

APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2020. ELSŐ FÉLÉVES

IFRS SZERINT ELKÉSZÍTETT

IDŐKÖZI KONSZOLIDÁLT JELENTÉSE

Társaság neve		Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Társaság címe		Budapest Kelenhegyi út 43/B V, 1118
Ágazati besorolás		Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentés számviteli rendszere		IFRS
Jelentési időszak		2020 I. félév
Adatok könyvvizsgálata		közbenső időszaki adatok, nem könyvvizsgáltak
Jelentés devizaneme		EUR, amennyiben ettől eltérő nincs jelölve
Közzétéve		2020. szeptember 21.
E-mail		info@appeninnholding.com
Kapcsolattartó		Dr. Weil-Mayer Krisztina krisztina.weil- mayer@appeninnholding.com
Telefon		+36 1 346 8869

AZ APPENNIN HOLDING NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK JELENTÉSE

Bővülő ingatlanportfólió

2020 első félévében az Appenninn Csoport jelentős mértékben bővítette meglévő ingatlanportfólióját. A Csoport az év elején összesen 6.763 négyzetméternyi bérbe adható területtel növelte budapesti irodapiaci kapacitását a III. kerületben, a rendkívül impozáns és frekventált környezetben található Montevideo utcai, valamint az I. kerület frekventált területén található Pauler utcai irodaházak megvásárlásával.

Terjeszkedés a turisztikai ingatlanpiacon

Az Appenninn Csoport márciusban frissítette publikus üzleti stratégiáját, amelyben nagy szerepet kaptak a turisztikai ingatlanfejlesztések. A Csoport az első félévben többségi tulajdonrészt szerzett a balatonfüredi kikötőterületet tulajdonló Solum-Invest Kft.-ben, valamint a több vidéki, főként szállodafejlesztésre koncentráló projektet is elindító Dreamland Holding Zrt.-ben. Így három újabb nagyszabású hotelfejlesztés, egy élménypark és két gasztro-központ, továbbá egy fürdőhelyfejlesztés és egy újabb kikötőfejlesztés is a Társaság érdekeltségébe került. A projektek nyomán a jövőbeni turisztikai portfólió a Balaton északi és déli partján kívül Visegrád környékére, valamint Tokajra is kiterjed.

A COVID-19 okozta kockázatok menedzselése

A bérlői állomány megközelítőleg 5-10 százalékának kellett a veszélyhelyzet alatt hozott kormányrendeletek miatt – döntően átmenetileg – bezárnia. Ezen bérlők túlnyomó többsége esetében átütemezésre került sor, azaz az átmenetileg nem befolyt likviditás nagytöbbségben év végén, kisebb részben jövő év elején a Csoport rendelkezésére áll majd. A legjelentősebb négy bérlőt a COVID-19 nem, vagy csak kisebb mértékben érintette. Az Appenninn Holdingnak jelentős likviditási tartaléka van és a várható átmeneti bevételkiesés/-átrendeződés mellett is képes pénzügyi kötelezettségeit időben teljesíteni középtávon is. A bérlők védelme érdekében a csoport megtesz minden olyan óvintézkedést, mellyel segítheti a járvány terjedésének lassítását és fenntartja a folyamatos működést.

Javuló közvetlen fedezet mutatószámok

A Csoport jövedelemtermelő képessége az elvártak szerint alakult. A Társaság 2020 első félévét 4,2 millió euró árbevétellel és 11,4 millió euró EBITDA-val (kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredmény) zárta. Az EBITDA előző évi azonos időszakához viszonyított jelentős javulásához a jövedelemtermelő ingatlanportfólió átértékelése is nagymértékben hozzájárult.

Az adózás előtti eredmény 7,4 millió eurót tett ki, amely alacsonyabb az előző év hasonló időszakához képest. 2019 első félévi adózott eredményét a pénzügyi műveletek eredménye korigálta fölfelé, ahol az Aliga projekthez tartozó egyszeri hatásként 8,1 millió euró badwill került elszámolásra a pénzügyi műveletek bevétele között.

Ingyatlanpiaci kilátások

A menedzsment célja továbbra is az irodaportfólió aktív kezelése, minél magasabb minőségű szolgáltatások nyújtása mellett a bérlők felé. Az új akvizíciók célja egyrészt a portfólió diverzifikálása, másrészt pedig, hogy ezen fejlesztések révén fenntartható működés mellett hozamot és stabil cash flowt, valamint értékálló vagyont biztosítson a Társaság számára.

Portfóliótisztítás folytatása

A Csoport 2020 első félévében folytatta ingatlanportfóliójának korábban megkezdett megtisztítását, amelynek a keretében az üzleti fókuszterületeken kívül eső vagyonelemeket a Társaság megfelelő vevők számára értékesíti. A tárgyidőszakban az Appenninn Holding egyik leányvállalatán keresztül megkezdte a Váci úton autószervert tulajdonló VCT78 Ingatlanhasznosító Kft. értékesítését az AutoWallis Nyrt.-nek, amely tranzakciót 2020 júliusában zárt le.

Növekedési stratégia, részvényesi értékteremtés

Az Appenninn Holding számára a részvényesi értékteremtés fő forrása az akvizíciók bekerülési értékének optimalizálása, saját fejlesztési projektek sikeres megvalósítása, piaci átlag feletti hozamok elérése, valamint kedvező finanszírozási források alkalmazása. A menedzsment célja, hogy az elkövetkezendő években a mai 161,9 millió eurós bruttó eszközértéket tovább emelje. Ehhez egyaránt hozzájárulhat a jelenlegi új fejlesztési projektek befejezése néhány éven belül, valamint az irodaportfólió aktív kezelése. A Társaság vezetése számára fontos szempont, hogy a cégstruktúra és a működés is még inkább hatékony és versenyképes legyen, szem előtt tartva a vagyonelemek értékének növelését és azok profitabilitását.

Tőkepiaci megítélés

A Budapesti Értéktőzsde közepes kapitalizációjú részvényekre vonatkozó elemzés-árjegyzési programja keretében a Concorde Értékpapír Zrt. a tárgyidőszakban nem publikált új elemzést az Appenninn Holdingról, így az Igazgatótanács a 2018. augusztusban megjelölt 743 forintos célárat tekinti továbbra is irányadónak. A Társaság működése stabil, az új akvizíciók nyomán pedig a hosszútávú növekedési potenciált is biztosítottak látja a menedzsment.

Személyi változások a fejlődés szolgálatában

A Társaság vezetéséhez a féléves zárást megelőzően csatlakozott Zágonyi Ádám gazdasági igazgatóként. A szakember jelentős tapasztalattal és szakmai múlttal rendelkezik.

Appenninn Nyrt.

Igazgatótanácsa

A 2020. ÉVI IDŐKÖZI PÉNZÜGYI JELENTÉS ÖSSZEÁLLÍTÁSÁNAK FŐBB SZEMPONTJAI

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság elkészítette a 2020 első félévéről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés). A Jelentés tartalmazza a Csoport 2020. évi első hat hónapra vonatkozó összevont (konszolidált) vezetőségi jelentését, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (International Financial Reporting Standards – továbbiakban: IFRS) megfelelően elkészített, tárgyidőszakra vonatkozó összevont (konszolidált) mérlegét és összevont (konszolidált) eredménykimutatását, valamint az ezekhez fűzött értékelést. A Jelentésben alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlító időszakban alkalmazott számviteli politikával. A kötelezően alkalmazandó standard használata nem gyakorolt jelentős hatást a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

A Jelentés beszámolási pénzneme EUR.

A jelen évközi pénzügyi kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta. 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.

Mérleg	2020.06.30.	2019.12.31.
Eszközök	EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	161.879.115	147.670.000
Tárgyi eszközök	188.158	177.664
Halasztott adó eszközök	3.788	92.693
Goodwill	11.607.120	-
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	15.916	-
Befektetett eszközök összesen	173.694.097	147.940.357
Készletek	506.811	160.040
Vevőkövetelések	730.646	409.083
Egyéb rövid lejáratú követelések	1.713.275	442.390
Kapcsolt követelések	111.491	0
Rövid lejáratra adott kölcsönök	5.569	49.537
Elhatárolások	274.694	255.653
Jövedelemadó követelések	175.709	296.583
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	19.062.748	40.991.952
Forgóeszközök összesen	22.580.943	42.605.238
Eszközök összesen	196.275.040	190.545.595

Mérleg	2020.06.30.	2019.12.31.
Tőke és források	EUR	EUR
Jegyzett tőke	15.217.006	15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	-1.171	-1.171
Tartalékok	25.645.230	25.645.230
Átváltási tartalék	-8.273.153	-2.710.880
Felhalmozott eredmény	41.907.908	34.925.192
A Társaság részvényeseire jutó tőke	74.495.820	73.075.377
Nem ellenőrző részesedések	1.176.603	730.936
Tőke és tartalékok összesen	75.672.423	73.806.313
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	34.788.790	31.751.611
Kötvénytartozás	57.167.272	60.940.494
Bérlők által teljesített letétek	1.393.923	301.775
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	4.611.164	10.503.256
Halasztott adó kötelezettségek	3.525.158	3.565.003
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	101.486.307	107.062.139
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	2.030.264	7.139.967
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10.958.303	614.028
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	590.545	36.003
Kötelezettségek szállítók felé	3.565.961	993.818
Adó, illeték kötelezettségek	316.326	398.513
Jövedelemadó kötelezettségek	78.732	140.089
Passzív elhatárolások és céltartalékok	1.576.179	354.725
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	19.116.310	9.677.143
Kötelezettségek összesen	120.602.617	116.739.282
Tőke és források összesen	196.275.040	190.545.595

Eredménykimutatás	2020.06.30-án végződő félévre	2019.06.30-án végződő félévre (módosított)
	EUR	EUR
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	4.268.960	4.660.454
Ingtalan bérbeadás közvetlen költségei	(846.249)	(1.384.255)
Közvetlen fedezet	3.422.711	3.276.199
Adminisztrációs költségek	(681.277)	(570.821)
Személyi jellegű ráfordítások	(553.526)	(382.168)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	(10.904)	750.102
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	39.273	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	9.521.405	1.020.791
Ingtalanokon végzett beruházások (Capex)	(345.210)	(35.325)
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	-	-
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**	11.392.472	4.058.778
Értékcsökkenés és amortizáció	(15.306)	(25.477)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	(2.405.608)	7.676.561
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(1.495.140)	(872.283)
Adózás előtti eredmény	7.476.418	10.837.579
Jövedelemadók	(1.040.562)	(322.884)
Adózott eredmény	6.435.856	10.514.695
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különböz	(5.562.273)	(483.971)
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	(5.562.273)	(483.971)
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	873.583	10.030.724
Az adózott eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	199.130	(53.762)
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	6.236.726	10.568.457
Teljes átfogó eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	199.130	(53.762)
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	674.453	10.084.486
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	15,17	21,17
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben	15,17	21,17

Cash- Flow

Cash- Flow	2020.06.30-án végződő félévre EUR	2019.06.30-án végződő félévre EUR (módosított)
Adózás előtti eredmény	7.476.418	10.837.579
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének ered	(9.521.405)	-
Átváltási tartalék változása	(5.562.273)	(483.971)
Nem realizált év végi deviza átértékelés	3.508.861	593.486
Értékcsökkenés	15.306	25.477
Negatív goodwill	-	(8.182.616)
Halasztott adó	(854.313)	(141.390)
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	(39.273)	-
Kamat bevételek	(5.867)	-
Kamat ráfordítások	1.501.007	872.283
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	(1.471.574)	3.123.477
Aktív időbeli elhatárolások változása	(19.041)	34.404
Készletek változása	(346.771)	103.822
Kötelezettségek és elhatárolások változása	(12.125.007)	8.956.395
Bérlői letétek változása	(1.092.148)	(124.469)
Fizetett nyereségadó	(186.249)	(181.494)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	-18.722.329	15.432.983
Részesedés értékesítéséhez garanciális kötelezettség teljesítése	-	-
Ingatlanokon végzett beruházási kiadások	(345.210)	(35.325)
Részesedés megszerzése	(6.683.799)	-
Tárgyi eszköz beszerzések	319.410	16.414
Részesedés értékesítéséből származó bevétel	10.535.281	-
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	-	(22.497.623)
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	-	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	3.825.682	(22.516.534)
Osztalékfizetés	-	-
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	-	-
Adott, nyújtott kölcsönök változása	43.968	(3.328.256)
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	(5.581.385)	11.523.255
Hittörlesztés	-	-
Saját részvény vásárlás	-	(18.087)
Saját részvény értékesítés	-	115.246
Kamat ráfordítások	(1.501.007)	(872.283)
Kamat bevételek	5.867	-
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(7.032.557)	7.419.875
Pénzeszközök változása	(21.929.204)	336.324
Pénzeszköz egyenlegek:		
Pénzeszközök az év elején	40.991.952	2.968.906
Pénzeszközök az év végén	19.062.748	3.305.230

Saját tőke változások (adatok EUR)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2019. január 1-én	15 217 006	25 645 230	(305 660)	(810 849)	22 539 954	62 285 681	-	62 285 681
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(483 971)	10 568 457	10 084 486	(53 762)	10 030 724
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	302 217	-	396 143	698 360	2 703 676	3 402 036
Leányvállalat megszerzése							2 703 676	2 703 676
Saját részvény elidegenítése			302 217		396 143	698 360		698 360
Egyenleg 2019. június 30-án	15 217 006	25 645 230	(3 443)	(1 294 820)	33 504 554	73 068 527	2 649 914	75 718 441
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(1 416 060)	1 426 461	10 401	174 072	184 473
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	2 272	-	(5 823)	(3 551)	(2 093 050)	(2 096 601)
Üzleti kombináció korrekciója							(2 093 050)	(2 093 050)
Saját részvény elidegenítése			2 272		(5 823)	(3 551)		(3 551)
Egyenleg 2019. december 31-én	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(2 710 880)	34 925 192	73 075 377	730 936	73 806 313
Egyenleg 2020. január 1-én	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(2 710 880)	34 925 192	73 075 377	730 936	73 806 313
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(5 562 273)	6 236 726	674 453	199 130	873 583
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	745 990	745 990	246 537	992 527
Leányvállalat megszerzése							117 472	117 472
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett					745 990	745 990	129 065	875 055
Egyenleg 2020. június 30-án	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(8 273 153)	41 907 908	74 495 820	1 176 603	75 672 423

VEZETŐSÉGI JELENTÉS

A CSOPORT 2020. ELSŐ HAT HAVI KIEMELT TÉTELEI

Kiemelt adatok-konzolidált	2020.06.30	2019.12.31	2019.06.30
	1-6 hó	1-12 hó	1-6 hó

Konzolidált Eredménykimutatás

Ingtatlan bérbeadásából származó bevétel	4 268 960	7 402 438	4 660 454
Közvetlen fedezet	3 422 711	6 394 811	3 276 199
EBITDA	11 392 472	13 796 830	4 058 778
EBIT	11 377 166	13 724 009	4 033 301
Tárgyévi adózott eredmény	6 435 856	12 115 229	10 514 695

Eszközök, kötelezettségek, tőke

Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok	161 879 115	147 670 000	148 501 061
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	101 486 307	107 062 139	72 015 946
Forgóeszközök összesen	22 580 943	42 605 238	7 594 625
Rövidlejáratú kötelezettségek összesen	19 116 310	9 677 143	8 677 164
Társaság részvényesire jutó tőke	74 495 820	73 075 377	73 068 526

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE

Ingtalan bérbeadási tevékenység eredménye

A bérbeadási tevékenység eredménye enyhén csökkenő bevételi struktúra mellett növekvő hatékonyságot mutat a közvetlen fedezetérték tekintetében az előző év hasonló időszakához képest.

- 2020-ban a Montevideo A kategóriás és a Pauler B kategóriás irodaházak portfólióba történő bekerülésével javulás volt elérhető a kiadható területek minőségében, így összességében 6763 négyzetméterrel nőtt a kiadható irodaterület, míg a kiadható parkolók darabszámában 169 növekedés volt tapasztalható.
- A Covid19 hatásai mind a bérbeadáshoz kapcsolódó bevétel, mind költségoldalon jelentkeztek, ami azonban javítani tudta a közvetlen fedezetértéket.
- Az ingatlan bérbeadásából származó bevételek előző év hasonló időszakához mért csökkenése, döntően a forintban denominált bérleti szerződések árfolyamhatásából kisebb részben pedig a COVID 19 hatásából származott.

A csoport közvetlen fedezetmutatójában 10 százalékpontos növekedés következett be előző év azonos időszakához képest: 70 százalékról 80 százalékra nőtt a mutató értéke.

A közvetlen költségek tekintetében az előző év azonos időszakához képest bekövetkezett nagymértékű csökkenés egyrészt az üzemeltetés racionalizálásából bekövetkezett költségcsökkenés eredménye, másrészt pedig a COVID-19 kapcsán kialakult helyzet okozta alacsonyabb üzemeltetési szolgáltatásszint következménye.

Az ingatlanokon elvégzett beruházási költségek 345 ezer eurós szintje elsősorban egy adott irodaházhoz köthető, nagyobb mértékű felújítási munkálatok következménye.

Ingtalan-portfólió változásai

A Csoport 2020. február 25-én megvásárolta a Montevideo A kategóriás irodaházat, amely az Ü48 és Hattyúház irodaházakat követően a legnagyobb alapterülettel rendelkező irodaház a Csoport portfóliójában. A Pauler irodaház a 2020. február 27-én került a Csoport tulajdonába.

Leányvállalatok

2020. január 17-én a Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaságban 76 százalékos tulajdont szerzett a cégcsoport, amely tulajdoni hányad 2020. május 11-én 0,5 százalékkal, majd 2020. június 22-én 24,5 százalékkal 51 százalékra csökkent.

2020. február 27-én a Csoport 100 százalékos tulajdont szerzett az Alagút Investments Kft.-ben.

2020. június 23-án a Dreamland Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság 75 százalékos pakettjét is megszerezte a Társaság.

A bruttó működési eredmény 11,4 millió euró volt.

A bruttó működési eredmény előző év hasonló időszakához képest 7,4 millió euróval magasabb, amely eredményt az ingatlanportfólió – árfolyamváltozásból adódó – átértékelésének hatása támogatta leginkább.

Finanszírozás és pénzügyi eredmény

A Cégcsoport hitelállományára márciustól moratórium vonatkozik, azonban a fizetendő kamattörlesztések elhatárolásra kerültek, így csökkentve a pénzügyi eredményt. Továbbá rontotta a pénzügyi eredményt a deviza alapú hitelek forintárfolyam gyengülése következtében szükséges átértékelése. 2019 hasonló időszakának pozitív eredménye egyszeri tétel volt, amely Club Aligához köthető, ahol a fennálló vagyonkezelői jog is a Csoport érdekeltségi körébe került. A Csoport a PRO-MOT Hungária Kft. megszerzésén 8,1 millió euró negatív goodwillt (badwill) számolt el a pénzügyi műveletek bevételei között.

A Csoport adózás előtti nyeresége 7,5 millió euró volt.

A csoport konszolidált adózás utáni eredménye

A kibocsátott és átlagosan forgalomban tartott részvényenkénti nyereség 15,17 euró cent volt. A részvényarányos eredménymutató elmozdulása csökkenést jelentett az egy évvel korábban számított egyszeri egyedi pénzügyi eredménnyel megtámogatott mutatószámhoz képest.

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

A Csoport 2020. június 30-i mérlegfőösszege 196,3 millió euró volt. A mérlegfőösszeg növekedés a jövedelemtermelő, befektetési célú ingatlanok növekedésének eredménye, összhangban a Csoport stratégiájával.

Eszközök összetétele

Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok

A Csoport teljes ingatlan vagyonának becsült értéke a fordulónapon 161,8 millió euró volt. A Csoport jövedelemtermelő ingatlan eszköz portfóliója 2020 első félévében 38 ingatlant ölel fel, továbbá a Csoport ingatlanai között szerepel 7 fejlesztési terület.

2017-ben elindult az ingatlanportfólió átalakítása, illetve profiltisztítása, amelynek hatására jelentős változások történtek. A Csoport jellemzően „B” és „C” kategóriás ingatlanportfóliója mellett fokozott figyelmet fordít az „A”, illetve prémium kategóriás ingatlanokra. A Csoport tulajdonába került két új ingatlan A és B kategóriába sorolható, míg az eladott ingatlan C kategóriába tartozott.

A 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. A Csoport elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, de országosan is vásárol logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat (ilyen például a Társaság tulajdonában álló, 18 darab SPAR kiskereskedelmi egység). A Csoport az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

Az előző évben megkezdett turisztika fejlesztések is magas volumen mellett folytatódtak: a 2019-ben meglévő egy fejlesztési terület további hattal egészült ki. A fejlesztések nagyobb részt 2022-ben, kisebb részt 2023-ban fejeződnek be a tervek szerint. A jövedelemtermelővé történő átfordulás pénzügyi hatásai előreláthatólag már a COVID-19 utáni időszakban fognak jelentkezni, jelentősen építve a hazai vendégéjszakákra és szolgáltatásigénybevételre.

A jövedelemtermelő ingatlanok kihasználtsága tekintetében a félév során, év elejéhez képest nem következett be jelentős romlás a COVID-19 válság következtében, előző év hasonló időszakához képest pedig javulást figyelhettünk meg. A szabad ingatlanterületek feltöltése folyamatos, a legjövedelmezőbb ingatlanok szerződéssel lekötött ideje 12 hónapnál hosszabb.

A Csoport ingatlan összetétele és kihasználtsága 2020. június 30-án

Sorszám	Ingatlan	Kihasználtság	Alapterület	Havi bevétel aránya az
		%	négyzetméter	összbevételből
1	1082 Budapest, Üllői út 48.	100%	11130	16,47
2	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	73%	8688	19,80
3	1022 Budapest, Bég utca 3-5.	77%	5693	9,15
4	1022 Budapest, Bég utca 4.			
5	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	82%	1938	2,74
6	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	100%	3385	3,77
7	1094 Budapest, Páva utca 8.	71%	3496	4,04
8	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	100%	2665	2,18
9	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	75%	2233	1,24
10	1123 Budapest, Felhévizi u. 24.	100%	732	0,53
11	1102 Budapest, Szent László tér 20.	78%	8080	2,60
12	1102 Budapest, Bánya u. (Szent László tér 20. "E")	0%	742	-
13	6000 Kecskemét, Kiskőrösi út 30.	100%	6024	1,41
14	1047 Budapest, Schweidel J. u. 3.	95%	4915	1,93
15	1144 Budapest, Egyenes u. 4.	0%	1636	-
16-34	18 db SPAR kiskereskedelmi egység	100%	18259	19,06
35	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	100%	918	1,89
36	1037 Budapest, Montevideo u. 2/C.	96%	5995	10,38
37	1013 Budapest, Pauler u. 2.	100%	656	1,27
38	1044 Budapest Váci út76-80.	69%	2089	1,55

A Csoport fejlesztéseinek megbontása elhelyezkedés és fejlesztési cél szerint

Sorszám	Ingtalan	Megnevezés	Fejlesztés típusa	Telek terület m ²
1	8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc u. 10.	Fejlesztés	Kikötő és Hotel	15 571 824
2	8622 Szántód, Móricz Zsigmond u. 96. - Szántód belterület 1163/3 hrsz.	Fejlesztés	Hotel és Élmenypark	36 813
3	8622 Szántód, Tihany u. 1. - Szántód belterület 1166 hrsz.	Fejlesztés	Csárda - egyéb kiegészítő funkciók	2 525
4	8622 Szántód, Csokonai tér 1. - Szántód belterület 1165 hrsz.	Fejlesztés	Hotel - személyzeti szállás	2 885
5	3910 Tokaj, Csurgó Völgy 3022 hrsz.	Fejlesztés	Hotel	29 999
6	3910 Tokaj, Csurgó Völgy 3019 hrsz.	Fejlesztés	Aktív Turisztikai Központ	7 887
7	2025 Visegrád, belterület 1813 hrsz.	Fejlesztés	Lepence strandfürdő	53 477

Goodwill

A goodwill mérlegtétel mögött azfejlesztési projektek Csoportba történő bekerülése áll.

Forgóeszközök – Vevő- és Egyéb követelések

Vevőkövetelések 730 ezer euró összegben állnak fenn, amelyek a tavaly év végi 410 ezer euró értékhez képest jelentős, 44 százalékos növekedést mutatnak, azonban fontos hangsúlyozni, hogy ezen követelések túlnyomó része a COVID-19 válság során kapott bérlői könnyítések következménye. A legtöbb bérlőnek év végéig rendeznie kell tartozását, kisebb részük pedig 2021 első negyedévéig kapott haladékokat átmenetileg a terhek megfizetése alól. A bérlői felmondások a félév során alacsony szinten maradtak, az átmeneti fizetési haladékkal rendelkező bérlők pedig jelezték a Társaság felé a hosszútávú együttműködési szándékot.

Egyéb rövid lejáratú követelések összege 2020. június 30-án 1,7 millió euró, az év végi 442 ezer euróhoz képest. A növekményt az új fejlesztések adóhatósággal szembeni adóvisszaigénylések generálták.

Forgóeszközök – Adott kölcsönök

A kölcsönök 2020. június 30-án 5,6 ezer euró értékben álltak fent, az összegében bekövetkezett 44 ezer eurós csökkenés az egyik tulajdonostárral szembeni követelés elszámolásából adódott.

Források összetétele

Hosszú és rövid lejáratú bankhitelek, kötvénytartozás

A hosszú és rövid lejáratú bankhitelek összege 38,9 millió euróról 36,8 millió euróra csökkent. A rövid lejáratú bankhitelek csökkenése mögött a Cégcsoport végtörlesztése áll, míg a hosszú lejáratú hitelállománynövekedés a forintgyengülés árfolyamhatásának következménye.

A 2019-ben NKP jegybanki program keretében kibocsátott forintban denominált kötvényállomány csökkenése mögött is az árfolyamhatás húzódik.

Az eladósodottsági mutató értéke kizárólag banki külső forrásra számolva 18,7 százalék, míg a teljes külső eladósodottsági mutató értéke az NKP kötvénycsomaggal együtt 47,8 százalék. Mindkét érték az Igazgatótanács által előírányzott százalékpontok alatt van.

Nem ellenőrző részesedések

A nem ellenőrző részesedések a 2020. június 30-án Csoportszinten

Név	Tulajdoni hányad (%)
PRO-MOT Hungária Kft.	25%
Solum-Invest Kft.	49%
Dreamland Holding Zrt.	25%
DLHG Invest Zrt.	25%
Tokaj Csurgó Völgy Ingatlanfejlesztő Kft.	25%
Szántód BalaLand Family Ingatlanfejlesztő Kft.	25%
Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft.	25%
SZRH Szántód Rév Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	25%
TATK Tokaj Aktív Turisztikai Központ Kft.	25%

Bérlők által teljesített letétek

A bérlők által teljesített letétek összege jelentős mértékben növekedett 301 ezer euró év végi összegről 1,4 millió euró összegre. Az összeg növekedése mögött az új irodapiaci akvizíciók és a korábban portfólióban lévő irodaterületek bérlői biztosítékstruktúrájának racionalizálása áll.

Adó kötelezettségek és halasztott adó

Adó és halasztott adókötelezettségek nem mutatnak jelentős változást év végéhez képest, 2020. június 30-án Csoportszinten 3,5 millió euró halasztott adókötelezettség és 316 ezer euró adó és illetékkötelezettsége áll fent a társaságnak.

Szállítók

A szállítók felé 2020. június 30-án 3,5 millió kötelezettség állt fent. Az év végéhez képest bekövetkezett növekedés mögött elsősorban az új fejlesztések tervezési és kivitelezési költségei állnak.

A CSOPORT TŐKESZERKEZETE

2020. június 30-án a társaság részvényeseire jutó tőke összege 74,5 millió euró, a nem ellenőrző részesedések összege 1,2 millió euró.

2020. első féléve során nem került osztalék jóváhagyásra.

CSOPORT CASH FLOW

A Csoport pénzeszközállománya nettó 21,9 millió euróval csökkent, amely elsősorban a félév során végbement akvizíciók következménye.

TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

2020. július 7-én lezárult a VCT78 Ingatlanhasznosító Kft. tranzakció és így társaság és az általa tulajdonolt ingatlan kikerült a Csoport szerkezetéből.

2020. július 30-án az Appenninn leányvállalata a Szántód Balaland Family Ingatlanfejlesztő Kft., a Dreamland Csoport tagja a Nemzetközi Beruházási Bankkal 9.8 milliárd forint összegben kötött projekthitel szerződést.

A TELJESÍTMÉNY MÉRÉSÉNEK MUTATÓI

Főbb teljesítmény mutatószámok 2020. június 30-án Csoportszinten

	2020.06.30 1-6 hó	2019.06.30 1-6 hó	Változás (százalék)
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok	161 879 115	148 501 061	9,0%

	2020.06.30 1-6 hó	2019.06.30 1-6 hó	Változás (százalék)
Eladósodottsági mutató	56%	40%	42,5%

	2020.06.30 1-6 hó	2019.06.30 1-6 hó	Változás (százalék)
Adózott eredmény	6 435 856	10 514 695	
EBITDA	11 392 472	4 058 778	
Saját tőke	75 672 423	75 718 440	
ROE	8,5%	13,9%	-38,8%
ROE korrigált*	5,2%	6,5%	-19,9%

*A 2019 egyszeri nagyarányú pénzügyi eredmény szűrésével, valamint az átértékelés hatásainak időarányos felosztásával.

	2020.06.30 1-6 hó	2019.06.30 1-6 hó	Változás (százalék)
Adózott eredmény	6 435 856	10 514 695	
EBITDA	11 392 472	4 058 778	
Eszközök összesen	196 275 040	156 411 550	
ROA	3,3%	6,7%	-51,2%
ROA korrigált*	4,6%	3,1%	44,9%

*A 2019 egyszeri nagyarányú pénzügyi eredmény szűrésével, valamint az átértékelés hatásainak időarányos felosztásával.

	2020.06.30 1-6 hó	2019.06.30 1-6 hó	Változás (százalék)
Közvetlen fedezet	3 422 711	3 276 199	
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok	161 879 115	148 501 061	
ROI	2,1%	2,2%	-4,2%

A CSOPORT TÖRTÉNETE

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2009-ben alakult, részvényeinek kereskedelme a Budapesti Értéktőzsdén 2010. július 2-án kezdődött meg. 2011 óta PRÉMIUM kategóriás részvényként kereskedett, 2012. április óta a BUX index tagja, valamint a régiós CECE indexbe is bekerült.

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

A Csoport az elmúlt fél év során jelentős mértékben bővítette a turisztikai fejlesztési tevékenységét. Az új projektek nagyban diverzifikálták az eddigi tevékenységet, potenciált teremtve a hosszútávú jövedelmezőség elérésére.

MAGYARORSZÁGI INGATLANPIACI KÖRNYEZET ÉS SEKTOROK JELLEMZÉSE

2020 második negyedévében 5 irodaépületben 87.750 négyzetméterrel bővült a budapesti modern iroda állomány. Átadásra került a Váci úti folyosón az Agora Tower (34.500 négyzetméter) és a Váci Greens F (25.050 négyzetméter). Elkészült az Arena Business Campus első fázisa (20.400 négyzetméter) a Nem-Központi Pest alpiacon, valamint a CBD-ben a Kálmán Imre 20 (2.300 négyzetméter). A saját tulajdonú irodaállomány a Market Zrt. új székházával bővült. A CBD-ben egy irodaház (8.445 négyzetméter) kikerült a modern állományból, mivel azt nem irodaházként hasznosítják tovább.

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.817.305 négyzetmétert tesz ki, amelyen belül 3.204.915 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 612.390 négyzetméter saját tulajdonú iroda található.

Az üresedési ráta 7,3%-ra nőtt, ami 1,1 százalékpontos negyedéves emelkedésnek felel meg, míg éves szinten 1 százalékpontos növekedést jelent. 2020 második negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát, 2,8%-ot az Észak-Buda alpiacon regisztráltuk, míg a legmagasabb üresedési ráta (33,6%) még mindig az Agglomerációban mérhető.

A nettó abszorpció a második negyedév során 31.430 négyzetmétert tett ki.

A bruttó kereslet 2020 második negyedévében 87.990 négyzetmétert tett ki, ami az előző év azonos időszakához mérten 46%-os visszaesést jelent. A teljes keresleten belül továbbra is a szerződés hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt, sőt arányuk jelentősen emelkedett. 2020 második negyedévében a bérbeadási volumen 55%-a szerződés hosszabbítás volt, az új szerződések a kereslet 27%-át tették ki, a bővülések részaránya 4%-ot, az előbérleti szerződések 14%-ot tettek ki.

A legmagasabb bérlői aktivitást a Váci úti folyosón mértük, a teljes volumen 25%-át itt kötötték le. A második legaktívabb alpiac a Pest Központ alpiac volt 23%-os részesedéssel, míg a teljes volumen 19%-a Dél-Buda alpiacon realizálódott.

A BRF összesen 114 irodahasználati szerződést regisztrált a második negyedév során, a tranzakciók száma közel felére esett vissza 2019 azonos negyedévéhez viszonyítva. A tranzakciók átlagos mérete 772 négyzetméter volt, ami megegyezik a 2019 második negyedéves értékkel. 9 szerződést kötöttek 3.000 négyzetméternél nagyobb területre: 3 új megállapodást, 4 hosszabbítást és 2 előbérleti szerződést.

A legnagyobb ügylet egy 8.000 négyzetméteres előbérleti megállapodás volt Dél-Budán, a legnagyobb új tranzakció egy több mint 7.000 négyzetméteres szerződéskötés a Pest Központ alpiacra. A legnagyobb bérlet-hosszabbítást 4.790 négyzetméterre írták alá a Westend City Center épületében.

A 2020 második negyedéves irodapiaci adatok már tükrözik a COVID-19 világjárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat. A piaci kereslet jelentősen visszaesett, a tranzakciók száma nagyméretű csökkenést mutatott. Az elérhető területek kínálati bérleti díjai alapján bérleti díj korrekció minimálisan figyelhető meg, az is elsősorban a „B” kategóriás épületek esetében.

Forrás: BIEF, BRF

Kereskedelmi ingatlanpiac

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázza meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. A piaci szakértők körében konszenzus mutatkozik abban, hogy a leginkább kitett szegmens a szállodák és a kiskereskedelmi ingatlanok piaca, de minden szegmensben jellemző lehet, hogy a vállalatok (bérlok) nem lesznek képesek szerződés szerint teljesíteni fizetési kötelezettségeiket. Az ebből fakadó pénzügyi stabilitási kockázatok azonnali kialakulásának és potenciális tovagyűrűzésének elkerülését segítette az MNB által szorgalmazott és a Kormány által 2020. március 18-án elrendelt elővigyázatossági törlesztési moratórium bevezetése. A kilátásokat illetően bizonytalan, hogy a járvány meddig tart és milyen károkat okoz a gazdaságban, amelyek minden bizonnyal hatással lesznek a kereskedelmi ingatlanok piacára is. A járványhelyzetben már rövid távon megmutatózó munkavégzési és fogyasztási változások után – mint az otthoni munka és az online vásárlások előtérbe kerülése – bizonytalanság övezi a hosszú távú hatásokat, amelyekkel a keresleti és kínálati oldalon számolni kell. Ez a bizonytalanság is negatívan hat a piacra.

Az előző évek tendenciáját követve, a hazai kereskedelmiingatlan-piac valamennyi szegmensét 2019-ben is élénk bérleti-, befektetési- és fejlesztési aktivitás jellemezte. Továbbra is fennállt, hogy a kereslet késve alkalmazkodó kínálattal találkozott, ami a kihasználatlansági ráták csökkenését, a bérleti díjak emelkedését eredményezte. Az új kínálat piacra érkezése mindegyik ingatlantípus esetén alulmúlta a várakozásokat, továbbra is jellemző a kivitelezések csúszása. Kiemelkedő fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacot, illetve a szállodaszektort országosan jellemzi. A kihasználatlan területek aránya a piac valamennyi szegmensében végig a valaha mért legalacsonyabb szintjén tartózkodott az év folyamán. 2019 végére a budapesti modern irodák átlagos kihasználatlansági rátája 5,6 százalékos szintre süllyedt, a fővárosban és környékén található ipari-logisztikai ingatlanoké pedig 1,9 százalék volt. Az év végi fejlesztési adatok, a következő 2–3 évre jelentős, a fennálló állomány 16 százalékát kitevő kínálatbővülést jeleztek előre a budapesti irodapiacra és az országos szállodakapacitás esetében is. 2020 márciusában azonban a hazánkban is megjelenő a koronavírus-járvány leállásokat, további csúszásokat és megnövekedett kihasználatlanságot okozhat a folyamatban lévő kivitelezéseknél. Rövid távon a kialakult helyzet következménye a bérleti kereslet csökkenése, elhalasztása lesz, továbbá a járvány idejére bérleti díjkedvezményekkel és jelentős bevételkiesésekkel kell számolni minden szegmensben. A szállodák bevételei néhány hét leforgása alatt nullára csökkentek, így a hotelberuházások közül sok leállhat vagy el sem fog indulni. Hosszú távon kérdés, hogy mennyire fognak az iparágak átalakulni, vagyis lesz-e tartós hatása a válságnak a fogyasztási szokásokra, foglalkoztatási trendekre, ellátási láncokra.

A kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 2019-ben is elérte az 1,8 milliárd eurót, a befektetések 75 százaléka hazai szereplőkhöz kötődött. A koronavírus-járvány a befektetési aktivitásra is csökkentőleg fog hatni, emellett elsősorban a hosszú távon stabil jövedelmet biztosító, prime ingatlanok kerülhetnek az érdeklődés középpontjába.

Forrás: MNB

FŐBB KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Cégcsoport jelentős ingatlan-portfólióval rendelkezik, amelyet részben bankhitelből finanszíroz. E tevékenység kitett az általános gazdasági helyzet, különösen az ingatlanárak, a jelzáloghitel-piac, valamint a bérleti díjszintek változásának. Amennyiben a gazdaság, az ingatlanpiac, vagy a hitelpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport ingatlanjainak piaci értékére, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére.

További jelentős kockázat a meglévő irodai ingatlanportfólió tekintetében a COVID-19 második hulláma, amely nagymértékben visszavetheti a kihasználtság mértékét, így rontva a jelenlegi jövedelemtermelő portfólió profitabilitását.

A Csoport deviza alapú beruházási hitelei EUR-ban denomináltak. A Csoport jelentős hangsúlyt fektet az EUR-ban számított bérleti díjbevételei és finanszírozása közötti összhangra. A működési költségek egy része, elsősorban a bérköltség, továbbszámolt közüzemi díjak, szakértői díjak, valamint költségvetési terhek jellemzően forint alapúak. Ez bár árfolyamkockázatot hordoz magában, amelyet azonban a Csoport alacsony kockázati besorolással illet, ezért teljes devizakockázat fedezést nem valósít meg.

A KONZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESÉDEK ARÁNYA

A konszolidációs cégstruktúra 2020. június 30-án

Társaság	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad
Appenninn E-Office Vagyongkezelő Zrt.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	Appenninn Property Vagyongkezelő Zrt.	100%
APPEN-RETAIL Kft.	Appenninn Property Vagyongkezelő Zrt.	100%
Appenninn Property Vagyongkezelő Zrt.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
Appenninn- Bp1047 Zrt.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
Appenninn Hegyvidék Kft.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
Appenninn Üzemeltető Zrt.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
SECTURA Ingatlankezelő Kft.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
BERTEX Ingatlanforgalmazó Zrt.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
Appenninn Project-MSKC Kft.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
Appenninn Project-EGRV Kft.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
PRO-MOT Hungária Kft.	Appenninn BLT Kft.	75%
Appenninn BLT Kft.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
Alagút Investments Kft.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
Solum-Invest Kft.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	51%
Dreamland Holding Zrt.	Appenninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	75%
DLHG Invest Zrt.	Dreamland Holding Zrt.	100%
Tokaj Csurgó Völgy Ingatlanfejlesztő Kft.	DLHG Invest Zrt.	100%
Szántód BalaLand Family Ingatlanfejlesztő Kft.	DLHG Invest Zrt.	100%
Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft.	DLHG Invest Zrt.	100%
SZRH Szántód Rév Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	DLHG Invest Zrt.	100%
TATK Tokaj Aktív Turisztikai Központ Kft.	DLHG Invest Zrt.	100%
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	a Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	100%

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

A Jelentésben szereplő adatok konszolidáltak, a 2020. január 1-jén hatályos IFRS standardokkal összhangban készültek, és független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK BEMUTATÁSA

Az öt százaléknál nagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező részvénytulajdonosok főbb jellemzői

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Részvénymennyiség (darab)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%) ³
Avellino Holding Zrt.	B	T	11 369 141	24	24
Zinventive Zrt.	B	T	8 684 268	18,33	18,33
OTP Ingatlanbefektetési Alap	B	T	2 410 372	5,09	5,09

1 Belföldi (B). Külföldi (K) 2 Letétkezelő (L). Államháztartás (Á). Nemzetközi Fejlesztési Intézet (F).
Intézményi (I). Gazdasági Társaság (T) Magán (M). Munkavállaló, vezető tisztségviselő (D) 3 A Kibocsátó
közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

2020. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 47.371.419 darab 100,-Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészcévből áll, melyből 1848 darab a társaság tulajdonát képezi.

A CSOPORT FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a legjobb tudásunk szerint elkészített, az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Jelentési Szabványoknak (IFRS) megfelelő Jelentés valós és megbízható képet ad az Appennin Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről. Továbbá a Jelentés megbízható képet ad az Appennin Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Az Időközi pénzügyi jelentésről független könyvvizsgálói jelentés nem készül.

Budapest, 2020. szeptember 21.

Bernáth Tamás	Dr. Szabó Nóra
Igazgatótanács elnöke	Igazgatótanács tagja
Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	