

Appeninn Vagyonkezelő Holding
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Egyedi
2020. évi üzleti jelentés és vezetőségi jelentés



Appeninn
Holdings

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

Budapest, 2021. április 09.

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em.1., cg: 01-10-046538- továbbiakban, mint Appeninn Nyrt. vagy Társaság) a 2020. évre konszolidált, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított pénzügyi jelentést készít. A számvitelről szóló 2000. évi C. tv. (továbbiakban „Sztv”) által előírt üzleti jelentést (Sztv. 95.§) és a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet (továbbiakban PM) 1. számú melléklete alapján körülírt és jelölt tartalmak szerint készített vezetőségi jelentést az Appeninn Nyrt. jelen dokumentumban egységes szerkezetbe foglalva készíti le és teszi közzé.

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

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

TARTALOMJEGYZÉK

1. A Társaság fejlődésének és történetének bemutatása	4
2. A Társaság üzleti környezete	19
3. Az Appeninn Nyrt. célja, stratégiája	29
4. A Társaság főbb erőforrásai, kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok	30
5. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői, a telephelyek, fióktelepek és kezelt ingatlanok bemutatása	32
6. A fordulónapot követő jelentősebb események.....	34
7. Nyilvános értékpapír kibocsátó tőke, részvény információk	34
8. Alapszabály	38
9. A Társaság irányítási rendszere, felelős társaságirányítási jelentés.....	38
10. Vállalkozás folytatásának keretrendszere	40
11. Felelős Társaságirányítás	40
12. Környezetvédelem	40
13. Foglalkoztatáspolitikai, munkavállalói részvény és irányítási program.....	40
14. Közzétételi helyek	40
15. Az éves beszámoló készítésének alapjai.....	40

1. A Társaság fejlődésének és történetének bemutatása

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

A Társaság, valamint a konszolidálásba bevont, tulajdonában álló leányvállalatok (továbbiakban, mint „Appeninn Csoport”) diverzifikált, már működő ingatlanportfóliója kiemelkedő a magyarországi ingatlanpiaci szereplők között: a javarészt budapesti, minőségi irodaházak és a kiskereskedelmi, valamint logisztikai ingatlanok állnak az Appeninn Csoport tulajdonában. A 2020-as évben a turisztikai ingatlanfejlesztésekkel bővült a csoport portfóliója. A diverzifikált iparági jelenlét a közép és hosszútávon jelentkező egyoldalú kitettség kockázatát nagyban porlasztja, amely hozzájárul az Appeninn Csoport működésének hosszú távú stabilitásához. A kiszámítható jövedelmezőség szint nagymértékű javulása lehetővé teszi az iroda, kereskedelmi és logisztikai részesezésének növelését. Az Appeninn Csoport jelenleg mintegy 450 bérlővel rendelkezik, portfóliója 38, több mint 155.000 négyzetméternyi, közel 162 millió euró értékű ingatlan és ingatlanfejlesztést foglal magába.

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

1.1. Alaptőke nagysága és az alaptőkét érintő változások

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

1.2. A Társaság vezetése

A Társaság Igazgatótanácsának és Audit Bizottságának összetétele 2020. év során:

1.2.1. Igazgatótanácsi tagok:

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

Igazgatótanácsi tagok az év során:

- Bernáth Tamás
- Dr. Tóth Judit
- Malik Zoltán
- Guttmann György Vilmos

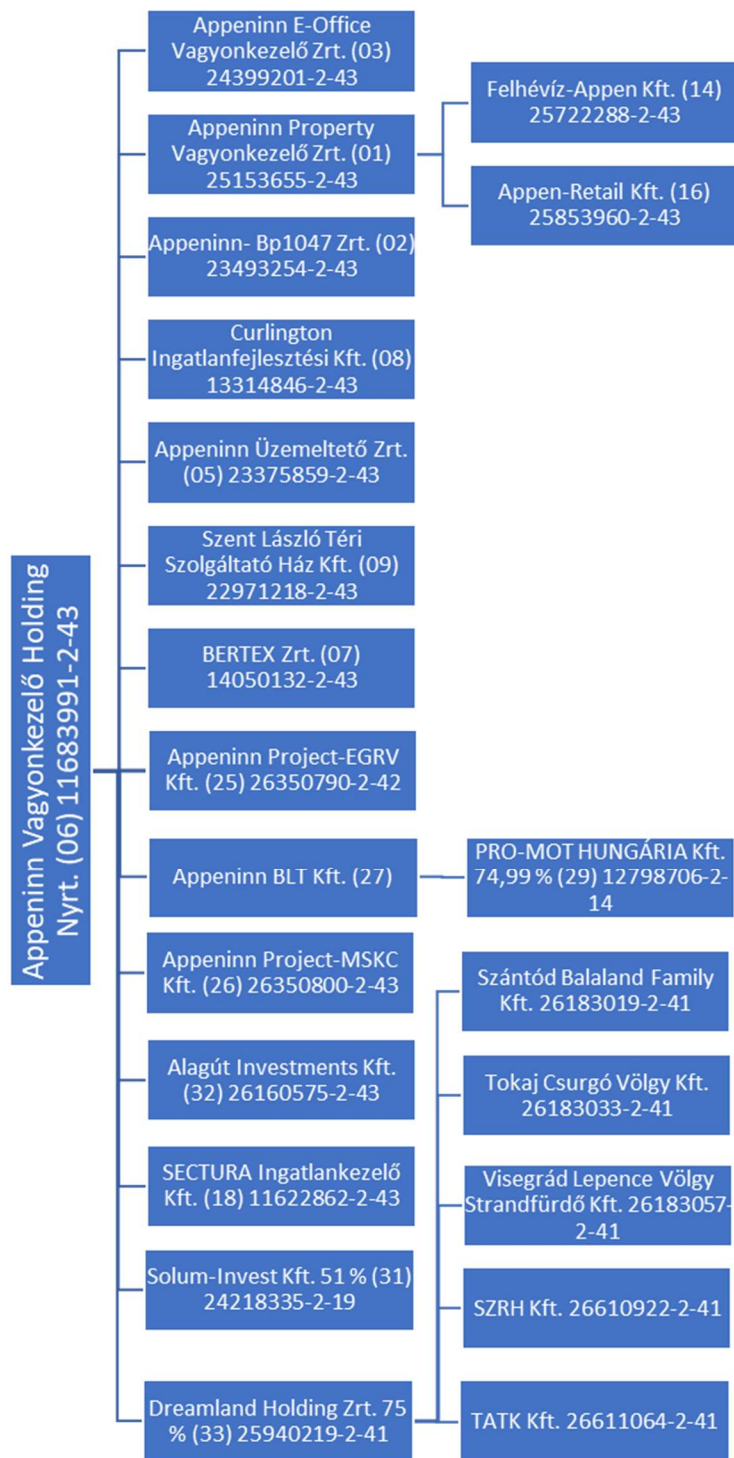
1.2.2. Audit Bizottsági tagok:

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

Audit Bizottsági tagok az év során:

- Dr. Tóth Judit
- Malik Zoltán
- Guttmann György Vilmos

1.3. Cégstruktúra



1.4. A 2020-as év jelentősebb gazdasági eseményei

2020. január 10. rendkívüli tájékoztatás

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság 2020. év január hó 9. napján adásvételi szerződést kötött a Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 19-09-520175) 76 százalékos üzletrészenek megvásárlására. A Társaság a balatonfüredi kikötőt üzemeltető céget Balázs Attilával, az építőipari- és ingatlanfejlesztési piacon működő Bayer Construct Zrt. részvényesével együtt vásárolta meg, aki egyidejűleg 24 százalékos mértékű üzletrész tulajdonjogát szerezte meg. A Társaság a kikötő magas színvonalú üzemeltetésével és a partnerével közösen tervezett jövőbeni fejlesztésekkel új, magas minőségű termékkel jelenik meg a balatoni turisztikai piacon.

2020. január 17. rendkívüli tájékoztatás

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság által 2019. év november hó 29. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban bejelentett, Budapest III. kerület Montevideo utcában található, több mint 6000 nm területű irodaház megszerzése céljából a Társaság egyszemélyes leányvállalata, a BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59.; cégjegyzékszám: 01-10-045752) 2020. január 17. napján adásvételi szerződést kötött. A tranzakció várhatóan 2020. január végéig zárásra kerül. Az irodaház megvásárlásával mintegy 20 százalékkal bővül a Társaságnak ebben a kategóriában rendelkezésre álló portfóliója.

2020. február 14. rendkívüli tájékoztatás

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton az alábbiakról tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket. A Társaság Budapest I. kerületében, a Pauler utcában található irodaház megvásárlásával tovább bővítette ingatlanportfólióját. A 668 négyzetméter kiadható területtel rendelkező irodaház az I. kerület egyik legfrekvenciáltabb részén található, a jövedelmezőséget hosszú távú bérleti szerződés biztosítja. Az irodaházat az Alagút Investments Ingatlanhasznosítási Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 01-09-305161) 100 százalékos üzletrésze kötött adásvételi szerződéssel szerzi meg a Társaság. Az akvizíció szervesen illeszkedik a Társaság stratégiájába, amelynek értelmében minőségi irodaházakkal bővítené budapesti ingatlanportfólióját.

2020. február 18. rendkívüli tájékoztatás

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton az alábbiakról tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket. A Társaság leányvállalata, a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft. (1062 Budapest, Andrassy út 59., cg: 01-09-703978) pályázatot nyújtott be a Kisfaludy Turisztikai Fejlesztési Program keretein belül, a tulajdonában, illetve vagyonkezelésében álló Club Aliga üdülő területéhez tartozó kikötő fejlesztése és modernizálása érdekében. A pályázat benyújtásának célja a szolgáltatási színvonal növelése, a meglévő műtárgyak cseréje és felújítása, valamint a kiszolgáló létesítmények színvonalának jelentős növelése. A PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft. egy további pályázatot nyújtott be a Kisfaludy Turisztikai Fejlesztési Program keretein belül, egy új, egész évben nyitva tartó hotel kialakítás céljából. A beruházás révén teljesen megújulna a Club Aliga szálláshely szolgáltatása, amely nyomán a szálláshelyek színvonala jól illeszkedne a kikötő, valamint a strand által kínált magasabb minőségű szolgáltatások sorába.

2020. február 26. rendkívüli tájékoztatás-tranzakció zárás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a mai napon lezárta az alábbi ingatlantranzakciót: A Társaság egyszemélyes leányvállalata, a BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. V. em. B. ép. 1.; cégjegyzékszám: 01- 10-045752) megvásárolta a Budapest III. kerületében, a Montevideo utcában található irodaházat, amelynek adásvételi szerződése 2020. január 17-én került aláírásra. Az irodaház megvásárlásával a Társaság több mint 6000 négyzetméter kiadható területű irodaépülettel bővítette portfólióját ebben a szegmensben.

2020. március 9. rendkívüli tájékoztatás – stratégia

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy frissítette a stratégiáját.

2020. március 20. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton az alábbiakról tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket. A Kibocsátó a további növekedési terveinek megvalósításához szükséges portfóliótisztítás keretében két, a Kibocsátó közvetett tulajdonában álló ingatlan értékesítéséről döntött. Ennek értelmében a Kibocsátó értékesítette a 1065 Budapest, Andrásy út 59., valamint a 1062 Budapest, Andrásy út 105. cím alatt található ingatlanokat, az ingatlanokat tulajdonló leányvállalatokon keresztül.

2020. április 1. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton az alábbiakról tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket. A Kisfaludy Turisztikai Fejlesztési Program keretében meghozott döntés értelmében a Társaság két leányvállalata, a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft. (1062 Budapest, Andrásy út 59., cg: 01- 09-703978) által, valamint a Solum-Invest Kft. (8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8., cg: 19-09- 520175) által a Kisfaludy Balatoni e-kikötő fejlesztési konstrukcióban korábban benyújtott pályázat is pozitív elbírálásban részesült. A balatonfüredi kikötő teljes körű felújításához összesen 999.963.232 forint pályázati támogatásban részesült a Solum-Invest Kft., míg a balatonvilágosi Club Aliga üdülő területéhez tartozó kikötő fejlesztéséhez 999.921.306 forintnyi pályázati támogatást ítéltek meg a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft. részére. A fejlesztési projektek összköltsége mindkét esetben 1,8 milliárd forint. A sikeres pályázatok eredményeként megkezdődhet a Club Aliga üdülő területéhez tartozó, korábban elhanyagolt kikötő fejlesztése, amellyel a Társaság célja, hogy megújítsa és bővítse a teljes balatoni vitorlásturizmus szempontjából komoly potenciállal rendelkező kikötőt. Ezzel párhuzamosan a balatonfüredi kikötő teljes körű felújítása is kezdetét veszi. A mintegy 170 vitorlásnak helyet biztosító balatonfüredi kikötő fejlesztésével és a móló átalakításával nem csak az általános, mindennapi funkciók biztosítása a cél: a Társaság elkötelezett amellett, hogy a felújítást követően a terület még vonzóbb legyen a helyi vitorlasközösségek és vitorlásversenyek számára. A turisztikai ingatlanfejlesztésekre a Társaság az év elején frissített stratégiájában foglaltakkal összhangban nagy hangsúlyt kíván fektetni a következő években. Ennek első elemeiként valósulhat meg a Club Aliga, valamint a balatonfüredi kikötő megújítása is, amelyek a koronavírus-járvány okozta rendkívüli

állapotok megszűnése után a Társaság várakozásai szerint nagymértékben hozzájárulhatnak a balatoni turizmus fellendüléséhez és a Társaság eredménytermelő képességéhez.

2020. április 15.- rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1., cégjegyzékszám: 01-10-046538, nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, „Társaság”) az alábbiakról értesíti tisztelt Befektetőit: A veszélyhelyzet során a személy- és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezésekről szóló 102/2020. (IV. 10.) kormányrendeletre („Korm. rendelet”) tekintettel a Társaság 2020. április 17. napjára összehívott rendes közgyűlése nem kerül megtartásra. A Társaság 2020. március 27. napján tette közzé közgyűlési előterjesztéseit, a közgyűlés elé terjesztett napirendi pontokban Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése szerint a Társaság Igazgatótanácsa jogosult döntést hozni. Felhívjuk tisztelt Befektetőink figyelmét arra, hogy a Korm. rendelet 9. § (7) bekezdése értelmében a veszélyhelyzet megszűnését követő 30 napos jogvesztő határidőn belül a szavazatok legalább 1%-ával rendelkező részvényesek kérhetik a közgyűlés összehívását az ügyvezetés által a veszélyhelyzet ideje alatt meghozott közgyűlési határozatok utólagos jóváhagyása céljából. A részvényeseket a közgyűlés összehívásának kezdeményezési joga 2020. május 31. napjáig, vagy ha a nyilvánosan működő részvénytársaság üzleti éve a naptári évtől eltér, az ügyvezetésnek a beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról döntő határozatának nyilvánosságra hozatalától számított 30 napon belül illeti meg. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A közgyűlés összehívásának joga azokat a részvényeseket illeti meg, akik az eredetileg közzétett meghívóban vagy a Korm. rendelet alapján közzétett felhívásban megjelölt közgyűléssel összefüggésben kért és lefolytatott tulajdonosi megfeleltetés alapján a részvénykönyvben szerepelnek.

2020. április 16. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1., Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1013 Budapest, Krisztina tér 2., nyilvántartási száma: 1121-14, a továbbiakban: „Konzum II.”), mint eladó 2020. április 16. napján adásvételi szerződést kötött a Zinventive Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (2038 Sósút, Bolyai János u. 15. cg: 13-10-042047; a továbbiakban „Zinventive Zrt.”), mint vevővel 8.684.268 darab, azaz nyolcmillió-hatszáznyolcvannégyezer-kettőszázhatvannyolc darab, a Társaság által kibocsátott Appeninn részvény (a továbbiakban: „Részvények”) adásvétele tárgyában. A Részvények adásvételére tekintettel a KONZUM II. által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appeninn részvények száma 8.684.268, azaz nyolcmillió-hatszáznyolcvannégyezer-kettőszázhatvannyolc darabról 0, azaz nulla darabra csökken, így a részesedése a Társaságban 18,33 %-ról 0%-ra csökken. A Részvények adásvételére tekintettel a Zinventive Zrt. által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appeninn részvények száma 0, azaz nulla darabról 8.684.268, azaz nyolcmillió-hatszáznyolcvannégyezer-kettőszázhatvannyolc darabra nő, így a Zinventive Zrt. részesedése a Társaságban 0 %-ról 18,33 %-ra nő, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (3) bekezdése szerinti 15 %-os határértéket.

2020. május 7. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1., Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaságot a Zinventive Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban, mint Zinventive Zrt.) mai napon arról tájékoztatta, hogy a Konzum II. Ingatlanbefektetési alappal 2020. április 16. napján kötött részvény adásvételi szerződés

zárása megtörtént, így a Zinventive Zrt. tulajdonába került a Társaságban 18,33%-os mértékű szavazati jogot megtestesítő részvénycsomag.

2020. május 15. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn 2029/I. Kötvények XBond piacra történő regisztrálásáról Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1., Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság által kibocsátott Appeninn 2029/I. megnevezésű, összesen 400 darab, egyenként 50.000.000 HUF névértékű, 20.000.000.000 HUF össznévértékű, dematerializált, névre szóló kötvényeinek („Kötvények”) a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszerben történő regisztrációját a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Vezérigazgatója 2020. év 05. hónap 14. napján jóváhagyta. A Kötvényekkel való kereskedésre a regisztráció napjától, azaz 2020. év 05. hónap 18. napjától van lehetőség.

2020. május 26. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton az alábbiakról tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket. A Kisfaludy Szálláshelyfejlesztési Konstruktó keretében meghozott döntés értelmében a Társaság két leányvállalata, a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (8171 Balatonvilágos, Aligai u. 1., cg: 14-09-317516), valamint a Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8., cg: 19-09-520175) által Nagy kapacitású meglévő szállodák fejlesztésére és új szállodák létesítésére korábban benyújtott pályázat is pozitív elbírálásban részesült. A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatos további részletes információk közzétételére a támogatási döntés kézhezvételekor kerül sor.

2020. június 9. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság két leányvállalata, a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (8171 Balatonvilágos, Aligai u. 1., cg: 14-09-317516), valamint a SolumInvest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8., cg: 19-09-520175) 2020. június 9. napján kézhez vette a Kisfaludy Szálláshelyfejlesztési Konstruktó keretében, a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. által meghozott támogatási döntést. A döntés eredményeképp a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot 7 350 000 000 Ft,- összegű, míg a Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaságot 5 129 119 009 Ft,- összegű támogatásban részesíti. A pályázatok pozitív elbírálásának nyilvános bejelentéséről a Társaság 2020. május 26. napján tett közzé tájékoztatást.

2020. június 23. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1., Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, valamint a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy a Társaság a SZEPAK Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1025 Budapest, Verecke út 4., a továbbiakban: „Szepard”) kötött részvény adásvételi szerződés alapján megszerezte a Dreamland

Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1., a továbbiakban: Dreamland Holding Zrt.) alaptőkéje 75%-ának megfelelő részesedését. A fent említett tranzakció eredményeképp Társaság érdekeltségi körébe került a Deamland Holding Zrt. által 100%-ban tulajdonolt DLHG Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1., a továbbiakban: „DLHG Invest Zrt.”), illetve a DLHG 100%-os tulajdonában álló - a Tokaj Csurgó Völgy Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1.); - a Szántód BalaLand Family Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1.); - a Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1.); - a SZRH Szántód Rév Hotel Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1); valamint a - a TATK Tokaj Aktív Turisztikai Központ Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. 5. em. 1.).

2020. június 23. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8., cg: 19-09-520175) 24,5 százalékos üzletrésze adásvétel útján a DH Invest Zrt. (1025 Budapest, Verecke út 4., cg: 01-10-049365) tulajdonába került, így a Társaság részesedése a Solum-Invest Kft.-ben 51 százalékosra módosult.

2020. június 30. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, valamint a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy a Társaság közvetlen tulajdonában álló leányvállalata, a Szent László Téri Szolgáltató Ház Korlátolt Felelősségű Társaság a mai napon, azaz 2020. június 30. napján üzletrész adásvételi szerződést írt alá az AutoWallis Nyilvánosan Működő Részvénytársasággal (székhely: 1055 Budapest, Honvéd utca 20., Cg.: 01-10-047350) a VCT78 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1., Cg.: 01-09-911556, a továbbiakban: „Céltársaság”) törzsbetéteinek 100%-át megtestesítő üzletrész eladása tekintetében. A Céltársaság a Váci út 76-80. szám (Hrsz: 70381) alatt található ingatlan – melyen egy 2700 négyzetméteres felépítmény található – kizárólagos tulajdonosa. Felek az üzletrész adásvétel zárását 2020. július 15. napjáig tervezik megvalósítani.

2020. július 6. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, valamint a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy a Társaság által 2020. év június hó 30. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban bejelentett, a Társaság közvetett tulajdonában álló VCT78 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1., Cg.: 01-09-911556, a továbbiakban: „Céltársaság”) törzsbetéteinek 100%-át megtestesítő üzletrésznek az AutoWallis Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1055 Budapest, Honvéd utca 20., Cg.: 01-10-047350) által történő megszerzésére irányuló adásvételi szerződés szerinti tranzakció zárása 2020. év július hó 6. napján megtörtént.

2020. július 30. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja

a Tisztelt Befektetőket, valamint a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy a Társaság közvetett tulajdonában álló Szántód Balaland Family Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (1053 Budapest, Reáltanoda u. 5., cg: 01-09-306428) az általa Szántódon fejleszteni kívánt ötcsillagos hotel és élménypark finanszírozása érdekében a mai napon, azaz 2020. július 30. napján hosszú lejáratú beruházási hitelkeretszerződést írt alá a Nemzetközi Beruházási Bankkal 9.840.781.684,- Ft azaz kilencmilliárdnyolcszáznegyvenmillió-hétszáznyolcvanegyezer-hatszáznyolcvannégy forint összeg tekintetében (A hitelkeret: 7.779.559.232,- Ft, B hitelkeret: 861.222.452,- Ft, Rulírozó hitelkeret: 1.200.000.000,- Ft).

2020. augusztus 7. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy Magyarország Kormánya a 141/2018. (VII. 27.) számú kormányrendelet módosításával nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásnak minősítette a Társaság közvetett tulajdonában álló PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8171 Balatonvilágos, Aligai u. 1.;Cg.: 14-09- 317516; a továbbiakban: „PRO-MOT Kft.”) tulajdonában és vagyonkezelésében álló ingatlanokon megvalósuló beruházását. A beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánításával megnyílt annak a lehetősége, hogy kiszámíthatóbb ütemezés mellett valósulhassanak meg a fejlesztési munkálatok, megteremtve ezzel a lehetőséget, hogy az üdülőközpont minél korábban hozhasson létre új munkahelyeket a térségben, illetve, hogy meghatározó turisztikai célpontként a Club Aliga hozzájáruljon a hazai, ezen belül pedig a balatoni turizmus további megerősítéséhez. Mindemellett az aligai strand az eddig megszokott feltételek mellett továbbra is nyitott lesz a látogatók számára. A kiemelt jelentőségű beruházással nyilvánítás ténye nem változtat azon az elképzelésen, amely szerint a terület fejlesztése a helyi érdekek figyelembevételével, a Balatonvilágos Község Önkormányzata bevonásával történik.

2020. augusztus 17. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, valamint a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy a Társaság tulajdonában álló egyes leányvállalatok vezető tisztségviselője – Détári-Szabó Ádám – munkaviszonya a Társaságnál megszűnt, ezzel egyidejűleg az érintett leányvállalatok esetében a vezető tisztségviselő pozíciót sem tölti be a továbbiakban. A Társaság Igazgatótanácsa a Társaság kizárólagos tulajdonában álló leányvállalatai esetében a mai napon, azaz 2020. augusztus 17. napján úgy döntött, hogy 2020. augusztus 17. napi hatállyal Zágonyi Ádámot, a Társaság gazdasági igazgatóját választja meg – az Appeninn E-Office Zrt., – a Bertex Zrt., – az Appeninn-Bp 1047. Zrt., és – az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt. önálló képviseleti joggal rendelkező vezérigazgatójának. A Társaság Igazgatótanácsa továbbá úgy döntött, hogy 2020. augusztus 17. napi hatállyal Zágonyi Ádámot választja meg a – FELHÉVÍZ-APPEN Kft., – az APPEN-RETAIL Kft., – a Curlington Kft., – az Appeninn Hegyvidék Kft., – a Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft., – a SECTURA Ingatlankezelő Kft., – az Appeninn Project-EGRV Kft., – az Appeninn Project-MSKC Kft., – az Appeninn BLT Kft. és – az Alagút Investments Kft. társaságok önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetőjének.

2020. augusztus 31. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-046538) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy Malik Zoltán,

valamint dr. Tóth Judit, a Társaság igazgatótanácsának tagjai, a Társaság soron következő rendkívüli közgyűlése berekesztésének időpontjával lemondanak igazgatótanács tagsági tisztségükről.

2020. szeptember 7. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy Bernáth Tamás a Társaság Igazgatótanácsának tagja, a Társaság soron következő rendkívüli közgyűlése berekesztésének időpontjával lemond igazgatótanács tagsági tisztségéről, továbbá kezdeményezte munkaviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetését, amely alapján a Társaságnál Vezérigazgatói tevékenységét látja el.

2020. szeptember 30. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság Közgyűlése 2020. szeptember 30. napján megtartott rendkívüli közgyűlés alkalmával dr. Szabó Nórárt, dr. Bihari Tamást, a Társaság Igazgatótanácsi tagjának, míg Kertai Zsoltot, dr. Hegelsberger Zoltánt, valamint Nemes István Róbertet a Társaság Igazgatótanácsi, valamint Auditbizottsági tagjának választotta meg. A megválasztott Igazgatótanácsi tagok közül dr. Szabó Nóra összesen 1.500 darab Appeninn Nyrt. által kibocsátott törzsrészcseppel rendelkezik, az Igazgatótanács további tagjai nem rendelkeznek a Társaság által kibocsátott értékpapírral. A Társaság továbbá tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság megválasztott Igazgatótanácsa alakuló ülésén megválasztotta dr. Bihari Tamást az Igazgatótanács elnökének, valamint a 29/2020. (09.30.) Közgyűlési határozatra is tekintettel a Társaság vezérigazgatójának.

2020. október 2. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43/B. 5. emelt 1.; cégjegyzékszám: 01-10-046538, a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Scope Ratings GmbH elvégezte a Társaság tekintetében a 2019. év szeptembere és a 2020. év szeptembere közötti időszakra vonatkozó előzetes minősítéseket, mely a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban „MNB”) által meghirdetett Növekedési Kötvényprogramban (a továbbiakban: „Program”) való részvétel feltétele. A minősítés eredményeképp a kibocsátandó kötvények minősítése továbbra is BB-, míg a vállalat minősítése B+ maradt, megfelelően ezzel a Program elvárásainak. A Scope Ratings GmbH ezzel egyidejűleg az elmúlt időszak eseményei függvényében a standard protokollja szerint kezdeményezi a minősítés felülvizsgálatát. A Scope Ratings GmbH jelezte, hogy a felülvizsgálat során szoroson együtt kíván működni a 2020. szeptember 30. napján megválasztott menedzsmenttel különös tekintettel a Társaság 2020. év második felétől megkezdett turisztikai fejlesztéseire fűződő terveivel és feladataival kapcsolatban.

2020. október 6. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság 51% -os közvetlen tulajdonában álló Solum-Invest Kft. (székhely: 8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8., cg: 19-09-520175) a mai napon, azaz 2020. október 06. napján aláírta a Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt.- vel (székhely: 1037 Budapest, Bokor utca 23-25.) a Kisfaludy Szálláshelyfejlesztési Konstrukció – nagy

kapacitású meglévő szállodák fejlesztés és új szállodák létesítésére korábban benyújtott és pozitívan elbírált pályázathoz kapcsolódó támogatási szerződést.

2020. november 30. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó a mai napon, azaz 2020. november 30. napján üzletrész adásvételi szerződést írt alá a Hellnarik Holding Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 1021 Budapest, Labanc utca 17. B. ép. 2. em. 2., Cg.: 01-10-140999) az APPENINN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1., Cégjegyzékszám: 01-09-731476) törzsbetéteinek 76%-át megtestesítő üzletrész eladása tekintetében.

2020. december 2. rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó közvetett tulajdonában álló PROMOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.; Cg.: 14-09-317516, a továbbiakban: „PRO-MOT Hungária Kft.”) és a Kibocsátó 24%-os közvetlen tulajdonában álló APPENINN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1., Cg.: 01-09-731476, a továbbiakban: „Appeninn Hegyvidék Kft.”), valamint a Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt., mint támogató (a továbbiakban: „Támogató”) a mai napon, azaz 2020. december 2. napján háromoldalú szerződést kötöttek, melyben megállapodtak, hogy a Támogató által a meghirdetett „Kisfaludy Szálláshelyfejlesztési Konstrukció – nagy kapacitású meglévő szállodák fejlesztés és új szállodák létesítése” elnevezésű pályázat (a továbbiakban: „Pályázat”) keretén belül támogatott tevékenység megvalósítását, így a támogatási döntésből származó jogainak és kötelezettségeinek összességét a PRO-MOT Hungária Kft. az Appeninn Hegyvidék Kft.-re ruházza át. Ennek eredményeként az Appeninn Hegyvidék Kft. a mai napon, azaz 2020. december 2. napján aláírta a Támogatóval a Pályázathoz kapcsolódó támogatási szerződést. A Kibocsátó által 2020. november 30. napján is közzé tett, valamint jelen közleményben írt tranzakciókkal, vagyis a Club Aliga területét érintő fejlesztési projekt megvalósításának ezen új módozatával a Kibocsátó álláspontja szerint egyrészt a Kibocsátó szempontjából a Scope Ratings GmbH minősítésnél figyelembe vett mutatók esetében pozitív megítélést eredményezhetnek, másrészt az így felszabaduló erőforrást a Kibocsátó egyéb, a Club Aligát érintő projekt elemekre fordíthatja, mely így összességében a Club Aliga területét érintő komplex településfejlesztést profitábilisabbá teheti. Az APPENINN Hegyvidék Kft., valamint a PRO-MOT Hungária Kft. továbbá a támogatott tevékenység megvalósítása érdekében földhasználati, valamint ráépítési jogot biztosító szerződést kötöttek.

1.5. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások

2020-ban a Társaság javítani tudott az ingatlan bérbeadásából származó közvetlen működési eredményén több, mint 9 százalékkal 2019. december 31-hez képest. A 2019-es év adózás előtti és tárgyévi eredmény magasabb szintje a 2019-ben történt jelentős ingatlanátértékelés következménye, amely 2020-ban – elsősorban járvány okozta – konzervatívabb jövőkép következtében elmaradt. A jövőre nézve látható, hogy az Appeninn Nyrt. biztos bérlői alapokon nyugvó, rendkívül stabil közvetlen működési eredmény mellett tud működni.

A Társaság folyamatosan figyelemmel kíséri a COVID-19 miatt kialakult járványhelyzethez kapcsolódóan a hazai és regionális gazdasági környezetet, hogy a stratégiájában lefektetett célok mentén készen álljon a felmerülő lehetőségekkel és kihívásokkal összhangban az üzleti tevékenységének optimalizálására.

Az átfogó jövedelem

Átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2020.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft	2019.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3	791.707	539.207
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(245.321)	(38.685)
Közvetlen fedezet		546.386	500.522
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	5	283.085	220.000
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	6	(426.066)	(354.563)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	1.385	(215)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztése)	8	173.885	-
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	9	117.340	1.734.687
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	10	(28.433)	(6.601)
Működési eredmény		667.582	2.093.830
Értékcsökkenés és amortizáció	16	(74.517)	(9.049)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	11	584.377	(93.724)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	12	(292.574)	(162.145)
Adózás előtti eredmény		884.868	1.828.912
Jövedelemadók	13	(71.962)	(167.704)
Tárgyévi eredmény		812.906	1.661.208
Egyéb átfogó eredmény		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		812.906	1.661.208

Mérleg

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	Jegyzet	2020.12.31. ezer Ft	2019.12.31. ezer Ft
Eszközök			
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	15	8.909.172	8.791.832
Tárgyi eszközök	16	9.050	5.383
Eszköz használati jog	17	139.638	-
Kapcsolt lízingkövetelések	18	180.880	-
Részesedések	19	8.799.008	9.578.629

Befektetett eszközök összesen		18.037.748	18.375.844
Vevőkövetelések	20	35.192	83.093
Egyéb rövid lejáratú követelések	21	112.670	25.257
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	22	20.025.063	11.327.131
Rövid lejáratra adott kölcsönök	23	2.247	2.247
Elhatárolások	24	93.098	80.988
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	25	521.694	11.445.732
Forgóeszközök összesen		20.789.963	22.964.448
Eszközök összesen		38.827.711	41.340.292
Tőke és források			
Jegyzett tőke	26	4.737.142	4.737.142
Visszavásárolt saját részvények	27	(1.114)	(1.114)
Tartalékok	28	8.095.844	8.095.844
Felhalmozott eredmény	29	4.559.932	3.747.026
A Társaság részvényeseire jutó tőke		17.391.804	16.578.898
Bérlők által teljesített letétek	30	207.197	19.937
Lízingkötelezettségek	31	298.272	
Kötvénytartozások	32	20.147.849	20.142.052
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	33	-	1.877.521
Halasztott adókötelezettségek	34	310.529	261.542
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		20.963.847	22.301.052
Rövid lejáratú bankhitelek és lízingkötelezettségek	35	88.176	1.657.318
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	36	26.698	19.103
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	37	261.036	652.551
Kötelezettségek szállítók felé	38	47.756	50.407
Jövedelemadó kötelezettségek		3.607	493
Adó, illeték kötelezettségek	39	40.575	49.963
Passzív elhatárolások	40	4.212	30.507
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		472.060	2.460.342
Kötelezettségek összesen		21.435.907	24.761.394
Tőke és források összesen		38.827.711	41.340.292

2020-ban a Társaság közvetlen működési fedezete közel 46 millió forinttal javult 2019 évhez képest. A működési eredményt tekintve látható, hogy – az átértékelések kivételével – az adminisztrációs költségeknél volt nagyobb mértékű emelkedés, amely azonban döntően az egyedi, a Társaság tranzakcióihoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtási tételek következménye.

A pénzügyi műveletek eredményében elért javulás az eszközoldal árfolyamnyeresége okozta, ahol a forintleértékelődés következtében az euróban denominált követelésállomány növekményt mutat forintban.

A mérlegfőösszeg több, mint 9 százalékkal csökkent 2019. december 31-héz képest. A csökkenés háttérében elsősorban a rövid lejáratú banki hitállomány végtörlesztése, másodsorban a rövid lejáratú kötelezettségállomány csökkenése áll.

Várható kilátások:

A gazdasági környezet várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében a jövőre vonatkozó kilátások, tervek alapját továbbra is az öt éves növekedési stratégia adja, amelyben a

dinamikus bővülés célszegmentjei a budapesti magas minőségű irodaházak és a országos kiskereskedelmi ingatlanok és turisztikai fejlesztések. A fókusz a nemzetközi összehasonlításban is országosan kiemelkedő hozamú budapesti piacon és kiskereskedelmi szegmensben van, nemzetközi kitekintéssel. A következő években az alaptevékenység tekintetében a legfőbb feladatok:

- az iroda portfólió tekintetében a kihasználtság növelése;
- a portfólió tisztítása mellett további akvizíciós lehetőségek keresése;
- az üzemeltetés hatékonyságát kihasználva az üzemeltetés további optimalizálása, bérleti igényeknek megfelelően;
- meglévő portfólió elemek alternatív hasznosításának vizsgálata folyamatban van, melynek eredményeképp középtávon magasabb eredmények realizálhatóak;

A folyamatban lévő turisztikai ingatlanfejlesztések kivitelezése prioritást élvez annak érdekében, hogy a járványhelyzet elmúltával a fejlesztések hathatós támogatást nyújthassanak a Társaság portfóliójának diverzifikációjában és a hazai turizmus újjáépítésében.

1.6. Az ingatlanok összesített piaci értéke, elhelyezkedése

Az Appeninn Nyrt. tulajdonában az alábbi ingatlanok találhatóak:

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

A kerekített összesített piaci érték 8 909 172 ezer HUF.¹

¹ Forrás: JLL értékbecslés 24,4 millió EUR értéken 2020.12.31-i fordulónappal 365,13 EUR/HUF árfolyamértéken)

1.7. Értékbecslés

Az Appeninn Nyrt. tulajdonában lévő ingatlanok értékbecslése az RICS által kiadott, 2020. január 31-től érvényben lévő RICS Értékelési Szabvány (RICS Valuation - Global Standards) előírásaival összhangban készült, Piaci Érték alapján, melynek meghatározása a következő:

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

1.7.1. Ingatlanok értékbecslője

A Jones Lang Lasalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft. H-1054 Budapest, Szabadság tér 14. adószám: 10810491-2-41 cégj. szám: 01-09-261026, képviseli: Furulyás Ferenc, Ügyvezető Igazgató nevében az értékeléseket végző: Jaroslav Kopac, MRICS és Tóth János, MRICS, elkészítette a jelentését a Társaság IFRS-ek szerinti 2020. december 31-es fordulónapra készült beszámolójához.

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

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

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

Értékbecslési módszerek

Az Appeninn Nyrt. ingatlan portfóliójának értékbecslése során a következő módszereket kerültek alkalmazásra.

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

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

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

- a) a számítások 2021.január 1-től kezdődnek;
- b) A bérleti díjak a HUF-CPI, MUICP ill. a KSH szerint kerültek indexálásra, az adott bérleti szerződés kikötései alapján. Az indexálást évente, januárban kerül alkalmazásra;
- c) A bérleti díjakat Európában kerültek meghatározásra, EUR/HUF 365,13 a rögzített árfolyam;
- d) Az ingatlan elhelyezkedésére, az elérhető bérleti díjakra és a piaci pozícióra tekintettel került meghatározásra meg az egyedi, adott ingatlanra vonatkozó diszkont ráta és kilépési ráta (exit yield), amelyek meghatározták a reversionary yield-et (ERV-re vetített hozam) és az átlagos hozamot (average yield).
- e) A bérleti szerződéseknel, határozatlan idejű szerződéseknel 1 éves fix időponttal utána 6 hónapos bérletmentes időszakokkal kalkulált az értékbecslő. Az üres területeknél 6-12 hónapos bérletmentes időszakot (initial voids) számolt, határozott idejű szerződéseknel szintén 6 hónapos bérletmentes időszakot (expiry voids) számolt az értékbecslő. Strukturális üresedéssel sehol sem számolt, feltételezve, hogy megfelelő marketing tevékenységgel és piaci feltételekkel minden bérbeadható terület kiadható. Periódusonként, az adott vagy feltételezett bérleti szerződés lejártá után bérletmentes időszakokat állított be.
- f) Az ingatlanok korát, állapotát és az előreirányzott beruházások figyelembe véve állapította meg az értékbecslő a Capex/Felújítási költségeket, melyek: a bruttó bérelhető területek után számolt, az épület életkorától, minőségétől függően.
- g) Az egyéb költségekre (management, üzemeltetési díj hiány, üresedés, egyéb költségek is províziót határozott meg, az adott ingatlan jellemzői alapján, kivéve ahol kifejezetten másképp volt rendelkezve, ingatlanadót számoltunk el az egyes ingatlanok esetében a rendelkezésre álló információk alapján
- h) i. Az Exit Yieldet (EY) és a Discount rátákat egyedileg, az adott ingatlan lokációja, minősége, bérbeadottsága, a leasing szerződések minősége alapján határozta meg az értékbecslő: iroda ingatlanok esetén az Exit yield: 7,00 – 9,25 % közötti, ipari ingatlanoknál: 8,50 – 9,00%. A Discount ráták az irodák esetén: 7,50 – 9,75%, az ipari ingatlanoknál: 8,75 – 9,25% között változnak. A prime EY irodák esetén: 6,00 % (stabil) A prime EY ipari ingatlanok esetén: 7,50 % (stabil)

1.8. Érzékenység vizsgálat

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

2. A Társaság üzleti környezete

2.1. Gazdasági környezet

A világ nagy gazdaságainak teljesítménye a 2020 második negyedévi csökkenést követően jelentős korrekciót mutatott a harmadik negyedévben. Ugyanakkor a járvány második hulláma és az egyre szigorúbb járványügyi korlátozások bevezetése a gazdasági kilábalás elhúzódását okozta, így a világgazdaság helyreállításának sebessége körüli bizonytalanság továbbra is kiemelkedően magas.

Az Egyesült Államok gazdasága 2,9 százalékkal zsugorodott 2020 harmadik negyedévében. Kína az egyetlen olyan meghatározó gazdaság, amely éves alapon növekedett (4,9 százalék). Az európai gazdaságok jellemzően a várakozások felett teljesítettek, és az előző negyedévhez viszonyítva sok esetben jelentős korrekció ment végbe. Az eurozóna 4,3 százalékkal, míg legnagyobb külkereskedelmi partnerünk, Németország gazdasági teljesítménye éves alapon 4,0 százalékkal csökkent a harmadik negyedévben. A kelet-közép-európai régió országaiban a gazdasági aktivitás növekedése volt megfigyelhető az előző negyedévhez képest.

A pénz- és tőkepiaci hangulat a koronavírus-járvány második hulláma és az amerikai elnökválasztás körüli bizonytalanság miatt november elejéig romlott, majd az elnökválasztással kapcsolatos bizonytalanságok csökkenésével, illetve a vakcinafejlesztésekkel kapcsolatos kedvező hírek hatására javult.

A magyar gazdaságot stabil fundamentumok és erős növekedés mellett érte el a koronavírus-járvány. A koronavírus első hullámával szemben Magyarország sikeres egészségügyi védekezést hajtott végre. Ugyanakkor a járvány második hullámának következményeként a gazdasági kilábalás a korábban vártnál jobban elhúzódik.

A korlátozó intézkedések mellett a hazai gazdasági aktivitás 2020 negyedik negyedévében ismét csökken, amivel a GDP összességében 2020-ban 6,0–6,5 százalékkal zsugorodhat. A gazdasági élet normalizálódása a koronavírus elleni vakcina széles körű elterjedésével párhuzamosan, 2021 második negyedévéből indulhat meg.

A világ gazdasági folyamatait továbbra is elsősorban a koronavírus-járvány és a megfékezésére adott politikai, gazdasági és társadalmi reakciók alakítják. A járvány első hullámának megfékezését követően a gazdaságok újranyitása a teljesítmény meredek emelkedését eredményezte, azonban a helyreállítás a legtöbb országban hamar elakadt. Az árukereskedelem fokozatos élénkülésével ellentétben a turizmussal kapcsolatos szolgáltatások helyreállása elhúzódni látszik, amihez a járvány és a korlátozó intézkedések második hulláma is hozzájárul.

A hazai gazdaság 2020 harmadik negyedévében 4,6 százalékkal maradt el az előző év azonos időszakában mérttől. A bruttó hazai termék hazánkban az európai átlag közelében mérséklődött éves bázison (az eurozóna 4,3 százalékkal, az Európai Unió egésze pedig 4,2 százalékkal zsugorodott). A harmadik negyedévben megindult a járvány okozta válságból való kilábalás: a gazdaság aktivitása a második negyedévben látott mélypont után jelentős korrekciót mutatott. A második negyedévhez képest 11,4 százalékkal bővült a kibocsátás, melyet elsősorban a feldolgozóipari ágazat gyors helyreállása, illetve a régiós viszonylatban nagy súlyú belföldi turizmus kezdeti gyors élénkülése támogatott. Ezzel szemben negatívan hatott a gazdaság teljesítményére az építőipari termelés megtorpanása. Felhasználási oldalról a harmadik negyedévben a háztartások fogyasztása relatíve kedvezően alakult nemzetközi összehasonlításban, míg a beruházások és a szolgáltatásexport jelentősen visszaestek. A magas frekvenciájú adatok szerint a kilábalás során a gazdasági teljesítmény augusztusban érhetette el a tetőpontját, ezt követően a gazdasági aktivitás fokozatosan csökkenni kezdett. A gazdasági kilábalás a koronavírus-járvány második hullámának megjelenésével lelassult, a járvány megfékezésére bevezetett újabb jelentős korlátozó intézkedések a gazdasági növekedés helyreállításának elhúzódását okozhatják. (Forrás: MNB)

2.2. A COVID-19 járvány hatásai

Magyarország jelenleg az éves jövedelmének megközelítőleg 20%-át fordítja a koronavírus visszaszorítására. A kormány e célból 3 alapot hozott létre, összesen 2000 milliárd forint értékben.

A kormány a költségvetés GDP-hez viszonyított 7 és 9 százalék közötti hiányával, a konszolidáció azonban már a következő évben megkezdődhet.

A koronavírus hatására romló makrogazdasági környezet a gazdasági ciklusokat szorosan követő kereskedelmiingatlanpiacon is éreztette hatását: a piaci folyamatok a túlértékelttség kockázatának növekedése irányába mutattak 2020. első félév végén. Az első KSH becslés alapján a gazdaság teljesítménye az év hátralévő részében is visszafogottan alakult, miután a járvány második hulláma miatt a reálgazdasági kilábalás a korábban vártnál jobban elhúzódott.

A kereskedelmi ingatlanok iránti kereslet döntő részét adó ágazatokra meghatározó hatást gyakorolt a járvány terjedése. 2020 első félévben – az ipar-logisztika kivételével – minden kereskedelmiingatlan-szegmensben csökkent a kereslet, a foglaltsági-kihasználtsági adatok romlottak, a kiskereskedelmi szegmensben pedig bérleti díjcsökkenés is mutatkozott. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LIT) meglátása szerint a járvány terjedésének második hulláma tovább nehezítette a szektor helyzetét, a szállodákban és a kiskereskedelmi ingatlanokban a cél ismét a fenntartási költségek fedezéséhez szükséges forgalom elérése. Ezúttal is jelentősebb szerepet kapott az otthoni munkavégzés és az online kiskereskedelmi értékesítések forgalma, amivel tovább erősödött ezek tartós, megnövekedett jelenlétének kockázata, előre tekintve visszafogott keresleti feltételeket teremtve a szektor számára.

A befektetési hozamok évek óta tartó csökkenő tendenciája nem folytatódott, 2019. év végéhez képest szegmensenként 25–75 bázisponttal emelkedtek az elsődleges hozamok. A befektetők

számára leginkább bizonytalanságot okozó tényezők között – az eddig kiemelt kínálathányhoz képest – 2020 első félév végén már a romló gazdasági kilátások, a bérlők fizetési képessége és a finanszírozási feltételek szigorodása kapták a legnagyobb hangsúlyt. A befektetési kereslet nem tűnt el teljesen, az első félévben történt két nagy összegű tranzakció is, ugyanakkor a LITV véleménye alapján a kivárás, a befektetési döntések elhalasztása jellemzővé vált, a járvány előtti aktivitási szint a kilábalási pálya későbbi szakaszán térhet vissza. A kereskedelmi ingatlanok a kilábalás elhúzódásával leértékelődhetnek. (Forrás: JLL, MNB)

2.3. Fő gazdasági mutatók

2.3.1. Kereskedelem, beruházások, államháztartás egyenlege

A háztartások nemzetgazdasági beruházások 2017 óta tartó volumenbővülése megtört: 2020 első három negyedében a beruházások 8,6 százalékkal estek vissza az előző év azonos időszakának bázisához képest. A növekedési pályánál a második negyedévben trendforduló volt megfigyelhető, majd a visszaesés mértéke a harmadik negyedévben meghaladta a 18 százalékot. A visszaesést elsősorban a gazdasági szereplők sok esetben elhalasztott, vagy átütemezett beruházásai, több nagy fejlesztési projekt lezárása és az uniós források csökkenő effektív felhasználása okozta. Ez a járvány miatt bizonytalanná vált piaci környezetben leginkább a feldolgozóipart, a szállítást, raktározást érintette a reálgazdaságban. A fejlesztések csökkenését elsősorban az 50 főt foglalkoztató vállalkozások beruházási volumenének 11 százalékos, illetve a beruházások 58 százalékát adó építési beruházások 10 százalékos volumencsökkenése okozta. Emellett az időszak során a második legnagyobb súllyal bíró feldolgozóipar fejlesztéseinek volumene 8,5 százalékkal, az ingatlanügyletek beruházási teljesítménye 3,6 százalékkal csökkent. Utóbbi kategóriában a lakásépítések kismértékben bővültek, viszont a bérbeadást szolgáló üzleti létesítmények (pl. logisztikai csarnokok) fejlesztései jelentősen szűkültek. A harmadik legnagyobb súlyú terület, a szállítás, raktározás beruházási volumene 16 százalékkal maradt el az előző év azonos időszakához képest.

A KSH adatai alapján a beruházások volumene 2019-ben 14 százalékkal nőtt az előző év azonos időszakához képest, elérve az eddigi legmagasabb szintet. A nemzetgazdasági beruházások volumene 14 százalékkal nőtt, ezen belül az építőipari beruházások 16 százalékkal, a műszaki gépekbe és berendezésekbe fektetett beruházások pedig 11 százalékkal nőttek. A beruházási tevékenység nőtt a gyártásban – ez a teljes beruházás egynegyedéért felelős – 16 százalékkal.

2020. I. negyedében megtört a nemzetgazdasági beruházások hosszabb ideje tartó bővülése, a fejlesztések volumene 1,8 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakához képest a KSH adatai alapján. Ezen belül a teljesítményérték 55 százalékát képviselő építési beruházások volumene 2,8%-kal nőtt, valamint a 43%-ot kitevő gép-és berendezésberuházásoké 7,0 százalékkal csökkent. Ez mindhárom mutatót illetően az elmúlt három év legkedvezőtlenebb változását eredményezi a KSH adatai alapján.

A harmadik negyedévre a beruházások volumene nagyjából helyreállt, és a negyedév során éves szinten 14,8 százalékkal nőtt a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint. Abszolút értékben a befektetések 2 684,4 milliárd forintot (7,98 milliárd eurót) tettek ki az időszakban.

Az építőipari beruházások 15,8 százalékkal növekedtek, elérve az 1601,6 milliárd forintot. A gépberuházások 13,6 százalékkal emelkedtek és 1062,9 milliárd forintot tettek ki.

A feldolgozóipar beruházásai 28,6 százalékkal nőttek, elérve a 740,6 milliárd forintot. A logisztikai ágazat beruházásai 17,1 százalékkal, 496,8 milliárd forinttal növekedtek. Az ingatlanberuházások 22,6 százalékkal növekedtek, elérve a 452,3 milliárd forintot.

A magánszektor beruházásai 28,7 százalékkal, 606,5 milliárd forinttal növekedtek. Az állami szektor beruházásai 0,2 százalékkal, 385,7 milliárd forintra nőttek. (Forrás: JLL, KSH)

2.3.2. Infláció, fogyasztói árindex

2020-ban a fogyasztói árak átlagosan 3,3 százalékkal emelkedtek, ezen belül a legnagyobb mértékben az élelmiszerek drágultak, 7,2 százalékkal. A szeszes italok, dohányárak ára 6,9, a szolgáltatásoké 2,9, a tartós fogyasztási cikkeké 1,4, a háztartási energiáé 0,3 százalékkal nőtt. A ruházkodási cikkek ára átlagosan nem változott, az egyéb cikkeké 0,9%-kal mérséklődött. A fogyasztói árak a nyugdíjas háztartások körében átlagosan 3,8 százalékkal emelkedtek.

A jövőre tekintve az árazási döntéseket a koronavírus-járvány megjelenését követően nagyobb változékonyság és a szokásostól eltérő szezonális mintázat jellemezte. Ez a változékonyság a következő negyedévekben is fennmarad. A dohánytermékek jövedéki adójának év eleji növekedése és bázishatások következtében a fogyasztóiár-index 2021 tavaszi hónapjaiban várhatóan átmenetileg 4 százalék körül alakul. Az új intézkedésekből eredő adóhatások az inflációt 2021-ben további 0,4, míg 2022-ben 0,1 százalékponttal emelik. Az inflációs alapfolyamatok esetében a gazdasági kilábalás elhúzódása a deflációs hatások tartós fennmaradását okozza. A mérsékelt külső inflációs környezet mellett a gyenge belső kereslet is az árnövekedés lassulásának irányába hat. Ezzel összhangban az adószűrt maginfláció az előrejelzési horizont jelentős részében 3 százalék alatt alakul. A dohánytermékek – jövedéki adó növelésből és piaci áremelésekből adódó – átmenetileg megugró inflációja egyedi hatásként 2021-ben érdemben növeli mind az inflációt, mind a maginflációt. Az infláció az idei évben 3,4, 2021-ben 3,5–3,6 százalékos tartományban, míg 2022-től ismét a jegybanki cél körül alakul. Az adószűrt maginfláció 2020-ban 3,7, 2021-ben 2,8–3,0, 2022-ben 2,7–2,8, míg 2023-ban 3,0 százalékon alakul előrejelzésünk szerint. A járványhelyzet időbeli lefutása és a gazdaság várható helyreállása a továbbiakban is változékonnyá árazási mintázatokat eredményezhet, ezért a tartósabb inflációs hatások megítélésében a szokásosnál is nagyobb óvatosság indokolt (Forrás: KSH, MNB)

2.3.3. Alapkamat, GDP

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) Monetáris tanácsa 2020. szeptemberi ülésén hozott döntése szerint az alapkamatot változatlanul a rekord alacsony 0,60 százalékon tartja. A Monetáris tanács értékelése szerint ez az érték támogatja az árstabilitást, a pénzügyi stabilitást megőrzését, valamint fenntartja a gazdasági növekedés fellenülését. A jelenlegi gyorsan változó környezetben kulcsfontosságú a rövid távú hozamok megfelelő távolságban tartása a nullához közeli tartománytól.

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) Monetáris tanácsa 2020-ban két alkalommal is csökkentette az alapkamatot: június 23-án az alapkamat 0,9 százalékról 0,75 százalékra, július 21-én 0,75 százalékról 0,6 százalékra csökkentése mellett döntött. A kamatfolyosó továbbra is aszimmetrikus maradt és a monetáris eszköztár sem változott. A decemberi MNB Monetáris Tanács közlemény hangsúlyozza, hogy a kialakított rövid oldali monetáris kondíciók fenntartható módon támogatják az árstabilitást, a pénzügyi stabilitás megőrzését és a gazdasági növekedés helyreállítását. A jelenlegi, gyorsan változó környezetben kiemelten fontos, hogy a rövid oldali hozamok biztonságos távolságban maradjanak a nullaközeli tartománytól.

A KSH adatai szerint 2020 első negyedévében a GDP volumene (a kiigazítás nélküli adatok alapján) 2,2 százalékkal meghaladta az egy évvel korábbit. Ezt a járvány megfékezésére hozott korlátozó intézkedések hatására a második negyedévben 14 százalékos visszaesés, majd a harmadik negyedévben 11 százalékos fellendülés követte – utóbbi adat ugyanakkor az egy évvel korábbitól (4,6 százalékkal) továbbra is elmaradt. A nemzetgazdasági ágak közül az ipar teljesítménye 7,2, az

építőiparé 12, a szolgáltatásoké összességében 4,7 százalékkal csökkent 2020 első három negyedévében az előző év azonos időszakához képest. (Forrás: KSH, MNB)

2.3.4. Építőipar

Az építőipari termelés volumene 2020 harmadik negyedévében, a második negyedévi visszaesést meghaladóan, 16,5 százalékkal csökkent az előző év azonos időszakához képest. A két főcsoport közül az épületeké 15,0 százalékkal, az egyéb építményeké 17,5 százalékkal mérséklődött. A rendelkezésre álló európai adatok alapján a hazai építőipari termelés dinamikája január és szeptember között az európai átlag alatt alakult (3-32. ábra). Szeptemberben 14,7 százalékkal csökkent a kibocsátás volumene éves bázison, valamint a hó végi építőipari szerződésállomány 16 százalékkal maradt el az egy évvel korábbi szintjétől. Az építőipari szerződésállomány folyamatosan mérséklődik tavaly április óta és a csökkenést az elsősorban az államhoz köthető egyéb építményekre vonatkozó szerződésállomány visszaesése okozza. (Forrás: MNB)

2.3.5. Ingatlan befektetés

A piaci szakemberek szerint a befektetési piac aktivitása nagyon erősen lecsökkent, a 2020 első féléves befektetési forgalom nagy részét csupán néhány nagyobb értékű tranzakció adta. A 2008-at követő folyamatokhoz hasonlóan, megint kinyílnak az olló az A és a B–C kategóriás irodák között. Utóbbiak esetén sokkal nagyobb lehet a probléma, a pénzügyileg kevésbé stabil bérlők kiesése miatt komolyabb terület visszaadások is elképzelhetők, valamint a bérleti díjak is csökkenhetnek. Hazai befektetői oldalról elhangzott, hogy folytatnak tárgyalásokat ingatlanvásárlás kapcsán. Jelenleg sok külföldi vevő az alacsony hozamkörnyezet miatt érdeklődik a régió ingatlanbefektetési lehetőségei iránt. A hozamok valamelyest növekedtek, hozzávetőlegesen 0,3–0,4 százalékpontos hozamemelkedésről beszélhetünk februárhoz képest. Egyes vélemények szerint ennél nagyobb emelkedés nem várható, ugyanis az alternatív befektetések hozama továbbra is nagyon alacsony. A befektetési forgalom csökkenésében az is szerepet játszik, hogy a folyamatban lévő tranzakciók is elhúzódnak, mert az adásvételt megelőző átvilágítási folyamatok, főként a helyszíni szemlés vizsgálatok sok esetben akadályokba ütköznek. Elhangzott azonban olyan vélemény is, miszerint az alacsony hozamok a világban túlzott eszközár-növekedéshez vezettek.

A LIT tagok szerint Varsó befektetési piaca lényegesen dinamikusabb a budapestihez képest, ott jelen vannak aktívan nemzetközi (többek között német, angol és koreai) befektetők és tranzakciók is történnek a piacon. Lengyelország egy kedveltebb, kiemeltebb piacnak számít a régióban, elsősorban a mérete miatt, hiszen 40 milliós országról beszélhetünk. A magyar befektetési piac ugyanakkor nagyobb aktivitást mutat a csehországi piachoz képest. Utóbbi helyen nincsenek jelenleg tranzakciók és az érdeklődés is kisebb Budapesthez képest. Befektetési aktivitásban összességében Csehország és Lengyelország között vagyunk, de a lengyel befektetési piac a nemzetközi befektetőknek mindig is izgalmasabb lesz a piac mérete miatt.

Az ingatlanbefektetési alapokat az elmúlt másfél évben több negatív hatás is érte: egyrészt a MÁP+ bevezetése megtakarításokat szívott el, másrészt a befektetési jegyekre vonatkozó T+180 napos visszaváltási korlát a kereslet csökkenéséhez vezetett, harmadrészt pedig a koronavírus-járvány elterjedése növelte a bizonytalanságot. A 2020. márciusi-áprilisi kivonások után, május óta ismét stabil a befektetői tőkebeáramlás a nyilvános ingatlanalapokba, akik továbbra is keresik az ingatlanvásárlási lehetőségeket. (Forrás: MNB)

2.3.6. Irodaházak

A 2020. év legaktívabb eszközosztálya a tranzakciók volumenének 60 százalékát adó irodák voltak. Az eszközosztály tranzakcióinak volumene valamivel meghaladta a 600 millió eurót, ami viszonylag stabil volumen, bár kissé elmarad a 2019-es és 2018-as szinttől.

A legjelentősebb ügylet a GTC SA többségi tulajdonjogának (61,49 százalék) megszerzése volt a magyar Optima Zrt által, a Lonestar-tól, ez adta a tranzakciós volumen egy harmadát. A regionális platform magyar részlege 3 meglévő irodát, 2 folyamatban lévő irodafejlesztést és 2 fejlesztési helyet foglal magában. Az GTC platform Lengyelországban, Szerbiában, Romániában, Horvátországban, Bulgáriában és Ukrajnában található ingatlanokat is tartalmaz.

Ezen túlmenően a volumen kb. 25 százaléka határidős tranzakciókból áll, melyeket az előző években írtak alá, de nemrégiben zártak le az új irodaprojektek befejezésével (Váci Greens E, Corvin Technology & Science Park, Nordic Light Trio). E tranzakció-zárások nélkül az idei befektetési volumen jelentős visszaesést mutatott volna az eszközosztály aktivitásában.

A fentiek mellett az Allianz Ingatlanalap akvizíciója volt a legjelentősebb tranzakció (2010 óta először zárt közvetlen akvizíciót): a német vagyonkezelő megvásárolta az Eiffel Square irodaházat, amely egy prémium eszköz a CBD és a Váci folyosó alpiac határán.

Logisztikai és ipari piac

Logisztikai és ipari piac Az elmúlt két évben a logisztika vált a befektetők elsősorú célpontjává világszerte, és Magyarországon is. A nagy érdeklődés ellenére, a szektorra jelentős hatással bírt a kínálat hiánya a tranzakciók számát illetően. Noha a logisztika nagyon keresett eszközosztály, a befektetési tevékenységet ebben a szegmensben továbbra is akadályozzák a jelentős ellátási korlátok és a rendelkezésre álló termékek hiánya. 2020. elsőhárom negyedében 130 millió euró volt a tranzakciós volumen. A volumen közel 90 százalékát egy portfólió tranzakció tette ki: a CEE Goodman platform felvásárlása a harmadik negyedében, a GLP Gazeley által. Véleményünk szerint a prémium logisztikai hozam 25 bázisponttal csökkent 2020. első negyedében, és 7,00 százalékon állt a harmadik negyedében.

2.3.7. Budapesti irodapiaci áttekintés

A budapesti irodapiac 2020 második negyedében ingataggyá vált, azonban az új fejlesztések szintje és az aktív fejlesztői piac mutatói a teljesítési arány háromszorosára nőtt 2019-hez képest. A szerződés újítások aránya negyedévről negyedévre növekszik a jelenlegi gazdasági helyzet miatt, a bérbeadási aktivitás csökken, az ingatlan stratégiák felülvizsgálata folyamatban van. A távmunka hatékonysága miatt a leépítés és az albérlésbe adás tendenciája növekszik. A globális munkahelyi trendeknek megfelelően növekszik a kereslet a szolgáltatott irodák iránt, ami egyértelműen az új helyek számának növekedésében és a rugalmas üzemeltetők növekvő számában mutatkozik meg. A legaktívabb szektorok a bérlői piacon az IT/telekommunikáció, professzionális szolgáltatások, SSC-k és az állami szféra.

A 2020 negyedik negyedévi irodapiaci statisztikai tükrözték a COVID-19 világjárvány miatt életbe léptetett gazdasági korlátozásokat. A teljes bérbeadási volumen jelentősen csökkent az előző évhez képest, ahogy az ügyletek száma is. A jelenlegi rendelkezésre álló bérleti díjak alapján csak minimális bérleti korrekció volt tapasztalható, főleg a „B” kategóriájú irodai konstrukciókban. (Forrás: JLL)

2.3.8. Állomány és átadások

2020. negyedik negyedében négy irodaépülettel, összesen 38.850 négyzetméterrel bővült a budapesti modern irodaállomány. Átadásra a Váci úti folyosón a Váci Greens E irodaház (22.460 négyzetméter), a Belváros alpiacon a Szervita Square (8.450 négyzetméter), a Buda Központ alpiacon a Csalogány 43 irodaterületei (3.250 négyzetméter), illetve a Dél-Buda alpiacon az Alphagon irodaház (4.690 négyzetméter). 2020 első negyedében 45 560 négyzetméter irodaterület került átadásra, az év „City in the city” projektjeként aposztrofált BudaPart első fázisa is teljes bérbeadottság mellett. A második negyedében 87.750 négyzetméter irodaterületet adtak át, a harmadikban szintén kiemelkedően magas volt az átadott irodaépületek volumene (59.785 négyzetméter).

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.903.840 négyzetmétert tesz ki, melyen belül 3.289.090 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 614.750 négyzetméter saját tulajdonú irodaház található.

Visszatekintve, 2019-ben 70 545 négyzetméter iroda került átadásra, melyek mindegyike spekulatív épület volt. 2019. negyedik negyedévében, ezen mennyiség több mint 90 százaléka már bérbe volt adva. A legjelentősebb 2019. évi átadott irodák közt van a Balance Hall, a Corvin Technology&Science Park, melyek a zöld trendekkel összhangban mind BREEAM Very Good minősítéssel rendelkeznek.

A 2021/2022-re tervezett átadások 2020 IV. negyedévének végére nagyjából 441.000 négyzetméter. Ebből kb. 170.000 négyzetméter székház projekt lesz, mint például a MOL Campus (az első toronyház Budapesten), a Bosch Campus vagy az Evosoft új székháza Dél-Budán vagy a Pillar az ExxonMobile számára a Váci úti Folyosón.

2.3.9. Kereslet

A válság után újra erősödni kezdett a kereslet, 2015-ben pedig rekordvolumenért ért el 538 050 négyzetméterrel, amihez négy nagyméretű előbérleti szerződés is hozzájárult, melyek több mint 110 000 négyzetmétert tettek ki az éves bérbeadási volumenben belül. Az elmúlt három évben a kereslet továbbra is erős maradt, ami nagy szerepet játszik abban, hogy az üres területek aránya rekordalacsony szintre csökkent a budapesti irodapiacra. 2018-ban a teljes keresleti aktivitás 535 650 négyzetmétert tett ki, ami így majdnem elérte a 2015-ös rekordvolumenét. 2019-ben megdőlt a 2015-ös rekord, a teljes kereslet 637 100 négyzetméter volt. A bruttó kereslet 2020. negyedik negyedévében 86.310 négyzetmétert tett ki, ami az előző negyedévhez képest 9 százalékos növekedés, az előző év azonos időszakához mérten azonban 57 százalékos visszaesés. A teljes keresleten belül továbbra is a szerződés-hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt. 2020. negyedik negyedévében a bérbeadási volumen 44 százaléka szerződés-hosszabbítás volt, az új szerződések a kereslet 42 százalékát tették ki, míg a bővülések és előbérleti szerződések részaránya egyaránt 7 százalék volt.

A kilenc részpiac közül a Dél-Buda 23 százalékkal és Pest Központ Dél generálta a kereslet 20 százalékát és a Váci úti Folyosó 13 százalékát tette ki a keresletnek a negyedik negyedévben.

A negyedév legnagyobb ügylete a Diligent Corporation 4.590 négyzetméteres új szerződése volt a Szervita Square irodaházban, míg a legnagyobb szerződés-hosszabbítást egy hasonló méretű, közel 4.560 négyzetméter nagyságú területen kötötték az Arena Cornerben. A legnagyobb előbérleti szerződést 3.660 négyzetméteren írták alá a Millenium Gardens fejlesztésben.

2.3.10. Üresedés

A piacon az üresedési ráta 9,1 százalékra nőtt, ami 1,0 százalékpontos negyedéves és 3,5 százalékpontos éves növekedést jelent. 2020. negyedik negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát, 4,3 százalékot az Észak-Buda alpiacra regisztráltuk, míg a legmagasabb üresedési ráta (29,3 százalék) továbbra is az Agglomerációban mérhető.

A nettó abszorpció a negyedév során negatív tartományba került, összesítve 5.100 négyzetméterrel csökkent a teljes elfoglalt állomány mérete.

2.3.11. Bérleti díjak

2018-ban a prémium bérleti díj 11 százalékot emelkedett 25€/négyzetméter/hónapra és 2020. IV. negyedévében sem történt változás. A legmagasabb bérleti díjak a Belvárosban vannak. Budapesten az átlagos bérleti díj „A” kategóriás épületekben 13,50-16,50 €/négyzetméter/hónap között mozog, „B” kategóriás irodaházakban pedig 11,50-12,50 €/négyzetméter/hónap között.

Az átlagos bérleti díjak széles skálán mozognak az elhelyezkedéstől, a műszaki specifikációtól és az elérhető szolgáltatásoktól függően. A kereslet nemrégiben tapasztalt csökkenése ellenére az „A” kategóriás irodák bérleti díja stabil maradt, miközben a bérleti kedvezmények csökkenni kezdtek. A korábban tapasztalt ösztönző csomagok egyre kisebbek és rövidülnek a bérleti díjmentes időszakok. A bérleti díjmentes időszak 0-3 hónap jelenleg.

2.3.12. Kitekintés

A piac 2020 első negyedévéig optimista hangulatban volt, amit jól mutatott a kereslet és a kínálat nagysága. Ez megváltozott 2020. második negyedétől, amikor megismerhettük a koronavírus járvány valódi hatásait. Az irodafejlesztések és a belső kiépítési/ capex projektek nagy részénél késést tapasztalhatunk az átadásokban. Az ellátási lánc zavarai (alapanyag-ellátás), az elérhető munkaerő csökkenése és az önkormányzati politika változékonysága a belátható jövőben is folytatódni fog. A legnagyobb azonnali hatás tavasszal a nagyobb léptékű otthoni munkavégzésre való váltás volt, hogy az alkalmazottak otthonról is hatékonyan tudjanak dolgozni. Ez a valaha volt legnagyobb „home-office” kísérlet világszinten. Az utóbbi hónapokban tapasztalt karantén és lezárások rövid távon jelentősen csökkentette az irodafelhasználást és növelte a táv-munka kapcsán felmerülő beruházásokat. Irodakialakításban új trend, hogy az egy főre eső helyhasználatot jelentősen megnövelik a további fertőzések kockázatának elkerülése érdekében.

Az építési díjak az elmúlt három évben csaknem 30% -kal emelkedtek, továbbá a munkaerőhiány továbbra is nagy probléma maradt az építőiparban, amely késleltetheti a tervezett fejlesztések megkezdését vagy megvalósítását.

Jelentősen megnőtt a szerződés-revíziók száma is. Egyes bérlők átmenetileg alulteljesíthetik a bérletikötelezettségeiket „vis maior” helyzetre hivatkozva. Jelenleg nincs érvényben iránymutatás az ilyen „vis maior” záradékok alkalmazására; ezeket eseti alapon kell elbírálni.

Összefoglalva, a 2020 negyedik negyedéves irodapiaci adatok továbbra is tükrözik a COVID-19 világjárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat, a piaci kereslet elmarad a korábbi évek trendjétől, a tranzakciók száma csökkenést mutat.

Kereskedelmi ingatlanok

Az eszközosztály teljesen elvesztette vonzerejét, ami jól látható a 2020-ban lebonyolított tranzakciók volumenéből. Mindössze 50 millió eurót tranzaktáltak január és szeptember között, ami hasonló a 2012–2013-as időszakhoz. Tekintettel az alapjaiban változó vásárlási szokásokra, a drasztikusan módosuló bérleti feltételekre, a szigorúan szabályozott nyitvatartásra, egyelőre nem látunk növekedési potenciált az eszközosztályban. Ennek ellenére az élelmiszerüzletek, a hipermarketek, a városon kívüli kiskereskedelmi parkok és bevásárlóközpontok továbbra is vonzóak lehetnek a befektetők számára, mivel ezekre az eszköztípusokra kevésbé hat a pandémia.

A 2020 első negyedétől a harmadik negyedévéig tranzaktált összes eszköz vidéken helyezkedett el, és többnyire helyi befektetők vásárolták meg őket, akik értenek a vidéki piachoz.

Az Indotek folytatta a vidéki bevásárlóközpontok felvásárlását, megvásárolta a 15 000 négyzetméteres Pécs Plazat is az Investum nevű belga befektetőtől.

Látjuk, hogy a prémium hozamok elmozdultak a kiskereskedelmi szektorban, ahol a prémium bevásárlóközpontok hozama 6,00 százalékon áll, a bevásárlóutcaikon lévő eszközök hozama pedig 5,25 százalékon.

A magyar kiskereskedelmi ingatlanpiac

A magyar kiskereskedelmi piac javarészt Budapesten koncentrálódik, főképp a város népességének és a fogyasztók vásárlóerejének köszönhetően. Ez a “rés” a főváros és az ország többi része között a válság éveitől még jobban elmélyült.

A vidéki városokban csak néhány bevásárlóközpont tudta megállítani a sikeres üzemeltetés segítségével a bevételecsökkenést. Jelenleg a magyarországi kiskereskedelmi állomány kb. 2 000 0000 négyzetmétert tesz ki. Ebből közel 1,3 millió négyzetméter bevásárlóközpont, míg a fennmaradó 0,8 millió négyzetméter retail park (strip mallok illetve outlet centerek). Bár a bevásárlóközpontok

továbbra is többséget alkotnak (az állomány 62 százalékát teszik ki), a retail park koncepció is népszerű az országban, ami nagyjából 38 százalékot képvisel a teljes állományon belül.

A vidéki modern bevásárlóközpont állomány kb. 53 000 négyzetméter. A fejlesztési aktivitás leállt a válság következtében és az elmúlt években sem indult újra. Az utolsó átadás vidéken 2012-ben történt, amikor az ERSTE Ingatlan Alap befejezte egy 8 500 négyzetméteres center fejlesztését Siófokon. Magyarországon az elmúlt 8 évben nem volt bevásárlóközpont átadás, de figyelembe véve a nagyobb városokban a kiskereskedelmi egységek kihasználtságát, úgy véljük, hogy csak néhány olyan lokáció van, ahol a további fejlesztéseket a jelenleg korlátozott számú lehetőséggel lehetne indokolni.

A strip mall (Stop Shop, Family Center, Park Center, Zone) koncepció nagyon népszerű Budapesten kívül, az állomány kb. 477 440 négyzetmétert tesz ki. 2015-ben a strip mall állomány 4 500 négyzetméterrel bővült a székesfehérvári Next Stop átadásával. Az új center a korábbi Bricostore helyén nyílt meg, 8 márkával (többek között Pepco, CCC Shoes, KIK, dm, és Fressnapf). A projekt fejlesztője további 2-3 hasonló projektet szeretne indítani a jövőben más magyarországi helyszíneken. Szintén 2015-ben az Immofinanz bővítette a veszprémi Stop Shop-ot 2 100 négyzetméterrel, így az épület bruttó bérbeadható területe 17 800 négyzetméterre növekedett.

Az országban jelenlévő legnagyobb élelmiszer üzletláncok: Tesco, Auchan, Spar, Aldi, Lidl, Penny Market, Real, Coop és CBA. Az elmúlt években a magyarországi boltok száma kétezerrel csökkent. A részletes adatok szerint a CBA, Real és Coop hálózatából tűntek el üzletek. A magyar láncokat bevétel és piaci részesedés alapján is lelépték a diszkontok és a hipermarketek. A kilenc legnagyobb magyarországi boltlánc még több mint 11 ezer bolttal rendelkezett, tavaly viszont alig 9 ezer üzletük volt. Az utóbbi években a diszkontok és a Spar térnyerése jellemezte a magyar kiskereskedelmi piacot (a Spar 2020 augusztusában nyitott új üzletet Törökbálinton, és egy további soproni üzlettel bővül majd portfóliója az év végéig, a jelen gazdasági helyzet ellenére). A három diszkontlánc 2014 óta 89 boltot nyitott, így tavaly már összesen 549 üzletük volt, míg a Spar 570 üzlettel rendelkezik országszerte. A magyar boltláncok 2014-ben összesen majdnem 10 ezer üzletet, tavaly azonban már csak 7753 boltot működtettek.

Az e-kereskedelemben ugyanakkor hatalmas fellendülés volt tapasztalható az FMCG szektorban – a GKI Digital adatai szerint a COVID-19 járvány következtében leginkább az online FMCG (gyorsan forgó fogyasztási cikkek) szektor volt képes a legnagyobb volumenű bővülésre; számszerűsítve az online élelmiszerek, drogériai és háztartási cikkek piaca 2020 második negyedévében – április, május, június hónapokban: 84 százalékkal növelte a forgalmát 2019 azonos időszakához viszonyítva.

Az átlagos bérleti díjak a bevásárlóközpontokban €20–70/négyzetméter/hónap között mozognak, de a vezető bevásárlóközpontok esetében ennél sokkal magasabb bérleti díjak is előfordulnak, az üzlethelyiség elhelyezkedésétől és környezetétől függően. A retail parkok esetében átlagosan €6–10/négyzetméter/hónap a bérleti díj, míg az outleteknél Budapest környékén €20–28/négyzetméter/hónap, az ország más részein pedig €16/négyzetméter/hónap. Az üzemeltetési költségek, melyek magukban foglalják a marketinget is, € 13–18/négyzetméter/hónap körül mozognak a top bevásárlóközpontok esetében, € 8–14/négyzetméter/hónap körül a kisebb centerekben, és € 2–3/négyzetméter/hónap körül a retail parkokban.

2020 harmadik negyedévének végére a bevásárlóközpontok állománya 835 650 négyzetméter volt 28 épületben, ebből a modern bevásárlóközpont-állomány 772 000 négyzetméter, míg a kerületi egységeké 63 000 négyzetméter.

Vidékhez hasonlóan Budapesten sem történt új átadás az elmúlt években. Ez egyrészt az építési tilalomnak volt köszönhető, másrészt a több évig tartó gyenge kiskereskedelmi forgalom volumene miatt indokolatlanná vált a márkák 66 további terjeszkedése, ennél fogva a bevásárlóközpont állomány bővítése is. Ez a trend azonban az elmúlt két évben változni látszik a kiskereskedelmi szektor erősödése nyomán, a Futureal 2016 októberében úgy döntött, megkezdte az előbérleti szerződések kötését a Kelenföldi pályaudvar mellé tervezett Etele Plázára. Ezen felül vannak további olyan fejlődő városrészek Budapesten belül, ahol az új fejlesztések kiváló forgalmat tudnának bonyolítani, de mivel Budapest központi területein már így is rengeteg a sikeresen üzemelő bevásárlóközpont, a potenciális fejlesztések mértéke jelenleg visszafogott. 2018-ban az ECE tervbe vette az óbudai Árkád Bogdáni bevásárló központ felépítését. Ugyanakkor 2019. IV. negyedévében

az Árkád üzletközpontokat üzemeltető német ECE ingatlanfejlesztő cég bejelentette, hogy a korábbi tervektől eltérően - miután nem sikerült felmentést kapniuk a pláza-stop tiltó rendelkezései alól - nem egy újabb bevásárlóközpontot épít a fővárosban, Óbudán, hanem immár egy vegyes funkciójú városnegyed létrehozása szerepel a tervek között, irodákkal, szállodával és kiskereskedelmi egységekkel. Budapest bevásárlóközpont piaca 5 jelentősebb üzletházból tevődik össze, amelyek a legtöbb forgalmat és jövedelmet bonyolítják. Ezek közé tartozik az Allee, az Aréna Mall, az Árkád, a Mammut Bevásárlóközpont és a Westend.

A prémium bérleti díjak 2019 első feléve során körülbelül 20 százalékat emelkedtek, 100€/négyzetméter/hónapról 120€/négyzetméter/hónapra, mely 2020 második felében változatlan maradt. Ez a növekedés összhangban van a fogyasztói bizalom erősödésével. Mivel a fogyasztók egyre szívesebben vásárolnak a mindennapi szükségleteiken felül, egyre többet fordítva a prémium és luxus kiskereskedelmi termékekre. A meglévő márkák folyamatos bővülése észlelhető (különböző kategóriákban), viszont új márkák csak nagyon korlátozottan lépnek piacra. Ennek következtében a legjobban teljesítő bevásárlóközpontok üresedési rátája 0%-hoz közelít és a másodlagos egységek bérbeadási rátája is növekszik. Októberre azonban a kiskereskedelmi piacon - a jelenlegi gazdasági visszaesés következtében - a bevásárlóközpontok és az vásárlóutcák üzleteiben is csökkenésnek indult a prémium bérleti díj szintje (kb. -10-15 százalékat estek a harmadik negyedév végére). Budapest és az agglomeráció strip mall állománya 14 ingatlant tartalmaz, melyek összmérete csaknem eléri a 250 000 négyzetmétert.

Plázastop

A 2012-ben bevezetett „plázastop” törvény hatályát határozatlan időre meghosszabbították. Az eredeti jogszabály a 300 négyzetméternél nagyobb üzlethelyiségekre vonatkozott, ezt megemelték 400 négyzetméterre. A tilalom alóli kivételeket a nemzetgazdasági miniszter hagyhatja jóvá, a vidékfejlesztésért, környezetvédelemért és kereskedelemért felelős miniszterek által létrehozott bizottsági javaslat alapján.

Új kiskereskedelmi adó

Megjelent a kiskereskedelmi adóról szóló kormányrendelet, amely a különadó részletszabályait tartalmazza, május 1-jei hatályba lépéssel. A kormányzati tervek szerint a multinacionális kereskedelmi láncok ezen a jogcímen évente 36 milliárd forintot fognak fizetni, és ezt az összeget a koronavírus járvány elleni védekezéshez létrehozott alapon használják majd fel.

A szabály gyakorlatilag a hagyományos bolti kiskereskedelmet és az internetes kereskedelmet is teljes egészében lefedi azzal, hogy benne van többek között az élelmiszer, ital, dohányáru, állateledel, elektronikai eszközök, háztartási cikkek, könyv, sportszer, játék, ruha, és bútor kiskereskedelme.

Három kevésbé klasszikusnak tekinthető kiskereskedelmi szektor is fizetni fog: az autókereskedők, a benzinkutak (az üzemanyag és az ottani boltok eladása után is) valamint a gyógyszer kiskereskedők.

Az adót az éves nettó (áfát nem tartalmazó) árbevétel alapján kell kiszámítani, függetlenül attól, hogy az adott kereskedő nyereséges vagy veszteséges.

Az adómérték sávosan emelkedik:

- 500 millió Ft éves árbevétel alatt nem kell fizetni,
- az 500 millió és 30 milliárd Ft közötti részre az árbevétel 0,1 százaléka,
- a 30 milliárd és 100 milliárd Ft közötti részre az adó az árbevétel 0,4 százaléka,
- a 100 milliárd Ft feletti árbevétel részre pedig 2,5 százaléka.

Szállodaipar áttekintése

Az erős gazdasági növekedés és az ugrásszerűen növekedő turizmus állt fő mozgatórugóként a budapesti szállodák jó teljesítményének hátterében az elmúlt néhány évben. A világvárvány kitörése előtt 2019 év végén a budapesti szállodapiac az európai top 10 tagja volt kihasználtság tekintetében, ugyanakkor továbbra is a mezőny végén helyezkedett el átlagos szobaár (ADR) és elérhető szobára vetített átlagár (RevPAR) tekintetében, mely alátámasztotta a város növekedési potenciálját. A szállodák teljesítménye az Airbnb látványos budapesti térhódítása ellenére is erős volt, pedig a vendégéjszakák 14százalékára becsülik volumenét (15 százalék Párizsban, 13 százalék Barcelonában). A szálloda tranzakciók száma folyamatosan növekedett, az elmúlt évek átlagosan egy-két tranzakciójához képest 2019-ben több jelentős adásvételre is sor került. A szektor egyre több

érdeklődésre tartott számot intézményi befektetők részéről is az erős szállodapiaci mutatók miatt, így 2020-ra még több ügylet lezárását reméltük.

Az új koronavírus (COVID-19) járvány kitörése, melyet az Egészségügyi Világszervezet (WHO) „világjárványként” deklarált 2020. március 11-én, a világ pénzügyi piacaira is kihatott. A nemzetközi utazások teljesen leálltak mindenhol a világon, számos légi- és hajótársaság felfüggesztette járatait több hónapon keresztül. Amint az ágazat újra fellendülésbe kezd, az utazási szokások várhatóan a gépkocsival megközelíthető üdülő célpontok („drive-to-resort destination”) és a kevésbé zsúfolt helyek felé terelődnek, ahol az utazóközönség szabad téren lehet és kerülheti a nagyobb embercsoportokat. A vonzónak ítélt szállások típusaiban is bekövetkezhet változás. Az új koronavírus pszichológiai hatásai a fogyasztói szokásokra lényegében hasonlóak a 9/11 terrortámadás utáni időszakban tapasztaltakhoz. Az emberek jóval veszélyeztetettebbek mások közelsége miatt és félnek a megkérdőjelezhető tisztaságú közösségi helyeken lehetséges fertőzéstől. A nem-professzionális szállások, alternatív szálláshelyek valószínűleg nagyobb ellenőrzés és egyben nyomás alá kerülnek majd a jövőben az egészségtudatos vendégek miatt. A COVID-19 világjárvány kétségtelenül megváltoztatja az előre látható jövőben életmódunkat és dolgozóink szokásainkat, új trendek megjelenése várható, mely az „új norma” része lesz. Az „új norma” kialakulása azonban időbe telik. Az új trendek már kialakulóban vannak, ahogy a kormányok, vállalkozások és közösségek elkezdtek alkalmazkodni a járványhoz és a járvány után várható környezethez. Ugyanakkor, a világjárványnak számos egyéb meglepő következménye is lesz, melyeket egyelőre lehetetlen megjósolni.

Mivel a járvány miatt globálisan elterjedt szükséges távolságtartás mértéke és időtartama továbbra is bizonytalan, gyakorlatilag lehetetlen pontos előrejelzéseket készíteni. A gazdasági aktivitásban észlelhető ugyan némi javulás, de az is rendkívül sérülékeny. Az orvosi értelemben vett fejlődés lassú, a COVID-19 elleni - talán csak ideiglenes védelmet nyújtó – vakcina pedig várhatóan 2021 második feléig nem lesz széles körben elérhető.

A Magyar Szállodák és Éttermek Szövetségének legfrissebb, novemberben publikált Trend Ríportja szerint folytatódott a koronavírus járvány miatti, korábban soha nem tapasztalt visszaesés a hazai szállodák teljesítményében, a hazai intézkedések – a határok szeptemberi lezárása – és nemzetközi utazási korlátozások miatt. 2020 szeptemberében a vendégéjszakák száma országos szinten 63 százalékkal, Budapesten 92,5 százalékkal maradt el a múlt évitől. A külföldi vendégéjszakák száma országos szinten 92,7 százalékkal, Budapesten 96,3 százalékkal maradt el a tavalyitól.

Jelentésünk készítésének idején a hazai szállodák a 2020. november 11-i kormányrendelet eredményeképp felfüggesztették működésüket 30 napra. Ezen időszakra minden foglalást törölni kell, a november 8. előtt beérkezett foglalások értékének 80 százalékát pedig megtéríti az állam. A kormányzati szabályozások / ajánlások, mind az utazási korlátozások és a szociális távolságtartás tekintetében is lényegében heti rendszerességgel kerülnek változtatásra, illetve felülvizsgálatra.

3. Az Appeninn Nyrt. célja, stratégiája

A Budapesti Értéktőzsdén jegyzett vállalként az Appeninn Nyrt. elkötelezett a részvényesi értékteremtés iránt, amelyet a stratégiai célszegmenseken belül szereplő célpontok akvizíciója, valamint azok fejlesztése és üzemeltetése révén kíván elérni. Ezek pénzügyi fedezetét az innovatív, kedvező finanszírozási megoldások használata és a gyengébb hozamú elemek divesztíciója adja.

A Társaság 2020 márciusában frissítette a 2018-ban publikált, 5 éves üzleti stratégiáját, amelyben új szegmenseként jelent meg a turisztikai ingatlanpiac. A Társaság meggyőződése ugyanis, hogy ezen szegmensben még számos potenciál rejlik, amelyek kiaknázása hosszú távon hozzásegítheti az Appeninn Csoportot pénzügyi eredményességi szintjének stabilitásához a diverzifikáción keresztül. A Társaság stratégiai célkitűzése, hogy a korábbi kedvező makrogazdasági trendek pandémiás időszak utáni helyreállítását követően, a turizmus helyreállításával párhuzamosan meghatározó szereplő legyen a vidéki prémium kategóriás szálláshelykínálatban. A belföldi prémium lokációk iránti kereslet a 2020-ban kirobbant válságot megelőzően is meghatározó volt, amely tény jelen pillanatban tovább

erősíti az, hogy a belföldi turizmus dominanciája miatt a legjobb regenerációs potenciállal a vidéki szálláshelyszolgáltatás rendelkezik rövid és középtávon.

- **Az irodaházak piacán:** a jelenlegi portfólió eddigénél is aktívabb kezelése szükséges, hogy a bérbeadási tevékenység pandémiás időszak alatt is stabilnak tekinthető jövedelmezősége mellett felvásárlás-értékesítés tevékenységen is megfelelő egyszeri kiegészítő eredményhatás legyen elérhető. Ehhez a bővüléshez első lépésben szükséges a minél magas hozamot ígérő, jó minőségű, elsősorban budapesti irodaépületek szelektív akvizíciójának kell megteremtenie, amelynek finanszírozását nagyrésztben a jelenlegi értékesítésre szánt portfólióelemek megfelelő jövedelmezőségi szint elérése utáni értékesítésével kell megvalósítani. Ezt a hazai átpozicionálást idővel az alaposan megválasztott közép-európai piacokon való megjelenés egészítheti ki
- **A kiskereskedelemben:** A válság alatt is stabil kiskereskedelmi portfólió bővítésében országos szinten magas potenciál rejlik. A jelenlegi iparági jelenlét bővítését is csak a prémium szegmensben látja az Appeninn csoport. Ezek a lehetőségek folyamatos monitorozás alatt állnak a szakértők bevonásával, gondos megtérülési számítások alapján. A piaci rés növelését jelenleg rövid és középtávon akkor látja megalapozottnak az Appeninn Nyrt., ha az eredményességi mutatók azt minimális külső finanszírozási igény bevonása mellett lehetővé teszik.
- **A turisztikai ingatlanfejlesztések piacán:** kiemelkedően jó lokációkon (pl. Club Aliga, Balatonfüred, Tokaj, Szántód, Visegrád), társbefektetőkkel együtt, nagy ívű beruházások megvalósítása, amely új kínálat generálta prémium kereslet a válság után nem csupán a vidéki well-ness szolgáltatás bővülését, hanem az adott régiók szezonális feloldását is magával vonja az Appeninn Nyrt. elvárásai szerint. Szakértők egybehangzó véleménye szerint a belföldi turizmus visszapattanására már rövid és középtávon nagy esély mutatkozik, míg a külföldi turisták pandémiás időszak előtti meghatározó jelenlétére csak közép és hosszútávon számíthatunk. A kivitelezési munkálatok és megvalósítási tervek szerint 2023-ban az összes folyamatban lévő és tervezett beruházás elkészül és üzemel majd. 2022-ben többségében elkészülő beruházások a jövedelmezőségének folyamatos javulása mellett 2023-tól kezdődően ezen új portfólióelemek tekintetében meghatározó eredményhatást várható el. évtől termelnek jelentős jövedelmet. A társaság a portfólió felépítésében és működtetésében belső szinergiák (pl. balatoni kikötők) kihasználásával és külső szakmai együttműködő partnerek (pl. szállodaüzemeltető cégek) bevonásával kíván kiemelkedő megtérülést elérni. Továbbá a fejlesztések során a fenntarthatóság, a helyi közösségekkel való együttműködés és a környezetbe illeszkedés elvének érvényesítése is kiemelt fontosságú.

Finanszírozás

2019-ben a Növekedési Kötvényprogram keretében az Appeninn Nyrt. több mint 20 milliárd forint értékben bevont külső forráseleme tette lehetővé akvizíciós terveinek támogatása mellett pénzügyi kockázatainak csökkentését.

Ezen túlmenően szerepet kap a gyengébb hozamú elemek divesztíciója, amely a 2020-as évben többek között a Váci úton autószervert tulajdonló VCT78 Ingatlanhasznosító Kft. értékesítésének formájában jelent meg, illetve amelynek további szakaszai a 2021-es év során lefolytathatók.

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

4.1. Társaság főbb erőforrásai és kockázatai

4.1.1. Erősségek:

- Az Appeninn Nyrt. rugalmasan alkalmazkodik az ügyfél egyedi igényeihez
- Az Appeninn Nyrt. költségghatékony üzemeltetést valósít meg
- Átgondolt ingatlanportfólió méret és ebből következő volumenhatékony gazdálkodás

- Iparágilag és lokáció tekintetében diverzifikált, ebből következően kiemelkedően válságállósággal rendelkező ingatlanportfólió
- Összehangolt finanszírozás és bevétel struktúra fenntartása
- Az Appeninn Nyrt. likvid eszközportfólióval rendelkezik

4.1.2. Lehetőségek:

- Az alulértékelt hazai ingatlanpiac attraktív befektetési célpont a külföldi befektetőknek
- Alulértékelt ingatlanok megszerzése részipiaci szegmensekben
- A kis- és közép vállalkozások legjavát válogatva a likvid stabil cash flowt termelő vállalatokkal való hosszú távú együttműködés
- Magas minőségű és magas hozamú ingatlanok megszerzése
- Kereskedelmi ingatlanok piacán történő konzervatív növekedés
- Belföldi turizmusra alapozó rövid és középtávon magas jövedelmezőségi szint elérése
- Makrogazdasági kilátások javulását követő régiós elvárható felértékelődés

4.1.3. Bizonytalanságok:

- Fejlesztői kockázati a még kiválasztás előtt álló kivitelezőkkel kapcsolatban;
- Fejlesztések esetén a kivitelezés váratlan előre nem kalkulálható többletköltségei;
- A 2020. évi COVID-19 miatt hozott intézkedések rövid és középtávon távon pénzügyi kockázatot hordoznak;
- Ingatlanpiaci trendek átalakulása;

4.2. Pénzügyi instrumentumok

Az Appeninn Nyrt. tevékenysége során felmerülő pénzügyi kockázatokat minden rendelkezésre álló eszközzel mérsékelni törekszik.

Az Appeninn Nyrt. elsőszámú feladata a csoportszintű kockázatkezelés, mivel az egyedi szintű kockázatok nem kívánják számottevő treasury tevékenységet. Az Appeninn Nyrt. rendkívül alacsony pénzügyi kockázati profillal rendelkezik. A mérlegbeni devizakockázat, annak eszközoldali szerkezete miatt alacsonynak tekinthető. Az Appeninn Nyrt. külső hosszútávú forrásszerkezete egyetlen fix kamatozású elemből áll, így kamatkockázata marginális. A likviditási kockázat mérséklet, hiszen a Társaság működése magas bevételarányosan fedezettséget mutat. A Társaság tulajdonában lévő portfólióelemek tekintetében hosszú lejáratú bérleti szerződések állnak rendelkezésre, magas minőségű bérlőkkel, így a hitelkockázat mértékét a Társaság alacsonynak tekinti. A Társaság az egyéb különböző jelentkező kockázatok folyamatosan nyomon követi, azok kezeléséről különböző belső működési szabályzatok és pénzügyi műveletek nyomán gondoskodik.

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

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

4.3. Pénzügyi kockázati tényezők és kezelésük, kockázatkezelési politika

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

A Társaság a csoportszintű kockázatkezelési alapelvek szerint működteti treasury tevékenységét.

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

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

Bérlési díj kockázat:

Az Appeninn Nyrt. következetes, kiszámítható és versenyképes bérlési díjakat állapít meg bérlői részére, amelyeket folyamatosan felülvizsgál alkalmazkodva az adott megváltozott felfelé mutató inflációs kockázatoknak és a normál makrogazdasági körülmények közötti emelkedő hozamkörnyezetnek. A jelenlegi bérlési díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével.

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

Devizakockázat:

Az Appeninn Nyrt. teljes külső hosszú lejáratú forrásállomány kockázatmentesnek tekinthető, mivel a kibocsátott kötvénycsomag denominációs pénzneme forint, amely a Társaság bevételi pénzneme. Az Appeninn Nyrt. mérlegbeni devizakitettsége eszközoldali, amelynek kockázatát a jelenlegi alacsony európai és magyar monetáris bázisok miatt a Társaság treasury-je alacsonynak ítéli.

Kamatláb kockázat:

Az Appeninn Nyrt. külső forrásállománya egy fix kamatozású elemből áll. A jelenlegi forint kamatszintek miatt a Társaság treasury-je úgy ítéli, hogy esetlegesen jelentkező eszközoldali nyomás nem tolja fel a jelenlegi marginális kockázati szintet.

Likviditási kockázat:

A Társaság célja, hogy egyensúlyt tartson fent a finanszírozás folyamatossága és a rugalmasság között a pénzügyi tartalékok és hitelek állományának alakításakor.

Likviditási nehézségek nem várhatóak, a bevételek magas szinten fedezik az a működési költségeket. A pandémiára esetleges további hullámokra történő felkészülés jegyében az Appeninn Nyrt. a konzervatív befektetési politika mellett rövid és középtávon a likviditási szint konzervatív emelését kezdte meg.

Hitelezési kockázat:

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

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

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

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

5.1. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

Pénzügyi mutatók

HUF (ezer)	2020	2019	Változás (%)
Közvetlen fedezet	546 386	500 522	9,2%
Befektetési célú ingatlanok értéke	8 909 172	8 791 832	1,3%
Eszközarányos jövedelem	6,1%	5,7%	7,7%

A Társaság eszközállomány értékének enye csökkenése mellett javította az eszközarányos fedezeti mutatóját tavalyi évhez képest, mely mögött a lejáró szerződések piaci szinten való újrakötése áll.

HUF (ezer)	2020	2019	Változás (%)
Közvetlen fedezet	546 386	500 522	9,2%
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	283 085	220 000	28,7%
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	426 066	354 563	20,2%
Költség/Bevétel (%)	51,4%	49,2%	4,4%

A Társaság költség/bevétel mutatója közel 2 százalékkal nőtt 2019. évhez képest, mely mögött a megnövekedett adminisztrációs költségszint áll. Ez a megnövekedett költségszint legnagyobb részét a 2020. év során megszerzett új portfólióelemekhez kapcsolódó adminisztrációs díjak egyszeri következménye.

5.2. A telephelyek, fióktelepek és kezelt ingatlanok bemutatása

1082 Budapest, Üllői út 48.

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

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

6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.

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

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

6. A fordulónapot követő jelentősebb események

2021. március 18. – rendkívüli tájékoztatás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. 2021. március 18. napján értesítette a Kibocsátó közvetett tulajdonában álló PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.; Cg.: 14-09-317516), hogy az általa benyújtott „turisztikai attrakció és szolgáltatás fejlesztés a Club Aligában” című pályázat pozitív elbírálásban részesült. A döntés eredményeképp a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot 1.299.999.998 Ft, - összegű támogatásban részesíti. A PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság célja, hogy a biztosított forrást is felhasználva olyan új közösségi teret létesítsen a Club Aliga területén az ún. agóra fejlesztésével, amely jó eséllyel betöltheti a település főterének funkcióját köztéri bútorok és látványelemek elhelyezésével, valamint vendéglátóipari és kereskedelmi egységek létesítésével. A pályázati összegből továbbá a társaság létre kíván hozni egy multifunkcionális rendezvényhelyszínt is, mely a tervek szerint otthont tud adni majd szabadtéri konferenciáknak, színházi előadásoknak és szabadtéri filmvetítésnek egyaránt.

7. Nyilvános értékpapír kibocsátó tőke, részvény információk

A Társaságnak a szavazati jogot megtestesítő értékpapírai (a továbbiakban: kibocsátott részesedések) tőzsdei kereskedelme engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdén), ezért az üzleti jelentésben részletesen be kell mutatnia az alábbi tartalmakat:

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

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

7.1. Jegyzett tőke összetétele

A Társaság alaptőkéjét az Alapszabály tartalmazza:

- 4.737.141.900,- Ft, egyenként 100,- Ft névértékű, névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényből áll. Minden részvény egy szavazati jogot biztosít.
- Részvény tulajdonosának meghatározása, vagyoni hozzájárulások teljesítése, alaptőke felemelése, átruházási szabályokat az Alapszabály tartalmazza.

7.2. Kibocsátott részvények és részvényesi jogok

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

Appeninn Nyrt. részvény adatok	
névérték	100
pénznem	HUF
ISIN kód	HU0000102132
forgalombantartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010. július 2.
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa, 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.
Forgalomban tartott részvények száma 2019.12.31. (darab)	47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma 2018.12.31. (darab)	47.371.419

7.3. Visszavásárolt saját részvények

A Társaság 2020. december 31-én 1.848 db saját részvénnyel rendelkezett 1.114 E Ft összértékben.

7.4. A Társaság alaptőkéjének összetétele adatok ezer forintban

	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Jegyzett tőke értéke		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.737.142

Kibocsátás	-	
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.737.142

A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatása

Saját tőke változások (adatok ezer forintban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2019. január 1-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	2.085.818	14.917.690
Tárgyévi átfogó eredmény Tárgyévi eredmény				1.661.208	1.661.208
Egyenleg 2019. december 31-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	3.747.026	16.578.898
Egyenleg 2020. január 1-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	3.747.026	16.578.898
Tárgyévi átfogó eredmény Tárgyévi eredmény				812.906	812.906
Egyenleg 2020. december 31-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	4.559.932	17.391.804

**Felhalmozott eredmény
adatok ezer Ft-ban**

	2020.12.31.-én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Nyitó egyenleg	3.747.026	2.085.818
Tárgyévi eredmény	825.320	1.661.208
Saját részvény elidegenítése	-	-
Záró érték	4.572.346	3.747.026

7.5. Jelentős befektetők

A Társaság a beszámoló fordulónapját követően havi rendszeres (hó végi szavazati jogok és tőke), valamint a Tulajdonosi bejelentések – részesedés változások – közleményeit folyamatosan közzétette. A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2020. december 31-én:

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

8. Alapszabály

A Társaság közgyűlése az Appeninn Nyrt. Alapszabályát legutolsó alkalommal 2020.szeptember 30. napján hagyta jóvá.

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

9. A Társaság irányítási rendszere, felelős társaságirányítási jelentés

- A Társaságnál Igazgatótanács működik. Az Igazgatótanács hatásköreit az Alapszabály szabályozza.
- A Társaság az éves jelentéssel együtt közzéteszi a felelős társaságirányítási rendszerét (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) bemutató dokumentum csomagot, amely tartalmazza a számviteli törvény 95/B §-ában előírt információkat.

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

10. Vállalkozás folytatásának keretrendszere

Az Appeninn Nyrt. 2020. évet követő időszakra elkészítette üzleti tervét, amely alapján a Társaság fennálló és előre látható kötelezettségvállalásaira a Társaság jövőbeli pozitív pénzárama és alacsony tartandó eszközarányos finanszírozási szerkezete fedezetet biztosít.

11. Felelős Társaságirányítás

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

12. Környezetvédelem

Az Appeninn Nyrt. tevékenysége során nem végez környezetre veszélyes, illetve káros tevékenységet. Működéséhez nem használ fel veszélyes anyagokat. 2019-ben a Pro-Mot Kft. többségi üzletrészesének akvizíciójával megkezdett, a turisztikai üzletágra fókuszáló tevékenységnek vállalt és kiemelt jellemzője a fenntartható szemléletű fejlesztések tervezése és kivitelezése.

13. Foglalkoztatáspolitikai, munkavállalói részvény és irányítási program

13.1. Munkavállalói részvényesi rendszer

A Társaság nem üzemeltet munkavállalói és irányítási részvény programot.

13.2. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása

Létszám adatok

2020.12.31.-én végződő üzleti évre
2019.12.31.-én végződő üzleti évre

Átlagos statisztikai létszám (Fő)

7,92
7,12

Záró létszám (fő)

8
7

14. Közzétételi helyek

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

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

15. Az éves beszámoló készítésének alapjai

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

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

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

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

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

15.2. Célszerűségi és megfelelési nyilatkozat

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

15.3. Tulajdonjogok korlátozása

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

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

15.4. Lényegi információk

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

15.5. Kártalanítási megállapodások

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

15.6. Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

15.7. Felelősségváltási nyilatkozat

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

Alulírottak kijelentjük, hogy az Appeninn Nyrt. (kibocsátó) 2019. éves anyavállalati beszámolójának elkészítése során az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített egyedi (nem konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a 2019. évi vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2021. április 09.

Dr. Bihari Tamás
Appeninn Vagyonkezelő Holding nyilvánosan Működő
Részvénytársaság
vezérigazgató