

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



Appeninn Holding

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

Budapest, 2022. április 8.

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

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

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

1. A Társaság fejlődésének és történetének bemutatása

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

A Társaság, valamint a konszolidálásba bevont, tulajdonában álló leányvállalatok (továbbiakban: „**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 kitétség kockázatát nagyban porlasztja, amely hozzájárul az Appeninn Csoport működésének hosszú távú stabilitásához. A kiszámítható jövedelmezőség szint nagymértékű javulása lehetővé teszi az iroda, kereskedelmi és logisztikai piaci részesedésének növelését. Az Appeninn Csoport jelenleg több, mint 155.000 négyzetméternyi, közel 185 millió euró értékű ingatlant és ingatlanfejlesztést foglal magába.

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

1.1. Alaptőke nagysága és az alaptőkét érintő változások

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

1.2. A Társaság vezetése

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

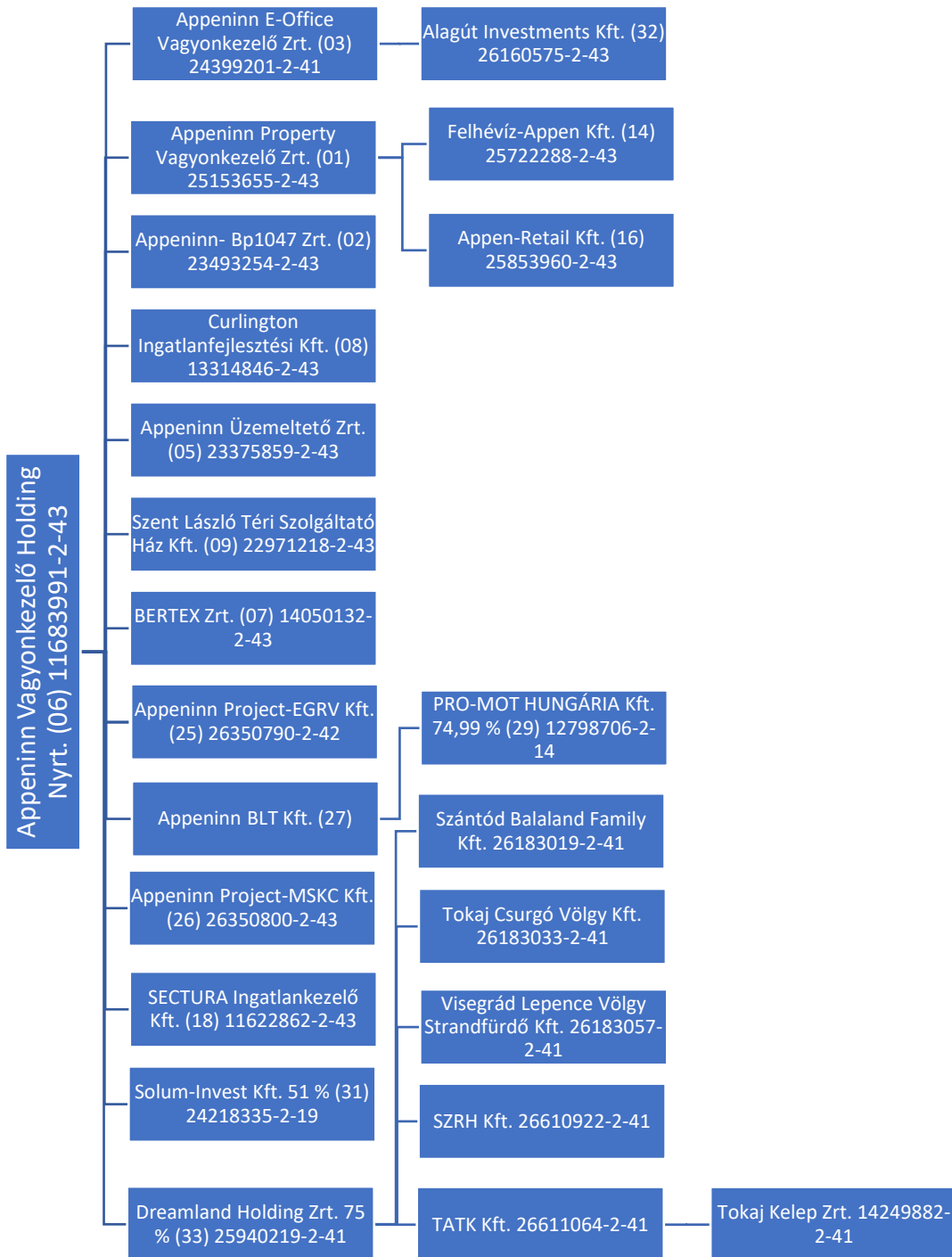
1.2.1. Igazgatótanácsi tagok:

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

1.2.2. Audit Bizottsági tagok:

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

1.3. Cégstruktúra



1.4. A 2021-es év jelentősebb gazdasági eseményei

1.4.1. 2021.02.18 Rendkívüli Tájékoztató

Az **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 érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont alábbi társaságok –

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

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

1.4.2. 2021.03.18 Rendkívüli Tájékoztató

Az **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.

1.4.3. 2021.04.01 Rendkívüli Tájékoztató

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

1.4.4. 2021.04.07 Rendkívüli Tájékoztató

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

1.4.5.2021.04.16 Rendkívüli Tájékoztató

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

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

1.4.6.2021.05.25 Rendkívüli Tájékoztató

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

1.4.7.2021.05.26 Rendkívüli Tájékoztató

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

1.4.8.2021.09.03 - Rendkívüli Tájékoztató - Üzletrész adásvételi szerződés aláírása

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

1.4.9.2021.09.10 - Rendkívüli Tájékoztató

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

adásvételi szerződés alapján az üzletrész tulajdonjogának átszállása 2021. szeptember 10. napján megtörtént.

1.4.10. 2021.10.20. Rendkívüli Tájékoztató

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

1.4.11. 2021.12.09 Rendkívüli Tájékoztató

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

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

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

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

1.5. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások

A Társaság alapműködést leíró 2021-es év EBITDA mutatója 11 százalékkal emelkedett 2020. december 31-i értékhez képest, amely növekmény mögött elsősorban az ingatlanok átértékelésnek eredményhatása áll. 2021-ben a Társaság az ingatlan bérbeadásából származó közvetlen működési eredménye kis mértékben 2 százalékkal csökkent előző az év hasonló időszakához képest. Az adózás előtti eredmény 2021-es értéke elmaradt a 2020-as értéktől, amely a pénzügyi műveletek eredményének – alacsonyabb árfolyamhatásból adódó értékének – következménye. A jövőre nézve látható, hogy az Appennin Nyr. biztos bérlői alapokon nyugvó, rendkívül stabil közvetlen működési eredmény mellett tud működni. A Társaság folyamatosan figyelemmel kíséri a hazai és regionális gazdasági környezetet, hogy a stratégiájában lefektetett célok mentén készen álljon a felmerülő lehetőségekkel és elsősorban a növekvő globális gazdasági kihívásokkal összhangban az üzleti tevékenységének optimalizálására.

1.6. Az Átfogó jövedelem

Átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2021.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft	2020.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3	603.828	791.707
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(68.029)	(245.321)
Közvetlen fedezet		535.799	546.386
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	5	331.158	283.085
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	6	(453.851)	(426.066)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	1.319	1.385
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	8	159.165	173.885
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	9	168.228	117.340
Ingatlanokon végzett karbantartások	10	-	(28.433)
Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény		741.818	667.582
Értékcsökkenés és amortizáció	11	(37.097)	(74.517)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	12	64.765	584.377
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	13	(24.758)	(256.426)
Lízingkamat	13	(17.404)	(36.148)
Adózás előtti eredmény		727.324	884.868
Jövedelemadók	14	(58.936)	(71.962)
Tárgyévi eredmény		668.388	812.906
Egyéb átfogó eredmény		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		668.388	812.906

1.7. Mérleg

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás		Jegyzet	2021.12.31.	2020.12.31.
Eszközök			ezer Ft	ezer Ft
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	16		9.077.400	8.909.172
Tárgyi eszközök	17		9.396	9.050
Eszköz használati jog	18		106.125	139.638
Lízingkövetelések	19		128.036	180.880
Részesedések	20		8.406.608	8.799.008
Befektetett eszközök összesen			17.727.565	18.037.748
Vevőkövetelések	21		24.976	35.192
Egyéb rövid lejáratú követelések	22		112.568	112.670
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	23		19.117.168	20.025.063
Rövid lejáratra adott kölcsönök	24		428.411	2.247
Elhatárolások	25		22.986	93.098
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	26		3.110.938	521.694
Forgóeszközök összesen			22.817.047	20.789.963
Eszközök összesen			40.544.612	38.827.711
Tőke és források				
Jegyzett tőke	27		4.737.142	4.737.142
Visszavásárolt saját részvények	28		(1.114)	(1.114)
Tartalékok	29		8.095.844	8.095.844
Felhalmozott eredmény	30		5.228.320	4.559.932
A Társaság részvényeseire jutó tőke			18.060.192	17.391.804
Bérlők által teljesített letétek	31		218.592	207.197
Lízingkötelezettségek	32		216.426	298.272
Kötvénytartozások	33		20.131.697	20.147.849
Halasztott adókötelezettségek	34		342.992	310.529
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen			20.909.707	20.963.847
Rövid lejáratú bankhitelek és lízingkötelezettségek	35		92.050	88.176
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	36		21.972	26.698
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	37		1.325.681	261.036
Kötelezettségek szállítók felé	38		55.814	47.756
Jövedelemadó kötelezettségek			1.828	3.607
Adó, illeték kötelezettségek	39		67.203	40.575
Passzív elhatárolások	40		10.165	4.212
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen			1.574.713	472.060
Kötelezettségek összesen			22.484.420	21.435.907
Tőke és források összesen			40.544.612	38.827.711

2021-ban a Társaság közvetlen működési fedezete 10 millió forintos csökkenést mutat 2020-as évhez képest. A működési eredményt tekintve látható, hogy az adminisztrációs költségeknél és a személyi jellegű ráfordításoknál volt emelkedés, amely döntően a turisztikai fejlesztésekhez köthető többletmunka és szolgáltatásigény következménye. A pénzügyi műveletek eredményében realizált csökkenést az eszközoldal mérsékeltebb árfolyamnyeresége okozta. A mérlegfőösszeg több, mint 4 százalékkal emelkedett 2020. december 31-i állapothoz képest. A növekedés mögött eszközoldalon a pénzeszközök állományváltozása áll, amely tételt forrásoldalon a felhalmozott eredmény és a rövid lejáratú kötelezettségek emelkedése követi le. Az említett tétel értékének változása mind eszköz, mind pedig forrásoldalon leányvállalat értékesítéséhez köthető.

Várható kilátások:

A gazdasági környezet várható változása, a belső döntések függvényében a jövőre vonatkozó kilátások, tervek alapját továbbra is az öt éves – 2022 februárjában módosított – növekedési stratégia adja, amelyben a dinamikus bővülés célszegmensei a budapesti és régiós magas minőségű irodaházak és az országos kiskereskedelmi ingatlanok. A fókusz a nemzetközi összehasonlításban is országosan kiemelkedő hozamú budapesti irodapiacra és kiskereskedelmi szegmensen van, nemzetközi kitekintéssel. A következő években az alaptevékenység tekintetében a legfőbb feladatok:

- az iroda portfólió tekintetében a kihasználtság növelése;
- a portfólió tisztítása mellett további budapesti és CEE-SEE akvizíciós lehetőségek keresése;
- meglévő portfólió elemek alternatív hasznosításának vizsgálata folyamatban van, melynek eredményeképp középtávon magasabb eredmények realizálhatóak;

1.8. 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 9 077 400 ezer HUF.

1.9. Értékbecslés

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

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

1.9.1. Ingatlanok értékbecslője

A Jones Lang Lasalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft. (H-1054 Budapest, Szabadság tér 14. adószám: 10810491-2-41 Cg.: 01-09-261026, képviseli: Furulyás Ferenc, Ügyvezető

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

Igazgató nevében az értékeléseket végző: Jaroslav Kopac, MRICS és Tóth János, MRICS,) elkészítette a jelentését a Társaság IFRS-ek szerinti 2021. december 31-es fordulónapra készült beszámolójához.

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

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

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

1.9.2.Értékbecslési módszerek

Az Appennin Nyr. ingatlan portfóliójának értékbecslése során a következő módszerek kerültek alkalmazásra.

1. Piaci összehasonlító módszer:

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

2. Hozamszámításon alapuló értékelés:

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

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

- A számítások 2022.január 1-től kezdődnek;
- A bérleti díjak a HUF-CPI, MUICP, illetve a KSH szerint kerültek indexálásra, az adott bérleti szerződés kikötései alapján. Az indexálást évente, januárban kerül alkalmazásra;
- A bérleti díjak Euróban kerültek meghatározásra EUR/HUF 369,00 a rögzített árfolyamon;

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

1.10.Érzékenységi számítások

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

2. A Társaság üzleti környezete

2.1. Gazdasági környezet

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

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

2021 harmadik negyedévére az Európai Unió országainak több mint a fele már meghaladta a válság előtti gazdasági teljesítményét. Igaz, az újabb járványhullámok felfutása, az energiaárak markáns növekedése és a globális beszállítói láncokban továbbra is jelen lévő problémák hatására a GDP-növekedést övező

kilátások romlottak. A globális félvezetőhiány leginkább a járműipari és elektronikai termékek gyártását érinti, amely a hazai és régiós exportban is jelentős súllyal bír. Az energiainportőr országok számára a nyersanyagok és az energiahordozók árszínvonalának drasztikus emelkedése szintén rontja a növekedési kilátásokat. Az MNB 2021 decemberi inflációs jelentése szerint az elmúlt időszakban a vizsgált jegybankok többsége az emelkedő inflációra reagálva megkezdte, illetve folytatta a monetáris kondíciók szigorítását.

Forrás: MNB.

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

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

Forrás: KSH.

A hazai gazdaság teljesítménye az MNB elemzői szerint már a harmadik negyedévben 0,6 %-kal haladta meg a járvány előtti szintjét. A belső kereslet kilábalása folytatódott, a lakossági fogyasztás és a beruházások is bővültek. A beruházások elsősorban a vállalati szektor fejlesztéseinek hatására növekedtek a harmadik negyedévben, miközben a költségvetési szervek beruházásainak volumene mérséklődött.

Forrás: MNB.

2.2. Fő gazdasági mutatók

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

Forrás: KSH.

2.2.1. Beruházások

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

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

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

Forrás: KSH.

2.2.2. Infláció, fogyasztói árindex

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

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

Forrás: KSH.

2.2.3. Alapkamat, GDP

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

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

Forrás: MNB.

2.2.4.Építőipar

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

Forrás: KSH.

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

Forrás: MNB.

2.2.5.Ingatlan befektetés

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

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

Forrás: MNB.

2.3. Irodaházak

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

jelent ugyanakkor, hogy az energia- és közműszolgáltatóknál lekötött kapacitások több esetben sem álltak időben rendelkezésre, ami a fejlesztések átadásában is több havi csúszást is eredményezett.

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

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

Forrás: MNB.

2.3.1. Budapesti irodapiaci áttekintés

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

Forrás: MNB.

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

Forrás: JLL.

2.3.2. Állomány és átadások

A meglévő modern irodaállomány 11 %-át kitevő irodaterület építése van folyamatban, 43 %-os átlagos előbérlet mellett. 2021. június végén 429 ezer négyzetméternyi irodaterület épült Budapesten, amelynek nagy része 2022 végéig, néhány projekt pedig 2023-ban kerül majd átadásra. Az összes épülő terület 43 %-a rendelkezett (elő)bérleti szerződéssel félév végén. A már folyamatban lévő építkezéseken kívül további közel 500 ezer négyzetméter, potenciálisan rövid időn belül elindítható fejlesztés ismert, ami középtávon további 12 %-kal emelheti a 2021. június végi budapesti modern irodaállományt. Az épülő projektek alpiacok szerinti elhelyezkedését vizsgálva, a következő másfél-két évben a Dél-Buda alpiacra5 fog érkezni a legnagyobb mennyiségű (137 ezer négyzetméteres) új kínálat, de a Váci úton is jelentős (103

ezer négyzetméter) volumen épül (5. ábra). A még nem épülő, de belátható időn belül elindítható fejlesztések nagy része a Váci úti irodafolyosóra koncentrálódik. Az elmúlt évek aktív irodafejlesztéseinek és -felújításainak következtében egyre több a zöld minősítéssel rendelkező irodaház Budapesten.

Forrás: MNB.

2.3.3. Kereslet

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

Forrás: MNB.

2.3.4. Üresedés

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

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

Forrás: MNB.

2.4 Kereskedelmi ingatlanok

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

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

Forrás: MNB.

2.5 Szállodapiac

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

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

Forrás: MNB.

2.6 Bérleti díjak

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

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

Forrás: MNB.

2.7 Kitekintés

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

Forrás: MNB.

3. Az Appenin Nyrt. célja, stratégiája

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

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

turisztikai ingatlanok új célszegmenseként kerültek be az üzleti stratégiába, ezzel párhuzamosan pedig a Társaság jelentős turisztikai célú fejlesztéseket indított el.

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

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

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

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

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

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

4.1 Társaság főbb erőforrásai és kockázatai

4.1.1 Erősségek:

- Az Appenin Nyr. rugalmasan alkalmazkodik az ügyfél egyedi igényeihez
- Átgondolt ingatlanportfólió méret és ebből következő volumenhatékony gazdálkodás
- Iparágilag és lokáció tekintetében diverzifikált, ebből következően likviditásbiztonságot teremtő ingatlanportfólió
- Összehangolt finanszírozás és bevétel struktúra fenntartása
- Az Appenin Nyr. likvid eszközportfólióval rendelkezik

4.1.2 Lehetőségek:

- Az alulárazott hazai ingatlanpiac attraktív befektetési célpont a külföldi befektetőknek

- Alulértékelt ingatlanok megszerzése résziaci szegmensekben
- A kis- és közép vállalkozások legjavát válogatva a likvid stabil cash flowt termelő vállalatokkal való hosszú távú együttműködés
- Külföldi prémium irodaházi ingatlanportfolió akvizíciójával stabil nagyvállalati partnerkör kialakítás lehetősége
- Magas minőségű és magas hozamú – hazai és CEE, SEE régiós – ingatlanok megszerzése
- Makrogazdasági kilátások javulását követő régiós elvárható felértékelődés

4.1.3 Bizonytalanságok:

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

4.2 Pénzügyi instrumentumok

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

Az Appeninn Nyrt. elsősorú 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 mérsékelt, 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.

4.3.1 Bérleti díj kockázat:

Az Appeninn Nyrt. következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti 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 bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével.

Devizakockázat:

Az Appeninn Nyrt. teljes külső hosszú lejáratú forrásállománya kockázatmentesnek tekinthető, mivel a kibocsátott kötvénycsomag denominációs pénzneme forint, amely a Társaság bevételi pénzneme. Az Appeninn Nyrt. mérlegben devizakitettsége eszközoldali, amelynek kockázatát a jelenlegi EUR/HUF árfolyamszintek következtében 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 rövidtávon nem várhatóak, a bevételek magas szinten fedezik az a működési költségeket.

A pandémiára és az orosz-ukrán konfliktus makrogazdasági következményeire történő felkészülés jegyében az Appeninn Nyrt. a konzervatív befektetési politika mellett rövid és középtávon a likviditási szint konzervatív emelését folytatta 2021 folyamán.

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 bérleti szerződés megkötése előtt egyéni ügyfelek esetén a fellelhető piaci információk alapján, míg lezárt üzleti évvel rendelkező vállalati ügyfelek esetén a rendelkezésre álló nyilvános adatok monitoringjával, szerződéskötést követően pedig a bérlői kintlévőségeket folyamatosan nyomon követi.

Bankbetétek és pénzügyi befektetések esetében: A bankbetétekkel és pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos hitelezési kockázatot az Appenin Nyr. konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli, a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékát készpénzben vagy bankbetétben megbízható pénzügyintézeteknél 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)	2021	2020	Változás (%)
Közvetlen fedezet	535 799	546 386	- 2,1%
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	9 077 400	8 909 172	1,8%
Eszközarányos jövedelem	5,8%	6,1%	-4,9%

A Társaság eszközállomány értékének növekedése és közvetlen fedezet enyhe mértékű csökkenése következtében eszközarányos fedezeti mutatója 6,1 százalékról 5,8 százalékra csökkent.

HUF (ezer)	2021	2020	Változás (%)
Közvetlen fedezet	535 799	546 386	-2,1%
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	331 158	283 085	16%
Adminisztrációs költségek	453 851	426 066	6,3%
Költség/Bevétel (%)	50,2%	51,4%	-2,3%

A Társaság költség/bevétel mutatója több, mint 1 százalékkal csökkent 2020. évhez képest, mely mögött a holding díj bevételek emelkedése áll. A holding díj bevételek magasan fedezik a Társaság adminisztrációs költségszerkezetének növekedését.

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

6. A fordulónapot követő jelentősebb események

2022. február 10. – Rendkívüli tájékoztatás

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

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

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

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

2022 március 30. napja – Rendkívüli tájékoztatás

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

a) legfeljebb 7.499.999.999,- Ft, azaz hétmilliárd-négyszázkilencvenkilencmillió-kilencszázkilencvenkilencezer-kilencszázkilencvenkilenc forint összegben a Balatonfüred, belterület 80/4 Hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon megvalósításra kerülő Balatonfüredi vitorlás kikötő,

hotel****, apartman és üzlethelyiség, megvalósításának (a továbbiakban: „Projekt”) részbeni finanszírozása;

b) legfeljebb 500.000.000,- Ft, azaz ötszázmillió forint összegben megkötendő hitelszerződés a Projekthez kapcsolódó ÁFA finanszírozási célra.

7. Nyilvános értékpapír kibocsátó tőke, részvény információk

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

- a jegyzett tőke összetételét, ideértve azokat a kibocsátott részesedéseket is, amelyek tőzsdei kereskedelme nem engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (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 birtoklás-ától), / 15. pontban és a 9. pontban, teljes tartalommal és részletesen a Társaság Alapszabályában;
- a tulajdonosok közötti bármely megállapodást, amelyről a vállalkozónak tudomása van, és amely a kibocsátott részesedések, illetve a szavazati jogok átruházásának korlátozását eredményezheti / 15. pontban és a 9. pontban;
- a vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályokat / 9. pontban, teljes tartalommal és részletesen a Társaság Alapszabályában;
- a vezető tisztségviselők hatáskörét, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörüket / 9. pontban, teljes tartalommal és részletesen a Társaság alapszabályában;
- a vállalkozó részvételével kötött bármely lényeges megállapodást, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozó irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásait, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat;
- bármely, a vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodást, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló

felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.

7.1 Jegyzett tőke összetétele

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

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

7.2 Kibocsátott részvények és részvényesi jogok

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

Appeninn Nyrt. részvény adatok

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

7.3 Visszavásárolt saját részvények

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

7.4 A Társaság alaptőkéjének összetétele

Adatok ezer forintban	2021. 12. 31.-én végződő üzleti évre	2020. 12. 31.-én végződő üzleti évre
Jegyzett tőke értéke		
Nyitó érték január 1.-én	4.737.142	4.737.142
Kibocsátás	-	-
Záró érték december 31.-én:	4.737.142	4.737.142

7.4.1 A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatás

Saját tőke változások (adatok ezer forintban)	Jegyzet	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2020. január 1-én	27-30	4.737.142	8.095.844	(1.114)	3.747.026	16.578.898
Tárgyévi átfogó eredmény						
Tárgyévi eredmény	30				812.906	812.906
Egyenleg 2020. december 31-én	27-30	4.737.142	8.095.844	(1.114)	4.559.932	17.391.804
Egyenleg 2021. január 1-én	27-30	4.737.142	8.095.844	(1.114)	4.559.932	17.391.804
Tárgyévi átfogó eredmény						
Tárgyévi eredmény	30				668.388	668.388
Egyenleg 2021. december 31-én	27-30	4.737.142	8.095.844	(1.114)	5.228.320	18.060.192

7.4.2 Felhalmozott eredmény

Adatok ezer forintban	2021. 12. 31.-én végződő üzleti évre	2020. 12. 31.-én végződő üzleti évre
Nyitó egyenleg	4.559.932	3.747.026
Tárgyévi eredmény	668.388	812.906
Saját részvény elidegenítése	-	-
Záró érték	5.228.320	4.572.346

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 2021. december 31-én:

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

8. Alapszabály

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

11. Felelős Társaságirányítás

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

12. Környezetvédelem

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

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

13.2.1 Létszám adatok

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

13.2.2 Átlagos statisztikai létszám (Fő)

9,31

7,92

13.2.3 Záró létszám (fő)

10

8

14. Közzétételi helyek

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

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

15. Az éves beszámoló készítésének alapjai

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

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

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

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

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

15.2 Célszerűségi és megfeleléségi nyilatkozat

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

15.3 Tulajdonjogok korlátozása

Az Igazgatótanácsnak nincs tudomása a tulajdonosok bárminemű 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 üzemeneten kívül lényegesen befolyásolhatja, a Társaság közzétételi helyein megjelenítette. A menedzsmentnek nincs tudomása a menedzsment tagokat vagy munkavállalókat érintő kártalanítási megállapodásról.

15.5 Kártalanítási megállapodások

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

15.6 Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

15.7 Felelősségválási nyilatkozat

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

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

Budapest, 2022. április 8.

Dr. Bihari Tamás
Appeninn Vagyonkezelő Holding nyilvánosan
Működő Részvénytársaság
vezérigazgató