

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Egyedi

2022. 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, 2023. április 6.

Az **Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1022 Budapest, Bég u. 3-5, cg: 01-10-046538- továbbiakban, mint Appenin Nyrt. vagy Társaság) a 2022. 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 Appenin 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.

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, irodaházak és a kiskereskedelmi, valamint logisztikai ingatlanok állnak az Appeninn Csoport tulajdonában. A 2022-es évben a turisztikai ingatlanfejlesztések értékesítésével csökkent 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 javulása lehetővé teszi az iroda, kereskedelmi és logisztikai részesezésének növelését. Az Appeninn Csoport úgynevezett Core portfóliója jelenleg mintegy 230 bérlővel rendelkezik, portfóliója 38, több mint 157.000 négyzetméternyi, közel 108 millió euró értékű ingatlant foglal magába.

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

1.1. Alaptőke nagysága és az alaptőkét érintő változások

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

1.2. A Társaság vezetése

A Társaság Igazgatótanácsának és Audit Bizottságának összetétele 2022.12.31-én:

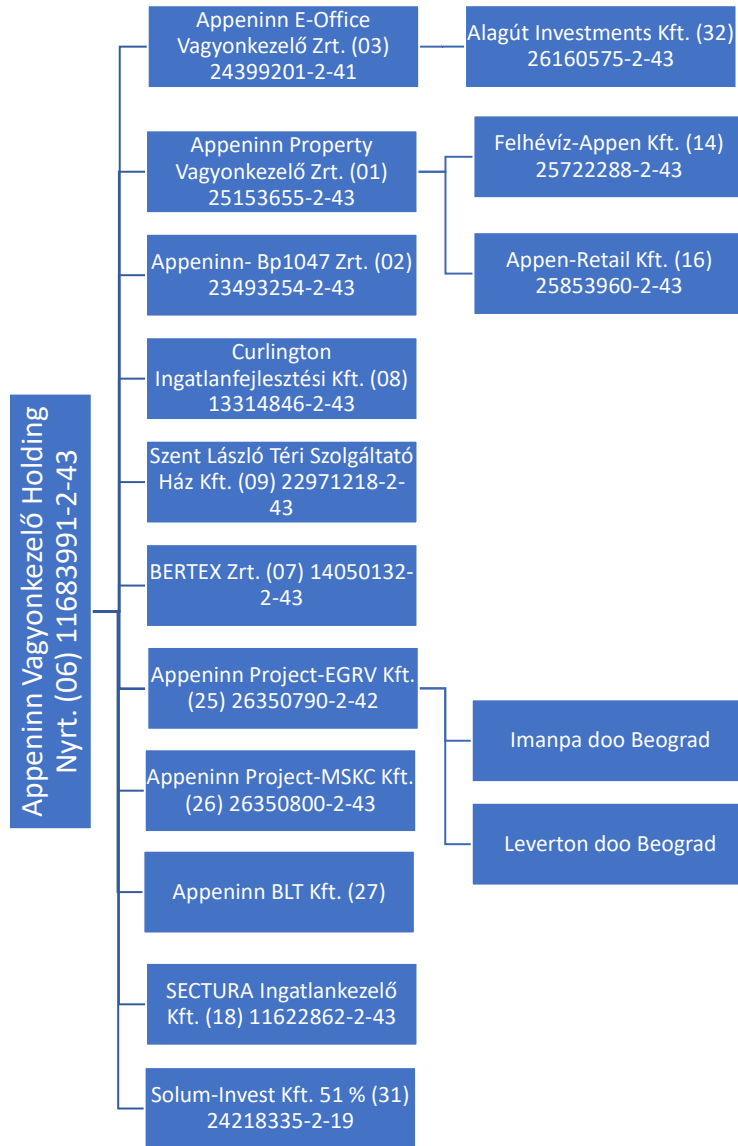
1.2.1. Igazgatótanácsi tagok:

- Dr. Illés Tibor Endre
- Jombik Zoltán
- Kertai Zsolt
- Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna
- Törő Csaba

1.2.2. Audit Bizottsági tagok:

- Kertai Zsolt
- Jombik Zoltán
- Törő Csaba

1.3. Cégstruktúra (2022.12.31.)



1.4. A 2022-es év jelentősebb gazdasági eseményei

2022.02.10 Rendkívüli Tájékoztató – stratégia

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 **frissítette a stratégiáját**.

2022.03.02 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43/B. 5. emelt 1.; Cg.: 01-10-046538, a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a **Scope Ratings GmbH** (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin, a továbbiakban: „Hitelminősítő”) elvégezte a Kibocsátónak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „APPENINN 2029/P” elnevezésű kötvényei **monitoringját**. A Hitelminősítő monitoring felülvizsgálata nem minősül hitelminősítési intézkedésnek.

A Hitelminősítő monitoring jelentése a Kibocsátó – 2021. szeptember 30. napján publikált – 2021. évi féléves jelentésében szereplő főszámokon és a Kibocsátó korábbi, 2021. évben hatályos stratégiájában szereplő adatokon alapul. A Hitelminősítő 2022. március 2. napján kiadott monitoring jelentésében a Kibocsátó üzleti kockázati profilját változatlanak értékeli. A Kibocsátó pénzügyi kockázati profilját szintén változatlanak értékeli azzal, hogy előrejelzése alapján a Kibocsátó korábbi stratégiája kedvezőtlen hatással bír.

2022.03.03 Rendkívüli Tájékoztató

Az Appenin 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, hogy a Magyar Nemzeti Bank 2022. március 1. napján meghozott döntésével visszavonta a Sberbank Magyarország Zrt. (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 1-3.; a továbbiakban: „Sberbank Magyarország”) tevékenységi engedélyét és kezdeményezte annak végelszámolását.

A döntés a Kibocsátó közvetlen többségi tulajdonában álló **DREAMLAND Holding Zrt.** (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02), valamint annak közvetett tulajdonában lévő projektársaságok egyes, a **Sberbank Magyarországnál vezetett fizetési számláit, továbbá Sberbank Magyarország és a Tokaj Csurgó Völgy Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.) között megkötött **hitelszerződést érinti**.

Az érintett társaságok folyamatosan vizsgálják a Sberbank Magyarország végelszámolása következtében kialakult helyzetet, és ennek megfelelően hozzák meg a szükséges döntéseket, felelős tulajdonosként eljárva. A rendelkezés a DREAMLAND Holding Zrt. portfoliójába tartozó fejlesztési projektek ütemezését nem hátráltatja, azok megvalósítása a továbbra is a tervezett módon folytatódik.

2022.03.17 Rendkívüli Tájékoztató

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.**

2022.03.30 Rendkívüli Tájékoztató

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 hétmilliárdkilencszázkilencvenkilencmillió-kilencszázkilencvenkilencezer-kilencszázkilencvenkilenc összegű kölcsönöket nyújt a Solum-Invest Kft. részére.

2022.04.19 Rendkívüli Tájékoztató

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 **Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1037 Budapest, Bokor utca 23-25., a továbbiakban: „**Támogató**”) és 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.**”) között a mai napon, azaz 2022. április 19. napján – a Solum-Invest Kft. ezirányú kérelmének pozitív elbírálása alapján – létrejött **támogatási szerződés módosítása** értelmében a Támogató további 764.990.736,- Ft összegű forrást biztosít a Solum-Invest Kft. részére a „Balatonfüredi Vitorlás Központ szálláshelyfejlesztés” elnevezésű projekt megvalósítása érdekében.

2022.04.25 Rendkívüli Tájékoztató – tranzakció

Az **Appenin 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 a mai napon, azaz 2022. április 25. napján **üzletrész adásvételi szerződést írt alá a SZIGÉPSZERK Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal** (székhely: 2038 Sósút, Ipari Park, Bólyai János utca 5.) a Kibocsátónak a **Hellnarik Hospitality Korlátolt Felelősségű Társaságban** (székhely: 1025 Budapest, Csévi út 11/B.; a továbbiakban: „Hellnarik Hospitality Kft.”) fennálló, a Hellnarik Hospitality Kft. törzsbetéteinek 24%-át megtestesítő üzletrész adásvétele tekintetében. A tranzakció zárását a felek a szerződés aláírásától számított 2 hónapon belül tervezik megvalósítani.

2022.04.29 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appenin 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 közgyűlése a 2022. április 29. napján hozott határozatával, a 2022. április 29. napján megtartott éves rendes közgyűlés berekesztésétől 2024. május 31. napjáig tartó határozott időre ismételten **megválasztotta a Kibocsátó könyvvizsgálójának az Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaságot** (székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.; cégjegyzékszám: Cg.:01-09-267553), személyében felelős könyvvizsgálónak, Bartha Zsuzsanna Évát (lakcíme: 5900 Orosháza, Rákóczi út. 25.).

2022.04.29 Rendkívüli Tájékoztató – személyi változás

Az **Appenin 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 Közgyűlése a 2022. április 29. napján megtartott éves rendes közgyűlés alkalmával dr. Illés Tibor Endrét és Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolnát megválasztotta a Kibocsátó Igazgatótanácsi tagjának. A megválasztott új Igazgatótanácsi tagok nem rendelkeznek a Kibocsátó által kibocsátott értékpapírral.

2022.05.04 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appenin 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 részvény adásvételi szerződést írt alá Sajti András magánszeméllyel a Kibocsátó kizárólagos közvetlen tulajdonában álló **Appenin Üzemeltető Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.; Cg.: 01-10-047055; a továbbiakban: „Appenin Üzemeltető Zrt.”) **alaptőkéjének 100%-át megtestesítő részvénytársaság adásvétele** tekintetében (a továbbiakban: „Tranzakció”). A Tranzakció eredményeképp Sajti András magánszemély a mai napon, azaz 2022. május 4. napján megszerezte az Appenin Üzemeltető Zrt. alaptőkéjének 100%-át megtestesítő részvénytársaságját.

A Kibocsátó a 2022. február 10. napján módosított üzleti stratégiájában megfogalmazott – az üzemeltetési költségek csökkentését előirányzó – célok megvalósítása érdekében, a Tranzakcióval párhuzamosan a

Kibocsátó és a Kibocsátó közvetlen és közvetett tulajdonában álló leányvállalatai felmondták az Appeninn Üzemeltető Zrt. -vel fennálló, a Kibocsátó ingatlanportfóliójába tartozó egyes elemek üzemeltetésére vonatkozó üzemeltetési szerződéseiket. Az ingatlanok üzemeltetési feladatainak ellátására a hivatkozott társaságok – kedvezőbb szerződési feltételek mellett – az Indotek Csoporthoz tartozó **In-Management Kft.**-vel (székhely: 1043 Budapest, Aradi utca 16-20.) **kötöttek szolgáltatási szerződést.**

2022.05.06 Rendkívüli Tájékoztató

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 Igazgatótanácsa a mai napon, azaz 2022. május 6. napján Kertai Zsoltot az Igazgatótanács tagját választotta meg a Igazgatótanács elnökévé.

2022.05.06 Rendkívüli Tájékoztató

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 kizárólagos tulajdonában álló egyes – alább felsorolt – leányvállalatainak vezető tisztségviselője, Zágonyi Ádám lemondott vezető tisztségviselői pozíciójáról.

A Társaság Igazgatótanácsa a Kibocsátó tulajdonában álló leányvállalatai esetében a mai napon, azaz 2022. május 6. napján úgy döntött, hogy Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolnát 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 Kibocsátó Igazgatótanácsa továbbá 2022. május 6. napján úgy döntött, hogy Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolnát választja meg a

- FELHÉVÍZ-APPEN Kft.,
- az APPEN-RETAIL Kft.,
- a Curlington 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.

2022.05.12 Rendkívüli Tájékoztató

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 Alapszabálya VII. Igazgatótanács című fejezetének 4) pontjában foglalt felhatalmazás alapján a Kibocsátó Igazgatótanácsa a mai napon meghozott határozatával úgy döntött, hogy a Kibocsátó, valamint a Kibocsátó tulajdonában álló Appeninn E-Office Zrt., a Bertex Zrt., az Appeninn-Bp 1047. Zrt., az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt., FELHÉVÍZ-APPEN Kft., az APPEN-RETAIL Kft., a Curlington 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. **székhelyét a 1023 Budapest, Bélg u. 3-5. szám alá helyezi át**, egyúttal megszünteti működését a 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. szám, valamint a 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. szám alatt.

2022.05.12 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 Társaság Közgyűlésének 16/2022 (04.29.) határozata alapján meghozott Igazgatótanácsi döntés értelmében a Kibocsátó érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont alábbi társaságok:

- az Appeninn E-Office Zrt. (székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.; cégjegyzékszáma: 01-10-047783);
- a BERTEX Zrt. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszáma: 01-10-045752);
- az Appeninn-Bp 1047 Zrt. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszáma: 01-10-047160);
- az APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszáma: 01-10-048362);
- a FELHÉVÍZ-APPEN Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszáma: 01-09-285651);
- az APPEN-RETAIL Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszáma: 01-09-292725);
- a CURLINGTON Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszáma: 01-09-728951);
- a Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszáma: 01-09-947093);
- a SECTURA Ingatlankezelő Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszáma: 01-09-297215);
- az Appeninn Project-EGRV Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszáma: 01-09-325578);
- az Appeninn Project-MSKC Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszáma: 01-09-325579);
- az Appeninn BLT Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszáma: 01-09-326114);

- az Alagút Investments Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-305161)

könyvvizsgálatát a 2022-2024. üzleti évekre vonatkozóan az **Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.; cégjegyzékszám: Cg.:01-09-267553), személyében felelős könyvvizsgáló, Bartha Zsuzsanna Éva (lakcíme: 5900 Orosháza, Rákóczi út. 25.) látja el.

2022.05.20 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V.1.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a **Sequor Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (cégjegyzékszám: 01-10-141794; székhely: 1021 Budapest, Hárshegyi út 5-7. A. ép. 3. em. 33., adószám: 27789955-2-41; a „Sequor”) a Társaság számára 2022. május 20. napján kézbesített tájékoztatása szerint a Sequor 2022. május 19. napján megszerezte a Társaság által kibocsátott 2.613.023 darab, azaz kétmillió-hatszázötvenháromezer-huszonhárom darab dematerializált törzsrészvény (a továbbiakban: „Részvény”) tulajdonjogát.

A részvények adásvételére tekintettel a Sequor által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Részvények száma 2.613.023 db, azaz kétmillió-hatszázötvenháromezer-huszonhárom darabra, míg a Sequor **részesedése a Társaságban 5.51%-ra** nőtt, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (3) bekezdése szerinti 5%-os határértéket.

2022.06.07 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága bejegyezte a Kibocsátó székhelyeként a 1022 Budapest, Bég u. 3-5. szám alatti ingatlant, mely egyben a központi ügyintézés helye is.

A Kibocsátó a mai naptól, azaz 2022. június 7. napjától 1022 Budapest, Bég u. 3-5. szám alatti ingatlanban érhető el a Tisztelt Befektetők számára. A Kibocsátó 2022. május 12. napján közzétett tájékoztatása szerint a Kibocsátó egyúttal megszünteti működését a 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. szám, valamint a 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. szám alatt.

A Kibocsátó egyéb elérhetőségei változatlanok.

2022.06.13 Rendkívüli Tájékoztató

Az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a közvetlen többségi tulajdonában álló **DREAMLAND Holding Zrt.** (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02) közvetett, kizárólagos tulajdonában álló **Tokaj Csurgó Völgy Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.), a **Tokaj Aktív Turisztikai Központ Kft.** (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.) és a **Szántód BalaLand Family Kft.** (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.) az általuk megvalósítás alatt levő

fejlesztések üzemeltetésére vonatkozóan hosszútávú megállapodást kötött az Accor Hotel Services Magyarország Kft.-vel.

A megállapodások alapján a megvalósítás alatt levő létesítmények üzemeltetésére vonatkozóan 5 csillagos brand előírásoknak megfelelő üzemeltetési rendszer áll fel, amelyben az Accor Hotel Services Magyarország Kft. menedzsmet szolgáltatást nyújt a projektársaságok számára.

2022.06.14 Rendkívüli Tájékoztató

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, valamint a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy a Kibocsátó közvetett többségi tulajdonában álló **Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft.** (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.), mint adós, valamint **GRÁNIT Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8.; a továbbiakban: „GRÁNIT Bank Zrt.”), mint kölcsönnyújtó között a mai napon, azaz **2022. június 14. napján létrejött hitelszerződés** szerint a GRÁNIT Bank Zrt. legfeljebb 1.000.000.000,- Ft, azaz egymilliárd forint összegű kölcsönt nyújt a Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft. részére a projektársaság által fejlesztett Lepence Strand- és Élmenyfürdő beruházási projekt részbeni finanszírozása érdekében.

2022.06.16 Rendkívüli Tájékoztató

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó közvetlen tulajdonában álló **Appenin Project-EGRV Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em.1., Cg: 01-09-325578; adószám: 26350790-2-43) 2022. június 15. napján két egyszemélyes korlátolt felelősségű szerbiai társaságot alapított **Leverton doo Beograd** (székhely: Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9D, 11070 Novi Beograd), valamint **Imanpa doo Beograd** (székhely: Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9D, 11070 Novi Beograd) néven.

2022.06.29 Rendkívüli Tájékoztató – tranzakció

Az **Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó, mint eladó és a **Dreamland Investment Holding Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., a továbbiakban: „Dreamland Investment Holding Kft.”), mint vevő között létrejött részvény adásvételi szerződés alapján a Dreamland Investment Holding Kft. a mai napon azaz **2022. június 29. napján megszerezte a Kibocsátó közvetlen többségi tulajdonában álló Dreamland Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.; a továbbiakban: „Dreamland Holding Zrt.”) **alaptőkéjének 75%-át megtestesítő részvénycsomagját** (a továbbiakban: „Tranzakció”).

A Tranzakció eredményeképp a Dreamland Investment Holding Kft. érdekeltségi körébe került a Deamland Holding Zrt. által 100%-ban tulajdonolt **DLHG Invest Zártkörűen Működő**

Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02, a továbbiakban: „**DLHG Invest Zrt.**”), valamint a DLHG Invest Zrt. 100%-os tulajdonában álló

- Tokaj Csurgó Völgy Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.);
- Szántód BalaLand Family Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.);
- Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.);
- **Tokaj Kelep Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.);
- SZRH Szántód Rév Hotel Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.); valamint a
- TATK Tokaj Aktív Turisztikai Központ Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.).

2022.06.30 Rendkívüli Tájékoztató – tranzakció

Az **Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó által 2022. március 17. napján közzétett rendkívüli tájékoztatóban bejelentett, a Kibocsátó közvetett többségi tulajdonában álló **PROMOT HUNGÁRIA Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 8171 Balatonvilágos, Aligai u. 1.) törzsbetéteinek 74,99 %-át megtestesítő üzletrészenek a BAYER Property Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 2038 Sósút, Bolyai János utca 15; Cg.: 13-10-041948) által történő megszerzésére irányuló adásvételi szerződés alapján **az üzletrész tulajdonjogának átszállása 2022. június 30. napján megtörtént.**

2022.07.29 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég u. 3-5., Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó 2022. április 25. napján közzétett rendkívüli tájékoztatójában bejelentett, a Kibocsátó közvetlen kisebbségi tulajdonában álló **Hellnarik Hospitality Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1025 Budapest, Csévi út 11/B., cégjegyzékszám: 01-09-387468, a továbbiakban „Céltársaság”) törzsbetéteinek 24 %-át megtestesítő üzletrésze vonatkozásában létrejött adásvételi tranzakció zárása 2022. július 29. napján megtörtént, a Kibocsátó közvetlen kisebbségi tulajdonában Céltársaság **törzsbetéteinek 24 %-át megtestesítő üzletrészenek tulajdonjogát a SZIGÉPSZERK Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2038 Sósút, Bolyai János utca 15., cégjegyzékszám: 13-09-148552) **megszerezte.**

2022.07.29 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy

- a Sequor Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-141794; székhely: 1021 Budapest, Hárshegyi út 5-7. A. ép. 3. em. 33., adószám: 27789955-2-41; a „Sequor”) és a
- Zinventive Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 13-10-042047; székhely: 2038 Sósút, Bolyai János utca 15., adószám: 27916702-2-13; a „Zinventive”)

által a Társaság számára 2022. július 29. napján kézbesített tájékoztatások szerint a Sequor megszerezte a Zinventive-től a Társaság által kibocsátott 8.684.268 darab azaz nyolcmillióhatszáznyolcvannégyezer-kettőszázhatvannyolc darab dematerializált törzsrészvény (a továbbiakban: „Részvények”) tulajdonjogát.

A Részvények adásvételére tekintettel a Sequor által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító részvények száma 11.297.291 darabra, azaz tizenegymillió-kettőszázkilencvenhétézerkettőszázkilencvenegy darabra, a **Sequor részesedése a Társaságban 23,84%-ra nőtt**, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt”) 61. § (3) bekezdése szerinti 20%-os határértéket, míg a Zinventive részesedése a Tpt. 61. § (3) bekezdése szerinti 5%-os határérték alá csökkent.

2022.08.01 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy dr. Bihari Tamás kezdeményezte vezérigazgatói munkaviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetését, és erre tekintettel a Társaság Igazgatótanácsa 2022. augusztus 1. napján hozott határozatával ugyanezen naptól a Társaság új vezérigazgatójának Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolnát, a Társaság Igazgatótanácsának tagját választotta meg.

2022.09.13 Tájékoztató – befektetői kapcsolattartó

Az **Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) a Budapesti Értéktőzsde Általános Üzletszabályzata Második, Bevezetési és Forgalomban Tartási Szabályok Könyvének 20.4. pontján alapuló tájékoztatói kötelezettségének eleget téve az alábbiakról tájékoztatja a tisztelt Befektetőket: A Társaság befektetői kapcsolattartója 2022. szeptember 14. napjától Csizmadia Ildikó.

2022.10.03 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy Dr. Hegelsberger Zoltán és Nemes István Róbert a Társaság Igazgatótanácsának- és Audit Bizottságának tagjai, az igazgatótanácsi és audit bizottsági tagságukról lemondtak azzal, hogy az

említett jogviszonyok a lemondás tudomásul vételéről és új igazgatótanácsi tagok megválasztásáról döntő közgyűlési határozat meghozataláig, de legkésőbb 2022. november 29. napjáig állnak fenn.

2022.11.16 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó Közgyűlése 2022. november 16. napján megtartott rendkívüli közgyűlés alkalmával Törő Csabát és Jombik Zoltánt a Társaság Igazgatótanácsi, valamint Auditbizottsági tagjának választotta meg.

A megválasztott új Igazgatótanácsi tagok nem rendelkeznek a Kibocsátó által kibocsátott értékpapírral.

2022.11.18 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy Törő Csaba, a Társaság Igazgatótanácsa tagjának 2022. november 17. napján kelt tájékoztatása szerint a kizárólagos tulajdonában álló Sequor Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-141794, székhely: 1021 Budapest, Hárshegyí út 5-7. A. ép. 3. em. 33., adószám: 27789955-2-41; a „Sequor”) az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. (cégjegyzékszám: 01-10-046538, székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., adószám: 11683991-2-41; az „Appennin”) által kibocsátott 11.297.291 darab, azaz tizenegymilliókettőszázkilencvenhétezer-kettőszázkilencveneg darab dematerializált törzsrészvényt (ISIN: HU0000102132), - amely a Társaságban 23.84% szavazati jogot testesít meg – közvetlenül birtokol, így az általa közvetett módon birtokolt szavazati jogot biztosító Appennin részvények száma 11.297.291 darab.

2022.12.19 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó a **Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaságban** (székhely: 8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8.; cégjegyzékszám: 19-09-520175; a továbbiakban: „Társaság”) tulajdonolt, a Társaság 5.000.000,- Ft összegű jegyzett tőkéjének 51%-át kitevő, 2.550.000,- Ft törzsbetéthez igazodó **üzletrésze adásvétele tárgyában a mai napon üzletrész adásvételei szerződést kötött.** A tranzakció zárására előreláthatólag 2023. januárjában kerül sor.

1.5. Eredménykimutatás

Teljes átfogó jövedelemkimutatás	2022.12.31 ezer HUF	2021.12.31 ezer HUF
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	729 476	603 828
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(70 077)	(68 029)
Közvetlen fedezet	659 399	535 799
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	231 271	331 158
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérék	(362 845)	(453 851)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	(14 566)	1 319
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	11 032	159 165
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	965 947	168 228
Adózás, kamatok és értékecsökkenés előtti eredmény	1 490 238	741 818
Értékcsökkenés és amortizáció	(20 048)	(37 097)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	349 777	64 765
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	622 882	24 758
Lízingkamat	(15 827)	(17 404)
Adózás előtti eredmény	2 427 022	727 324
Jövedelemadók	(234 387)	(58 936)
Tárgyévi eredmény	2 192 635	668 388
Egyéb átfogó jövedelem	-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-	-
TÁRGYÉVI TEJES ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	2 192 635	668 388

[SG1] megjegyzést írt: TÁBLÁZATOK VÁLTOZTAK

[JD2] megjegyzést írt: Beszámolóban nincs ilyen hogy EBITDA

1.6. Mérleg

Mérleg	2022.12.31	2021.12.31
Eszközök	ezer HUF	ezer HUF
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	10 274 737	9 077 400
Tárgyi eszközök	11 052	9 396
Eszköz használati jog	0	106 125
Lízingkövetelések	0	128 036
Részesedések	6 709 012	8 406 608
Befektetett eszközök összesen	16 994 802	17 727 565
Vevőkövetelések	17 137	24 976
Egyéb rövid lejáratú követelések	62 451	112 568
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	13 325 612	19 117 168
Rövid lejáratra adott kölcsönök	60 565	428 411
Elhatárolások	62 439	22 986
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	12 304 042	3 110 938
Forgóeszközök összesen	25 832 247	22 817 047
Eszközök összesen	42 827 048	40 544 612
Mérleg	2022.12.31	2021.12.31
Tőke és források	ezer HUF	ezer HUF
Jegyzett tőke	4 737 142	4 737 142
Visszavásárolt saját részvények	(1 114)	(1 114)
Tartalékok	8 095 844	8 095 844
Felhalmozott eredmény	7 420 955	5 228 320
Tőke és tartalékok összesen	20 252 827	18 060 192
Bérlők által teljesített letétek	218 592	218 592
Lízingkötelezettségek	124 859	216 426
Saját kibocsátású kötvény tartozások	20 125 900	20 131 697
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	0	-
Halasztott adó kötelezettségek	506 059	342 992
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	20 975 411	20 909 708
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	103 603	92 050
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	30 762	21 969
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	1 269 294	1 325 681
Kötelezettségek szállítók felé	66 255	55 814
Adó, illeték kötelezettségek	74 222	67 203
Jövedelemadó kötelezettségek	46 881	1 828
Passzív időbeli elhatárolások	7 795	10 165
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 598 811	1 574 711
Kötelezettségek összesen	22 574 222	22 484 419
Tőke és források összesen	42 827 049	40 544 612

2022-ban a Társaság közvetlen működési fedezete 124 millió forintos növekedést mutat 2021-as évhez képest. A magasabb összegű fedezet mellett jelentősen csökkentek az adminisztrációs és személyi jellegű ráfordítások, ami elsősorban a fejlesztési portfólió értékesítése és a szervezeti átalakítások következménye. A pénzügyi műveletek eredményében bekövetkezett pozitív változás is főként a fejlesztési portfólió eladásának eredője, magába foglalja a befolyó pénzeszközökön realizált jelentős kamatbevételeket is. A mérleg szerkezeti átalakulását pedig az eladott turisztikai fejlesztési projektekből befolyó vételárak, illetve a korábban nekik folyósított tulajdonosi hitelek térülése okozzák.

Várható kilátások:

A gazdasági környezet várható változása, a belső döntések függvényében a jövőre vonatkozó kilátások, tervek alapját továbbra is 2022 februárjában módosított stratégia jelenti, amelyben a dinamikus bővülés célszempontjai a CEE és SEE régióban elhelyezkedő magas minőségű irodaházak és az országos kiskereskedelmi ingatlanok. A fókusz a nemzetközi összehasonlításban is kiemelkedő hozamú irodapiacra és a kiskereskedelmi szegmensre van.

A következő években a stratégia megvalósításának fő célkitűzései:

- az irodaportfólió tekintetében a kihasználtság növelése;
- magyarországi és CEE-SEE akvizíciós lehetőségek keresése;
- meglévő ún. core portfólió elemek átvilágítása és alternatív hasznosításának vizsgálata.

1.7. Az ingatlanok összesített piaci értéke, elhelyezkedése

Az Appenin Nyr. tulajdonában az alábbi ingatlanok találhatóak (2022.12.31.):

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

A jövedelemtermelő ingatlanok összesített piaci értéke 10 274 millió HUF.

1.8. Értékbecslés

Az Appenin Nyr. 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 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.

1.9. Ingatlanok értékbecslője

A Társaság IFRS-ek szerinti 2022. december 31-es fordulónapra készült beszámolójához az értékbecsléseket a Jones Lang Lasalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft. (H-1054 Budapest, Szabadság tér 14. adószám: 10810491-2-41 cégj. szám: 01-09-261026) készítette.

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, jelentésben az IFRS 13-as táblázatos tartalmi közzétételének megfelelően, azonosíthatóan feltüntették. Az IFRS 13-as közzétételi előírásainak való tartalmi megfeleléseket biztosították.

1.10. Értékbecslési módszerek

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

1. Piaci összehasonlító módszer:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálási és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket. A piaci összehasonlító módszert alapvetően, mint a DCF módszer ellenőrző módszerét alkalmaztuk.

2. Hozamszámításon alapuló értékelés:

A hozamszámításon alapuló értékelés során az ingatlan tulajdonjogával elvárható bevételekből származtatjuk a becsült értéket a tőkésítés módszerével.

A két legelterjedtebb jövedelem alapú módszer az érték származtatására a nettó bevételből egyrészt a Diszkontált Cash Flow (DCF) Módszer, ahol a várható jövőbeli bevételek diszkontálásával kerül meghatározásra a becsült jelenérték, másrészt a Direkt Tőkésítési Elv, ahol egy átlagos hozamráta közvetlenül a vonatkozó piaci ügyletekből kerül megállapításra.

A tőkésítési ráta egy ún. „all risk”, azaz minden kockázatot magába foglaló hozam, mely a pénzáramok befolyásának bizonyosságát és a jövőbeni bérleti bevétel növekedés lehetőségét is tükrözi, figyelembe veszi továbbá az üresedési időszakokat, esetleges üzemeltetési költség-veszteségeket, bérleti összetételt is. Az adott ingatlanra vonatkozó tőkésítési rátát az ismert ingatlanbefektetési tranzakciók, piaci ismereteink és a közép-kelet-európai befektetőkkel folytatott értékbecslői egyeztetések alapján kerültek meghatározásra. Ezen felül összhangban áll az irányadó kamatlábakkal és a 10 éves államkötvények relatív hozamával is.

Az értékelés során az ingatlanok jövedelemtermelő jellegére tekintettel jellemzően a DCF hozamszámítással megkapott érték került figyelembevételre.

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

Az ingatlanok piaci értékének becslése során, a DCF módszer alkalmazásakor a következők kerültek figyelembevételre:

- A számítások 2022.január 1-től kezdődnek;

- A bérleti díjak a HUF-CPI, MUICP ill. a KSH szerint kerültek indexálásra, az adott bérleti szerződés kikötései alapján évente, az Oxford Economics 10 éves előrejelzésének átlaga alapján;
- A magas infláció miatt 2023-ra tervezett HICP/MUICP és HUF indexációt az Eurostat január-novemberi tényadatai alapján tervezték és indexálták a 2022-es bérleti díjakat;
- A bérleti díjakat Európában határozták meg, EUR/HUF 400,25 a rögzített árfolyamon;
- Az ingatlan elhelyezkedésére, az elérhető bérleti díjakra és a piaci pozícióra tekintettel határozták meg az egyedi, adott ingatlanra vonatkozó diszkont rátát és kilépési rátát (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 időpontot számoltak, utána 6 hónapos bérletmentes időszakokkal kalkuláltak. Az üres területeknél 6-12 hónapos bérletmentes időszakot (initial voids) számoltak. Határozott idejű szerződéseknél szintén 6 hónapos bérletmentes időszakot (expiry voids) számoltak. Strukturális üresedéssel sehol sem számoltak, feltételezték, hogy megfelelő marketing tevékenységgel, és piaci feltételekkel minden bérbeadható terület kiadható. Periódusonként, az adott vagy feltételezett bérleti szerződés lejáta után bérletmentes időszakokat állítottak be;
- Az ingatlanok korát, állapotát és az előreirányzott beruházások figyelembe véve állapították meg a Capex/Felújítási költségeket, valamint fit-out kiadásokat, melyek: az bruttó bérelhető területek után számolták, az épület életkorától, minőségétől függően;
- Az egyéb költségekre (management, üzemeltetési díj hiány, üresedés, egyéb költségek is províziót határoztak meg, az adott ingatlan jellemzői alapján;
- Kivéve ahol kifejezetten másképp volt rendelkezve, ingatlanadót számoltak el az egyes ingatlanok esetében;
- Az Exit Yieldet (EY) és a Discount rátákat egyedileg, az adott ingatlan lokációja, minősége, életkora, bérbeadottsága, a leasing szerződések minősége alapján határozták meg: iroda ingatlanok esetén az Exit yield: 7,40 – 9,75 % közötti, ipari ingatlanoknál: 8,00 – 9,50%.
- A prime EY
 - irodák esetén: 5,50 %
 - ipari ingatlanok esetén: 6,00 %
- A Discount ráták az irodák esetén: 7,65 – 10,25%, az ipari ingatlanoknál: 8,50 – 10,00% között változnak.

2. A Társaság üzleti környezete

2.1. Makrogazdasági várakozások

A hazai gazdaság 2022. második negyedévében 6,5%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest, ugyanakkor a harmadik és negyedik negyedévben érdemi (4, illetve 0,4%-os) lassulás következett be. Mindez a gazdasági kilátások romlásának, a növekedő energiaáraknak, az építési költségek emelkedésének,

valamint a forint euróhoz képesti jelentős gyengülésének, volatilitásának, továbbá az emelkedő kamatoknak és szigorodó finanszírozási feltételeknek köszönhető.

A munkanélküliségi ráta lassú emelkedésnek indult, de továbbra is alacsony szinten van (3,9 százalék). A magas energiaárak miatt növekedő vállalati költségek a továbbiakban is negatív hatást gyakorolhatnak a munkaerőpiacra.

2.2. Ingatlanpiaci összefoglaló

2022. első félévének kereskedelmiingatlan-piaci folyamatai még kedvező képet mutattak, ám a kockázatok azóta európai szinten is emelkedtek, ami az ingatlanok leértékelődését eredményezheti.

2022. első félévében nem változtak érdemben a hozamok, az év második felében viszont már emelkedés volt megfigyelhető több szegmensben. Az év végére érdemi hozamnövekedés történt az irodapiacon (5,5%; +0,75 szp), enyhébb a kiskereskedelmiingatlan-piacon (5,6% - 7,25%; +0,25 - 0,35 szp), az ipari-logisztikai szektorban pedig stagnáltak a hozamok (5,75%). 2023. első felében a közép-kelet-európai régió összes országában további hozamnövekedés várható a legtöbb ágazatban.

2022. végére a budapesti irodapiacon a kihasználatlansági ráta 11,3 százalékra emelkedett, míg az ipari-logisztikai szegmensben a júliusi adathoz képest 2 százalékkal, 4,2 százalékra csökkent, ezzel év/év alapon stagnálást elérve. Az irodapiaci kihasználatlansági ráta sokéves csúcsot jelent - bár régiós szinten nem tekinthető magas aránynak - és a várható gazdasági lassulás, illetve a még pipeline-ban lévő fejlesztések magas volumene mellett valószínűsíthetően tovább fog emelkedni 2023-ban.

2.3. Irodapiac

2022-ben összesen 267 400 négyzetméter új irodaterületet adtak át Budapesten, így év végére a fővárosi modern irodaállomány 4,25 millió négyzetmétert tett ki. A magas új kínálat ellenére a nettó abszorpció pozitív maradt mintegy 153 ezer négyzetméteres értékkel.

A kihasználatlansági ráta 2022 negyedik negyedévre elérte a 11,3 százalékot, mely 2021 végéhez képest 2,1 százalékpontos emelkedést jelent.

A budapesti irodapiaci átlagos kínálati bérleti díja 2022-ben stagnált, az A típusú irodáknál 15,5 EUR/négyzetméter, a B típusúaknál 12 EUR/négyzetméter, míg a prime rent 7 százalékkal emelkedett (24,5 EUR/négyzetméter). Az év végére - az elszálló energiaárak következtében - jelentősen nőttek az üzemeltetési költségek, főleg a kevésbé energiatékony irodaépületekben. Az irodapiacon növekedik a különbség a régebbi, magasabb kihasználatlansági rátával rendelkező, valamint az új, keresettebb irodák bérleti díjaiban, sőt az utóbbi kategóriában további díjemelések várhatóak. Az energiaárak emelkedése miatt az üzemeltetési költségek olyan mértékben drágulnak, hogy tervezhetetlen a bérlő vállalkozások költségvetése. Az elmúlt évekkel ellentétben, 2022-ben már nem voltak jellemzőek a rögzített áras energiaszerződések, emiatt még a következő hónapok energiaköltségét is nehéz volt kalkulálni. Az irodaházakban a bérlők által fizetendő üzemeltetési díjak megduplázódtak. Egy régebbi, nem korszerűsített irodaépület esetén már a bérleti díj kétharmadát is elérheti az üzemeltetési díj. A régi, korszerűtlen házakhoz képest az új, korszerű irodaházakban nagyságrendileg 30 százalékkal kisebb üzemeltetési költség várható.

A megkötött bérleti szerződések volumene 392 ezer négyzetméter volt, amelynek a 37 százalékát a szerződeshosszabbítások adták, az új bérleti szerződések 30 százalékát tették ki, a saját használatba vételi tranzakciók pedig a volumen 13 százalékát jelentették.

2023-ban további jelentős volumenű új átadások várhatóak, ám továbbra is jelentős kockázatot fog jelenteni az építőanyagok árának emelkedése. Az előrejelzések szerint 2023-ban és 2024-ben mintegy 436 ezer négyzetméternyi új irodaterület fog megépülni, amin belül 22% százalék rendelkezik előbérleti szerződéssel.

A Covid-járvány előtti, 2018-2019-as időszakhoz viszonyítva 30-37 százalékkal alacsonyabb a kereslet szintje. A távmunkavégzés aránya a szellemi foglalkozásúak tekintetében az elmúlt egy évben 15 százalék körül alakult, ám az egyre több munkahelyen biztosított hibrid munkavégzési lehetőség tovább emeli az irodán kívüli dolgozók arányát. Ugyan az emelkedő rezsiköltségek a háztartások és a munkaadók oldaláról egymással ellentétes hatást fejthetnek ki az irodán kívüli munkavégzésre, ennek eredője azonban egyelőre bizonytalan.

A közép-kelet-európai régió fővárosainak irodapiacain vegyes képet mutatott a kihasználatlansági ráta alakulása: Budapesten és Bukarestben enyhe emelkedés figyelhető meg, míg a többi város esetében stagnálás vagy csökkenés volt jellemző. A legmagasabb kihasználatlansági rátát továbbra is Szófiában, illetve Bukarestben mérték (16, illetve 15%), ezt követi Varsó, Budapest és Pozsony közel azonos értékkel (11,2 - 11,6%), míg a legalacsonyabb üresedési ráta ismét Prágára volt jellemző (7.7%). A folyamatban lévő irodaépítések állományarányos mértéke minden régiós fővárosban csökkenést mutatott az évközbéli adatokhoz képest (magas átadás mellett alacsony új projekt-volumen): Budapesten és Pozsonyban még így is 8,8%, illetve 7,5%-nyi fejlesztés van a pipeline-ban, ezért ezekben a városokban valószínűsíthetően tovább fog nőni a kihasználatlansági ráta. Ezzel szemben Bukarestben 3,3%, Varsóban csak 2,9%-ot tesz ki az új fejlesztések jelenlegi állományarányos mértéke, ezért ezeken a piacokon várhatóan csökkenő tendenciát fog mutatni az üresen álló irodák aránya is.

2.4. Kiskereskedelmi ingatlanpiac

A magas energiaárak valamennyi ingatlanszegmensben növelik a bérlők költségeit, azonban a forint euróhoz képesti gyengülése – az euróban megállapított bérleti díjakon keresztül – a kiskereskedelmi szegmensben okozhat leginkább nehézségeket a devizabevétellel nem rendelkező bérlőknek.

2022 első felében még bővülni tudott a kiskereskedelmi forgalom, a rekordmagas infláció hatására azonban folyamatosan csökkenni kezdett a fogyasztás volumene az év második felében. 2023. januárban a kiskereskedelem forgalmának volumene a nyers adat szerint 3,9, naptárhatástól megtisztítva 4,5%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest. Januárban az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletekben 4,8, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 1,5, az üzemanyag-kiskereskedelemben 9,7%-kal csökkent az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene.

A budapesti prime rentek tekintetében a bevásárlóközpontok és a retail parkok esetében 5,9, illetve 8,3 százalékos éves emelkedést mértek. A bevásárlóközpontoknál 90 EUR/négyzetméter, a retail parkoknál 13 EUR/négyzetméter volt a prime rent mértéke. A bevásárlóutcák esetében 8,3 százalékos csökkenés volt tapasztalható, a prime rent itt 110 EUR/négyzetméter volt.

A 100 négyzetméter méretű kiskereskedelmi üzlethelyiségek tipikus bérleti díjsávjainak felső értékei 2022-ben is a 2021 év végi szinteken álltak. Azonban egyes ingatlantípusok esetén történt korrekció, a budapesti másodlagos központok és bevásárló utcák esetén emelkedett a sávok alsó határa, míg a regionális városok bevásárlóközpontjai esetén csökkenés történt.

A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája a 2021. év végi 6,5 százalékról 5,1 százalékra csökkent 2022. június végére, a többi ingatlan típus esetén pedig nem történt érdemi változás az átlagos kihasználatlansági rátában.

A hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 2022. első félévben jellemzően stagnált, a budapesti elsődleges központok esetén történt csökkenés, a bérleti díjak érdemben nem változtak.

2.5. Ipari-logisztikai ingatlanok piaca

2023 januárjában az ipari termelés volumene 0,2%-kal elmaradt az egy évvel korábitól. Munkanaphatástól megtisztítva a termelés 3,2%-kal mérséklődött. A szezonálisan és munkanappal kiigazított adatok alapján az ipari kibocsátás 2022 decemberéhez mérten 5,1%-kal csökkent. A legnagyobb súlyú alágak közül a villamos berendezés gyártása bővült a leginkább, de a járműgyártás és a számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása is nőtt, ugyanakkor az élelmiszer, ital és dohánytermék gyártásában csökkent a termelés volumene. A szezonálisan és munkanaptényezővel kiigazított ipari kibocsátás januárban az előző hónapoz viszonyítva 5,1%-kal kisebb volt.

2022-ben rekord magas szintet ért el az új hazai kínálat (427 ezer négyzetméter), amely 12 százalékos emelkedést jelentett 2021 végéhez képest. További jelentős mennyiségű ipari ingatlan van fejlesztés alatt, előreláthatólag több, mint 600 ezer négyzetméternyi új terület kerül majd átadásra 2023-ban és 2024-ben, melynek egyharmadára már előszerződést is kötöttek.

A Budapesten kívüli átadásokat tekintve az átadások regionális megoszlása az alábbiak szerint alakult 2022-ben: az új területek 63 százaléka a Nyugat-Magyarország régióba, 37 százaléka pedig a Kelet-Magyarország régióba esett.

Az ipari-logisztikai ingatlanok iránti kereslet 2022-ben is erős maradt, aminek hatására a bérleti díjak emelkedése volt megfigyelhető: a budapesti prime rent 5.35 €/négyzetméter/hó volt, amely 15 százalékos emelkedést jelent az egy évvel korábbi adathoz képest. Az inflációs nyomás és a gyenge forint tovább emelhetik a kivitelezési költségeket, amelyek további emelkedést válthatnak ki a bérleti díjakban.

2022-ben összesen 680 ezer négyzetméternyi ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán, ez a volumen 7 százalékkal magasabb a 2021-es éves adattól. Ezen belül az új szerződéskötések 44, az előszerződések 30, a hosszabbítások pedig 25 százalékot tettek ki. A nettó abszorpció kifejezetten magas volt a fővárosban és környékén 2022-ben: átlépte a 300 ezer négyzetmétert éves szinten. Ennek köszönhetően a kihasználatlansági ráta is jelentősen csökkent, jelenleg 3,8 százalékon áll Budapesten és környékén.

3. Az Appenin Nyrt. célja, stratégiája

A Budapesti Értéktőzsdén jegyzett vállalatként az Appenin Nyrt. elkötelezett a részvényesi értékteremtés iránt, amelyet a stratégiai célszempenseken belül szereplő célpontok akvizíciója, 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 célszegmensként 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-ban elfogadott üzleti stratégiáját tartja továbbra is követendőnek. A módosított stratégia – fókuszterületei közül – ismét a core business ingatlanportfóliója bővítésére, fejlesztésére, és azon belül is elsősorban az irodapiacra és a kiskereskedelmi ingatlanokra helyezi a hangsúlyt, mivel a 2021. évi rating-minősítés mögött elsősorban a turisztikai fejlesztő tevékenység következtében átalakuló stratégia és az ezáltal megváltozott pénzügyi kockázati profil állt.

A 2022-ben módosított stratégia ismét az irodaház és kiskereskedelmi ingatlanok piacát jelöli meg első számú célszegmensként. A portfólióelemek bővítéséhez szükséges forrást a Társaság döntően a turisztikai portfólióját képező projektársaságok értékesítésével teremtette meg, 2022 folyamán valamennyi turisztikai fejlesztés értékesítési szerződése aláírásra került, és egy kivétellel az értékesítési ügyletek zárása is megtörtént. A befolyó pénzeszközöket a Társaság -stratégiájával összhangban- a földrajzi diverzifikáció szempontjainak figyelembevételével iroda és kereskedelmi ingatlanportfóliója bővítésére fordítja.

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

4.1. Társaság ill. a cégcsoport főbb erőforrásai és kockázatai

4.1.1. Erősségek:

- Rugalmasan alkalmazkodás az egyedi ügyféligényekhez
- Átgondolt ingatlanportfólió méret- és ebből következő volumenhatékony gazdálkodás
- Iparágilag és lokáció tekintetében is diverzifikált ingatlanportfólió
- Összehangolt finanszírozás- és bevételstruktúra

4.1.2. Lehetőségek:

- Az alulárzott hazai ingatlanpiac attraktív befektetési célpont a külföldi befektetőknek
- Alulértékelt ingatlanok megszerzése részipiaci szegmensekben
- A kis- és középvállalkozások legjavát válogatva a stabil cash flowt termelő vállalatokkal való hosszú távú együttműködés
- Külföldi prémium irodaházi, és magas jövedelmezőségű kiskereskedelmi ingatlanportfólió akvizíciója
- Magas minőségű és magas hozamú – hazai és CEE, SEE régiós – ingatlanok megszerzése
- Makrogazdasági kilátások javulását követő jelentős felértékelődés

4.1.3. Bizonytalanságok:

- Ingatlanpiaci trendek átalakulása;
- Makrogazdasági hatások:
 - o Hazai és nemzetközi kamatkörnyezet változása;
 - o Magas, de csökkenő inflációs kilátások;
 - o Visszafogottabb bruttó hazai össztermék növekedés;

4.2. Pénzügyi instrumentumok

Az Appenin Nyr. tevékenysége során felmerülő pénzügyi kockázatokat minden rendelkezésre álló eszközzel mérsékelni törekszik.

Az Appenin Nyr. elsősorú feladata a csoportszintű kockázatkezelés. Az Appenin Nyr. hosszú lejáratú forrása egyetlen fix kamatozású forint elemből áll, így kamatkockázata marginális. Az operatív működésből eredő likviditási kockázata mérsékelt, a Társaság működése magas bevételarányos fedezettséget mutat. A Társaság tulajdonában lévő portfólióelemek tekintetében hosszú lejáratú rendelkező bérleti szerződések állnak rendelkezésre, magas minőségű bérlőkkel, így a hitelkockázat mértékét a Társaság alacsonynak tekinti. A Társaság az egyéb kockázatokat folyamatosan nyomon követi, azok kezeléséről pénzügyi műveletek nyomán gondoskodik.

Az Appenin Nyr. törekvése a fenti kockázatok hatásának minimalizálása, a cégcsoport spekulációs céllal nem bocsátkozik pénzügyi konstrukcióba.

A Társaság pénzügyi eszközeinek bemutatása a Társaság éves beszámoló bemutatása részben történik.

4.3. Pénzügyi kockázatok kezelése, kockázatkezelési politika

Az Appenin Nyr. treasury funkciója a Társaság és az Appenin Csoport tartós üzleti érdekének megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt, konzervatív kockázatkezelési alapelvek szerint működteti treasury tevékenységét.

A Társaság ki van téve az általános piaci és a pénzügyi feltételek megváltozásából adódó kockázatoknak, és ezek a változások befolyásolhatják az eredményeket, az eszközök és a kötelezettségek összetételét. A pénzügyi kockázatkezelés célja, hogy a kockázatokat az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül folyamatosan csökkentse.

A Társaság tevékenységéhez kapcsolódó kockázatok az alábbiak:

Bérleti díj kockázat:

Az Appenin cégcsoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére, amelyeket folyamatosan felülvizsgál, alkalmazkodva az adott megváltozott inflációs kockázatok és makrogazdasági körülmények közötti emelkedő hozamkörnyezetnek. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok adottságaival, lokációjával és minőségével. Az üzemeltetési díjainak megállapításakor a vonatkozó költségeinek fedezésére törekszik.

Devizakockázat:

Az Appenin Nyr. teljes hosszú lejáratú forrásállományának deviza szerkezete lényegében megfelel az eszközök és a bérleti szerződések alapján várható bevételek együtt számított deviza szerkezetének.

Kamatláb kockázat:

Az Appenin Nyr. külső forrásállománya egy fix, alacsony kamatozású elemből áll, így a kamatkockázat a Társaság esetében marginális.

Likviditási kockázat:

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

Az operatív működésből eredően likviditási nehézségek nem várhatóak, a bevételek jelentős tartalékokkal fedezik a működési és finanszírozási költségeket.

A módosított stratégia végrehajtására, illetve a makrogazdasági környezet változásaira történő felkészülés jegyében az Appenin Nyr. a konzervatív befektetési politika mellett rövid és középtávon a likviditási szint emelését folytatta 2022. 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 vagy likviditási hiányt okoz. Az Appenin Nyr. 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 Appenin Nyr. óvadékot vagy bankgaranciát kér a bérlőktől. A potenciális bérlőket a bérleti szerződés megkötése előtt egyéni ügyfelek esetén a fellelhető piaci információk alapján, míg vállalati ügyfelek esetén a rendelkezésre álló nyilvános adatok monitoringjával ellenőrzi, a szerződéskötést követően pedig a bérlői kintlévőségeket folyamatosan nyomon követi és kezeli.

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 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

Értékek ezer HUF-ban	2022.12.31	2021.12.31	Változás (%)
Közvetlen fedezet	659 399	535 799	123%
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	10 274 737	9 077 400	113%
Eszközarányos jövedelem	6,42%	5,90%	109%

A közvetlen fedezet eszközállomány értékénél magasabb mértékű növekedése következtében a Társaság fedezeti mutatója 5,90%-ról százalékról 6,42%-ra százalékra emelkedett.

Értékek ezer HUF-ban	2022.12.31	2021.12.31	Változás (%)
Közvetlen fedezet	659 399	535 799	123%
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	231 271	331 158	70%
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási	(362 845)	(453 851)	80%
Költség/Közvetlen fedezet	41%	52%	78%

A Társaság költség/Közvetlen fedezet mutatója jelentős 20%-ot meghaladó mértékben javult a 2021. évihez képest, mely mögött részesedések értékesítése és a szervezeti struktúra átalakítása áll.

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 mikro környezetben 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

Rendkívüli tájékoztatás 2023.01.30.

Az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a **Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaságban** (székhely: 8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8.; cégjegyzékszám: 19-09-520175; a továbbiakban: „Társaság”) a Kibocsátó által tulajdonolt, a Társaság 5.000.000,- Ft összegű

jegyzett tőkéjének 51%-át kitevő, 2.550.000,- Ft törzsbetéthez igazodó üzletrész (a továbbiakban: „**Üzletrész**”) adásvétele tárgyában 2022. december 19. napján létrejött **üzletrész adásvételi szerződésnek megfelelően a tranzakció zárása a mai napon (2023. január 30.) megtörtént.** A zárással a Blake Investment Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fsz. A02. ajtó; cégjegyzékszáma: 01-09-409771) vevő megszerezte az Üzletrész tulajdonjogát.

Rendkívüli tájékoztatás 2023.02.28.

Az **Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a **székesfehérvári, illetve a zalaegerszegi „Zone Bevásárlópark”-okat tulajdonló Tidaholm Properties Kft.** (székhely: 1116 Budapest, Temesvár utca 20.; cégjegyzékszám: 01-09-356270; a továbbiakban: „**Tidaholm**”) jegyzett tőkéjének 100%-át kitevő, 3.000.000,- Ft törzsbetéthez igazodó üzletrész (a továbbiakban: „**Tidaholm Üzletrész**”) és a **nagykanizsai „Kanizsa Centrum Bevásárlóközpont”-ot tulajdonló Kantrum Property Kft.** (székhely: 1116 Budapest, Temesvár utca 20.; a továbbiakban: „**Kantrum**”) jegyzett tőkéjének 100%-át kitevő, 3.000.000,- Ft törzsbetéthez igazodó **üzletrész** (a továbbiakban: „**Kantrum Üzletrész**”) adásvétele tárgyában 2023. február 28. napján létrejött üzletrész adásvételi szerződések alapján az adásvételi szerződések aláírásának napján a Central European Ingatlanalap (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.; nyilvántartási száma: 1222-02) eladótól **megszerezte a Tidaholm Üzletrész és a Kantrum Üzletrész kizárólagos tulajdonjogát**, ezáltal mind a Tidaholm, mind a Kantrum egyedüli tulajdonosává vált.

A Kibocsátó egyúttal döntött a Tidaholm és a Kantrum székhelyének a 1022 Budapest, Bég utca 3-5. szám alá helyezésétől és ügyvezetőnek a lemondott ügyvezető helyébe Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolnát (anyja neve: Fischer Györgyi; lakcíme: 1172 Budapest, Tura utca 46.) választotta meg határozatlan időre, önálló képviseleti és cégvezetési joggal.

Rendkívüli tájékoztatás 2023.03.02.

Az **Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Scope Ratings GmbH (a továbbiakban: „**Scope**”) 2023. március 2-án közzétette a Kibocsátó és annak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „**APPENINN 2029/I**” elnevezésű kötvényei monitoringjáról készült jelentését.

A közleményben a Scope a Kibocsátó hitelminősítését B, kötvényeit B- kategóriába sorolta. Az elemzésben pozitívan értékelte a Kibocsátó 2022. év elején elfogadott stratégiának következetes végrehajtását, a turisztikai portfólió értékesítését, de a megvalósuló tranzakciók Appenin csoport pénzügyi és üzleti kockázatára gyakorolt hatásának értékelésétől tette függővé a Kibocsátó és a kötvény minősítésének rating felülvizsgálat keretében történő módosítását.

2023. február 28-án a Kibocsátó végrehajtotta első, core portfóliójának szélesítését célzó akvizícióit is, három magyarországi kereskedelmi ingatlan megvásárlásáról írt alá szerződést. A Scope ma megjelent elemzése azonban a tranzakciókat még nem vehette figyelembe, mivel azok nem zárultak le a monitoringot megelőző időszakban. A Scope az elemzésében kiemelte a megvalósuló akvizíciók további szoros követését.

A monitoring jelentés angol nyelven az alábbi linken érhető el:

<https://www.scooperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/173549>

Rendkívüli tájékoztatás 2023.03.10.

Az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-046538; a továbbiakban: **Kibocsátó**) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a varsói Wiśniowy Business Park (a továbbiakban: **WBP**) „C”, „D”, „E” és „F” irodaépületeit tulajdonló Dounby SP. Z O.O. (nyilvántartási száma: KRS 0000575844; a továbbiakban: **Céltársaság**) által kibocsátott részvények 100%-át kitevő részvénytársaság (a továbbiakban: **Dounby Részvények**) adásvétele tárgyában 2023. március 10. napján létrejött adásvételi szerződés alapján a Kibocsátó az adásvételi szerződés aláírásának napján a holland székhelyű Cherry MidCo B.V. eladótól megszerezte a Dounby Részvények kizárólagos tulajdonjogát, ezáltal a Céltársaság egyedüli részvényesévé vált.

A Kibocsátó egyúttal döntött a Céltársaság székhelyének a WBP „E” épületébe, azaz a 02-135 Warszawa, Ul. Ilzecka 26 szám alatti ingatlanba történő áthelyezéséről, és a Céltársaság új vezetőjének Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolnát (anyja neve: Fischer Györgyi; lakcíme: 1172 Budapest, Tura utca 46.) választotta meg határozatlan időre, aki egyszemélyben látja majd el az igazgatótanácsi hatáskörbe tartozó feladatokat.

A Kibocsátó egyúttal Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolnát és Kertai Zsolt Lászlót (anyja neve: dr. Mayer Erzsébet; lakcíme: 1037 Budapest, Királylaki út 109.) delegálta a Céltársaság 50%-os tulajdonában álló – a WBP „C” és „D” épületeihez tartozó közös területeket kezelő – Wiśniowy Management SP. Z O.O. igazgatótanácsába, így biztosítva a Kibocsátó megfelelő képviseletét.

Rendkívüli tájékoztatás 2023.04.05.

Az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-046538; a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Scope Ratings GmbH (a továbbiakban: „**Scope**”) 2023. április 5-én közzétette a Kibocsátó és annak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „APPENINN 2029/I” elnevezésű kötvényei minősítése felülvizsgálatának („rating review”) eredményét.

A közleményben a Scope a Kibocsátó hitelminősítését „B” kategóriáról „B+” kategóriára, míg kötvényeit „B-” kategóriáról „B+” kategóriára javította.

A felminősítés hátterében a közelmúltban a Kibocsátó saját forrásából finanszírozott akvizíciók állnak, melyek a konzervatív finanszírozási struktúrával párosulva jelentősen javították a Kibocsátó kockázati megítélését.

A minősítés felülvizsgálatról („rating review”) a Scope közleménye angol nyelven a Scope Ratings honlapján érhető el. (www.scooperatings.com)

7. Jegyzett tőke összetétele

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

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

7.1. **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, 1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Forgalomban tartott részvények száma	2022.12.31. (darab) 47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma	2021.12.31. (darab) 47.371.419

7.2. **Visszavásárolt saját részvények**

A Társaság 2022. december 31-én 1.848 db saját részvénnyel rendelkezett 1.114 E Ft összértékben.

7.3. **A Társaság alaptőkéjének összetétele**

Értékek ezer HUF-ban	2022.12.31	2021.12.31
Jegyzett tőke értéke	-	-
Nyitó érték	4 737 142	4 737 142
Kibocsátás	-	-
Záróérték	4 737 142	4 737 142

7.4. A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatás

Saját tőke változások (adatok ezer Ft-ban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2021. január 1-én	4 737 142	8 095 844	(1 114)	4 559 932	17 391 804
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				668 388	668 388
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-
Saját részvény vásárlása					
Saját részvény elidegenítése					
Átsorolás					
Osztalék					
Tőkeemelés					
Egyenleg 2021. december 31-én	4 737 142	8 095 844	(1 114)	5 228 320	18 060 192
Egyenleg 2022. január 1-én	4 737 142	8 095 844	(1 114)	5 228 320	18 060 192
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				2 192 635	2 192 635
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-
Saját részvény vásárlása					
Saját részvény elidegenítése					
Átsorolás					
Osztalék					
Tőkeemelés					
Egyenleg 2022. december 31-én	4 737 142	8 095 844	(1 114)	7 420 955	20 252 827

7.5. Felhalmozott eredmény

Értékek ezer HUF-ban	2022.12.31	2021.12.31
Nyitó egyenleg	5.228.320	4.559.932
Tárgyévi eredmény	2.192.635	668.388
Saját részvény vásárlása	-	-
Saját részvény elidegenítése		
Záró érték	7.420.955	5.228.320

7.6. 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 2022. december 31-én:

Sorszám	Közvetett tulajdonos megnevezése	Tulajdoni hányad
1.	Avellino Zrt.	24,00%
2.	Sequor Holding Zrt.	23,84%
3.	OTP Ingatlanbefektetési Alap	5,09%
4.	Egyéb 5 %-ot meg nem haladó tulajdonosok	47,07%
	Összesen:	100,00%

8. Alapszabály

A Társaság közgyűlése az Appeninn Nyrt. Alapszabályát legutolsó alkalommal 2022. április 29. 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 rend-szer 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 Appenin Nyr. 2022. február 10. napján módosította üzleti stratégiáját, mely alapvetően meghatározza, előirányozza a Társaság 2023. évre vonatkozó terveit, így többek között Első NKP (Növekedési Kötvényprogram) minősítés visszaállítása, magas jövedelemtermelő-képességű CEE és SEE iroda- és kiskereskedelmi ingatlanok akvizíciója, és költséghatékony üzemeltetése energiahatékonysági és állagmegóvási- javítási célú felújítások, a szervezeti struktúra átalakításával további hatékonyságnövelés és a 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.

10.1. Felelős Társaságirányítás

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

10.2. Környezetvédelem

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

10.3. Foglalkoztatáspolitikai, munkavállalói részvény és irányítási program

10.3.1. Munkavállalói részvényesi rendszer

A Társaság nem üzemeltet munkavállalói és irányítási részvény programot.

10.3.2. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása

Létszám adatok:

Fő	2022	2021
Átlagos statisztikai létszám	6,97	9,31
Záró létszám	6	10

11. Közzétételi helyek

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

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

12. Az éves beszámoló készítésének alapjai

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

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

Az Appenin Nyr. 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 Appenin Nyr. 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.

12.2. 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 Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna vezérigazgató írta alá.

12.3. 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.

12.4. Lényegi információk

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

12.5. 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.

12.6. Kutatás és kísérleti fejlesztés

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

12.7. Felelősségválási nyilatkozat

A 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 1. mellékletében előírt nyilatkozatok az Appenin Nyr. 2022. évi egyedi, anyavállalati IFRS (Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett nemzetközi számviteli standardok szerinti szabályok) szerint elkészült beszámolókról, jelentésekről.

Alulírottak kijelentjük, hogy az Appenin Nyr. (kibocsátó) 2022. 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 2022. évi vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2023. április 6.

Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna

Appenin Vagyonkezelő Holding nyilvánosan Működő Részvénytársaság

vezérigazgató