

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

KONSZOLIDÁLT

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 **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1022 Budapest, Bég u. 3-5, cg: 01-10-046538- továbbiakban, mint Appeninn 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 Appeninn Nyrt. jelen dokumentumban egységes szerkezetbe foglalva készíti le és teszi közzé.

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

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

## **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 vagyonekezelő 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 kitettség kockázatát nagyban porlasztja, amely hozzájárul az Appeninn Csoport működésének hosszú távú stabilitásához. A kiszámítható jövedelmezőség szint javulása lehetővé teszi az iroda, kereskedelmi és logisztikaipiaci részesedésének növelését. Az Appeninn Csoport ún. nevezett 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, értékteremtő és hosszútávon biztonságot nyújtó ingatlanportfólión alapul.

### **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.

### **A Társaság vezetése**

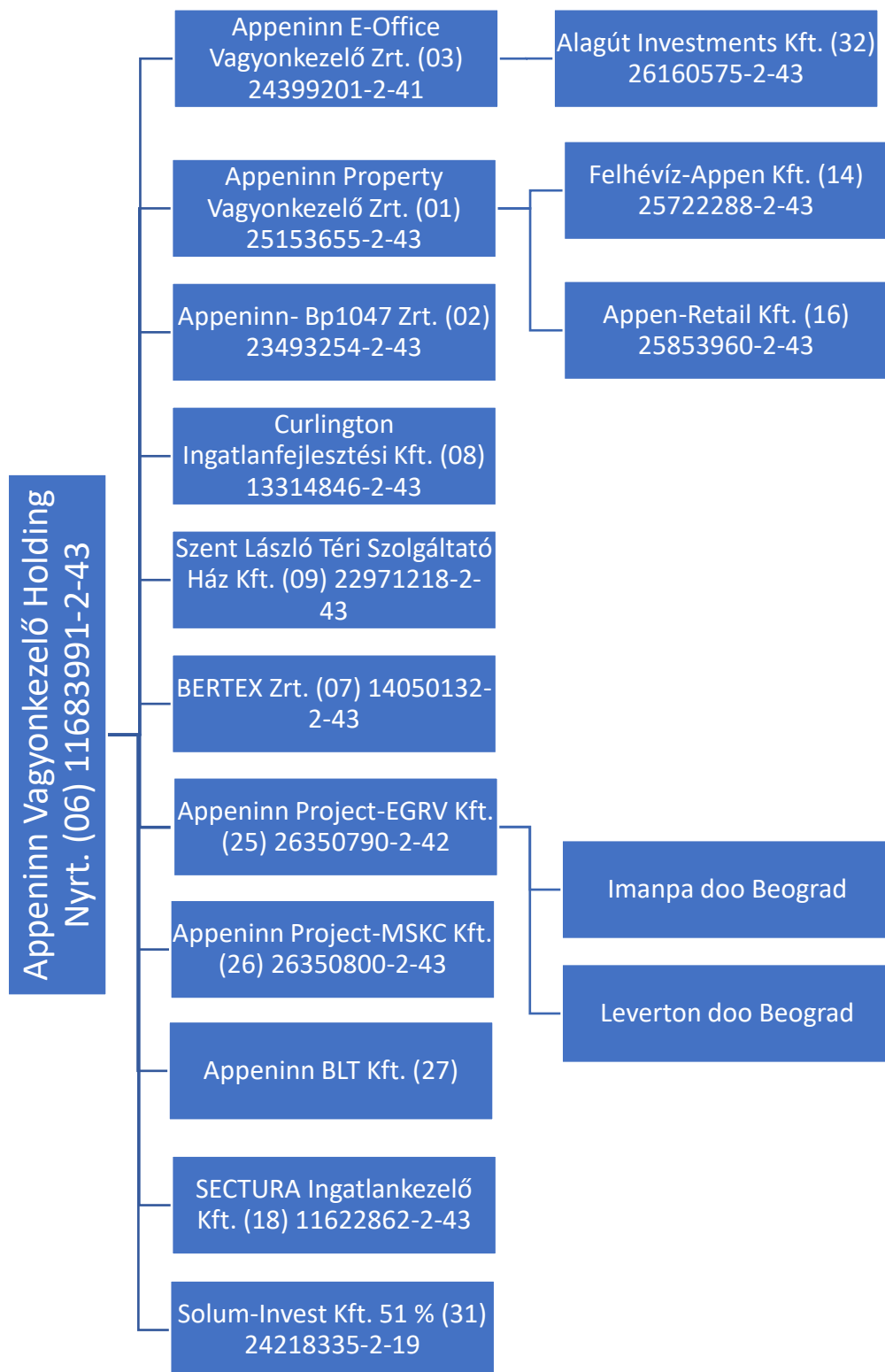
A Társaság Igazgatótanácsának és Audit Bizottságának összetétele 2022.12.31-én:

#### **1.1.1. Igazgatótanácsai tagok:**

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

#### **1.1.2. Audit Bizottsági tagok:**

- Jombik Zoltán
- Kertai Zsolt
- Törő Csaba



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/I” 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. portfóliójába 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 aláírástól 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 **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 a mai napon, azaz 2022. április 25. napján **üzletrész**

adásvételi szerződést írt alá a **SZIGÉPSZERK Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal** (székhely: 2038 Sóskút, 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 aláírástól számított 2 hónapon belül tervezik megvalósítani.

2022.04.29 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 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 **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 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 **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 részvény adásvételi szerződést írt alá Sajti András magánszeméllyel a Kibocsátó kizárólagos közvetlen tulajdonában álló **Appeninn Üzemeltető Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.; Cg.: 01-10-047055; a továbbiakban: „Appeninn Üzemeltető Zrt.”) **alaptőkéjének 100%-át megtestesítő részvénycsomag adásvétele** tekintetében (a továbbiakban: „Tranzakció”). A Tranzakció eredményeképp Sajti András magánszemély a mai napon, azaz 2022. május 4. napján megszerezte az Appeninn Üzemeltető Zrt. alaptőkéjének 100%-át megtestesítő részvénycsomagját.

A Kibocsátó a 2022. február 10. napján módosított üzleti stratégiájában megfogalmazott – az üzemeltetési költségek csökkentését előíró – 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, Bég 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.; cégjegyzékszám: 01-10-047783);
- a BERTEX Zrt. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-045752);
- az Appeninn-Bp 1047 Zrt. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-047160);
- az APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-048362);
- a FELHÉVÍZ-APPEN Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-285651);
- az APPEN-RETAIL Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-292725);
- a CURLINGTON Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-728951);
- a Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-947093);
- a SECTURA Ingatlankezelő Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-297215);
- az Appeninn Project-EGRV Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-325578);
- az Appeninn Project-MSKC Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-325579);
- az Appeninn BLT Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 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 **Appenin 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** (cégijegyzékszám: 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, átlépvé ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (3) bekezdése szerinti 5%-os határértéket.

2022.06.07 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 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 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 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. menedzsment 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 9Đ, 11070 Novi Beograd), valamint **Imanpa doo Beograd** (székhely: Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 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 tájékoztatóban 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 törzsrészvényt (a továbbiakban: „Részvények”) tulajdonjogát.

A Részvények adásvételére tekintettel a Sequor által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító részvények száma 11.297.291 darabra, azaz tizenegymillió-kettőszázkilencvenhétezerkettőszázkilencvenegy 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 **Appeninn 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 **Appeninn 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 tájékoztatási 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 **Appeninn 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 igazgatótanácsai és audit bizottsági tagságukról lemondtak azzal, hogy az említett jogviszonyok a lemondás tudomásul vételéről és új igazgatótanácsai tagok megválasztásáról döntő közgyűlési határozat meghozataláig, de legkésőbb 2022. november 29. napjáig állnak fenn.

#### 2022.11.16 Rendkívüli Tájékoztató

Az **Appeninn 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 Igazgatótanácsai, valamint Auditbizottsági tagjának választotta meg.

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

#### 2022.11.18 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 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, Hárshegyi út 5-7. A. ép. 3. em. 33., adószám: 27789955-2-41; a „Sequor”) az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. (cégjegyzékszám: 01-10-046538, székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., adószám: 11683991-2-41; az „Appenin”) által kibocsátott 11.297.291 darab, azaz tizenegymilliókettőszázkilencvenhétezer-kettőszázkilencvenegy 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 Appenin részvények száma 11.297.291 darab.

#### 2022.12.19 Rendkívüli Tájékoztató

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 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 adásvételi szerződést kötött**. A tranzakció zárására előreláthatólag 2023. januárjában kerül sor.

## **2. Jövedelmi és Vagyoni helyzet**

### **Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások**

Az Appenin cégcsoport a februárban módosított üzleti stratégiájának következetes és intenzív végrehajtása eredményeképpen 2022 során portfóliójának valamennyi turisztikai profilú elemét, valamint a korábban ingatlanokat üzemeltető leánycéget is értékesítette, szervezetét és működését ennek megfelelően átalakította. Ezek hatásai jól követhetők a mérleg és eredménykimutatás szerkezetének, valamint azok egyes tételeinek összességű változásában.

# Konszolidált Teljes átfogó jövedelemkimutatás

	Jegyzet	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre újra bemutatott (15. jegyzet)
		EUR	EUR
<b>Folytatódó tevékenységből</b>			
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	3	8.039.395	8.019.301
Ingtatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(2.422.283)	(2.556.314)
<b>Közvetlen fedezet</b>		<b>5.617.112</b>	<b>5.462.987</b>
Adminisztrációs költségek	5	(707.615)	(1.180.067)
Személyi jellegű ráfordítások	6	(315.720)	(583.591)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	(3.185)	103.154
Befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	8	75.394	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	9	-	(503.071)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	10	9.288.938	3.673.971
<b>Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény</b>		<b>13.954.924</b>	<b>6.973.383</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	11	(63.866)	(194.882)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	12	(2.023.078)	(251.326)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	13	1.580.736	(2.171.960)
Lízingkamatok	13	(40.443)	(48.544)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>13.408.273</b>	<b>4.306.671</b>
Jövedelemadók	14	(1.622.674)	(1.262.798)
<b>Adózott eredmény folytatódó tevékenységből</b>		<b>11.785.599</b>	<b>3.043.873</b>
<b>Adózott eredmény megszűnő tevékenységből</b>	<b>15</b>	<b>2.139.965</b>	<b>(8.823.590)</b>
<b>Adózott eredmény összesen</b>		<b>13.925.564</b>	<b>(5.779.717)</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>			
<i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban elszámolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyamkülönbségek	37	(2.258.448)	266.319
<i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban vissza nem forduló egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyamkülönbségek	37	(3.848.428)	(541.574)
<b>Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem, adózással csökkentve</b>		<b>(6.106.876)</b>	<b>(275.255)</b>
<b>TÁRGYÉVI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM ÖSSZESEN</b>		<b>7.818.688</b>	<b>(6.054.972)</b>
Folytatódó tevékenység adózott eredményéből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		11.785.599	3.043.873
Megszűnő tevékenység adózott eredményéből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		(1.681.500)	(2.776.264)
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		3.821.465	(6.047.326)
Egyéb átfogó jövedelemből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		34.112	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		(6.140.988)	(275.255)
Teljes átfogó eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		(1.647.388)	(2.776.264)
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		9.466.076	(3.278.708)
<b>Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben</b>	<b>16</b>	<b>29,40</b>	<b>(12,20)</b>
<b>Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben</b>	<b>16</b>	<b>29,40</b>	<b>(12,20)</b>

<b>Konzolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás</b>	<b>2022.12.31.</b>	<b>2021.12.31.</b>
<b>Eszközök</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	108.080.799	185.662.961
Tárgyi eszközök	27.613	223.035
Eszköz használati jog	-	3.530.247
Halasztott adó eszközök	45.454	756.071
Goodwill	-	4.353.991
Részesedés társult vállalkozásban	-	39.701
Éven túli követelések	196.078	346.982
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>108.349.944</b>	<b>194.912.988</b>
Készletek	-	7.934.901
Vevőkövetelések	556.820	492.449
Egyéb rövid lejáratú követelések	418.693	6.040.096
Kapcsolt követelések	-	1.154.916
Rövid lejáratra adott kölcsönök	151.318	6.089
Elhatárolások	281.592	741.635
Jövedelemadó követelések	8.675	23.729
Értékesítésre tartott eszközök	24.621.386	-
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	55.312.730	24.857.395
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>81.351.214</b>	<b>41.251.210</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>189.701.158</b>	<b>236.164.198</b>
<b>Tőke és források</b>		
Jegyzett tőke	15.217.006	15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	(1.171)	(1.171)
Tőketartalék	25.645.230	25.645.230
Átváltási tartalék	(16.238.045)	(11.151.490)
Felhalmozott eredmény	59.962.450	44.355.386
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>	<b>84.585.470</b>	<b>74.064.961</b>
Nem ellenőrző részesedések	(1.334.558)	112.307
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>83.250.912</b>	<b>74.177.268</b>
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	24.780.123	48.007.602
Kötvénytartozások	50.283.324	54.557.445
Bérlők által teljesített letétek	1.300.579	1.286.727
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-	4.603.285
Halasztott adókötelezettségek	6.087.261	5.472.228
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>82.451.287</b>	<b>113.927.287</b>
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	1.331.856	932.373
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	151.045	21.266.227
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	28.456	955.566
Kötelezettségek szállítók felé	968.687	9.812.260
Adó, illeték kötelezettségek	187.235	486.513
Értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	20.816.898	-
Jövedelemadó kötelezettségek	128.387	229.225
Passzív elhatárolások	386.395	14.377.479
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>23.998.959</b>	<b>48.059.643</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>106.450.246</b>	<b>161.986.930</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>189.701.158</b>	<b>236.164.198</b>



2022 során az Appeninn Csoport ún. core tevékenységből származó közvetlen fedezete 6,5%-kal, az adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény összege több mint kétszeresére emelkedett. Utóbbiban a bérbeadási tevékenység fedezete mellett legnagyobb szerepe a jövedelemtermelő ingatlanok értéknövekedésének, a szervezeti átalakítás következtében csökkenő adminisztrációs és személyi költségeknek volt.

A cégcsoport beszámolójában elkülönítésre kerültek a megszűnő tevékenységek, így az értékesítésre került cégek, a turisztikai portfóliók eladásának és a cégcsoporton belüli időszakra eső működésének összevont eredménye (EUR 2.139.965), amiből a Társaság tulajdonosaira nézve együttesen EUR 3.821.465 nyereség adódik (részletesen a konszolidált beszámolóban).

A pénzügyi tevékenység vesztesége összességében csökkentette a bruttó működési eredmény összegét, ami főként a devizahitelek (nem realizált) átértékelésének, valamint a kamatbevételek és ráfordítások jelentős pozitív egyenlegének következménye.

Az Appeninn csoport mérlegfősszege elsősorban a fejlesztési célú befektetésekhez kapcsolódó magas összegű hitelállomány konszolidált körből való kikerülése miatt csökken jelentősen, a szerkezeti változás pedig a turisztikai célú ingatlanok, használati jogok, a kapcsolódó követelés- és kötelezettségállomány, valamint a befolyó vételárak és az értékesítéssel megtérülő anyavállalati finanszírozások, illetve a cégcsoport tulajdonában levő, megszűnő tevékenységhez kapcsolódó eszközök és források elkülönített bemutatásának következménye.

## **Az ingatlanok összesített piaci értéke, elhelyezkedése**

### **Az Appeninn csoport. tulajdonában az alábbi ingatlanok találhatóak:**

- 1082 Budapest, Üllői út 48.
- 6000 Kecskemét, Kiskőrös út 30.
- 1023 Budapest Bég u. 3-5.
- 1149 Budapest, Várna u. 12-14.
- 1047 Budapest, Schweidel utca 3.
- 1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)
- 1094 Budapest, Páva u. 8.
- 1015 Budapest, Hattyú utca 14.
- 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.
- 1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.
- 1147 Budapest, Egyenes u. 4.
- 1105 Budapest, Bánya utca 20.
- 1023 Budapest, Felhévízi u. 24.
- 1139 Budapest, Frangepán u. 19.
- 1105 Budapest, Bánya utca E épület
- 1013 Budapest, Pauler u. 2.
- 3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.
- 2660 Balassagyarmat Rákóczi fejedelem út 56
- 8630 Balatonboglár Dózsa György utca 53-59

- 5600 Békéscsaba Szarvasi út 15-17
- 1119 Bp. Nagyszében tér 1.
- 1043 Bp. Tél utca 26.
- 2234 Maglód Jászberényi út
- 7632 Pécs Malomi út 3
- 2310 Szigetszentmiklós Gyártelep
- 2800 Tatabánya Szent Borbála út 22
- 8200 Veszprém hrsz. 4278/3
- 2400 Dunaújváros Magyar út 11
- 7000 Sárbogárd Ady Endre utca 212
- 4220 Hajdúböszörmény Bánság tér 1/A
- 7300 Komló Berek utca 10/A
- 4150 Püspökladány Rákóczi utca 5
- 6320 Solt, belterület 2805/9. hrsz.
- 5200 Törökszentmiklós Kossuth Lajos utca 140
- 6723 Szeged II. kerület Római körút 21
- 8230. Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8.

**A kerekített összesített piaci érték 121 220 ezer EUR (48 518 millió HUF), melyből a jövedelemtermelő befektetési ingatlanok értéke 108 081 ezer EUR (43 259 millió HUF) volt.**

### **Értékbecslés**

Az Appenin Csoport 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 közötti tisztességes (normál) feltételek mellett kötött tranzakcióban megfelelő előkészítést követően, amely során mindkét fél jól informált, körültekintő és kényszer nélküli módon járt el.”<sup>1</sup>

### **Ingotlanok értékbecslője**

A Csoport 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.

<sup>1</sup>[https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25\\_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf](https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf)

## Értékbecslési módszerek

Az Appeninn Csoport 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, 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 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 hozamra 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 lejáratá 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.

## **Finanszírozás**

2022.12.31-én a cégcsoport finanszírozásának fő elemei az Appenin Nyr. leányvállalata, az Appenin E-Office Zrt részére MFB Zrt. által 2021-ben folyósított 20 éves futamidejű EUR hitel, valamint a szintén hosszú lejáratú NKP kötvényfinanszírozás.

### **3. A Csoport üzleti környezete**

#### **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.

## **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 csúcst 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.

### **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 irodapiac 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 energiahatékony 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 évekkkel 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 évközbeni 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.

### **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 ingatlantípus 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.

## 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 hónaphoz 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.

### **4. Az Appeninn Csoport célja, stratégiája**

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

Az Appeninn Csoport 2009. évi alapítása óta dinamikus fejlődésen és számos változáson ment keresztül. Ennek fontos mérföldköve volt, hogy a Csoport 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 stratégia első alkalommal 2020. márciusában került módosításra, mivel az Appeninn Nyrt. jelentős üzleti potenciált látott a turisztikai ingatlanok fejlesztésekben 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-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 célszegmenseként. A portfólióelemek bővítéséhez szükséges forrást a Csoport 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.

## **5. Az Appenin Csoport főbb erőforrásai, kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok**

### **A cégcsoport főbb erőforrásai és kockázatai**

#### **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
- Professzionálisan üzemeltetett ingatlanportfólió

#### **Lehetőségek:**

- Az alulárázott 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

#### **Bizonytalanságok:**

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

### **Pénzügyi instrumentumok**

Az Appenin Csoport a tevékenysége során felmerülő pénzügyi kockázatokat minden rendelkezésre álló eszközzel mérsékelni törekszik, így az Appenin Nyrt. egyik legfontosabb feladata a csoport szintű kockázatkezelés.



2022.12.31-én a cégcsoport forrásai a fix kamatozású forint kötvénytartozásából, az Appeninn E-Office Zrt. szintén fixált kamatozású EUR hiteléből, és az Appeninn-Bp1047 Zrt. arányaiban lényegesen kisebb összegű változó kamatozású EUR hiteléből áll, így kamatkockázata összességében alacsonynak minősül.

Operatív működését a tekintve a csoport likviditási kockázata mérsékelt, működése magas bevételarányos fedezettséget mutat. A tulajdonban lévő portfólióelemek tekintetében többségében hosszú lejáratú rendelkezésre álló bérleti szerződések állnak rendelkezésre, így a hitelkockázat mértékét a Társaság alacsonynak tekinti.

A Csoport az egyéb kockázatokat folyamatosan nyomon követi, azok kezeléséről pénzügyi műveletek nyomán gondoskodik.

Az Appeninn Nyrt. törekvése a fenti kockázatok hatásának minimalizálása.

### **Operatív pénzügyi kockázatok kezelése, kockázatkezelési politika**

Az Appeninn Nyrt. treasury funkciója a Társaság és az Appeninn 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 Appeninn cégcsoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérleti 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 Appeninn Csoport hosszú lejáratú forrásállományának devizaszerkezete lényegében összhangban van az eszközök és a bérleti szerződések alapján várható bevételek együttesen számított devizaszerkezetével.

**Kamatláb kockázat:**

Az Appeninn cégcsoport hosszulejártú kötelezettségeinek nagy többsége fix, alacsony kamatozású, így a kamatkockázat a Társaság esetében alacsony.

**Likviditási kockázat:**

Az Appeninn csoport célja, hogy egyensúlyt tartson fent a pénzeszközök szintje, a finanszírozás folyamatossága és rugalmassága között a pénzügyi tartalékok és hitelek állományának alakításakor. 2022-ben a bevételek jelentős tartalékokkal fedezték a működési és finanszírozási költségeket.

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 Appeninn Nyrt. 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 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. 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 Appeninn Nyrt. konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli, a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékát készpénzben vagy bankbetétben megbízható pénzügyintézeteknél tartja.

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

A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

<b>Értékek EUR-ban</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Változás</b>
Közvetlen fedezet	5 617 112	5 462 998	6%
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	108 080 799	185 662 961	-42%
Eszközarányos jövedelem	5,20%	2,84%	83%

Az Appeninn Csoport eszközarányos jövedelmezőségének javulása mögött a közvetlen fedezet emelkedése és az ingatlanportfólió jelentős csökkenése áll.

2022-ben az Appeninn Csoport közvetlen fedezethez viszonyított költségszintje csaknem a felére csökkent, ami a 2022. első félévében végrehajtott szervezeti és üzemeltetési változásoknak, valamint a fejlesztési portfólió értékesítésének következménye.

Az ún. core, jövedelemtermelő ingatlanportfólióba sorolt 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.

### **1023 Budapest, Bég u. 3-5. és Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)**

Az iroda-ingatlan a II. kerületben a Törökvész út és Pusztaszeri út kereszteződésénél található, a Vérhalom/Rózsadomb városrészben, jellemzően frekventált társasházi lakókörnyezetben. Az ingatlan mellett található a Rózsakert Bevásárló központ. Az irodaház 1980-as években épült, melyet 2004-ben újítottak fel teljesen. Az irodaház alapincézett, földszint + 5 emeletes.

### **1149 Budapest, Várna u. 12-14.**

Az értékelt ingatlan Budapest XIV. kerületében, az úgynevezett Törökőr városrészben, a Mogyoródiút-Mexikóiút-Kerepesi út által határolt tömbben, közel a Hungária - Kerepesi út kereszteződéséhez. A Várna utca környezete vegyes beépítésű és hasznosítású, számos régebbi társasház magasodik, melyek közé kisebb méretű telephelyek ékelődnek be, illetve a Fogarasi út-Kerepesi út mellett már inkább a kereskedelmi funkció dominál, főleg irodaházakkal beépítve. Az ingatlan területén 2.584 m<sup>2</sup> alapterületű irodaház és 700 m<sup>2</sup> alapterületű üzemcsarnok épület található. Az irodaház épülete az 1970-es évek végén épült, földszint + 3 emelet kiosztású épület is két részből áll.

### **1047 Budapest, Schweidel utca 3.**

Az értékelt ingatlan Budapesten, a IV. kerületben, a Schweidel József utcában fekszik. Az ingatlan Újpest központjától nem messze, a Fóti úthoz közel található. Az ingatlan környezetében lakó, kereskedelmi, és

ipari ingatlanok is találhatóak. A jellemzően city-logisztikai kategóriába tartozó épületek földszintes kialakításúak, pince nélküliek, változó szerkezetűek és állapotúak.

#### **1094 Budapest, Páva u. 8.**

Az értékelt ingatlan a IX. kerület Ferencváros városrészben a Mester u. - Ferenc körút – Üllői út által határolt újjáépített területen, lakó-, és intézményi környezetben fekszik. Az U alakú irodaház épület 1664 m<sup>2</sup>-es telken épült 1993-ban, melyet 2000-ben újítottak fel. A B kategóriás irodaház alapincézett, földszint + 4 emeletes - valamint a padlástér félig beépített.

#### **1015 Budapest, Hattyú utca 14.**

Az ingatlan a Budapesten, a Széna tér közelében található a Hattyú utca, Fiáth János utca, Batthyány utca által határolt tömbben. 11 szintes magas tetős, többfunkciós alapincézett épület két fő részre tagolódik: A Hattyú utca felé eső szárny 11 szintes, míg a Fiáth János utca és a Batthyány utcák által határolt szárny csupán 10 szintes.

#### **1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.**

Budapest XI. kerületében, a Gellérthegyen, a hegytető, illetve a Jubileumi park alatt, magasan a kelenföldi városnegyed fölé emelkedve helyezkedik el. Az ingatlan hátsó telekhatára közelében két db azonos elrendezésű és szerkezetű, déli tájolású 6 szintes – a felső szinteken galériázott – négyfogatú újépítésű lakóház épült, nagy alapterületű lakásokkal, amelyekben jelenleg többnyire kereskedelmi irodák, külképviseletek működnek.

#### **1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.**

XIII. kerület, Vizafogó városrészben lakó-, és intézményi környezetben fekszik. A 2.768 m<sup>2</sup> területű telek területén két irodaház található. A telek szabályos téglalap alakú saroktelek, amelynek két szemközti telekhatárán két épület található.

#### **1147 Budapest, Egyenes u. 4.**

A XIV. kerület, Rákosfalva városrészben ipari környezetben fekszik. Az ingatlan Zuglói határában a vasúti pályától néhány száz méterre fekszik. A telken egy előre gyártott vasbeton szerkezetű, földszintes, lapostetős ipari csarnok épület áll.

#### **1105 Budapest, Bánya utca 20. és Bánya utca E épület**

Az ingatlan a városközpont közelében, lakó környezetben, forgalmas főutakhoz közel található Kőbányán. A telek nagy része beton burkolattal ellátott. Közelítőleg téglalap alakú, sík és egyenletes felszínű. A telken több épület áll, raktár, iroda és kereskedelmi funkciójúak.

#### **1023 Budapest, Felhévizi u. 24.**

Az ingatlan-együttes Budapest II. kerületének kiemelt belbudai, városközpont felőli részén, a nagyforgalmú Bécsi út és Szépvölgyi út közelében található, a Felhévizi utcában. Az épület 1992-93-ban épült, földszint + emelet + tetőtér + részleges tetőtér beépítésű.

#### **1139 Budapest, Frangepán u. 19.**

Az ingatlan Angyalföldön található, a főváros XIII. kerületben. Az ingatlan elhelyezkedése kiváló, a Róbert Károly krt. és Váci út csomópontja közelében található, a forgalmas Váci úttól mintegy 400 m-re.

A telken található épületet eredetileg valamikor az 1980-as években építették, földszint + 4 emeletes szintkiosztással, majd utólag ráépítették az 5. emeletet.

### **1013 Budapest, Pauler utca 2.**

Az irodaház a Krisztinavárosban, Budapest I. kerületében a budai oldal frekventált területén helyezkedik el. Az épület közelében található Buda egyik forgalmasabb csomópontja, a Déli pályaudvar, ezáltal az rendkívül jól megközelíthető minden irányból mind tömegközlekedéssel mind pedig gépjárművel. Az ingatlan lakó-intézményi környezetben fekszik, a közelben irodaépületek, bankfiókok, éttermek és iskolák találhatóak.

Az 1980-as években épült irodaház belső tere 2019-ban teljeskörűen felújításra került. Az új irodák kialakítása modern, műszaki állapota kiváló a gépészeti berendezések is teljesen újak.

### **3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.**

Az ingatlan Miskolcon található, amely megyei jogú város Magyarország északkeleti részén, a Bükk-vidék keleti lejtőinél. Az épület földszint és egy emelet szintosztású.

### **18 SPAR üzlet**

Az ingatlanok kereskedelmi funkciót töltenek be.

- 2660 Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem útja 56.
- 8630 Balatonboglár, Dózsa György út 53-59.
- 5600 Békéscsaba, Szarvasi út 15-17
- 1118 Budapest, Nagyszeben tér 1.
- 1043 Budapest, Tél u. 26.
- 2234 Maglód, Jászberényi út
- 7632 Pécs, Málomi út 5.
- 2310 Szigetszentmiklós, Gyártelep
- 2800 Tatabánya, Szent Borbála út 22.
- 8200 Veszprém, Belterület
- 4220 Hajdúböszörmény, Bánság tér 1.
- 7300 Komló, Alkotmány u. 50.
- 4150 Püspökladány, Rákóczi u. 5.
- 6320 Solt, Kecskeméti út 3.
- 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 138.
- 6723 Szeged, Római krt. 21
- 2400 Dunaújváros, Magyar u. 1-7.
- 7000 Sárbogárd, Ady Endre u. 212-214.

## **7. A fordulónapot követő jelentősebb események**

Rendkívüli tájékoztatás 2023.01.30.

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 **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; cégjegyzékszám: 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 cégjegyzési 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 értékelt 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.scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/173549>

Rendkívüli tájékoztatás 2023.03.10.

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 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 részvénycsomag (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 képviselését.

Rendkívüli tájékoztatás 2023.04.05.

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. 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 háttérében 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.scoperatings.com)

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



### 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.

### 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

### Visszavásárolt saját részvények

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

### 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

A konszolidált saját tőkében bekövetkezett változások bemutatás

<b>Konzolidált Saját tőke változások (adatok EUR-ban)</b>	<b>Jegyzett tőke</b>	<b>Tőketartalék</b>	<b>Visszavásárolt saját részvény</b>	<b>Átváltási tartalék</b>	<b>Felhalmozott eredmény</b>	<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó</b>	<b>Nem ellenőrző részesedések</b>	<b>Saját tőke összesen</b>
<b>Egyenleg 2021. január 1-én</b>	<b>15.217.006</b>	<b>25.645.230</b>	<b>(1.171)</b>	<b>(10.876.235)</b>	<b>47.358.839</b>	<b>77.343.669</b>	<b>2.888.383</b>	<b>80.232.052</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>								
Tárgyévi átfogó eredmény				(275.255)	(3.003.453)	(3.278.708)	(2.776.264)	(6.054.972)
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>188</b>	<b>188</b>
Leányvállalat megszerzése							188	188
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>	<b>15.217.006</b>	<b>25.645.230</b>	<b>(1.171)</b>	<b>(11.151.490)</b>	<b>44.355.386</b>	<b>74.064.961</b>	<b>112.307</b>	<b>74.177.268</b>
<b>Egyenleg 2022. január 1-én</b>								
Átsorolás					123.184	123.184	(123.184)	-
<b>Tárgyévi teljes átfogó jövedelem</b>								
Tárgyévi átfogó jövedelem					15.607.064	15.607.064	(1.681.500)	13.925.564
Egyéb jövedelem				(6.140.988)		(6.140.988)	34.112	(6.106.876)
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>931.249</b>	<b>0</b>	<b>931.249</b>	<b>323.707</b>	<b>1.254.956</b>
Leányvállalat értékesítése – Dreamland				(151.901)		(151.901)	1.146.955	995.054
Leányvállalat értékesítése – Pro-mot				1.013.170		1.013.170	(823.248)	189.922
Leányvállalat értékesítése - Üzemeltető				69.980		69.980		69.980
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>15.217.006</b>	<b>25.645.230</b>	<b>(1.171)</b>	<b>(16.238.045)</b>	<b>59.962.450</b>	<b>84.585.470</b>	<b>(1.334.558)</b>	<b>83.250.912</b>

## Tőketartalék, átváltási tartalék részletezése

### Tőketartalék

adatok EUR-ban	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
Ázsíós részvénykibocsátás nyitó érték	25.645.230	25.645.230
<b>Záró érték</b>	<b>25.645.230</b>	<b>25.645.230</b>

### Átváltási tartalék

adatok EUR-ban	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Nyitó érték</b>	<b>(11.151.490)</b>	<b>(10.876.235)</b>
<i>éves változások:</i>		
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem	(6.140.988)	(275.255)
Átsorolás	123.184	-
Leányvállalatok értékesítéséhez kapcsolódó kivezetés	931.249	-
<b>Záró érték</b>	<b>(16.238.045)</b>	<b>(11.151.490)</b>

## Felhalmozott eredmény

adatok EUR-ban	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Nyitó érték</b>	<b>44.355.386</b>	<b>47.358.839</b>
<i>éves változások:</i>		
Tárgyévi eredmény	15.607.064	(3.003.453)
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel kontroll megtartása mellett	0	0
<b>Záró érték</b>	<b>59.962.450</b>	<b>44.355.386</b>

## 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%

## 9. Alapszabály

A Társaság közgyűlése az Appenin Holding Nyrt. Alapszabályát legutolsó alkalommal 2022. április 29. napján hagyta jóvá.

- A Társaság a közzétételi helyeken az Alapszabályt megjelentette.
- 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.

## 10. 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.

## **11. Vállalkozás folytatásának keretrendszere**

Az Appeninn Nyrt. 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 a gyengébb hozamú elemek divesztíciója mellett.

### **Felelős Társaságirányítás**

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

## **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 előirányozza, meghatározza, hogy a Társaság miként kíván eleget tenni, megfelelni a BÉT ESG iránymutatásaiban szereplő kötelezettségeknek.

## **Foglalkoztatáspolitiká, munkavállalói részvény és irányítási program** **Munkavállalói részvényesi rendszer**

A Társaság nem üzemeltet munkavállalói és irányítási részvény programot.

### **Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása**

<b>Fő</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Átlagos statisztikai létszám	16	59
Záró létszám	16	59

## **12. 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](#)

## **13. Az éves beszámoló készítésének alapjai**

### **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 időszakájában 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.

### **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 Kertai Zsolt az Igazgatóság elnöke és Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna az Igazgatótanács tagja aláírták.

### **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.

### **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.

### **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.

### **Kutatás és kísérleti fejlesztés**

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

### **Felelősségválási nyilatkozat**

A 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 1. mellékletében előírt nyilatkozatok az Appeninn Csoport 2021. évi és a 2022. éves konszolidált IFRS (Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett nemzetközi számviteli standardok szerinti szabályok szerint elkészült beszámolókról, jelentésekről.

Alulírottak kijelentjük, hogy az Appeninn Csoport 2022. éves anyavállalati beszámolójának elkészítése során az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi

