

Társaság neve	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlanhasznosítás)
Jelentés számviteli rendszere	IFRS
Jelentési időszak	2023. I. félév
Adatok könyvvizsgálata	közbenső időszaki adatok, nem könyvvizsgáltak
Jelentés devizaneme	EUR, amennyiben ettől eltérő nincs jelölve
Közzétéve	2023. szeptember 30.
E-mail	info@appeninnholding.com
Kapcsolattartó	Csizmadia Ildikó ildiko.csizmadia@appeninnholding.com
Telefon	+36 1 346 8869



Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1022 Budapest, Bég utca 3-5., cg: 01-10-046538 – továbbiakban, mint Appeninn Nyrt. vagy Társaság) mint a szabályozott piacra bevezetett értékpapír kibocsátója a 2023. év féléves jelentését a jelen dokumentumban készíti el és teszi közzé.

Tartalomjegyzék

AZ APPENINN NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK JELENTÉSE.....	3
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK.....	7
VEZETŐSÉGI JELENTÉS	11
PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE	15
PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG	17
MAGYARORSZÁGI INGATLANPIACI KÖRNYEZET ÉS SEKTOROK JELLEMZÉSE	22
A KONSZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESÉDESEK ARÁNYA.....	29
APPENINN NYRT. EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSAI	30
ÁLTALÁNOS ADATOK A KIBOCSÁTÓRÓL.....	34
NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL.....	35
AZ IDŐSZAK FONTOSABB ESEMÉNYEI IDŐRENDENBEN	36
AZ APPENINN CSOPORT FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA	37

AZ APPENINN NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK JELENTÉSE

2023 év első félévében a Társaság, valamint a konszolidálásba bevont, tulajdonában álló leányvállalatok (továbbiakban, mint Appenin Csoport vagy Csoport) megtartotta az irodapiaci és kiskereskedelmi szegmensben meglévő ingatlanportfólióját, illetve szignifikáns akvizíciókon keresztül számottevő növekedést ért el a korábbi időszakhoz képest. A 2023 első félévében realizált árbevétel több, mint kétszerese, míg a közvetlen fedezet összege 50%-kal magasabb az előző év azonos időszakához képest.

Az Appenin Csoport a 2022. februárjában közzétett üzleti stratégiájának megfelelően a turisztikai ingatlanfejlesztési projektjei közül 2022. során már értékesítette a turisztikai üzletágba tartozó leányvállalatait, 2023. január 30-án pedig lezárta az utolsó turisztikai leányvállalat, a Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft-ben a Csoport által tulajdonolt 51%-os üzletrész értékesítését.

A székesfehérvári, illetve a zalaegerszegi „Zone Bevásárlópark”-okat tulajdonló Tidaholm Properties Kft. üzletrészeinek 100%-os és a nagykanizsai „Kanizsa Centrum Bevásárlóközpont”-ot tulajdonló Kantrum Property Kft. üzletrészeinek 100%-os adásvétele tárgyában 2023. február 28. napján létrejött üzletrész adásvételi szerződések alapján megszerezte a Tidaholm Üzletrész és a Kantrum Üzletrész kizárólagos tulajdonjogát, ezáltal mind a Tidaholm, mind a Kantrum egyedüli tulajdonosává vált.

A Társaság 2023. március 10-én aláírt adásvételi szerződést a varsói Wiśniowy Business Park (a továbbiakban: WBP) „C”, „D”, „E” és „F” irodaépületeit tulajdonló Dounby SP. Z O.O. által kibocsátott részvények 100%-át kitevő részvénycsomag adásvétele tárgyában. Az adásvételi szerződés aláírásának napján a Társaság a holland székhelyű Cherry MidCo B.V. eladótól megszerezte a Dounby Részvények kizárólagos tulajdonjogát, ezáltal a céltársaság egyedüli részvényesévé vált.

A Scope Ratings 2023. április 5-én közzétette a Társaság és annak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „APPENINN 2029/I” elnevezésű kötvényei minősítése felülvizsgálatának eredményét. A közleményben a Scope a Kibocsátó hitelminősítését „B” kategóriáról „B+” kategóriára, míg kötvényeit „B-” kategóriáról „B+” kategóriára javította. A felminősítés háttérében a fenti akvizíciók állnak, melyek a konzervatív finanszírozási struktúrával párosulva jelentősen javították az Appenin csoport kockázati megítélését. A minősítés felülvizsgálatról a Scope közleménye angol nyelven a Scope Ratings honlapján érhető el. (<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/173852>)

Jelentősen emelkedő jövedelmezőségi mutatószámok

Az Appenin Csoport tulajdonában álló ingatlanok jövedelemtermelő képessége határozott javulást mutat az előző év azonos időszakához képest. A Csoport 2023. év első félévét 9.093

ezer euró árbevétellel zárta szemben az előző év azonos időszakában elért 4.113 ezer eurós értékkel szemben, ugyanakkor az EBITDA (kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredmény) 3.575 ezer euró veszteséget mutat, az előző év hasonló időszakának 10.599 ezer euró nyereségéhez képest. Az EBITDA csökkenésében azonban döntő szerepe volt a jövedelemtermelő ingatlanok értékéhez köthető devizaárfolyam hatásának, melytől megtisztítva az ingatlanportfólió első félévi működési eredménye már 4.720 ezer euró nyereség.

A jövedelmezőségi mutatók előző év azonos időszakához viszonyított változásához az újonnan akvirált leányvállalatok eredménye járult hozzá leginkább. Az adózás utáni eredmény még az ingatlanok ártértékeléséből származó 8.294 ezer euró negatívuma mellett is 2.248 ezer euró nyereséget mutat.

Növekedési stratégia

A jövőbeni tranzakciók célja egyrészt a portfólió diverzifikálása, másrészt a stabil jövedelemtermelő képesség fenntartása mellett a hozam további emelése az Appennin Csoport számára.

A teljes turisztikai fejlesztési portfólió értékesítésével felszabaduló források lehetővé tették a 2022. évben publikált üzleti stratégiába illő iroda és kiskereskedelmi elemek akvirálását, a közép-kelet európai piacokra történő kilépést, és az abban foglaltaknak megfelelően továbbra is napirenden van az energiahatékonyság növelése és a SZIT minősítés megszerzésének kérdése is. A stratégiai célok realizálásának módját és időbeni ütemezését azonban a Csoport a jelenlegi – az infláció, az orosz–ukrán háború, a megemelkedett energiaárak, a magasabb finanszírozási költségek, valamint ezek együttes következményei által generált – megnövekedett piaci és finanszírozási kockázatokat komplexen és a Scope Ratings minősítési szempontjait figyelembe véve és kezelve kívánja végrehajtani. A gyorsan változó finanszírozási és kamatkörnyezetben lényeges előnyt és kockázatcsökkentő tényezőt jelentenek fix kamatozású, hosszúlejáratú forrásaink, így az MFB Bank hitelfinanszírozása és az NKP kötvény is.

Részvényesi értékteremtés

Az Appennin Nyrt. számára a részvényesi értékteremtés fő forrása professzionális üzemeltetési tevékenység biztosítása, az akvizíciók bekerülési értékének optimalizálása, piaci átlag feletti hozamok elérése, valamint kedvező finanszírozási források igénybevétele, és ezáltal az eszközérték és a jövedelmezőség további emelése, valamint az ingatlanportfólió aktív kezelése.

A Társaság elkötelezett az átlátható és költséghatékony szervezeti struktúra mellett, amely által az operatív működés hatékonyabbá és versenyképesebbé válik.

Tőkepiaci megítélés

A Budapesti Értéktőzsde közepes kapitalizációjú részvényekre vonatkozó elemzés-árjegyzési programja keretében a Concorde Értékpapír Zrt. a tárgyidőszakban nem publikált új elemzést. A részvényárfolyamok az elmúlt időszakban jelentősen az egy részvényre jutó saját tőkeérték (2022.12.31: 703 Ft, 2023.06.30: 723 Ft) alatt mozognak.

A Scope Ratings 2023. április 5-én közzétett rating review-ja szerint a Társaság kibocsátói hitelminősítését „B” kategóriáról „B+” kategóriára, míg kötvényeit „B–” kategóriáról „B+” kategóriára javította, vagyis befektetésre ajánlottra minősítette, hitelképességi mutatóit, hitelvisszafizetési képességét hosszú távon is stabilnak ítélte.

Appeninn Nyrt.

Igazgatótanácsa

A 2023. ÉVI IDŐKÖZI PÉNZÜGYI JELENTÉS ÖSSZEÁLLÍTÁSÁNAK FŐBB SZEMPONTJAI

Az Appeninn Nyrt. elkészítette a 2023 év első félévéről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés). A Jelentés tartalmazza az Appeninn Csoport 2023. évi első hat hónapra vonatkozó összevont (konszolidált) vezetőségi jelentését, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (International Financial Reporting Standards – továbbiakban: IFRS) megfelelően elkészített, tárgyidőszakra vonatkozó összevont (konszolidált) mérlegét és összevont (konszolidált) eredménykimutatását, valamint az ezekhez fűzött értékelést. A Jelentésben alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlítható időszakban alkalmazott számviteli politikával. A kötelezően alkalmazandó standard használata nem gyakorolt jelentős hatást az Appeninn Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

A Jelentés beszámolási pénzneme az EUR.

A jelen évközi pénzügyi kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta. Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa elfogadta. Az évközi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Jelentési Szabványok szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Eredménykimutatás	2023.06.30	2022.06.30
	EUR	EUR
Folytatódó tevékenységből		
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	9 092 716	4 113 334
Ingtalan bérbeadás közvetlen költségei	(4 083 299)	(776 077)
Közvetlen fedezet	5 009 417	3 337 257
Adminisztrációs költségek	(789 679)	(690 499)
Személyi jellegű ráfordítások	(140 137)	(715 692)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	281 433	(61 839)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	-	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	358 541	-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	(8 294 530)	8 730 108
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**	(3 574 955)	10 599 335
Értécsökkenés és amortizáció	(59 117)	(126 620)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	1 614 804	(1 836 735)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	592 774	(1 511 575)
Adózás előtti eredmény	(1 426 494)	7 124 405
Jövedelemadók	454 022	(838 741)
Adózott eredmény folytatódó tevékenységből	- 972 472	6 285 664
Adózott eredmény megszűnő tevékenységből	3 220 448	6 889 595
Adózott eredmény összesen	2 247 976	13 175 259
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különböz	6 224 637	(5 410 736)
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	6 224 637	(5 410 736)
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		
8 472 613	7 764 523	
Folytatódó tevékenység eredményéből		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	(50 710)
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	(972 472)	6 336 374
Megszűnő tevékenység eredményéből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	3 220 448	6 889 595
Egyéb átfogó eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	6 224 637	(5 410 736)
Teljes átfogó eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	(50 710)
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	8 472 613	7 815 233
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	4,75	27,81
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben	4,75	27,81

Mérleg	2023.06.30	2022.12.31.
Eszközök	EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	181 810 113	108 080 799
Tárgyi eszközök	31 523	27 613
Halasztott adó eszközök	53 363	45 454
Részesedés társult vállalkozásban	7 415	0
Éven túli követelések	446 062	196 078
Befektetett eszközök összesen	182 348 476	108 349 944
Vevőkövetelések	2 563 187	556 820
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 284 537	418 693
Rövid lejáratra adott kölcsönök	57	151 318
Elhatárolások	1 193 069	281 592
Jövedelemadó követelések	139 457	8 675
Értékesítésre tartott eszközök	0	24 621 386
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	19 836 215	55 312 730
Forgóeszközök összesen	25 016 522	81 351 214
Eszközök összesen	207 364 998	189 701 158

Mérleg	2023.06.30	2022.12.31.
Tőke és források	EUR	EUR
Jegyzett tőke	15 217 006	15 217 006
Visszavásárolt saját részvények	-1 171	-1 171
Tartalékok	25 645 230	25 645 230
Átváltási tartalék	-10 121 817	-16 238 045
Felhalmozott eredmény	62 210 426	59 962 450
A Társaság részvényeseire jutó tőke	92 949 674	84 585 470
Nem ellenőrző részesedések	0	-1 334 558
Tőke és tartalékok összesen	92 949 674	83 250 912
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	42 116 896	24 780 123
Kötvénytartozás	55 163 964	50 283 324
Bérlők által teljesített letétek	2 644 785	1 300 579
Halasztott adó kötelezettségek	5 943 805	6 087 261
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	105 869 450	82 451 287
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	2 221 698	1 331 856
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 347 364	151 045
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-	28 456
Kötelezettségek szállítók felé	1 407 904	968 687
Adó, illeték kötelezettségek	505 713	187 235
Jövedelem adó kötelezettségek	3 223	128 387
Értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	-	20 816 898
Passzív elhatárolások és céltartalékok	2 059 972	386 395
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	8 545 874	23 998 959
Kötelezettségek összesen	114 415 324	106 450 246
Tőke és források összesen	207 364 998	189 701 158

Cash- Flow	2023.06.30 EUR	2022.06.30 EUR
Adózás előtti eredmény	1 793 954	14 014 000
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének ered	8 294 530	(8 730 108)
Ingatlan értékesítésének eredménye	-	-
Értékcsökkenés	59 117	126 620
Negatív goodwill	-	-
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	-	(6 889 595)
Kamat bevételek	2 263 508	(2 568 737)
Kamat ráfordítások	1 669 129	4 080 312
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	35 177 152	35 555 803
Aktív időbeli elhatárolások változása	(1 115 573)	(553 553)
Készletek változása	-	(157 495)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	(9 255 685)	14 364 249
Bérlői letétek változása	1 358 058	(9 940)
Fizetett nyereségadó	(156 823)	132 109
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	39 728 825	49 363 665
Ingatlanokon végzett beruházási kiadások	-	-
Tárgyi eszköz beszerzések	-	-
Adott, nyújtott kölcsönök változása	1 160 948	62 482
Kamat bevételek	(2 263 508)	2 568 737
Részesedés értékesítéséből származó bevétel	1 312 553	2 423 205
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(71 984 643)	(101)
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	-	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(75 460 564)	5 054 323
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	-	1 219
Híteltörlesztés	(4 300 284)	(5 520 650)
Kamat ráfordítások	(1 669 129)	(4 080 312)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(5 969 413)	(9 599 743)
Árfolyamváltozás hatása	6 224 637	-
Pénzeszközök változása	(35 476 515)	44 818 245
Pénzeszköz egyenlegek:		
Pénzeszközök az év elején	55 312 730	16 272 052
Pénzeszközök az év végén	19 836 215	61 090 297

Saját tőke változások (adatok EUR)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2022. január 1-én	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(11 151 490)	44 355 386	74 064 961	112 306	74 177 267
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(5 410 736)	6 336 374	925 638	(50 710)	874 928
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
Leányvállalat megszerzése							(7)	(7)
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett								-
Egyenleg 2022. június 30-án	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(16 562 226)	50 691 760	74 990 599	61 589	75 052 188
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(730 252)	9 270 690	8 540 438	(1 596 678)	6 943 760
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	1 054 433	-	1 054 433	200 531	1 254 964
Leányvállalat értékesítése				1 054 433		1 054 433	200 531	1 254 964
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett								-
Egyenleg 2022. december 31-én	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(16 238 045)	59 962 450	84 585 470	(1 334 558)	83 250 912
Egyenleg 2023. január 1-én	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(16 238 045)	59 962 450	84 585 470	(1 334 558)	83 250 912
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	6 224 637	2 247 976	8 472 613	-	8 472 613
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	(108 409)	-	(108 409)	1 334 558	1 226 149
Leányvállalat értékesítése				(108 409)		(108 409)	1 334 558	1 226 149
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett								-
Egyenleg 2023. június 30.	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(10 121 817)	62 210 426	92 949 674	-	92 949 674

VEZETŐSÉGI JELENTÉS

Az APPENINN CSOPORT TÖRTÉNETE

Az Appeninn Nyrt. 2009-ben alakult, részvényeinek kereskedelme a Budapesti Értéktőzsdén 2010. július 2-án kezdődött meg. 2011 óta PRÉMIUM kategóriás részvényként kereskedett.

Az Appeninn Csoport megalakulását követően 2020-ig résziaci szegmensekre koncentrált, amelyekben alacsonyan árazott, de a jobb üzemeltetés révén magasabb hozamtermeléssel működtethető eszközök voltak megszerezhetőek és fenntarthatók közép-, illetve hosszú távon. A Társaság elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezett, de országosan is vásárolt logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat.

2019-ben a Társaság 20 milliárd forint értékben NKP kötvényt bocsátott ki, melynek célja banki hiteleinek kedvezőbb feltételekkel történő refinanszírozása, az ingatlanok fedezeti terheltségének csökkentése, valamint ingatlanportfóliójának magas színvonalú, és magasabb jövedelemtermelő képességű elemekkel való bővítése volt. A kötvények kibocsátásának időpontjában a Scope Ratings a Társaságot „B+”, a kibocsátott fedezetlen kötvényét „BB-” kategóriába sorolta.

A kötvényfinanszírozás fenntartásának feltétele a kötvény minősítésének – MNB által elfogadott hitelminősítő intézmény általi - legalább „B+” kategóriában történő besorolása. Amennyiben a kötvény minősítése bármikor „B+” kategória alá esik, de eléri a „B-” szintet, és ez a besorolás 2 évnél hosszabb ideig fennáll, vagy a besorolás a „B-” szint alá esik, a Társaság köteles lenne a teljes kötvénytartozás -meg nem fizetett kamatokkal együttes- azonnali visszaváltására.

A Társaság 2020-ban jóváhagyott stratégiája szerint elsősorban turisztikai projektek akvizíciója és fejlesztése került előtérbe, amit követően a Scope Ratings 2021. április 12-én a Társaság kibocsátói minősítését „B-”re, fedezetlen kötvényének besorolását „B-” szintre értékelte le, és ezt egy évvel később, a 2022. márciusi monitoring során sem módosította.

2022. februárjában a Társaság módosította stratégiáját, elsődleges célként határozva meg a turisztikai projektársaságok értékesítését, valamint SEE és CEE régióbeli jövedelemtermelő ingatlanok akvizícióját, aminek keretében fejlesztési projektjeinek döntő része az év során értékesítésre került.

A Társaság 2023. első félévében folytatta stratégiai céljainak végrehajtását és értékesítette turisztikai portfóliójának utolsó elemét, a Solum-Invest Kft. 51%-os üzletrészét is, amelynek eredménye megjelenik a 2023 első féléves megszűnő tevékenységek eredményében.

Az értékesítésből befolyó pénzforrásokat a Csoport magyar és lengyel leányvállalatok akvizíciójára (Dounby z.o.o., Tidaholm Kft., Kantrum Kft.) fordította, melynek eredményeként jövedelemtermelő ingatlanjainak köre és az ezekből befolyó bevételei jelentősen bővültek

2023 első félévében, és a cégcsoport konszolidált működési jövedelmezősége is emelkedett a leányvállalatok megszerzése óta keletkező eredményének következtében.

A 2022-ben megfogalmazott stratégia következetes végrehajtását, a fejlesztési portfólió értékesítését és a konzervatív finanszírozási struktúrával megvalósított iroda és kereskedelmi ingatlan-vételi tranzakciókat a Scope Ratings a Társaság kockázati profilját tekintve pozitívan értékelte, és 2023. április 5-én az Appeninn kibocsátói besorolását „B+/stable”, fedezetlen kötvényét „B+” szintre emelte.

A CSOPORT 2023. ELSŐ HAT HAVI KIEMELT TÉTELEI

Kiemelt adatok- konszolidált	2023.06.30. EUR	2022.06.30 EUR
Konszolidált eredménykimutatás - folytatódó tevékenységből		
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	9 092 716	4 113 334
Közvetlen fedezet	5 009 417	3 337 257
EBITDA	(3 574 955)	10 599 335
EBIT	(3 634 072)	10 472 715
Tárgyévi adózott eredmény	(972 472)	6 285 664
Tárgyévi adózott eredmény- megszűnő tevékenységből	3 220 448	6 889 595
Tárgyévi adózott eredmény összesen	2 247 976	13 175 259
	2023.06.30. EUR	2022.12.31 EUR
Eszközök, kötelezettségek és tőke:		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	181 810 113	108 080 799
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	105 869 450	82 451 287
Forgóeszközök összesen	25 016 522	81 351 214
ebből pénzeszközök	19 836 215	55 312 730
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	8 545 874	23 998 959
A Társaság részvényeseire jutó tőke	92 949 674	84 585 470

AZ EREDMÉNYEKRŐL ÖSSZEFOGLALÓAN

2023. első félévének legjelentősebb eseménye a Tidaholm Properties Kft., a Kantrum Property Kft. és a Dounby SP. z.o.o. megszerzése, és az újonnan megvásárolt leányvállalatok integrálása. A tárgyévben megvásárolt leányvállalatok megszerzés óta keletkezett eredménye jelentősen, 2.289 ezer euróval növelte a konszolidált EBITDA összegét, míg 1.963 ezer euróval növelte a tárgyévi konszolidált adózott eredményt.

A Cégcsoport féléves pénzügyi teljesítményének értékelésekor figyelembe kell venni, hogy a konszolidált átfogó eredménykimutatásban a 2023. év során vásárolt leányvállalatok eredménye kizárólag a megszerzés napja (Tidaholm és Kantrum Kft esetében 2023. február 28., Dounby Z.o.o. tekintetében 2023. március 10.) utáni bevételeket és eredményeket tartalmazza.

Az Appenin Nyrt. IFRS szerinti konszolidált árbevétele 2023. első félévében 9,1 millió euró volt, amely az előző időszakhoz (4,1 millió euró) képest kiemelkedően magasabb, több mint kétszerese az előző év hasonló időszakában realizáltak.

Az árbevétel magasabb szintjének fő oka az új leányvállalatok megszerzés óta keletkezett árbevétele (4.823 ezer euró) és a meglévő portfólió bérleti díjainak indexálása, melyek pozitív hatását az Appen-Retail Kft. tulajdonában álló ingatlan bezárása csökkentette valamelyest (41 ezer EUR-val). A Társaság jelenleg vizsgálja a korábban veszteséggel működő Frangepán utcai ingatlan további -optimális- hasznosítási módját.

A vállalatcsoport konszolidált eredménymutatói az operatív működést, az ingatlanok üzemeltetésének jövedelmezőségét tekintve nagymértékben javultak. Bár a Csoport adózott nyeresége 2,2 millió euró, amely sokkal alacsonyabb az előző évi 13,1 millió euróhoz képest, és az EBITDA 3,6 millió euró negatívumot mutat a 2022. első félévben elért 10,6 millió EUR összegű pénzügyi és értékcsökkenési leírások előtti nyereségével szemben, az eredményben mindkét évben jelentős hatása volt az euró árfolyam mozgásának.

A konszolidált adózott eredményt 2022-ben és 2023. első félévében is kiemelten, bár eltérő előjellel érintette a devizaárfolyamok változása, mely az EBITDA szintjét 2022-ben nagymértékben emelte, 2023-ban szignifikánsan csökkentette. A jövedelemtermelő ingatlanok átértékeléséből adódó eredményt – féléves értékbecslés hiányában – kizárólag a EUR/HUF árfolyamingadozás befolyásolja az értékelési és a nyilvántartási pénznem különbözősége következtében. A nem forintalapú hitelek teljes összegének árfolyamvesztesége/nyeresége is alapvetően a nyilvántartási és funkcionális pénznem különbözőségének következménye. Ez a döntően a nem forint alapú bevételszerkezet miatt torzítja a valós gazdasági teljesítmény összképét, hiszen a hitelek árfolyamváltozásokból származó átértékelése ténylegesen majd csak a későbbi bevételek – aktuális árfolyamtól függő – szintjének függvényében és mértékében realizálódhat az eredményben.

Amennyiben a nem realizált árfolyamhatásokat kiszűrjük az eredményből, jól látható, hogy a Csoport üzleti eredménye tárgyévben kiemelkedően javult.

adatok EUR-ban	2023 H1	2022 H1
EBITDA folytatódó tevékenységből	-3 574 955	10 599 335
Ingatlan átértékelésének eredménye EUR árfolyam kitétség miatt	-8 294 530	8 730 108
Korrigált EBITDA folytatódó tevékenységből	4 719 575	1 869 227

A nem realizált árfolyamhatás kiemelése után látható, hogy a korrigált EBITDA az előző évi EBITDA több mint duplájára emelkedett, melyből az újonnan megszerzett leányvállalatok hatása 2.289 ezer euró, de a cégcsoport EBITDA szintű eredménye ezek nélkül is mintegy 561 ezer euró összeggel növekedett. A fentiek szerint korrigált EBITDA árbevételhez viszonyított aránya 45%-ról 52%-ra emelkedett.

Tovább javítja a jövedelmezőség megítélését, ha figyelembevételre kerül, hogy az idei évi EBITDA-t csökkentették az új leányvállalatok megszerzéséhez kapcsolódó egyszeri költségek 417 ezer euró összegben, valamint, hogy az újonnan megszerzett leányvállalatok pozitív eredményei csak a megszerzést követő időszakra eső összegben kerültek beszámításra a konszolidált EBITDA féléves értékébe.

Az adózott eredményből kalkulált jövedelmezőségi mutatók alakulásában több egyszeri tényezőnek, az üzletrész megszerzésekhez kapcsolódó költségeknek, a Solum-Invest Kft. üzletrészeinek értékesítéséhez kapcsolódó nyereségnek és az árfolyamváltozásoknak volt döntő szerepe, melyek kiszűrése után válik összehasonlítható a 2022. és 2023. évi féléves működési eredmény:

	2023.06.30	2022.06.30
	EUR	EUR
Adózott eredmény	2 247 976	13 175 259
Ebből:		
Megszűnő tevékenység eredménye	3 220 448	6 889 595
Ingatlan átértékelés árfolyamhatása	-8 294 530	8 730 108
Hitelek átértékelésének árfolyamhatása	1 614 804	-1 836 735
Egyszeri költségek új leányvállalatok megszerzése miatt	-417 081	-
Korrigált adózott eredmény	6 124 335	- 607 709

PÉNZÜGYI ADATOK – ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE

Ingyanbérbeadási és működési tevékenység eredménye

Az Appeninn Csoport közvetlen fedezeti hányadában 26%-os csökkenés következett be az előző év azonos időszakához képest, a közvetlen fedezet nominális összegének egyidejű növekedése mellett. A közvetlen bérbeadásból származó fedezet tavalyi év hasonló időszakához képesti csökkenése elsősorban a rezsiköltségek jelentősen magasabb összegéből és a cégcsoporton belüli üzemeltető cég értékesítéséből, így a költségstruktúra átalakulásából fakad.

A 2023-ban megszerzett Dounby leányvállalatnál a megkötött áramszerződések magas költségszintet eredményeztek, így a leányvállalat fedezeti hányada 31%-os szinten alakult, amely a Csoport konszolidált közvetlen fedezeti hányadát jelentősen csökkentette. A Csoport vizsgálja ezen szerződések módosításának és kedvezőbb konstrukció elérésének lehetőségét. Nominális értékben ugyanakkor a konszolidált fedezeti összeghez ezen leányvállalat időarányos teljesítménye jelentős mértékben, 953 ezer euróval járult hozzá.

A core ingatlanportfólió tekintetében az árbevétel-emelkedés a bérleti díjak indexálásának következménye. A közvetlen költségek növekedése mögött a közüzemi költségek emelkedése és a költségstruktúra változása áll, azaz, hogy 2022. első félévében a korábbi saját üzemeltető cég költségei a közvetlen fedezetet nem terhelték, az adminisztrációs és személyi költségek soron jelentek meg, míg az idei évben az üzemeltetési díjak már a fedezet összegét csökkentették.

A közvetlen fedezet összege 5.009 ezer euró, amely jelentősen magasabb az előző évi 3.337 ezer euróhoz képest, 50%-os növekedést jelent.

Az adminisztrációs költségek növekedése a tárgyévben megszerzett leányvállalatok egyszeri költségei miatt magas, látható, hogy a Csoport egyéb adminisztrációs költségeit 2023. során jelentősen csökkentette:

	2023.06.30	2022.06.30
	EUR	EUR
Adminisztrációs költségek	-789 679	-690 499
Ebből:		
Egyszeri költségek új leányvállalatok megszerzése miatt	-417 081	0
Korrigált adminisztrációs költségek	- 372 616	- 690 499

A személyi jellegű ráfordítások szignifikáns csökkenése (2023: 140 ezer euró, 2022: 716 ezer euró) a Csoport által lebonyolított szervezeti reorganizáció következménye.

A fentiek eredményeképpen a Társaság jövedelemtermelő ingatlanok - árfolyamhatásokból eredő - átértékelési eredményétől megtisztított EBITDA szintű eredményességi mutatója 50% fölé emelkedett.

A Csoport 2023. során értékesítette egyik SPAR ingatlanát, melyet 2022. december 31-én már az értékesítési célú eszközök között tartott nyilván. Az ingatlan értékesítésén 359 ezer euró nyereség realizálódott.

Finanszírozás és pénzügyi eredmény

A Cégcsoport NKP kötvényállományának és banki hitelállományának kamatfizetési kötelezettségei 1.669.129 eurót tettek ki, melyet meghaladott a kapott betéti kamatok összege, így a kapott és fizetett kamatok nettó 592.774 euró egyenleget eredményeztek. A pénzügyi műveletek ráfordítása és bevétele között megjelenő pozitív eredmény (1.615 ezer euró) az euró alapú hitelek átértékeléséből adódik, amely mögött a könyvvizetési és reprezentációs pénznem különbözősége áll, az Appeninn Nyrt. és a leányvállalatok forintban vezetnek a könyveiket, míg a féléves és éves jelentés publikációs pénzneme az euró.

A Csoport adózás utáni eredményének értéke 2.248 ezer euró nyereség.

Az Appeninn Csoport konszolidált adózás utáni eredménye

A kibocsátott és az átlagosan forgalomban lévő részvényenkénti nyereség 2023 első félévében 4,75 euró cent volt, 2022. hasonló időszakában 27,81 euró cent nyereséggel szemben. A részvényarányos eredménymutató elmozdulása csökkenést jelentett az egy évvel korábban számított értékhez képest, amely mögött elsősorban az ingatlanportfólió árfolyamhatása húzódik.

Leányvállalatok

2023 első félévében megszerzésre kerültek a varsói Wiśniowy Business Park (a továbbiakban: WBP) „C”, „D”, „E” és „F” irodaépületeit tulajdonló Dounby SP. z.o.o. által kibocsátott részvények 100%-át kitevő kizárólagos tulajdonjoga, valamint a székesfehérvári, illetve a zalaegerszegi „Zone Bevásárlópark”-okat tulajdonló Tidaholm Properties Kft. üzletrészesének 100%-os és a nagykanizsai „Kanizsa Centrum Bevásárlóközpont”-ot tulajdonló Kantrum Property Kft. üzletrészesének 100%-a. A megszerzéseket a Csoport nem minősítette üzleti kombinációnak, így eszközvásárlásként kerültek elszámolásra.

Az Appeninn Csoport 2023. január 30-án pedig lezárta az utolsó turisztikai leányvállalat, a Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft.-ben a Csoport által tulajdonolt 51%-os üzletrész értékesítését. Az üzletrész értékesítésén 3.220.448 euró nyereség keletkezett, melyet a Csoport a megszűnő tevékenységek eredménye soron mutatott ki.

PÉNZÜGYI ADATOK – ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Az Appeninn Csoport 2023. június 30-i mérlegfőösszege 207.365 ezer euró volt. A mérlegfőösszeg-növekedés elsősorban a tárgyévben megszerzett leányvállalatok eszközeinek és kötelezettségeinek felvételéből származik.

1. Eszközök összetétele

1.1. *Éven túli eszközök – Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok*

Az Appeninn Csoport teljes ingatlanvagyonának becsült értéke a fordulónapon 181.810 ezer euró volt. A jövedelemtermelő ingatlanportfóliója 2023. első félévének végén 37 ingatlant ölel fel.

A Cégcsoport jövedelemtermelő, vagyis nem megszűnő tevékenységhez kapcsolódó ingatlanjainak értéke az árfolyamváltozás mellett értékesítésből származóan is csökkent, az Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt. által értékesített SPAR ingatlan kikerült a Csoport mérlegéből (2022. december 31-én már az értékesítési célú eszközök között került bemutatásra a mérlegben). Az ingatlanérték emelkedése a korábban említett akvizíciók következménye.

Az alábbi táblázat a 2022. december 31-i mérlegérték és a 2023. június 30-i mérlegérték közötti változásokat vezeti le ingatlanonként euróban:

Ingatlanok neve és címe	2022.				2023.
	december 31.	Megszerzés	Eladás	Egyéb	június 30.
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	2 000 000				2 000 000
1047 Schweidel utca 3.	2 500 000				2 500 000
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	11 300 000				11 300 000
1022 Budapest, Bég u. 4.	3 900 000				3 900 000
1094 Budapest, Páva u. 8.	5 200 000				5 200 000
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	14 500 000				14 500 000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	4 700 000				4 700 000
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	4 900 000				4 900 000
17 SPAR üzlet	21 950 000				21 950 000
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	2 800 000				2 800 000
1082 Budapest, Üllői út 48.	22 300 000				22 300 000
Pasaréti úti bérlemény	570 799			-57 500	513 299
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	700 000				700 000
1105 Budapest, Bánya utca 20.	2 100 000				2 100 000
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	1 500 000				1 500 000
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	2 500 000				2 500 000
1105 Budapest, Bánya utca	260 000				260 000
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	2 600 000				2 600 000
1013 Budapest, Pauler utca 2.	1 800 000				1 800 000
Zone Bevásárlóparkok	-	27 893 549			27 893 549
Kanizsa Centrum Bevásárlóközpont	-	11 229 589			11 229 589
Wisniowy Business Park	-	34 663 676			34 663 676
Ingatlanérték összesen	108 080 799	73 786 814	-	-57 500	181 810 113

1.2. Éven túli eszközök – Éven túli követelések

Az éven túli követelések korlátozott felhasználású pénzeszközöket tartalmaznak, melyek összege 446 ezer euróra növekedett a 2022. december 31-i 196 ezer euróhoz képest.

1.3. Éven túli eszközök – Részesedés társult vállalkozásban

A társult vállalkozásokban való részesedés a tárgyévben megszerzett Dounby z.o.o. által tulajdonolt Wisniowy Management Sp. z.o.o. társaságban való 50%-os részesedést takarja.

1.4. Forgóeszközök – Vevő- és Egyéb követelések, elhatárolások

Vevőkövetelések 2.563 ezer euró összegben álltak fenn, amelyek a tavaly év végi 557 ezer euró értékhez viszonyított lényeges növekedése jellemzően a tárgyévben megszerzett új leányvállalatok fordulónapon aktuálisan fennálló vevőköveteléseinek (1.605 ezer euró) köszönhető.

Egyéb rövid lejáratú követelések összege 2023. június 30-án 1.285 ezer euró, a 2022. év végi 419 ezer euróhoz képest. A növekedés elsősorban a megszerzett leányvállalatok követeléseinek következménye, az egyéb rövid lejáratú követelések értéke azok nélkül alacsonyabb értéket mutatna, 2023. június 30-i összege a megszerzett leányvállalatok nélkül 277 ezer euró lett volna. Az egyéb rövid lejáratú követelések elsősorban adóköveteléseket tartalmaznak 917 ezer euró értékben.

Az elhatárolások 1.193 ezer euró összegben álltak fenn, amelyek a tavaly év végi 282 ezer euró értékhez viszonyított lényeges növekedése jellemzően a tárgyévben megszerzett új leányvállalatok elhatárolásainak (804 ezer euró) köszönhető.

1.5. Forgóeszközök – Pénzeszközök

A pénzeszközök állományában bekövetkezett csökkenés elsősorban a tárgyévben megszerzett leányvállalatokért fizetett ellenérték kifizetésének eredménye.

2. Források összetétele

2.1. Hosszú és rövid lejáratú bankhitelek, kötvénytartozás

A hosszú lejáratú bankhitelek összege 24.780 ezer euróról 42.117 ezer euróra emelkedett. A növekedés oka elsősorban a Tidaholm Kft. NHP bankhitelének a következménye.

A rövid lejáratú bankhitelek értékének jelentős növekedése szintén elsősorban a Tidaholm Kft. rövid lejáratú törlesztőrészleteinek hozzáadódásából származik, a 1.332 ezer euróról 2.222 ezer euróra való növekedés összegében.

A 2019-ben NKP jegybanki program keretében kibocsátott forintban denominált kötvényállomány növekedése mögött is az árfolyamhatás húzódik, amely 50.283 ezer euróról 55.164 ezer euróra emelte a kötvénytartozás euróban kifejezett összegét.

Az eladósodottsági mutató értéke kizárólag banki külső forrásra számolva 21,48 százalék, míg a teljes külső eladósodottsági mutató értéke az NKP kötvénycsomaggal együtt 48,2 százalék.

2.2. Nem ellenőrző részesedések

A nem ellenőrző részesedések között kizárólag a Solum-Invest Zrt-ben lévő 49%-os kisebbségi tulajdonosi része jelenik meg 2022. december 31-én, mely 2023. június 30-án nulla a Solum-Invest Zrt. értékesítésének következtében.

2.3. Halasztott adó kötelezettség

Adó és halasztott adókötelezettségek nem mutatnak jelentős változást év végéhez képest, 2023. június 30. napján csoportszinten 5.944 ezer euró halasztott adókötelezettség áll fenn a 2022. december 31-i 6.087 ezer euró összeggel szemben.

2.4. Szállítók

A szállítók felé 2023. június 30-án 1.408 ezer euró kötelezettség került kimutatásra a 2022. december 31-i 969 ezer euró értékkel szemben, amely jelentős növekedést mutat. A szállítók értéke a 2023. június 30-án konszolidációs körbe tartozó társaságok tekintetében emelkedett, a tárgyévben megszerzett leányvállalatok szállítóállománya 2023. június 30-án 1.235 ezer euró, azonban a megszerzett társaságok nélkül a szállítóállomány jóval alacsonyabb, mintegy 173 ezer euró lenne.

2.5. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke 2023. június 30-án 2.347 ezer euró a 2022. december 31-i 151 ezer euró értékkel szemben. A növekedés elsősorban a leányvállalatok megszerzéséért fizetendő végső vételár részlet összegének köszönhető mintegy 1.909 ezer euró értékben.

2.6. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások értéke 2.060 ezer euró a 2022. december 31-i 386 ezer euróhoz képest. A tavalyi év végi értékhez arányaiban és abszolút értékében is nagymértékű növekedés elsősorban az elhatárolt bevételek összegéből tevődik össze.

3. A CSOPORT TŐKESZERKEZETE

2023. június 30-án a Társaság részvényeseire jutó tőke összege 92.950 ezer euró, a nem ellenőrző részesedések összege nulla.

2023. első féléve során nem került osztalék jóváhagyásra.

4. CSOPORT CASH-FLOW

Az Appeninn Csoport pénzeszközállománya nettó 35.477 ezer euróval csökkent, amely elsősorban a megszerzett leányvállalatokban való részesedésekért fizetett összeget jelenti.

5. TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

Nem történtek tárgyidőszak után jelentős események.

6. A TELJESÍTMÉNY MÉRÉSÉNEK MUTATÓI

	adatok EUR-ban		
	2023.06.30	2022.06.30	Változás (százalék)
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok	181 810 113	124 484 218	46,05%
Közvetlen fedezet	5 009 417	3 337 257	50,11%
Adózott eredmény	2 247 976	13 175 259	82,94%
EBITDA	(3 574 955)	10 599 335	133,73%
Saját tőke	92 949 674	81 941 782	13,43%
ROE	2,42%	16,08%	-13,66%
ROA	1,08%	6,84%	-5,75%
Eladósodottsági mutató	48,20%	42,95%	5,25%

MAGYARORSZÁGI INGATLANPIACI KÖRNYEZET ÉS SZEKTOROK JELLEMZÉSE

Makrogazdasági várakozások

Magyarország bruttó hazai terméke 2023 II. negyedévében a nyers adatok szerint 2,4%-kal, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint 2,3%-kal csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítva. Az előző negyedévhez képest – a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint – a gazdaság teljesítménye 0,3%-kal csökkent. 2023 I. félévében a bruttó hazai termék 1,7%-kal elmaradt az előző év azonos időszakától.

Az éves inflációs mutató januárban tetőzött 25,7%-on, innentől először mérsékeltebb, később dinamikusabb csökkenést mutatott az első félév során, júniusban 20,1%-on állt. A magyar infláció továbbra is a legmagasabb Európában. A második félévben az infláció gyors csökkenése várható, az év végére 8-9% környékére várják az előrejelzések.

A munkanélküliek száma 2023 júniusában 187 ezer fő, a munkanélküliségi ráta 3,8% volt. A második negyedévben 2022 azonos időszakához viszonyítva a munkanélküliek száma 36 ezer fővel, míg a munkanélküliségi ráta 0,7 százalékponttal volt magasabb. A munkanélküliségi ráta Észak-Alföldön volt a legmagasabb (6,2%), Közép-Dunántúlon pedig a legalacsonyabb (1,8%). A munkanélküliek aránya az előző év azonos időszakához képest mindegyik régióban nőtt, a legnagyobb mértékben Pest régióban (1,5 százalékponttal). Mindezzel együtt a munkaerőpiac továbbra is szoros, további jelentős emelkedés a munkanélküliségi rátában nem várható.

Forrás: KSH

Ingatlanpiaci összefoglaló

2023. első félévének kereskedelmi ingatlan-piaci folyamatait csökkenő bérlői kereslet, egyre magasabb üresedési ráták, illetve emelkedő hozamkörnyezet jellemezte.

A hozamok az év első felében minden szektorban jelentős emelkedést mutattak: az irodapiacon 100 bázispontos emelkedés történt (5.75%), a bevásárlóutcák esetében 150 bázisponttal emelkedett a prime hozam (6.75%), míg az ipari/logisztikai szegmensben ugyanez az érték egy év alatt 125 bázisponttal emelkedett (6.75%).

Az üresedési ráta emelkedése az irodapiacon és a logisztikai szektorban is tovább folytatódott 2023 első felében. Az irodapiacon egy év alatt 12,6%-ra (+2,8%) emelkedett az üresedési ráta, ez a trend főként az irodai munkavégzés átalakulása és a nehéz makrogazdasági környezet következtében csökkenő bérlői keresletnek tulajdonítható. Az ipari és logisztikai szegmensben 8,1%-ra (+4,1%) emelkedett az üresedés, itt főként a nagyszámú új projekt piacra érkezése áll az üresedés növekedésének hátterében.

Irodapiac

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 4.334.880 m²-t tesz ki, melyen belül 3.536.690 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 798.190 m² saját tulajdonú irodaház található. 2023 második negyedévében a budapesti modern irodaállomány három új irodaházzal, összesen 38.000 m²-rel bővült. Átadásra került az F99 Irodaház (14.040 m²), a Roseville (15.540 m²), valamint a BudaPart Downtown (8.420 m²). További változás, hogy az N97 (3.610 m²) átsorolásra került a saját tulajdonú irodaházak közé.

Az üresedési ráta 2023 második negyedévében elérte a 12,6%-ot. Ez az érték előző negyedévhez képest 0,4 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 2,8 százalékponttal emelkedett. 2023 második negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Buda Központ alpiacra regisztráltuk (5%), míg a legmagasabb az Agglomerációban volt mérhető (34,8%). A nettó abszorpció a negyedév során pozitív tartományba került, összesítve 12.290 m²-rel növekedett a teljes elfoglalt állomány mérete ebben a negyedévben. A bruttó kereslet 2023 második negyedévében 119.890 m²-t tett ki, amely 56%-kal magasabb az előző negyedév értékénél, az előző év azonos időszakához képest pedig 11%-os növekedést jelent. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt 46%-kal. A szerződeshosszabbítások a bérbeadások 42%-át tették ki, a bővülések részaránya 6%, míg az előbérleti szerződéseké 3% volt. A második negyedévben egy saját tulajdonba vételt is regisztráltunk, melynek részaránya 3% volt a bruttó keresleten belül. A legmagasabb bérlői aktivitást a Váci úti irodafolyosón mértük, a teljes volumen 33%-át itt kötötték le. Második helyen Pest Központ végzett 20%-kal, melyet Buda Központ követett 12%-kal, illetve a Pest Nem Központi alpiac 11%-os részesedéssel.

A BRF összesen 162 bérleti szerződést regisztrált a második negyedév során, átlagos méretük 740 m² volt, ez 16%-kal magasabb, mint az előző negyedévben. Tíz szerződést kötöttek 3.000 m²-nél nagyobb területre, mely öt szerződeshosszabbítást, három új szerződést, egy előbérletet és egy saját tulajdonba vételt foglal magában. A negyedév legnagyobb tranzakciói között két új aláírást rögzítettünk – az egyik a Millennium Tower I irodaházban történt, összesen 8.110 m²-en, míg a másik a Lightware új szerződése volt a Hungária Office Park VII-es épületében, 7.020 m²-en. A negyedév legnagyobb szerződeshosszabbítását a Promenade Gardens-ben írták alá, 5.420 m²-en.

A prime bérleti díj stagnált az első félévben, továbbra is 25 EUR/m², ami éves szinten 2%-os emelkedést jelent. A prime hozam a budapesti irodapiacra 5,75% volt, ez éves szinten jelentős, 100 bázispontos hozamnövekedést jelent.

Forrás: BRF, C&W

Kiskereskedelmiingatlan-piac

2023. júniusban a kiskereskedelem forgalmának volumene 7,8, naptárhatástól megtisztítva 8,3%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest. Az élelmiszer - és élelmiszer jellegű vegyes üzletekben 4,8, a nem élelmiszer - kiskereskedelemben 4,3, az üzemanyag-kiskereskedelemben 24,2%-kal kisebb lett az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene. A szezonális és naptárhatással kiigazított adatok szerint a kiskereskedelmi forgalom volumene 0,7%-kal nőtt az előző hónaphoz képest. 2023. január–júniusban a forgalom volumene – szintén naptárhatástól megtisztított adatok szerint – 10,3%-kal kisebb volt az előző év azonos időszakánál.

A pipeline továbbra is igen gyenge a retail szektorban. A legjelentősebb folyamatban lévő projekt a Corvin Áruház (Corvin Palace) felújítása, mely év végéig megnyithatja a földszinten lévő kiskereskedelmi egységeit. Ezen kívül csak kisebb felújítások és bővítések (főleg raktárakkal) jellemzik most a piacot, jelentős folyamatban lévő új fejlesztés nincs az országban.

A korlátozott pipeline-nak köszönhetően az üresedési ráták stabilan alacsony tartományban stagnálnak. A bevásárlóközpontok esetében Budapesten 3-5%, míg a régiós központokban 8-10% az üresedés mértéke. A Budapesti agglomerációban található retail parkok esetében is alacsony a kihasználtság, mindössze 3-4% körül mozog.

A bérleti díjak a főbb budapesti plázákban változatlanok maradtak az első negyedévhez képest. Habár az üzemeltetési költségek valamelyest csökkentek az előző évhez képest, ez még nem volt elég a bérleti díjak emelkedő pályára állításához. A bevásárlóutcákban élénkült a forgalom - részben a turisták egyre magasabb számának köszönhetően.

A hozamok terén továbbra is emelkedésről beszélhetünk, 0.25 - 0.50 százalékos növekedést mértek az előző év azonos időszakához képest.

Forrás: CBRE, KSH

Ipari-logisztikai ingatlanok piaca

A második negyedév végén a teljes országos modern ipari/logisztikai állomány 4.814.000 m²-t tett ki. Ebből a fővárosban és környékén található 3.306.740 m², míg a regionális hazai állomány 1.507.260 m². 2023 második negyedévében hat épülettel, összesen 65.580 m²-rel bővült a spekulatív állomány fővárosban, míg a regionális piacokon egy új átadást rögzítettünk. Az előbbi esetében a legnagyobb új épület a CTPark Ecsér ECS1 épülete volt (42.460 m²), míg vidéken átadásra került az IGPark Miskolc első fázisa (18.480 m²).

Az üresedési ráta 2023 második negyedévének végén Budapest esetében 8,6%-on állt, ami 270 bázisponttal magasabb az előző negyedévben regisztrált adatnál, illetve 220 bázisponttal haladja meg az egy évvel korábban mért értéket. A negyedév végén összesen 283.740 m² ipari-logisztikai terület állt üresen. A regionális hazai spekulatív ingatlan állományban 104.140 m² üres területet rögzítettünk, ami 6,9%-os kihasználatlanságnak felel meg. Az országos kihasználatlansági mutató jelenleg 8.1%.

A második negyedévben a teljes bérlői kereslet a főváros és környékén 124.770 m²-t tett ki, ami 10%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakában regisztrált volumenhez képest. A szerződés hosszabbítások nélküli nettó kereslet 80.390 m²-t tett ki a második negyedévben, ami az előző év azonos időszakához képest 22%-os emelkedést mutat. A második negyedév legnagyobb szerződése országos szinten egy előbérleti szerződés 32.000 m²-re a VGP Park Kecskemét E épületében, míg a Budapest és környéki piacon a legnagyobb szerződés szintén egy előbérleti megállapodás volt 22.770 m²-re a HelloParks Páty PT2-es csarnokára vonatkozóan. Az előbérletek aránya elérte a teljes kereslet 41%-át. Az előbérleti szerződéseket a szerződés megújítások követték 36%-kal, majd az új szerződések 21%-kal, míg a bővülések a teljes kereslet 2%-át tették ki.

A prime bérleti díjak a budapesti városi régióban nem változtak az előző negyedévhez viszonyítva, továbbra is 5.6 EUR/m², éves alapon azonban ez 12%-os növekedést jelent. A prime hozam 6.75% volt, ez 50 bázisponttal magasabb az előző negyedévben mért értéknél, míg az egy évvel ezelőtti szintnél 125 bázisponttal magasabb.

Forrás: BRF, C&W

LENGYELORSZÁGI INGATLANPIACI KÖRNYEZET ÉS SZEKTOROK JELLEMZÉSE

Makrogazdasági várakozások

2023 második negyedévében a szezonálisan kiigazított GDP (változatlan áron, 2015-ös referenciaév) 3,7%-kal alacsonyabb volt, mint az előző negyedévben, és 1,3%-kal alacsonyabb, mint az előző év 2. negyedévében. A szezonálisan kiigazítatlan GDP (előző évi változatlan átlagárakon) 0,5%-kal volt alacsonyabb, mint az előző év azonos negyedévében.

Az infláció júniusban 11,5% volt, ami a májusi 13,0%-hoz képest csökkenést jelent. A júniusi érték 2022 márciusa óta a legalacsonyabb inflációs rátát jelentette. A lassulást elsősorban az élelmiszerek és alkoholmentes italok, valamint a közüzemi szolgáltatások árának lassabb emelkedése, illetve az üzemanyagok árának csökkenése okozta. Az éves átlagos infláció júniusban 15,9%-ra csökkent a májusi 16,3%-ról. Eközben a maginfláció 11,5%-ra csökkent májusban az előző havi 12,2%-ról. A fogyasztói árak júniusban nem változtak az előző hónaphoz képest, megegyeztek a májusi értékkel.

Lengyelország munkanélküliségi rátája a májusi 5,1% után 2023 júniusában 5%-ra csökkent, és negyedik hónapja enyhült. Ez az érték 2019 októbere óta a legalacsonyabb értéket mutatta, és igazodott a várakozásokhoz, a regisztrált munkanélküliek száma 18,8 ezerrel 783,5 ezerre csökkent. Tavaly júniushoz képest a munkanélküliségi ráta 0,2 százalékponttal csökkent.

Forrás: Statistics Poland

Ingatlanpiaci összefoglaló

2023-ban a befektetési piac lelassult, a teljes tranzakciós volumen az első félév során mindössze 802 millió eurót ért el, ami 2015 óta a legalacsonyabb érték egy első félévi időszakban. Ez a lassulás lehetőséget kínál a stratégiai vásárlásokra, kedvező piaci árakkal és a jövő évi olcsóbb finanszírozás lehetőségével.

Az ipari ágazatban 2023 első félévében némi javulás volt tapasztalható. A raktárak a teljes beruházási volumen 54%-át tették ki ebben az időszakban, és az ipari piac fellendülési tendenciákat mutat. Az irodai szektorban a főváros irányába történő elmozdulás volt tapasztalható, a tranzakciók többsége Varsóban zajlott. A teljes irodai befektetési volumen 2023 első félévében 190 millió euró volt, a közép- és kelet európai befektetők domináltak. A kiskereskedelmi szektorban a befektetési fókusz eltolódása volt megfigyelhető a helyi bevásárlóközpontok és az átépítési lehetőségek felé.

Erősödik a régebbi épületek új fejlesztésekké történő átalakításának trendje, beleértve a magánbérleti szektorban megvalósuló lakóprojekteket is. Bár 2023 első felében a tranzakciók száma visszaesett, vannak arra utaló jelek, hogy az év végére javulhat a helyzet.

Forrás: Avison Young

Irodapiac

2023 második negyedév végén a varsói modern irodapiac teljes állománya közel 6 253 800 négyzetmétert tett ki.

A második negyedévében mintegy 18 700 négyzetméter új irodaterületet adtak át a varsói piacon, három projekt keretében, nevezetesen a The Park 9-t (11 000 négyzetméter) a Jerozolimskie folyosón, illetve a keleti zónában a Wał Miedzeszyński 628-at (6 000 négyzetméter) és a Bohema komplexum első irodaházát (F Glicerynownia épület, 1 700 négyzetméter).

2023 második negyedévének végén a kihasználatlanság aránya Varsóban elérte a 11,4%-ot (0,2 százalékponttal csökkent az előző negyedévhez képest, és 0,5 százalékponttal a 2022-es azonos időszakhoz képest). A teljes üres szintterület 714 400 négyzetmétert tett ki. A központi zónákban a kihasználatlanság aránya 9,9%-ra csökkent, míg a városközponton kívül változatlanul 12,7%-on maradt.

A teljes bérlői kereslet elérte a 167 100 négyzetmétert, a bérlők leginkább a Városközpont és a CBD zónákban mutattak érdeklődést. A teljes első félévet nézve a bérlői kereslet meghaladta a 325 700 négyzetmétert.

2023 április és június között a teljes bérbeadási volumen legnagyobb hányada az új bérleti szerződéseknek tulajdonítható - 51% (beleértve az előzetes bérleti tranzakciókat), ezt követik a szerződés hosszabbítások 45%-kal. A negyedéves aktivitás 4%-át az bővítések tették ki.

A 2023 második negyedévének legnagyobb tranzakciói hosszabbítások voltak - egy 7 100 négyzetméteres megállapodás a Lionbridge Poland részéről a Taifun épületben, egy 5 900 négyzetméteres újratárgyalás egy névtelen üzleti szolgáltatások szektorbeli bérlőtől a Warsaw Spire A (Tower) épületben, valamint egy 5 300 négyzetméteres bérleti szerződés megújítása egy névtelen IT termékek és szolgáltatások szektorbeli bérlőtől a Horizon épületben.

Forrás: PINK, C&W

Kiskereskedelmiingatlan-piac

A modern kiskereskedelmi terület teljes állománya 13,59 millió négyzetméter tesz ki. 2023 kezdetétől az év során a piac 198 100 négyzetméterrel nőtt 23 különböző kiskereskedelmi projekt keretében.

Az idei évben eddig a kiskereskedelmi parkok uralták az újonnan átadott területeket (az átadott bruttó szintterület 65%-a és a projektek 87%-a). Néhány fontosabb, a második negyedévben átadott projekt: Bawelnianka Belchatow-ban (33 000 négyzetméter), a modernizált Fort Wola Varsóban (22 000 négyzetméter) és egy kiskereskedelmi park Klodzko-ban (17 000 négyzetméter).

A főbb bevásárlóközpontokban az elsődleges bérleti díjak stabilan 10 - 13 euró/négyzetméter/hónap szinten vannak Varsóban és 40 - 60 euró/négyzetméter/hónap szinten más nagyvárosokban. Az alap bérleti díjak kiskereskedelmi parkok esetében átlagosan 9-12 euró/négyzetméter/hónap. A fogyasztói szokások változásának következtében az bevásárlóutcai kereskedelmi területek fellendülése tapasztalható, több piaci szereplő hajlandó ilyen típusú egységeket nyitni, ennek következtében a kihasználtság csökken és a bérleti díjak visszaugrottak a járvány előtti szintre.

A lengyel kiskereskedelmi értékesítések volumene 2023 júniusában éves összehasonlításban 4,7%-kal csökkent, lassulva az előző hónap 6,8%-os csökkenéséhez képest. Ez sorozatban az ötödik negatív érték volt. A kiskereskedelmi forgalom az összes kategóriában csökkent, kivéve a gyógyszerek, kozmetikumok és ortopédiai felszerelések kategóriát.

A prime hozam a bevásárlóutcák esetében 6% volt a második negyedévben, amely 25 bázispontos emelkedés az előző negyedévhez képest, illetve 65 bázispontos emelkedés az előző év azonos időszakában mért értékhez képest.

Forrás: CBRE, Statistics Poland, C&W

Ipari-logisztikai ingatlanok piaca

2023 első negyedévében a lengyel ipari és logisztikai piac példátlanul nagymértékű növekedést tapasztalt a modern raktárak kínálatában, ami az ország teljes ipari állományát közel 30 millió négyzetméterre növelte. Mind az építési, mind a bérlői aktivitás lassulást mutatott az első három hónapban a 2021-es és 2022-es csúcshoz képest. A piac bővülését elsősorban az e-kereskedelem erőteljes növekedése táplálja. Az ipari és logisztikai ágazat 2023 januárja és márciusa között rekordméretű, 1,89 millió négyzetméternyi modern raktárral bővült, ami az előző évi összes raktárátadás 40%-át teszi ki. Ugyanakkor az üresedési ráta növekedése is megfigyelhető volt, amely 2023. március végére elérte a 6,4%-ot, ami 2021 eleje óta a legmagasabb érték, miközben az átvétel szerkezete a felújítások nagyobb aránya felé tolódott el.

A fejlesztők a rekordmennyiségű raktárépület-átadások ellenére is óvatosak maradnak, és a kiemelt helyszíneket részesítik előnyben, valamint az építkezés megkezdése előtt a projekt területének legalább a felét előbérbe adják. Lengyelországot viszonylag alacsony működési költségei teszik vonzó célponttá az ipari és logisztikai beruházások számára, mivel a raktárbérleti díjak, az áram- és a munkaerőköltségek Európában a legalacsonyabbak közé tartoznak. A raktárlogisztikai ágazat folyamatos növekedése szorosan kapcsolódik a virágzó e-kereskedelemhez, mivel a lengyelországi raktárak egyharmada online kiskereskedők számára nyújt szolgáltatást. A raktárépítések emelkedő tendenciája különösen az olyan régiókban volt kiemelkedő, mint Alsó-Szilézia, Lubuskie, Nagy-Lengyelország és Szilézia.

Míg az építési pipeline 2022-ben is telített maradt, az új építkezések megkezdése lelassult a befektetési alapok hangulatának és a megnövekedett finanszírozási költségeknek köszönhetően. Várhatóan 2023-ban stabilizálódik a piac, amelyet olyan tényezők jellemeznek, mint az acélárak csökkenő tendenciája és a lehetséges kamatcsökkentések.

2023 második negyedében a bérleti díjak az előző negyedévhez képest nem változtak, a prime bérleti díj Varsóban azonban egy év alatt csaknem 30%-kal lett magasabb, jelenleg 5.25 EUR/m²/hó. A hozamok negyedéves szinten 20 bázisponttal, míg éves szinten 120 bázisponttal emelkedtek, jelenleg 5.9% a prime hozam ebben a szektorban.

Forrás: BNP Paribas Real Estate, C&W

Főbb kockázati tényezők

Az Appeninn csoport jelentős ingatlanpiaci portfólióval rendelkezik, amelyet részben bankhitelből finanszíroz. E tevékenység pedig kitett az általános gazdasági helyzet, különösen az ingatlanárak, jelzáloghitel piac, valamint bérletidíjszintek változásának. A menedzsment folyamatosan figyelemmel kíséri a piaci fejleményeket és alternatív scenáriók kidolgozását is megkezdte. Jelenleg az alábbi fő kockázati faktorok definiálhatóak bevétel és költségoldalon, befolyásolva a profitabilitást:

- A tartósan gyenge EUR/HUF árfolyam a bérlők szempontjából megnőtt költségtényező, ami egyes bérlők esetében fizetési, likviditási nehézségeket okozhat, különösen a szintén magas üzemeltetési, közüzemi és foglalkoztatási (bérjellegű) kiadások mellett.
- A kiskereskedelmi szegmensben az egyre növekvő infláció miatt a reáljövedelem növekedési ütemének további mérséklődése várható, ami egyúttal a forgalom dinamikájának visszaesésével is járhat 2023-ban is. 2021. január-decemberben 8,4%-kal nőtt a nettó kereset, amihez 5,1%-os infláció társult, ez pedig elvitte a keresetnövekmény több, mint felét.
- A növekvő inflációval párhuzamos kamatemelkedés főként a forinthitelek esetében a finanszírozás drágulását eredményezi.
- A növekvő nyersanyagárak, dráguló finanszírozás miatt a kivitelezési, fejlesztési, kialakítási költségek további emelkedése prognosztizálható.
- Irodapiac esetében továbbra is fennállnak a Covid-hatások (otthoni, illetve hibrid munkavégzés elterjedése), ami alacsonyabb bérlői keresletet okoz, ehhez társulhat a már fentiekben leírt bérlői terhek növekedése.

Az Appeninn Csoport deviza alapú beruházási hitelei EUR-ban denomináltak. Az Appeninn Csoport jelentős hangsúlyt fektet az EUR-ban számított bérletidj-bevételei és finanszírozása közötti összhangra. A működési költségek egy része, elsősorban a bérköltség, továbbszámlázott közüzemi díjak, szakértői díjak, valamint költségvetési terhek jellemzően forint alapúak. Az elmúlt időszak forintgyengülése miatt megnövekedett árfolyamkockázatot az Appeninn Csoport folyamatosan nyomon követi, a mérlegbeni devizakockázat mérséklése érdekében a derivatív eszköztár – kockázati besorolástól függően – a Társaság rendelkezésére áll. A Társaság forint alapú finanszírozási forrásának fix kamatozású konstrukciója pedig (Növekedési Kötvényprogram) védelmet biztosít a hitelpiacon tapasztalható növekvő kamatszintek ellen.

Forrás: CBRE, Cushman&Wakefield, MNB, JLL, MSZÉSZ, KSH

A KONSZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESÉDÉSEK ARÁNYA

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad	
		2023.06.30.	2022.06.30.
Appeninn BLT Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Hellnarik Hospitality Kft.	Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	-	24%
Appeninn Project-EGRV Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appeninn Project-MSKC Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%
Sectura Ingatlankezelő Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Alagút Investment Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Solum-Invest Kft.	Appeninn Nyrt.	-	51%
Tidaholm Properties Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	-
Kantrum Property Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	-
Dounby SP. Z.O.O.	Appeninn Nyrt.	100%	-
Wisniowy Management Sp. Z.o.o.	Dounby SP Z.O.O.	50%	-

APPENINN NYRT. EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSAI

Mérleg	2023.06.30	2022.12.31
Eszközök	ezer HUF	ezer HUF
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	9 505 864	10 274 737
Tárgyi eszközök	11 699	11 052
Eszköz használati jog	0	0
Lízingkövetelések	0	0
Részesedések	9 994 714	6 709 012
Befektetett eszközök összesen	19 512 276	16 994 802
Vevőkövetelések	61 586	17 137
Egyéb rövid lejáratú követelések	58 993	62 451
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	23 042 777	13 325 612
Rövid lejáratra adott kölcsönök	0	60 565
Elhatárolások	31 829	62 439
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	2 894 525	12 304 042
Forgóeszközök összesen	26 089 710	25 832 246
Eszközök összesen	45 601 986	42 827 048

Mérleg	2023.06.30	2022.12.31
Tőke és források	ezer HUF	ezer HUF
Jegyzett tőke	4 737 142	4 737 142
Visszavásárolt saját részvények	-1 114	-1 114
Tartalékok	8 095 844	8 095 844
Felhalmozott eredmény	6 643 623	7 420 955
Tőke és tartalékok összesen	19 475 495	20 252 827
Bérlők által teljesített letétek	199 197	218 592
Lízingkötelezettségek	50 453	124 859
Saját kibocsátású kötvény tartozások	20 473 002	20 125 900
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	0	-
Halasztott adó kötelezettségek	455 113	506 059
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	21 177 764	20 975 410
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	96 065	103 603
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	745 944	30 760
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	3 968 907	1 269 294
Kötelezettségek szállítók felé	28 994	66 255
Adó, illeték kötelezettségek	17 092	74 222
Jövedelemadó kötelezettségek	0	46 881
Passzív időbeli elhatárolások	91 723	7 795
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	4 948 727	1 598 810
Kötelezettségek összesen	26 126 491	22 574 220
Tőke és források összesen	45 601 986	42 827 048

Eredménykimutatás

2023.06.30
ezer HUF

2022.06.30
ezer HUF

Ingyen bérbeadásból származó bevétel	419 191	330 942	
Ingyen bérbeadás közvetlen költségei	(69 151)	(35 964)	
Közvetlen fedezet	350 040	294 978	
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	126 125	126 125	
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	(291 988)	(205 841)	
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	(61 460)	1 492	
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	-	11 000	
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	(747 534)	682 650	
Ingyen ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	-	-	
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**	(624 817)	910 404	
Értékcsökkenés és amortizáció	(22 520)	(19 648)	
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	(589 470)	417 691	
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	415 575	(8 517)	
Adózás előtti eredmény	(821 232)	1 299 930	
Jövedelemadók	43 900	(87 720)	
Tárgyévi eredmény	-	777 332	1 212 210
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbségek	-	-	
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-	-	
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	-	777 332	1 212 210

Cash- Flow	2023.06.30 ezer HUF	2022.06.30 ezer HUF
Adózás előtti eredmény	-821 232	1 299 930
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	747 534	(682 650)
Értécsökkenés	22 520	19 648
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	-	(11 000)
Értékvesztés visszairása	-	-
Kamat bevételek	(765 575)	(351 344)
Kamat ráfordítások	350 000	359 861
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	(32 901)	(893 781)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	3 557 496	275 346
Fizetett nyereségadó	39 835	(87 720)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	3 097 677	-71 710
Részesedések megszerzése	(3 785 702)	-
Részesedések értékesítése	500 000	1 556 000
Tárgyi eszköz beszerzések	(1 827)	(2 122)
Befektetési célú ingatlanok (beszerzése) értékesítése	21 340	0
Kamat bevételek	765 575	351 344
Adott, nyújtott kölcsönök változása	60 565	(7 427)
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	(9 717 165)	6 740 379
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(12 157 214)	8 638 174
Osztalékfizetés	-	-
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	-	-
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	20	(26 464)
Saját részvényvásárlás	-	-
Saját részvény értékesítés	-	-
Kamat ráfordítások	(350 000)	(359 861)
Lízingkamatok	-	-
Árfolyamkülönbözet	-	-
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(349 980)	(386 325)
Árfolyamhatás	0	-
Pénzeszközök változása	(9 409 517)	8 180 139
Pénzeszköz egyenlegek:		
Pénzeszközök az év elején	12 304 042	3 110 938
Pénzeszközök az év végén	2 894 525	11 291 077

Saját tőke változások (adatok ezer Ft-ban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2022. január 1-én	4 737 142	8 095 844	(1 114)	5 228 320	18 060 192
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				2 192 635	2 192 635
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-
Saját részvény vásárlása					-
Saját részvény elidegenítése					-
Átsorolás					-
Osztalék					-
Tőkeemelés					-
Egyenleg 2022. december 31-én	4 737 142	8 095 844	(1 114)	7 420 955	20 252 827
Egyenleg 2023. január 1-én	4 737 142	8 095 844	(1 114)	7 420 955	20 252 827
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				(777 332)	(777 332)
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-
Saját részvény vásárlása					-
Saját részvény elidegenítése					-
Átsorolás					-
Osztalék					-
Tőkeemelés					-
Egyenleg 2023. június 30-án	4 737 142	8 095 844	(1 114)	6 643 623	19 475 495

ÁLTALÁNOS ADATOK A KIBOCSÁTÓRÓL

A cég neve:	Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Cégforma:	nyilvános részvénytársaság
Székhelye:	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Cégjegyzékszám:	01-10-046538
Adószáma:	11683991-2-41
Statisztikai számjele:	11683991-6810-114-01
Alakulás ideje:	2009.12.07.
Alaptőke:	4.737.142 ezer Ft
Tőzsdei bevezetés dátuma:	2010. július 2.

RÉSZVÉNYINFORMÁCIÓK

Részvények típusa:	névre szóló törzsrészvény, dematerializált
Részvények névértéke:	100 Ft/db
Részvények darabszáma:	47.371.419 darab
Részvények ISIN kódja:	HU0000102132
Visszavásárolt saját részvények:	1.848 darab

5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK BEMUTATÁSA

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%) ³
Avellino Holding Zrt.	B	T	11.369.141	24,00%	24,00%
Sequor Holding Zrt.	B	T	11.297.291	23,84%	23,84%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	B	T	2.410.372	5,09%	5,09%

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

2023. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 47.371.419 darab 100,-Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvényből áll, melyből 1.848 darab a Társaság tulajdonát képezi.

TISZTSÉGVISELŐK

Az Appenin Nyrt. vezető tisztségviselői 2022. június 30-án az alábbiak voltak:

Igazgatóság:

Kertai Zsolt László (elnök)

Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna vezérigazgató

Dr. Illés Tibor Endre

Törő Csaba

Jombik Zoltán

Audit Bizottság:

Jombik Zoltán (elnök)

Kertai Zsolt László

Törő Csaba

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

A Jelentésben szereplő adatok konszolidáltak, a 2023. január 1-jén hatályos IFRS standardokkal összhangban készültek, és független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

AZ IDŐSZAK FONTOSABB ESEMÉNYEI IDŐRENDBEN

2023. május 3.

A Kibocsátó közgyűlése a 2023. április 27. napján jóváhagyta és közzétette a 2022. évi konszolidált és egyedi IFRS jelentéseit.

2023. április 5.

A Kibocsátó 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.

(<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/173852>)

2023. március 10.

A Társaság 2023. március 10-én aláírt adásvételi szerződést a varsói Wiśniowy Business Park (a továbbiakban: WBP) „C”, „D”, „E” és „F” irodaépületeit tulajdonló Dounby SP. Z O.O. által kibocsátott részvények 100%-át kitevő részvénycsomag adásvétele tárgyában. Az adásvételi szerződés aláírásának napján a Társaság a holland székhelyű Cherry MidCo B.V. eladótól megszerezte a Dounby Részvények kizárólagos tulajdonjogát, ezáltal a céltársaság egyedüli részvényesévé vált.

2023. március 2.

A Scope Ratings GmbH (a továbbiakban: „Scope”) 2023. március 2-án közzétette a Kibocsátó és annak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „APPENINN 2029/I” elnevezésű kötvényei monitoringjáról készült jelentését.

A közleményben a Scope a Kibocsátó hitelminősítését B, kötvényeit B- kategóriába sorolta.

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

2023. február 28-án a Kibocsátó végrehajtotta első, core portfóliójának szélesítését célzó akvizícióit is, három magyarországi kereskedelmi ingatlan megvásárlásáról írt alá szerződést.

A Scope 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>

2023. február 28.

A székesfehérvári, illetve a zalaegerszegi „Zone Bevásárlópark”-okat tulajdonló Tidaholm Properties Kft. (székhely: 1116 Budapest, Temesvár utca 20.) üzletrészenek 100%-os és a nagykanizsai „Kanizsa Centrum Bevásárlóközpont”-ot tulajdonló Kantrum Property Kft. (székhely: 1116 Budapest, Temesvár utca 20.) üzletrészenek 100%-os 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.) eladótól megszerezte a Tidaholm Üzletrész és a Kantrum Üzletrész kizárólagos tulajdonjogát, ezáltal mind a Tidaholm, mind a Kantrum egyedüli tulajdonosává vált. Az üzletrész vásárláshoz kapcsolódó zárás még nem történt meg, így nem teljes a felek közti vételár elszámolás.

2023. január 30.

A Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft-ben a Csoport által tulajdonolt, a Solum-Invest 51%-át kitevő, 2.550 eFt törzsbetéthez igazodó üzletrész adásvétele tárgyában 2022. december 19. napján létrejött üzletrész adásvételi szerződésnek megfelelően a tranzakció zárása 2023. január 30-án megtörtént. A zárással a Blake Investment Kft., mint vevő megszerezte az üzletrész tulajdonjogát.

AZ APPENINN CSOPORT FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA

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

Az Időközi pénzügyi jelentésről független könyvvizsgálói jelentés nem készül.

Budapest, 2023. szeptember 10.

Szathmáriné Szűcs Györgyi
vezérigazgató

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.