

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

EGYEDI

2023. évi üzleti jelentés és vezetőségi jelentés



Appeninn
 Holding

A 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.

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1022 Budapest, Bég u. 3-5, cg: 01-10-046538- továbbiakban, mint Appeninn Nyrt. vagy Társaság) a 2023. évre Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított pénzügyi beszámolót készít. A számvitelről szóló 2000. évi C. tv. (továbbiakban „Sztv”) által előírt egyedi 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 Társaság és a 2023. év jelentős eseményeinek 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: saját tulajdonú ingatlan adásvétele, ingatlankezelés, ingatlan bérbeadás és ingatlanüzemeltetés.

Az Appeninn Nyrt. alaptőkéje 4.737.141.900,- Ft, egyenként 100,- Ft névértékű, névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészből áll. Minden részvény egy szavazati jogot biztosít. 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 törzsrészből állnak.

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2023. december 31-én:

- Avellino Zrt.	24,00%
- Sequor Holding Zrt.	23,84%
- OTP Ingatlanbefektetési Alap	5,09%
- 5%-ot nem haladó részvénytulajdonosok:	47,07%

A Társaság, valamint a konszolidálásba bevont leányvállalatainak (továbbiakban, mint „**Appeninn Csoport**” „**Cégcsoport**”) tulajdonában álló ingatlanportfólióját magyarországi irodaházak, kiskereskedelmi és logisztikai ingatlanok, valamint egy varsói -4 épületből álló- irodaházegyüttes alkotja.

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 kötvényfinanszírozás fenntartásának feltétele a kötvény minősítésének – MNB által elfogadott hitelminősítő intézmény általi - legalább „B+” kategóriába történő besorolása. 2021-ben a Scope Ratings a Társaság minősítését „B-” kategóriára rontotta, így az NKP kötvényfinanszírozás hosszútávú fennmaradása bizonytalanná vált. (NKP: Növekedési Kötvényprogram, melynek célja, hogy a vállalati kötvény-piac likviditásának növelésén keresztül segítse a hazai vállalatok adósságainak diverzifikálódását, ezáltal pedig a monetáris transzmisszió hatékonyabb érvényesülését. (<https://www.mnb.hu/monetaris-politika/novekedesi-kotvenyprogram-nkp>))

2022. februárjában a Társaság módosította stratégiáját, elsődleges célként határozva meg az NKP kötvény 2021-ben történt minősítésének visszaállítását, a működési hatékonyság növelését, a turisztikai projektársaságok értékesítését, valamint SEE és CEE régióbeli jövedelemtermelő ingatlanok akvizícióját. (https://appeninnholding.com/app/uploads/2022/02/20220210_Az-Appeninn-Holding-Nyrt-strategija.pdf)

2022. során a **cégcsoport működési modellje átalakult**, a cégcsoport értékesítette az addig 100%-os tulajdonban álló Appeninn Üzemeltető Zrt-t és fejlesztési projektjeinek döntő részét.

A Társaság 2023-ban is folytatta a megelőző év februárjában közétett üzleti stratégiája megvalósítását:

A Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft 2023. január 30-i értékesítésével turisztikai ingatlanfejlesztési kitétsége megszűnt.

2023. tavaszán a cégcsoport **ingatlanportfolióját magas jövedelmezőségű magyarországi retail és lengyelországi irodaingatlanokkal bővítette**, melyek pénzügyi hatásait már a 2023. évi beszámoló is tükrözi, mind a konszolidált bevételek, mind a profitabilitás tekintetében:

- A 2023. február 28. napján létrejött üzletrész adásvételi szerződések realizálásával megszerezte a székesfehérvári, illetve a zalaegerszegi Zone Bevásárlóparkokat tulajdonló Tidaholm Properties Kft. és a nagykanizsai „Kanizsa Centrum Bevásárlóközpont”-ot tulajdonló Kantrum Property Kft. üzletrészenek kizárólagos tulajdonjogát.
- A Társaság 2023. március 10-én aláírt adásvételi szerződést kötött 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. Az adásvétellel egyidejűleg megszerezte a Dounby Sp. Z.o.o., 50%-os tulajdonában álló Wisniowy Management Sp. Z.o.o. részesedését is.

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 Ratings 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://www.scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/173852>)

2023. október 10-én a Társaság Igazgatótanácsa határozott a APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. és az APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. közvetlen, 100%-os tulajdonában álló APPEN-RETAIL Kft. és FELHÉVÍZ-APPEN Kft. egyesüléséről oly módon, hogy az APPEN-RETAIL Kft. és a FELHÉVÍZ-APPEN Kft. 2023. december 31-ei nappal beolvadnak az APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt-be, mint átvevő társaságba. A beolvadásokat a cégbíróság 2023. december 31-i nappal bejegyezte.

2023. december 6-án a Társaság Igazgatótanácsa határozott az Appenin Project-EGRV Kft. tőkéjének megemeléséről és a Dounby Sp. z.o.o. Appenin Nyrt. tulajdonában álló részvényeinek Kft-be történő apportálásáról, valamint az Appenin E-Office tulajdonában álló Alagút Kft üzletrészenek Appenin Nyrt. részére történő értékesítéséről, mely döntések 2023. decemberében végrehajtásra kerültek.

2023. december 13-án a Társaság Közgyűlése döntött a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. tv. („SZIT tv.”) szerinti **ingatlanbefektetési elővállalkozásként („SZIE”)**, majd **szabályozott ingatlanbefektetési társaságként („SZIT”)** történő nyilvántartásba vételének kezdeményezéséről.

A fordulónapot követő jelentősebb események

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a Cg. 01-10-046538/174. számú végzésével bejegyezte a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként (a továbbiakban: SZIE) történő nyilvántartásba vételének tényét a cégjegyzékbe. **A SZIE nyilvántartásba vételének dátuma: 2024. január 1.**, azaz a Társaságot ettől a naptól illetik, valamint terhelik a SZIE-hez kapcsolódó jogszabályban meghatározott jogok és kötelezettségek.

A Társaság Igazgatótanácsának lemondott tagjai, Törő Csaba és Kerta Zsolt László helyett a közgyűlés dr. Hüse Istvánt és dr. Jákó János Dezsőt választotta az Auditbizottság és az Igazgatótanács tagjává.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2024. március 4-én közzétett tájékoztatása szerint a leányvállalatainak tulajdonában álló ingatlanokat értékesítésre meghirdeti és potenciális vevők felkutatására adott megbízást:

- Budapest II. kerületi, Felhévizi utca 24. szám alatt található irodahelyiségek és hozzájuk tartozó teremgarázs beállók;
- Budapest IV. kerületi, Schweidel József utca 3./Attila utca 146. szám alatt található gazdasági üzemépület és hozzá kapcsolódó telek;
- Budapest IX. kerületi, Páva utca 8./Lililom utca 11. szám alatt található iroda és szolgáltatóház;
- Budapest X. kerület, Bánya utca 20. címen található gazdasági, ipari és kereskedelmi épületegyüttes;
- Budapest XIII. kerületi, Frangepán utca 19. szám alatt található irodaház;
- Budapest XIV. kerület, Egyenes utca 4. szám alatt található üzemépület és hozzá kapcsolódó telek;
- Budapest XIV. kerületi, Várna utca 12-14. szám alatt található irodaház, kereskedelmi és raktárépületek.

A Társaság a beérkező ajánlatok ismeretében dönt majd az ingatlanok tényleges értékesítéséről vagy annak elvetéséről.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság Igazgatótanácsa döntött az **alábbi leányvállalatok egyesüléséről**, oly módon, hogy a

- Szent László Téri Szolgáltató Ház Korlátolt Felelősségű Társaság
- SECTURA Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
- Appeninn BLT Korlátolt Felelősségű Társaság
- BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
- Appeninn-Bp1047 Zártkörűen Működő Részvénytársaság
- CURLINGTON Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság

beolvadnak az APPENINN Property Zártkörűen Működő Részvénytársaságba. A beolvadás a kedvezményezett átalakulás szabályai szerint történik. A beolvadás tervezett napja 2024. június 30-a, amennyiben azonban a Beolvadó Társaságok cégjegyzéki törlése ennél később történne meg, akkor a cégjegyzéki törlés napja lesz.

Jövőbeni kilátások

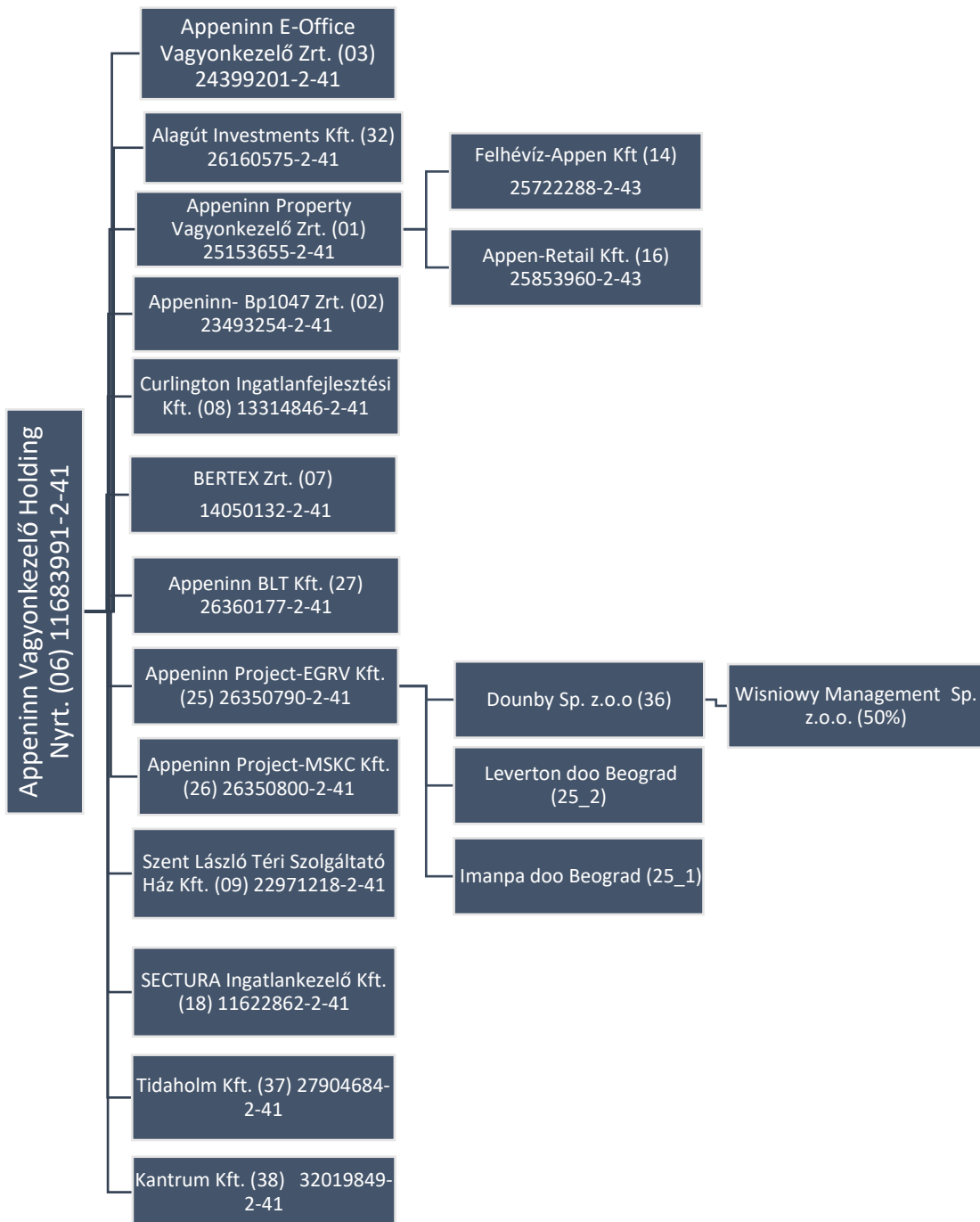
A gazdasági környezet várható változása, a belső döntések függvényében a jövőre vonatkozó kilátások, tervek alapját továbbra is 2022. februárjában módosított stratégia jelenti, amelyben a dinamikus bővülés célszempensei a magyarországi, CEE és SEE régióban elhelyezkedő magas minőségű, nemzetközi összehasonlításban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

A következő években a stratégia megvalósításának fő célkitűzései:

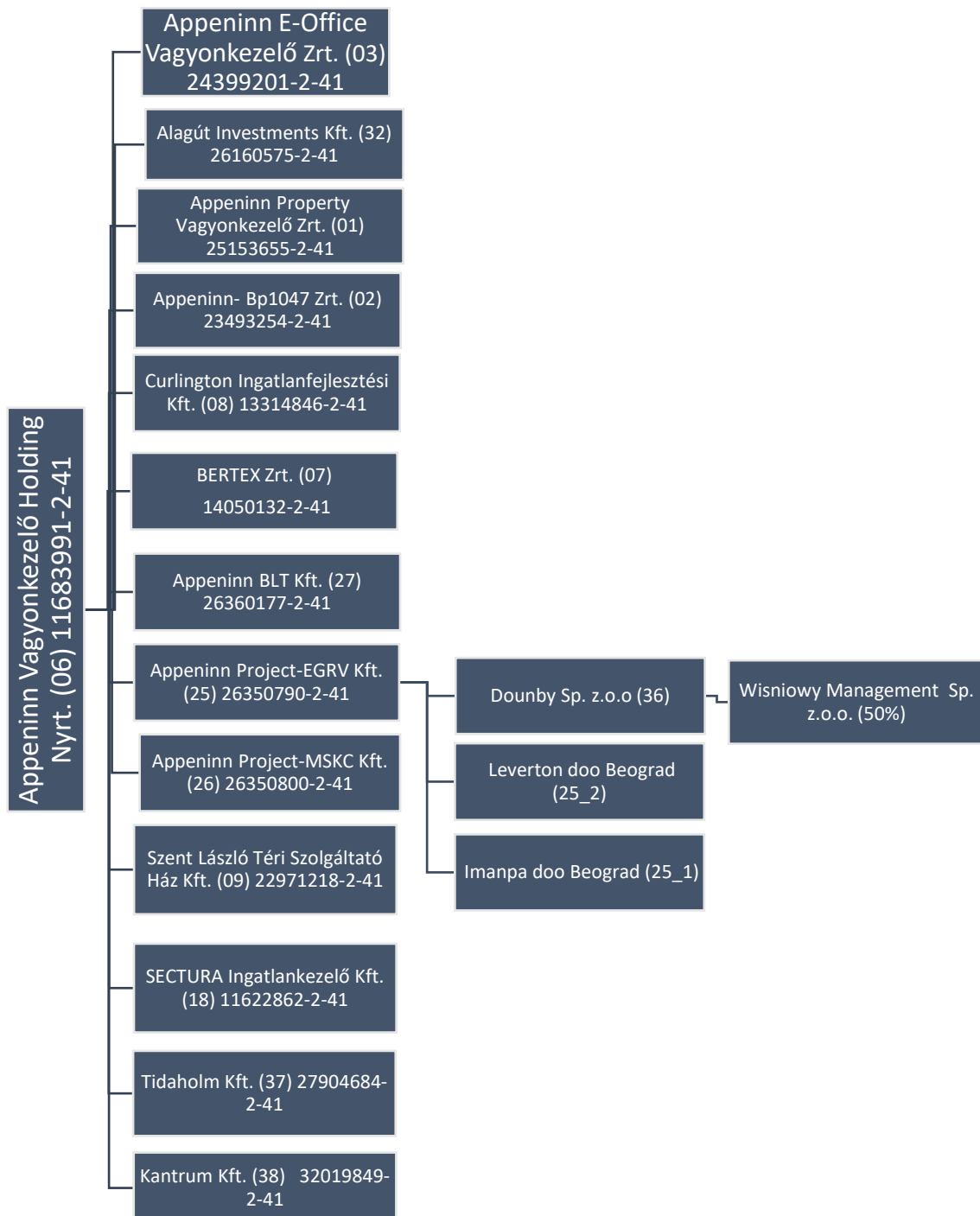
- a célcsoport és az NKP kötvény kedvező kockázati besorolásának fenntartása,
- a kedvező kondíciókkal nyújtott finanszírozások fenntartása, ill. óvatos bővítése a konzervatív finanszírozási struktúra megőrzése és a ratingbesorolás feltételrendszerének való megfelelés prioritása mellett,
- SZIT státusz megszerzése
- az irodaportfólió tekintetében a bérbeadottság növelése, retail ingatlanok esetében a magas kihasználtság megtartása,
- magas színvonalú üzemeltetési tevékenység további biztosítása,
- a lengyelországi ingatlan esetében az üzemeltetés költséghatékonyabbá tétele,
- aktív portfóliómenedzsment:
 - a meglévő, kevésbé profitábilis core portfólió elemek átvilágítása, az optimális hasznosítási lehetőségek felmérése és értékelése,
 - további magyarországi és CEE-SEE akvizíciós lehetőségek keresése.

A Cégcsoport struktúrája

a) Felhívíz-Appen Kft. és Appen-Retail Kft. Appeninn Property Kft-be történt beolvadása előtt:



b) Felhívíz-Appen Kft. és Appen-Retail Kft. Appeninn Property Kft-be történt beolvadását követően:



Vagyoni és jövedelmezőségi helyzet

Az Appeninn Cégcsoport a 2022. februárjában módosított üzleti stratégiájának következetes és intenzív végrehajtása eredményeképpen 2022. és 2023. során portfóliójának valamennyi turisztikai profilú üzletrészét, valamint a korábban ingatlanokat üzemeltető leánycégét is értékesítette, szervezetét és működését ennek megfelelően átalakította.

A vagyoni és jövedelmezőségi helyzetében bekövetkezett változások a korábban részletesen ismertett 2023. során végrehajtott tranzakciók következményei.

Teljes átfogó jövedelemkimutatás	2023.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft	2022.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	709.399	729.476
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(63.891)	(70.077)
Közvetlen fedezet	645.508	659.399
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	161.817	231.271
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	(310.611)	(362.845)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	(28.962)	(14.566)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztésége)	-	11.032
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	(1.161.951)	965.947
Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény	(694.199)	1.490.238
Értékcsökkenés és amortizáció	(2.394)	(20.048)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	(695.087)	349.777
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	827.451	622.882
Lízingkamat	(4.929)	(15.827)
Adózás előtti eredmény	(569.158)	2.427.022
Jövedelemadók	411.990	(234.387)
Tárgyévi eredmény	(157.168)	2.192.635
Egyéb átfogó jövedelem	-	-
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem, adózással csökkentve	-	-
TÁRGYÉVI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM ÖSSZESEN	(157.168)	2.192.635

2023. során az Appeninn Nyrt. bérbeadásból származó bevétele és közvetlen fedezete 2%-kal csökkent annak következtében, hogy az a Társaság által bérelt pasaréti ingatlan albérletbe adásának bevétele már nem szerepel a bérbeadási bevételek és azok közvetlen költségei között, annak eredményét az adminisztrációs költségek nettósítva tartalmazzák. Az adózott eredmény összege a Társaság hatékonyságjavító intézkedéseinek következtében csökkenő adminisztratív költségeinek, ill. az Appeninn Nyrt. tulajdonában álló ingatlanok értékének változásának, a fordulónapi árfolyamok különbözőségének és a SZIE státusz miatt felszabaduló halasztott adófizetési kötelezettség együttes eredménye.

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	Jegyzet	2023.12.31.	2022.12.31.
Eszközök		ezer Ft	ezer Ft
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	15	8.884.324	10.274.737
Tárgyi eszközök	16	10.492	11.052
Részesedések	17	8.153.554	6.209.014
Befektetett eszközök összesen		17.048.370	16.494.803
Vevőkövetelések	18	89.881	17.137
Egyéb rövid lejáratú követelések	19	154.627	62.451
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	20	21.485.258	13.325.612
Rövid lejáratra adott kölcsönök	21	-	60.565
Elhatárolások	22	111.910	62.439
Értékesítésre tartott eszközök	17	-	500.000
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	23	6.324.324	12.304.042
Forgóeszközök összesen		28.166.000	26.332.246
Eszközök összesen		45.214.370	42.827.049
Tőke és források			
Jegyzett tőke	24	4.737.142	4.737.142
Visszavásárolt saját részvények	25	(1.114)	(1.114)
Tartalékok	26	8.095.844	8.095.844
Felhalmozott eredmény	27	7.263.787	7.420.955
A Társaság részvényeseire jutó tőke		20.095.659	20.252.827
Bérlők által teljesített letétek	28	206.986	218.592
Lízingkötelezettségek	29	17.315	124.859
Kötvénytartozások	30	20.120.103	20.125.900
Halasztott adókötelezettségek	31	-	506.059
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		20.344.404	20.975.410
Rövid lejáratú bankhitelek és lízingkötelezettségek	32	102.099	103.603
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	33	262.535	30.762
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	34	4.057.423	1.269.294
Kötelezettségek szállítók felé	35	13.035	66.255
Jövedelemadó kötelezettségek		49.975	46.881
Adó, illeték kötelezettségek	36	66.485	74.222
Passzív elhatárolások	37	222.755	7.795
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		4.774.307	1.598.812
Kötelezettségek összesen		25.118.711	22.574.222
Tőke és források összesen		45.214.370	42.827.049

A Mérleg és Eredménykimutatás adatainak és változásainak részletes ismertetését az Appenin Nyrt. egyedi IFRS beszámolója tartalmazza.

Az Appeninn Nyr. tulajdonában az alábbi ingatlanok találhatóak:

- 1082 Budapest, Üllői út 48. (irodaház).
- 6000 Kecskemét, Kiskőrös út 30. (ipari/logisztikai ingatlan)

A Társaság ingatlanjait a CBRE Kft. értékelt a RICS Értékbecslési Szabványok 2023. évi kiadásának megfelelően. A jövedelemtermelő ingatlanok összességét piaci értéke 8 884 millió forint.

Pénzügyi instrumentumok, kockázatkezelés

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

A Társaság és az Appeninn Csoport tartós üzleti érdekének megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt, konzervatív kockázatkezelési alapelvek szerint működteti treasury tevékenységét.

A bankbetétekkel és pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos kockázatot az Appeninn Nyr. konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli, a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékát készpénzben vagy bankbetétben megbízható pénzügyintézeteknél tartja.

A Társaság tulajdonában lévő portfólióelemek tekintetében 5 évet meghaladó, hosszú lejáratú bérleti szerződések állnak rendelkezésre, a bérleti szerződés megkötését megelőzően ellenőrzött és fizetési magatartásuk alapján monitorolt bérlőkkel, így a hitelkockázat mértékét a Társaság alacsonynak tekinti, ill. a Társaság szerződéses bérlői biztosítékai, hatékony kintlevőség-kezelése biztosítja késedelmes követelése alacsony szintjét és az esetleges bérlői tartozások behajthatóságát.

A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok adottságaival, lokációjával és minőségével. Az üzemeltetési díjainak megállapításakor a vonatkozó költségeinek fedezésére törekszik.

Az Appeninn Nyr. hosszú lejáratú forrása egyetlen fix (3,5%) kamatozású forint elemből áll, így kamatkockázata marginális. Az operatív működésből eredő likviditási kockázat mérsékelt, a Társaság működése magas bevételek arányos fedezettséget mutat.

Az Appeninn Nyr. törekvése a pénzügyi kockázatok minimalizálása, a cégcsoport spekulációs céllal nem bocsátkozik pénzügyi konstrukcióba. A Társaság az egyéb kockázatokat folyamatosan nyomon követi, azok kezeléséről pénzügyi műveletek nyomán gondoskodik.

A Társaság székhelye, telephelyei, fióktelepei:

1022 Budapest bég u. 3-5. (Appeninn E-Office Zrt. tulajdonában álló ingatlan).

A Társaságnak más telephelye, fióktelepe nincs.

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>

Foglalkoztatáspolitikai

A Társaság nem üzemeltet munkavállalói részvényprogramot.

Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása

	2023	2022.
Átlagos statisztikai létszám:	8,3	6,97
Záró létszám:	9	6

Felelősségváltási nyilatkozat

A 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 1. mellékletében előírt nyilatkozatok az Appeninn Nyrt. 2023. évi egyedi, anyavállalati IFRS (Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett nemzetközi számviteli standardok szerinti szabályok) szerint elkészült beszámolókról, jelentésekről.

Alulírottak kijelentjük, hogy az Appeninn Nyrt. (kibocsátó) 2023. éves anyavállalati beszámolójának elkészítése során az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített egyedi (nem konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a 2023. évi vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Az Appeninn Nyrt, jelen üzleti jelentéssel egyidőben teszi közzé IFRS Standardek szerint készült beszámolóját, felelős társaságirányítási, javadalmazási és ESG jelentését, amely tartalmazza az Sztv. 95. § A és B pontjában előírt információkat.

(<https://appenninholding.com/befektetoknek/dokumentumok/jelentesek/>)

Budapest, 2024. április 4.

Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság