

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

KONSZOLIDÁLT

2023. 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, 2024. április 4.

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 konszolidált, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított pénzügyi beszámolót 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 el és teszi közzé.

A jelentés célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a Csoport 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 Csoport üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve helyzetéről átfogó, a Csoport méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia. (Sztv. 95.§ (2).)

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

A Csoport fejlődésének és történetének bemutatása

1. A Csoport 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 vagyongazdálkodó 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 meg 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 határozta 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-strategiaja.pdf)

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

2. 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 **az alábbi, 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

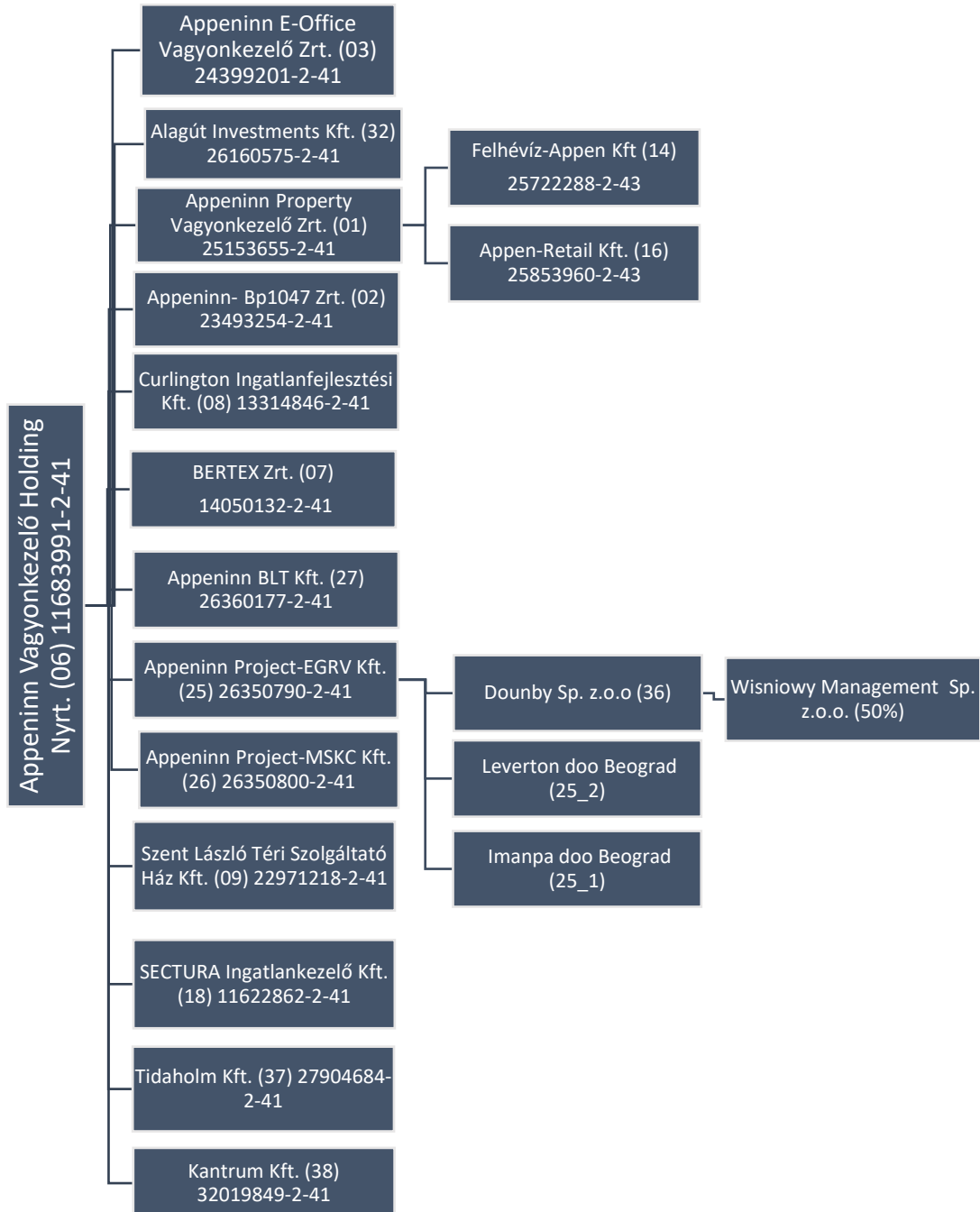
A gazdasági környezet várható változása, a belső döntések függvényében a jövőre vonatkozó kilátások, tervek alapját továbbra is 2022. februárjában módosított stratégia jelenti, amelyben a dinamikus bővülés célszögmensei a magyarországi, CEE és SEE régióban elhelyezkedő magas minőségű, nemzetközi összehasonlításban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

A következő években a stratégia megvalósításának fő célkitűzései:

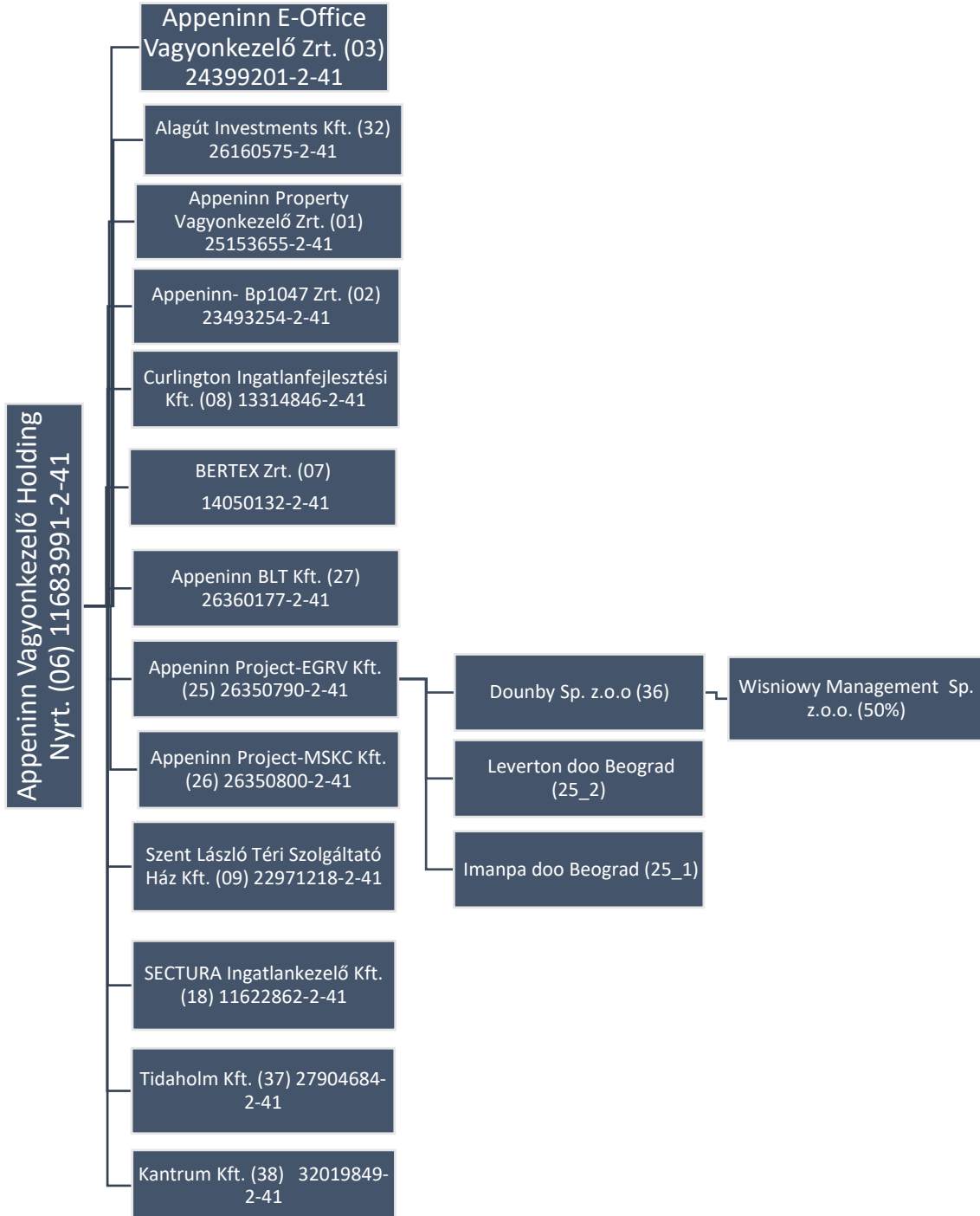
- a cégcsoport és az NKP kötvény kedvező kockázati besorolásának megőrzése,
- a kedvező kondíciókkal nyújtott finanszírozások fenntartása, ill. óvatos bővítése a konzervatív finanszírozási struktúra megőrzése és a ratingbesorolás feltételrendszerének való megfelelés prioritása mellett,
- SZIT státusz 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 Appenin 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 leánycéget is értékesítette, szervezetét és működését ennek megfelelően átalakította.

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

| Konszolidált Teljes átfogó jövedelemkimutatás | 2023.12.31.-én végződő üzleti évre EUR | 2022.12.31.-én végződő üzleti évre (*módosított) EUR |
|--|---|---|
| Folytatódó tevékenységből | | |
| Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel | 19.487.935 | 8.039.395 |
| Ingtatlan bérbeadás közvetlen költségei | (7.486.555) | (2.422.283) |
| Közvetlen fedezet | 12.001.380 | 5.617.112 |
| Adminisztrációs költségek | (828.466) | (707.615) |
| Személyi jellegű ráfordítások | (275.326) | (315.720) |
| Egyéb bevételek/(ráfordítások) | 156.468 | (3.185) |
| Befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége) | - | 75.394 |
| Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye | 357.593 | - |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye | 1.973.024 | 9.288.938 |
| Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény | 13.384.673 | 13.954.924 |
| Értékcsökkenés és amortizáció | (6.267) | (63.866) |
| Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele | 1.615.571 | (2.023.078) |
| Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege | (227.964) | 1.580.736 |
| Lízingkamatok | (12.905) | (40.443) |
| Adózás előtti eredmény | 14.753.108 | 13.408.273 |
| Jövedelemadók | 5.182.288 | (1.622.674) |
| Adózott eredmény folytatódó tevékenységből | 19.935.396 | 11.785.599 |
| Adózott eredmény megszűnő tevékenységből | 2.831.389 | 2.139.965 |
| Adózott eredmény összesen | 22.766.785 | 13.925.564 |
| Egyéb átfogó jövedelem | | |
| <i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban elszámolandó egyéb átfogó jövedelem:</i> | | |
| Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyamkülönbsétek | 1.261.665 | (3.189.697) |
| Leányvállalat értékesítésekor kivezetett árfolyamkülönbszet | 169.340 | 931.249 |
| <i>A következő időszakban a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban vissza nem forduló egyéb átfogó jövedelem:</i> | | |
| Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyamkülönbsétek | 2.277.627 | (3.848.428) |
| Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem, adózással csökkentve | 3.708.632 | (6.106.876) |

| TÁRGYÉVI TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM ÖSSZESEN | 26.475.417 | 7.818.688 |
|--|-------------------|------------------|
| Folytatódó tevékenység adózott eredményéből: | | |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | - | - |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | 19.935.396 | 11.785.599 |
| Megszűnő tevékenység adózott eredményéből: | | |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | - | (1.681.500) |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | 2.831.389 | 3.821.465 |
| Egyéb átfogó jövedelemből: | | |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | - | 34.112 |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | 3.708.632 | (6.140.988) |
| Teljes átfogó eredményből: | | |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | - | (1.647.388) |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | 26.475.417 | 9.466.076 |
| Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben | 48,06 | 32,95* |
| Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben | 48,06 | 32,95* |
| Alap EPS folytatódó tevékenységre EUR centben | 42,08 | 24,88* |
| Hígított EPS folytatódó tevékenységre EUR centben | 42,08 | 24,88* |

A Cégcsoport által megvásárolt társaságok integrálásával a bérbeadásból származó bevétel 142%-kal, a közvetlen fedezet 114%-kal emelkedett. A bérbeadási bevételek 96%-a a Dounby Sp. Z.o.o. tulajdonában álló lengyel irodaház komplexumból, a Tidaholm és Kantrum Kft. üzletközpontjaiból, Appeninn E-Office Zrt., valamint az Appeninn Nyrt. ingatlanportfoliójából, további 2%-a pedig az Appeninn Projekt-MSKC Kft. és az Alagút Kft. ingatlanjaiból származik, és a felsorolt cégek profitábilis működéséből ered a cégcsoport közvetlen fedezetének összege is.

A 2023. évi operatív működésből származó -ingatlanok ártértékelésének hatásának kiszűrésével számított-eredmény összege 145%-kal magasabb a korábbi évinél. Az adózott eredmény kiemelkedően magas, 22 766 785 euros szintje -az ingatlanártértékelések hatásával együttes adózás, kamatok, és értékcsökkenés előtti eredmény (EBITDA) összege mellett elsősorban a SZIE státusz bejegyzése miatt felszabaduló, eredmény javára elszámolt halasztott adófizetési kötelezettség és a megszűnő fejlesztési tevékenység eredményének következménye.

| Konzolidált Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás | 2023.12.31. | 2022.12.31. |
|---|--------------------|--------------------|
| Eszközök | EUR | EUR |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok | 184.588.000 | 108.080.799 |
| Tárgyi eszközök | 27.411 | 27.613 |
| Halasztott adó eszközök | - | 45.454 |
| Részesedés társult vállalkozásban | 7.590 | - |
| Éven túli követelések | 454.774 | 196.078 |
| Befektetett eszközök összesen | 185.077.775 | 108.349.944 |
| Vevőkövetelések | 2.845.019 | 556.820 |
| Egyéb rövid lejáratú követelések | 969.502 | 418.693 |
| Rövid lejáratra adott kölcsönök | - | 151.318 |
| Elhatárolások | 1.419.345 | 281.592 |
| Jövedelemadó követelések | 16.712 | 8.675 |
| Értékesítésre tartott eszközök | - | 24.621.386 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes | 20.362.775 | 55.312.730 |
| Forgóeszközök összesen | 25.613.353 | 81.351.214 |
| Eszközök összesen | 210.691.128 | 189.701.158 |

A Csoport ingatlanjait a CBRE Kft. értékelt a RICS Értékbecslési Szabványok 2023. évi kiadásának megfelelően. Az ingatlanportfólió piaci értéke 184 588 ezer euro (70 657 millió forint), melyből 114 millió euro az iroda, 66 millió euro a retail és 5 millió euro a logisztika portfólió értéke.

A bérbeadott, jövedelemtermelő portfólió

- 55%-át irodaházak (16 egység, 75 866 nm, bérbeadottság: 83%)
- 36%-át retail ingatlanok (20 egység, 57 559 nm, bérbeadottság > 99%),
- 9%-át pedig az egyéb ingatlanok (3 egység, 13 645 nm, bérbeadottság: 46%)

teszik ki.

| Tőke és források | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Jegyzett tőke | 15.217.006 | 15.217.006 |
| Visszavásárolt saját részvények | (1.171) | (1.171) |
| Tőketartalék | 25.645.230 | 25.645.230 |
| Átváltási tartalék | (12.529.413) | (16.238.045) |
| Felhalmozott eredmény | 82.729.235 | 59.962.450 |
| A Társaság részvényeseire jutó tőke | 111.060.887 | 84.585.470 |
| Nem ellenőrző részesedések | - | (1.334.558) |
| Tőke és tartalékok összesen | 111.060.887 | 83.250.912 |
| Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek | 34.263.546 | 24.780.123 |
| Halasztott bevétel | 1.777.689 | - |
| Kötvénytartozások | 52.563.100 | 50.283.324 |
| Bérlők által teljesített letétek | 2.785.574 | 1.300.579 |
| Halasztott adókötelezettségek | - | 6.087.261 |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen | 91.389.909 | 82.451.287 |
| Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek | 2.308.058 | 1.331.856 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 725.052 | 151.045 |
| Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek | - | 28.456 |
| Kötelezettségek szállítók felé | 1.218.472 | 968.687 |
| Adó, illeték kötelezettségek | 449.320 | 187.235 |
| Értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek | - | 20.816.898 |
| Jövedelemadó kötelezettségek | 542.399 | 128.387 |
| Passzív elhatárolások | 2.997.031 | 386.395 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek összesen | 8.240.332 | 23.998.959 |
| Kötelezettségek összesen | 99.630.241 | 106.450.246 |
| Tőke és források összesen | 210.691.128 | 189.701.158 |

A Cégcsoport hosszú lejáratú idegen forrásainak döntő része a fordulónapon az Nyrt. által kibocsátott NKP kötvényből, az Appennin E-Office MFB Bank Zrt. által folyósított euro hiteléből és a Tidaholm Kft. NHP forint hiteléből állt.

A mérleg és eredménykimutatás adatainak és változásainak részletes ismertetését az Appennin Nyrt. konszolidált IFRS beszámolója tartalmazza.

Az Appeninn Cégcsoport tulajdonában álló ingatlanok

- 1082 Budapest, Üllői út 48. (irodaház)
- 6000 Kecskemét, Kiskőrös út 30. (logisztikai ingatlan)
- 1023 Budapest Bég u. 3-5. (irodaház)
- 1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.) (irodaház)
- 1149 Budapest, Várna u. 12-14. (irodaház)
- 1047 Budapest, Schweidel utca 3. (logisztika, raktár ingatlan)
- 1094 Budapest, Páva u. 8. (irodaház)
- 1015 Budapest, Hattyú utca 14. (irodaház)
- 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (iroda-és lakóház)
- 1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112. (irodaház)
- 1147 Budapest, Egyenes u. 4. (logisztika, raktár ingatlan)
- 1105 Budapest, Bánya utca 20. (iroda, raktár ingatlan)
- 1023 Budapest, Felhévizi u. 24. (iroda)
- 1139 Budapest, Frangepán u. 19. (irodaház)
- 1013 Budapest, Pauler u. 2. (iroda)
- 3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5. (casino, kereskedelmi ingatlan)
- 2660 Balassagyarmat Rákóczi fejedelem út 56. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 8630 Balatonboglár Dózsa György utca 53-59. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 5600 Békéscsaba Szarvasi út 15-17. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 1043 Bp. Tél utca 26. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 2234 Maglód Jászberényi út. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 7632 Pécs Malomi út 3. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 2310 Szigetszentmiklós Gyártelep (kiskereskedelmi ingatlan)
- 2800 Tatabánya Szent Borbála út 22. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 8200 Veszprém hrsz. 4278/3. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 2400 Dunaújváros Magyar út 11. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 7000 Sárbogárd Ady Endre utca 212. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 4220 Hajdúböszörmény Bánság tér 1/A. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 7300 Komló Berek utca 10/A. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 4150 Püspökladány Rákóczi utca 5. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 6320 Solt, belterület 2805/9. hrsz. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 5200 Törökszentmiklós Kossuth Lajos utca 140. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 6723 Szeged II. kerület Római körút 21. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 8800 Nagykanizsa Táborhely utca 4 8800. (bevásárlóközpont)
- 8000 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 13. (retail park)
- 8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7. (retail park)
- Ul. Ilzecka 26, Warsaw, Mazowieckie (négy épületből álló irodaházkomplexum)

Pénzügyi instrumentumok, kockázatkezelés

Az Appeninn Cégcsoport a tevékenysége során felmerülő pénzügyi kockázatokat minden rendelkezésre álló eszközzel mérsékelni törekszik, 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 Csoport konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli, a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékát készpénzben vagy bankbetétben megbízható pénzintézeteknél tartja.

A Cégcsoport tulajdonában lévő portfólióelemek tekintetében hosszú lejáratú bérleti szerződések állnak rendelkezésre (a WAULT értéke ingatlanonként jelentősen különbözik, portfólió szinten 3-4 értéken alakul) a szerződések megkötését megelőzően ellenőrzött és fizetési magatartásuk alapján monitorolt bérlőkkel, így a hitelkockázat mértékét a Cégcsoport alacsonynak tekinti. A Cégcsoport 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 Cégcsoport a vonatkozó költségeinek fedezésére törekszik.

A Cégcsoport hosszú lejáratú forrásai a fordulónapon fix (3,5%) kamatozású forint NKP kötvényből, az Appeninn E-Office 2029-ig kedvező szinten fixált kamatozású euro hiteléből, a Tidaholm Kft. fix kamatozású NHP hiteléből állt, így kamatkockázata marginális.

A cégcsoport bérleti szerződéseinek döntő része eurohoz kötött, így a devizakockázat is mérsékeltnek tekinthető.

A Cégcsoport működése magas bevételarányos fedezettséget mutat, bevételei jelentős tartalékokkal fedezik a működési és finanszírozási költségeit, adósságszolgálati kötelezettségeit, a hitelszerződésekben előírt fedezettségi és adósságszolgálati mutatóit jelentős tartalékokkal teljesíti, ezért likviditási kockázata alacsony.

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

A konszolidált beszámolót készítő Társaság székhelye, telephelyei, fióktelepei:

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

A Cégcsoport tulajdonában álló egyéb ingatlanok között a valamennyi leánycég telephelye és fióktelepe bemutatásra került.

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 részvény programot.

A cégcsoport által foglalkoztatott munkavállalók számának alakulása

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------|------|
| Átlagos statisztikai létszám: | 8,3 | 16 |
| Záró létszám: | 8 | 16 |

Felelősségválási nyilatkozat

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

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

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

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

Budapest, 2024. április 4.

Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság