



Appeninn Nyrt.
Fenntarthatósági jelentés - 2023



Tartalom

1. Vezérigazgatói köszöntő	3	4.4 Vízfogyasztás	14
2. A Társaság bemutatása	4	4.5 Biodiverzitást érintő kezdeményezés.....	15
2.1 Szervezeti struktúra.....	6	5. Társadalmi indikátorok	16
2.2 Tulajdonosi szerkezet	7	5.1 Vállalati felelősségvállalás	17
2.3 A Társaság fenntarthatósági vonatkozású rövidtávú stratégiája.....	7	5.2 Ügyfél-elégedettség	17
2.4 A Társaság fenntarthatósági jövőképe a következő 10-15 évre nézve	7	5.3 A női vezetők aránya	18
3. Fenntarthatóság a Társaság számára	8	5.4 Munkahelyi balesetek	18
3.1 Érdekeltek feleink és lényegességi elemzés	9	5.5 Javadalmazási politika	18
3.1.1 Érdekeltek feleink	9	5.6 Munkavállalói-elégedettség.....	18
3.1.2 Lényegességi elemzés	9	6. Vállalatirányítási indikátorok	19
4. Környezeti indikátorok	10	6.1 Felelős beszerzési politika	20
4.1 Energiafelhasználás.....	11	6.2 Függetlenségi irányelvek.....	20
4.1.1 2023. évi energiafogyasztás nem megújuló energiaforrásból .	11	6.3 Kockázatkezelés.....	20
4.1.2 2023. évi energiafogyasztás megújuló energiaforrásból.....	12	6.4 Korruptióellenes politika	21
4.2 Scope 1 és Scope 2 üvegházhatású gáz kibocsátás	13	6.5 ESG szervezeti vezető	21
4.2.1 ÜHG intenzitás	13	6.6 Adatbiztonság.....	21
4.3 Hulladéktermelés.....	14		
4.3.1 Összes keletkezett hulladék	14		

1. Vezérigazgatói köszöntő



Az Appeninn Nyrt. szakértelmével a lehető legmagasabb minőségben szolgálja ki a sokszínű ügyféligényeket, tőzsdei vállalként pedig stabilan erősödő eredménytermelő képességével teremt valódi értéket és kiszámítható befektetést a részvényeseinek. Különösen büszkék vagyunk arra, hogy a Társaság, valamint a konszolidálásba bevont, tulajdonában álló leányvállalatok az üzleti startégának megfelelően, valamint – a 2023-as év pénzügyi nehézségeinek ellenére – már az első félévben átlépték a kitűzött pénzügyi céljaikat, illetve a csoport szignifikáns akvizíciókon keresztül számottevő növekedést ért el.

Az Appeninn Nyrt. sikeres működését nem lehet kizárólag üzleti szempontokra építeni. Hiszünk abban, hogy az üzleti siker és a fenntartható működés kölcsönösen erősítik egymást. Ennek szellemében határoztunk úgy, hogy elkészítjük és publikáljuk a Társaság első fenntarthatósági jelentését. E jelentés révén kívánjuk bemutatni az általunk elért eddigi eredményeket a fenntarthatóság környezeti, társadalmi és vállalatirányítási (Environmental, Social, Governance - ESG) pillérei mentén, illetve kitűzni a jövőre vonatkozó céljainkat.

Az ESG jelentés összeállítását és kiadását megelőzően egy felkészülési eljárás keretében felülvizsgáltuk működésünket és a teljes ingatlan portfóliót. Felismertük, hogy tevékenységünk fontos szerepet játszik környezetünk fenntarthatóbbá tételében. Ennek köszönhetően kiemelt figyelmet fordítunk a meglévő ingatlanportfólió és a jövőbeni akvizíciók során az épületek energiahatékonyságának növelésére és a felelős vízgazdálkodásra.

2024-ben a mindennapi folyamataink digitalizálásában tervezünk előre lépni, ezzel is csökkentve a felesleges papírfelhasználást, valamint célunk a szelektív hulladékgyűjtés megvalósítása a tulajdonunkban lévő ingatlanokban. Mindemellett folytatjuk vállalati társadalmi felelősségvállalási programjainkat és teljesítjük alkalmazottjaink elvárásait a pozitív vállalati kultúra fenntartása érdekében.

Társaságunk életében mérföldkőként tekintünk az első ESG jelentésre, a kötelező szabályozáson túl célunk az értékteremtés és az iparágon belüli példamutatás.

2. A Társaság bemutatása

Hivatalos név:

Appeninn Vagyonkezelő Holding
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
(a jelentésben: Appeninn, Társaság, Holding)

Tulajdon jellege és jogi formája:

nyilvánosan működő részvénytársaság

Földrajzi jelenlét:

Magyarország, Lengyelország

A fenntarthatósági jelentés által lefedett entitások: a Holding és leányvállalatai

Magyarországon:

- Appeninn E-Office Zrt.
 - Alagút Investments Kft.
- Appeninn Property Zrt.
 - Felhívíz-Appen Kft.
 - Appen-Retail Kft.
- Appeninn-Bp1047 Zrt.
- CURLINGTON Kft.
- Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.
- BERTEX Zrt.
- Appeninn Project-EGRV Kft.
- Appeninn Project-MSKC Kft.
- Appeninn BLT Kft.
- SECTURA Ingatlankezelő Kft.
- Kantrum Property Kft.
- Tidaholm Properties Kft.

Lengyelországban:

- Dounby Sp. Z o.o.
- Wisniowy Management SP. Z.o.o

Jelentéstételi időszak:

a pénzügyi kimutatásnak megfelelő időszak-
a 2023-as naptári év, 2023. január 1-től
2023. december 31-ig

Alkalmazottak száma:

8 fő

Az Appeninn egy dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési és vagyonkezelő társaság, amely az iroda- és kiskereskedelmi ingatlanpiacra fókuszál. A 2009-es alapítása óta az Appeninn a hazai ingatlanpiac fontos szereplőjévé vált, tevékenységének fő elemei az ingatlan bérbeadás és az ingatlanüzemeltetés. A Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) több mint 10 éve van jelen, 2011 óta Prémium kategóriában jegyzett vállalat. A Társaság elsődleges célja a portfólió diverzifikálása, a hozam stabil növelése és a jövedelemtermelő képesség fenntartása, valamint a részvényesi értékkeremtés.

Az Appeninn megalakulását követően 2020-ig elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezett, de országosan is vásárolt logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat. A Társaság 2020-ban jóváhagyott stratégiája szerint turisztikai projektek akvizíciója és fejlesztése került előtérbe.



Ennek keretében 2020. februárjában megszerezte a Solum-Invest Kft. 76%-os üzletrészt, valamint 2020. júniusában a Dreamland Holding Zrt. 75%-os üzletrészt.

A Társaság 2022. februárjában közzétett -módosított- üzleti stratégiájában elsődleges célul tűzte ki a turisztikai portfóliója értékesítését, valamint a délkelet-európai és a kelet-közép-európai régiókban kereskedelmi ingatlanok akvizícióját, aminek keretében 2022-2023. folyamán a turisztikai fejlesztési projektjei értékesítésre kerültek.

Az értékesítésből befolyó pénzforrásokat a cégcsoport 2023-ban magyar és lengyel leányvállalatok akvizíciójára (Dounby Sp. Z o.o., Tidaholm Properties Kft., Kantrum Property Kft.) fordította, melynek eredményeként jövedelemtermelő ingatlanjainak köre, minősége és az ezekből befolyó bevételei jelentősen bővültek 2023 első félévében, és a cégcsoport konszolidált működési jövedelmezősége is emelkedett.

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

A jövőbeni tranzakciók célja a stabil jövedelemtermelő képesség megőrzése mellett a portfólió diverzifikálása.



A Társaság legfontosabb eredményei a 2023-as évre vonatkozóan:

- Turisztikai fejlesztési projektársaságok értékesítése
- Új kereskedelmi (Tidaholm Properties Kft., a Kantrum Property Kft.) és lengyel iroda ingatlanok (a Dounby Sp. Z o.o.) megszerzése és az újonnan megvásárolt leányvállalatok integrálása
- A Társaság és kötvényének befektetésre ajánlott kategóriába sorolásával a kedvező finanszírozási struktúra stabilizálása
- Bérbeadási és üzemeltetési tevékenység színvonalának emelése
- Cégcsoport felépítésének átalakítása, átláthatóbbá tétele
- Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozás 2024. január 1 napjával történő nyilvántartásba vételének előkészítése
- A csoport üzleti eredményének kiemelkedő javulása

2.1 Szervezeti struktúra

A Társaság ügyvezető szerve – az igazgatóság és a felügyelőbizottság helyett – az egységes irányítási rendszert megvalósító Igazgatótanács, amely legalább 5, legfeljebb 9 természetes személy tagból áll. Az Igazgatótanács tagjai többségének a Ptk.-ban meghatározott független személynek kell lennie.

Az Igazgatótanács tagjai 2023. évben:

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

Az Igazgatótanács tagjai 2024. január 30. napja óta és a jelentés közzétételekor:

- Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna
- Dr. Illés Tibor Endre
- Jombik Zoltán
- Dr. Jákó János Dezső
- Dr. Hüse István

A Társaság mindennapi munkáját és szervezetét a vezérigazgató irányítja és ellenőrzi a jogszabályok és az Alapszabály keretei között, a közgyűlés és az Igazgatótanács döntéseinek megfelelően.

Vezérigazgató:

- Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna

Az Igazgatótanács mellett az Auditbizottság működik. Tevékenységét a mindenkor hatályos jogszabályok, a Társaság Alapszabálya és a hatályos ügyrend alapján fejti ki.

Auditbizottság tagjai 2023. évben:

- Jombik Zoltán (elnök)
- Kertai Zsolt László
- Törő Csaba

Auditbizottság tagjai 2024. január 30. napja óta és a jelentés közzétételekor:

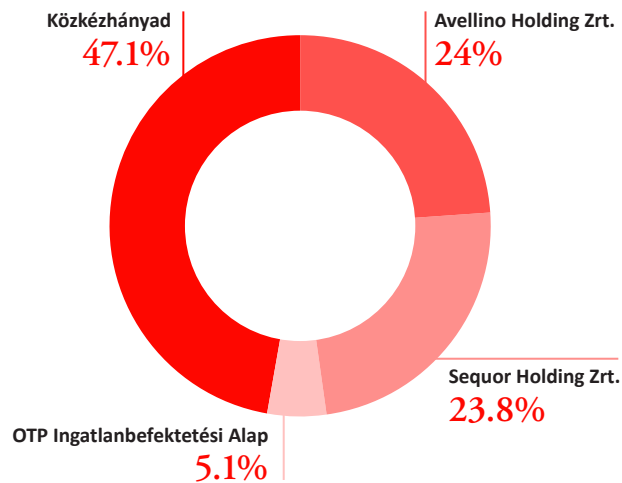
- Jombik Zoltán (elnök)
- Dr. Jákó János Dezső
- Dr. Hüse István



2.2 Tulajdonosi szerkezet

A Társaságban 2023. december 31. napi állapot szerint három részvényes haladja meg az 5%-os részesedést:

az Avellino Holding Zrt., a Sequor Holding Zrt. és az OTP Ingatlanbefektetési Alap, míg a közkézhányad 47.07%-os mértékű volt, amiből 0,0039 % Appeninn saját részvény.



2.3 A Társaság fenntarthatósági vonatkozású rövidtávú stratégiája

A Társaság pénzügyi eredményének növelése érdekében elengedhetetlen az alaptevékenységhez kapcsolódó energiahatékony, alacsony szén-dioxid-kibocsátású működés kialakítása, amely jelentős pozitív hatást fejt ki mind a részvényesek, mind az üzleti partnerek számára, valamint közvetlen környezetére is.

A Társaság a meglévő ingatlanai és jövőbeni akvizíciói során, a fenntartható vállalati tevékenységek közül az energiahatékonyág növelését és a felelős vízgazdálkodást kívánja szem előtt tartani.

A Társaság üzleti céljai között az aktív portfóliómenedzsment, a professzionális vagyonkezelői, üzemeltetési tevékenység biztosítása, az ESG szempontok fokozott érvényesítése, valamint a finanszírozási struktúra optimalizálása, és természetesen a jövedelemtermelő képesség emelése és magas szinten történő stabilizálása a leghangsúlyosabb elemek, illetve kiemelt cél a földrajzi értelemben vett diverzifikáció is.

2.4 A Társaság fenntarthatósági jövőképe a következő 10-15 évre nézve

Az Appeninn Igazgatótanácsa tudatában van annak, hogy a vállalati felelősségvállalás, az átláthatóság és az energiahatékonyág jelentősége világszerte növekedni fog. Az ESG szempontok beépítése üzleti tevékenységünkbe éppúgy pozitív hatással jár az Appeninn csoport jövedelmezősége szempontjából, mint a közvetlen és távolabbi környezete számára. Ezért azt tervezzük, hogy a következő 10-15 évben a lehetőség szerinti legtöbb fenntarthatósági szempontot beépítjük mindennapi működésünkbe.

Fenntarthatósági jelentésünkkel kapcsolatban jelenlegi gyakorlatunk bővítését tervezzük, további ESG mutatók és célkitűzések beépítésével.



3. Fenntarthatóság a Társaság számára

Az Appeninn első fenntarthatósági jelentése a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) ESG Guide keretrendszere szerint készül. A Társaság célja, hogy évről évre fejlessze jelentéstételi gyakorlatát a jogszabályoknak, a BÉT, illetve a piac elvárásainak megfelelően. A jelentésben tárgyalt témák lényegességi elemzéssel kerülhet meghatározásra, amely a Global Reporting Initiative (GRI) szabvány szerint lett elvégezve, és környezetvédelmi, társadalmi és vállalatvezetési pillérek mentén kerülnek bemutatásra. Az átfogó szemléletmód biztosítása és az ESG értékek mellett való elköteleződés biztosítása érdekében a Társaság munkavállalói, szakértői és vezetése, aktívan részt vett az első fenntarthatósági jelentés elkészítésében.

Az Appeninn számára a fenntarthatóság prioritás, az ESG szempontok hangsúlyossá váltak. A Társaság első fenntarthatósági jelentésének elkészítésével arra törekszik, hogy jobban megértse jelenlegi teljesítményét a környezeti, társadalmi és vállalatirányítás pillérei mentén, valamint, hogy tevékenységével a környezetet fenntarthatóbbá tegye.

3.1 Érdekeltek feleink és lényegességi elemzés

3.1.1 Érdekeltek feleink

Az Appeninn érdekelt feleit egy benchmark elemzés során azonosította, amelyet követően egy belső egyeztetés során a Társaság vezetői megvitattak, véglegesítettek. A vizsgálat során a következő érdekelt felek lettek azonosítva:

- Részvényesek
- Magyar Nemzeti Bank (MNB),
- Budapesti Értéktőzsde (BÉT),
- Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV)
- Finanszírozók
- Ügyfelek (bérlők)
- Munkavállalók
- Beszállítók

A jövőben a Társaság konzultációt tervez a beazonosított érdekelt felekkel a Társaság ESG-vel kapcsolatos kérdésekre gyakorolt hatásának alaposabb megértése érdekében.

3.1.2 Lényegességi elemzés

A Társaság 2023-ban végezte el először a lényegességi elemzést, amelynek eredménye alapján meghatározta az első ESG-jelentésének lényeges témáit. A lényegességi vizsgálat pontos lépései a következők voltak:

Kontextus meghatározása: Belső workshop tartása, iparági benchmark elemzés végzése felmérve a kulcsfontosságú versenytársaink ESG teljesítményét és céljait, valamint figyelembe véve két nemzetközileg elismert ESG minősítést is végző ügynökség iparági ajánlásait: a Sustainability Accounting Standards Board (SASB) és a Morgan Stanley Capital International (MSCI) ingatlan- és ingatlanszolgáltatási ágazatok számára ajánlott lényeges témáit.

Lényeges témák azonosítása: Az összesített adatok és információk alapján az Appeninn számára lényeges témák szakértői javaslatok és vezetői jóváhagyás mentén kerültek meghatározásra.

Az alábbi lényeges témák kerültek azonosításra:



Környezeti pillér:

energiamenedzsment; széndioxid-kibocsátás csökkentése; hulladékgazdálkodás; megújuló energia



Társadalmi pillér:

sokszínűség; egyenlőség és befogadás; társadalmi felelősségvállalás; vállalati kultúra



Vállalatirányítás: transzparencia; etikus üzletvitel; megfelelés

4. Környezeti indikátorok

Az Appeninn felismeri, hogy a környezetvédelem és ezzel összefüggésben az élhető környezet kiemelkedő és alapvető szerepet játszik a fenntartható fejlődés megvalósításában. Tisztában van a csoport tevékenységének környezeti hatásaival, és elismeri felelősségét, ezért mindent megtesz annak érdekében, hogy működése által befolyásolt területeken cselekedjen. Olyan projektek megvalósítására törekszik, amelyek csökkentik ingatlanainak az energiafelhasználását és növelik a megújuló energiaforrások arányát energiafelhasználásban. A Társaság ezen felül a felelős vízgazdálkodást is prioritásnak tartja. Célja emellett az anyagfelhasználás és a hulladéktermelés csökkentése a digitális dokumentumkezelésre való áttállással, illetve az újrahasznosítás céljából történő hulladékgyűjtés megvalósításával.

4.1 Energiafelhasználás

A Társaság egyik fő környezetvédelmi célja, hogy energiafogyasztását fenntarthatóbbá tegye.

A csoport ingatlanjainak energiafelhasználásának csökkentése, illetve fenntarthatóbbá tétele érdekében:

- szerződést köt a tulajdonában lévő bevásárlóközpontok (Zone Székesfehérvár, Zone Zalaegerszeg, Kanizsa Centrum) tetejére napelemes kiserőművek telepítésére, így az épületek villamosenergia-felhasználásának lényeges, bár szezonálisan változó hányadát megújuló energiaforrásból fedezi;
- a vidéki bevásárlóközpontok közös területei 2023. folyamán LED-esítésre kerültek;
- a budapesti ingatlanokban folytatva lesz az almérők telepítése, ami hosszabb távon energia megtakarítást ösztönöz;
- a lengyelországi leányvállalat, a Wiśniowy Management Sp. Z.o.o 2024-től zöld villamos energiát használ, amelyet megújuló forrásokból (szél-, nap- és vízenergiából) állítanak elő. Ennek célja, hogy a zöldenergia felhasználásával támogassa az energiaszektor dekarbonizációját, ezzel küzdve a klímaváltozás ellen, javítva az emberek életminőségét, és hozzájárulva egy élhető jövő megteremtéséhez.

4.1.1. 2023. évi energiafogyasztás nem megújuló energiaforrásból

Táblázat 1.: Appeninn csoport teljes energiafogyasztása (kWh). A táblázatban nem szereplő leányvállalatok esetén a csoportnak nincs energiafogyasztása.

Vállalat	Szervezetben belüli teljes energia-fogyasztás	Vásárolt fűtési energia (földgáz) fogyasztás	Eladott fűtési energia	Saját földgáz-felhasználás	Vásárolt villamos energia fogyasztás	Eladott villamos energia	Saját villamos-energia felhasználás
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	1,397,409	424,363	424,363	-	973,046	973,046	-
Appeninn E-Office Zrt.	3,425,997	1,512,909	312,586	1,200,322	1,913,089	595,520	1,317,569
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	476,052	402,081	-	402,081	73,971	-	73,971
Felhévíz-Appen Kft.	81,180	68,204	-	68,204	12,976	-	12,976
Appen-Retail Kft.	13,867	4,072	-	4,072	9,795	-	9,795
Appeninn- Bp1047 Zrt.	30,505	-	-	-	30,505	5,857	24,648
CURLINGTON Kft.	4,742	-	-	-	4,742	3,532	1,210
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	465,015	371,455	8,110	363,345	93,560	16,891	76,669
Appeninn Project-MSKC Kft.	440,784	-	-	-	440,784	440,784	-
Tidaholm Properties Kft.	3,656,253	903,397	887,244	16,152	2,752,856	2,402,475	350,381
Kantrum Property Kft.	2,041,972	600,654	42,126	558,528	1,441,318	852,594	588,724
Dounby Sp. Z o.o.	12,544,117	2,125,480	1,427,581	687,899	10,418,637	6,997,687	3,420,950
Wisniowy Management Sp. Z.o.o	49,043	-	-	-	49,043	-	49,043
ÖSSZESEN	24,626,935	6,412,614	3,102,012	3,310,603	18,214,321	12,288,386	5,925,935

4.1.2 2023. évi energiafogyasztás megújuló energiaforrásból

Táblázat 2.: Appeninn csoport teljes megújuló energiafogyasztása (kWh). A táblázatban nem szereplő leányvállalatok esetén a csoportnak nincs energiafogyasztása.

Vállalat	A szervezeten belüli teljes megújuló energiafogyasztás	Vásárolt megújuló villamosenergia fogyasztás	Eladott megújuló villamos energia
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	97,305	97,305	97,305
Appeninn E-Office Zrt.	191,309	191,309	59,552
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	7,397	7,397	-
Felhévíz-Appen Kft.	1,298	1,298	-
Appen-Retail Kft.	980	980	-
Appeninn- Bp1047 Zrt.	3,051	3,051	586
CURLINGTON Kft.	474	474	353
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	9,356	9,356	1,689
Appeninn Project-MSKC Kft.	44,078	44,078	44,078
Tidaholm Properties Kft.	275,286	275,286	240,248
Kantrum Property Kft.	144,132	144,132	85,259
Dounby Sp. Z o.o.	1,338,000	-	-
ÖSSZESEN	2,112,664	774,664	529,070



4.2 Scope 1 és Scope 2 üvegházhatású gáz kibocsátás

A Társaság üvegházhatású gáz (ÜHG) kibocsátás kiszámítása során a nemzetközileg elismert Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) előírásait alkalmazta, a kibocsátást ennek megfelelően számolta. Tevékenységéből fakadóan a Társaság saját felhasználású energiafogyasztása nem jelentős, az ÜHG kibocsátás jelentős része a bérlők energiafelhasználásából fakad. Az első fenntarthatósági jelentésben a Scope 1 és Scope 2 kibocsátás adatok kerülnek bemutatásra, a Scope 3 adatok teljeskörű felmérésére a későbbiekben kerül sor.

A Scope 2 kibocsátás adatok bemutatásakor mind a piaci alapú, mind a lokáció alapú számítás adatai bemutatásra kerülnek. A számítás során a nemzetközi gyakorlatban standardként használt DEFRA (Department for Environment, Food & Rural Affairs) és AIB (Association of Issuing Bodies) konverziós faktorai kerültek alkalmazásra. A kibocsátásadatok tonnában, CO₂ egyenértékesben kerülnek bemutatásra.

4.2.1 ÜHG intenzitás

Az üvegházhatású gázok kibocsátás intenzitása a Társaság 2023. évi árbevétele és a kibocsátott Scope 1 és Scope 2 kibocsátásának összegének hányadosaként került kiszámításra.

2023. évi árbevétel: 18,675,526 euró

2023. évi Scope 1 + Scope 2 kibocsátás: 2,343 tCO₂e

ÜHG intenzitás: 125.46 g/euró

Táblázat 3.: Appeninn csoport Scope 1 és Scope 2 üvegházhatású gáz kibocsátása (tCO₂e) a rendelkezésre álló adatok alapján.

Vállalat	Scope 1	Scope 2 - lokáció alapú	Scope 2 - piaci alapú	Scope 1+2 lokáció alapú	Scope 1+2 piaci alapú (%)
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	-	-	-	-	0%
Appeninn E-Office Zrt.	220	386	422	606	25.9%
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	74	22	24	95	4.1%
Felhévíz-Appen Kft.	12	4	4	16	0.7%
Appen-Retail Kft.	1	3	3	4	0.2%
Appeninn- Bp1047 Zrt.	-	7	8	7	0.3%
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	66	22	25	89	3.8%
Tidaholm Properties Kft.	3	103	112	106	4.5%
Kantrum Property Kft.	102	173	188	275	11.7%
Dounby Sp. Z o.o.	128	1,003	1,095	1,130	48%
Wisniowy Management Sp. Z.o.o	-	14	16	14	1%
ÖSSZESEN	606	1,737	1,896	2,343	100.0%

4.3 Hulladéktermelés

A lengyelországi ingatlanok esetén szelektív hulladékgyűjtés történik. A Társaság magyarországi ingatlanjaiban egyelőre nem valósul meg szelektív hulladékgyűjtés, jövőbeni célként foglalmaztuk meg ennek fokozatos alkalmazását mind a saját működésben, mind a bérbeadott ingatlanokra vonatkozóan.

4.3.1 Összes keletkezett hulladék

Táblázat 4.: Appeninn csoport hulladéktermelése (t) a rendelkezésre álló adatok alapján.

Vállalat	Keletkezett hulladék össztömege (tonna)
Appeninn E-Office Zrt.	1,132
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	106
Felhévíz-Appen Kft.	12
Appen-Retail Kft.	207
Appeninn- Bp1047 Zrt.	12
CURLINGTON Kft.	57
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	70
Appeninn Project-MSKC Kft.	19
Tidaholm Properties Kft.	73
Kantrum Property Kft.	165
Dounby Sp. Z o.o.	1,065
ÖSSZESEN	2,917

4.4 Vízfogyasztás

A Társaság és leányvállalatai vízfogyasztása vezetékes vízből származik, szennyvíz kibocsátásához a kommunális szennyvíz hálózatot veszi igénybe. Az Appeninn csoport működése során nem keletkezik természetes vizeket veszélyeztető szennyvíz-kibocsátás. A vízfelhasználás bemutatásakor mind a Társaság és leányvállalatainak saját felhasználása, mind a bérbeadott épületekben a bérlők felhasználása bemutatásra kerül.

Táblázat 5.: Appeninn csoport teljes vízfogyasztása (liter) a rendelkezésre álló adatok alapján.

Vállalat	A szervezet teljes vízfogyasztása (liter)
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	3,336,000
Appeninn E-Office Zrt.	3,836,680
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	1,652,000
Appen-Retail Kft.	65,000
Appeninn- Bp1047 Zrt.	43,000
CURLINGTON Kft.	48,000
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	1,188,000
Appeninn Project-MSKC Kft.	1,478,000
Tidaholm Properties Kft.	5,061,000
Kantrum Property Kft.	8,121,000
Dounby Sp. Z o.o.	7,109,300
ÖSSZESEN	31,937,980



4.5 Biodiverzitást érintő kezdeményezés

A 2017. júniusában felállított Wisniowy Business Park méhészete kiválóan tükrözi a vállalat elkötelezettségét a fenntartható fejlődés és a városi környezet biológiai sokfélesége mellett. Az irodakomplexum szívében elhelyezkedő méhészet 5 kaptárból áll, amelyek a főszezonban (június végén és július elején) mintegy negyedmillió, szelidségükről ismert Krain fajtájú méhnek nyújtanak menedéket.

A méhek a helyi flóra részét képező 2,5 km hosszú hársfasoron történő beporzó tevékenységük révén kulcsszerepet játszanak az ökoszisztéma egészségének megőrzésében. A kaptárban élő méhek átlagosan mintegy 3 km-es repülési hatótávolsága lehetővé teszi a méhészet kedvező hatásának kiterjesztését a környező növényzet jelentős részére.

A méhészetnek otthont adó szabadidős terület a dolgozók környezeti tudatosságára is pozitív hatást gyakorol. A méhek megfigyelése és az ökoszisztémában betöltött fontosságuk felismerése hozzájárul a természet jobb megértéséhez és megbecsüléséhez. A méhészetben évente nagyságrendileg 90 kg méz kerül előállításra, amely a távoli régiókból történő szállítás nélkül, jelentősen csökkenti a forgalmazással járó szénlábnyomot. A méhészet kifejezi a csoport elkötelezettségét a zöld, fenntartható munkakörnyezet megteremtése mellett, amely elősegíti a munkavállalók jólétét és támogatja a helyi környezetet.



5. Társadalmi indikátorok



5.1 Vállalati felelősségvállalás

A fenntarthatóság társadalmi pillére ugyanolyan fontos a Társaság számára, mint a környezetvédelem vagy a felelős vállalatirányítás. 2023-ban több kapcsolódó kezdeményezés és projekt átgondolását követően került kiválasztásra az UNICEF #nenézzfélre kampánya, mely az iskolai bántalmazás és zaklatás elleni fellépés és a fiatalok mentális jólléte elősegítésének fontosságára hívja fel a figyelmet.



Az iskolások 66%-a számolt be arról, hogy tanulmányai során rendszeresen tapasztalt zaklatást. Ez egy olyan égető probléma, amelyet mi, mint közösség, nem engedhetjük meg magunknak, hogy figyelmen kívül hagyjuk. Ezekre az eredményekre reagálva az UNICEF Magyarország kampányt indított az erőszak gyakran passzív, néma szemlélőinek megerősítésére. A kampány a HelpApp-ot, az UNICEF Magyarország saját, zaklatás elleni alkalmazását népszerűsíti, amely betekintést és eszközöket nyújt a gyermekek elleni erőszak különböző formái elleni küzdelemhez, többek között útmutatást nyújt a zaklatás szemtanújaként szemlélő és az áldozatnak segíteni kívánó járókelők számára.

A kampány nemcsak a kutatás legfontosabb eredményeire világít rá, hanem célja az iskolai zaklatás visszaszorítása is, a tudatosság előmozdítása a támogató közösség jelentőségének hangsúlyozása révén.

Az Appennin elkötelezett a társadalmi jólléthez és fejlődéshez való hozzájárulás mellett, és határozottan kiáll az olyan kezdeményezésekért, mint a #nenézzfélre kampány, amely biztonságosabb környezetet kíván teremteni gyermekeink számára.

A Társaság a kritikus helyzetben lévő fiatalokat támogatja azzal is, hogy megjelenési, kapcsolatteremtési és adománygyűjtő lehetőséget teremt retail központjaiban az SOS Gyermekfaluk számára.

5.2 Ügyfél-elégedettség

A Társaság az ügyfelek elégedettségének növelése érdekében hibakezelő rendszert vezetett be valamennyi ingatlana tekintetében. A bérlői panaszokat és műszaki problémákat az APFM rendszeren keresztül lehet bejelenteni, ahol az ingatlanüzemeltetők közvetlenül fogadják és lehetőség szerint a leghatékonyabb módon kezelik az észrevételeket. Ugyanezt szolgálják a retail ingatlanokban felállított info-boxok, hogy a bérlőknek a számukra legkomfortosabb módon legyen lehetőségük kérdéseik, esetleges technikai problémáik jelzésére, az üzemeltető pedig a lehetőség szerint leggyorsabban megkezdhesse a felmerült észrevételek vagy hibák kezelését.



5.3 A női vezetők aránya

Táblázat 6.: Vezetőségi összetétel nemek szerint az Appeninnél 2023-ban.

Munkavállalók száma	Felsővezetés	Középvezetés	Vezető beosztású dolgozók összesen
Nő	1	1	2
Férfi	0	1	1
Összesen	1	2	3
A női alkalmazottak aránya (%)	100%	50%	66.7%



5.4 Munkahelyi balesetek

A munkavállalók a Társaság tevékenységének irodai jellege miatt, nem kitétek munkahelyi balesetek szempontjából, egyetlen munkahelyi baleset sem történt 2023-ban.

5.5 Javadalmazási politika

A javadalmazási politika célja, hogy világos, átlátható és prudens működést biztosító alapelveket határozzon meg, melyek összhangban vannak a Társaság üzleti stratégiájával, céljaival, értékeivel, hosszú távú érdekeivel és fenntartható üzleti eredményességével, valamint, hogy biztosítsa a hatékony és eredményes kockázatkezeléssel összhangban álló javadalmazási gyakorlat megvalósítását, a Társaság hosszú távú terveivel is összhangban álló javadalmazási rendszerének szabályozását.

A Társaság javadalmazási rendszerének alapelve, hogy versenyképes javadalmazást biztosítson a Társaság vezetői és munkavállalói részére, ezért kialakítása során különös figyelmet fordít a juttatások méltányos, az adott pozíció ellátásához igazodó felelősséggel arányos meghatározására, ami elősegíti és ösztönzi az elkötelezett munkavállalói hosszútávú foglalkoztatását is. A javadalmazás mértékének meghatározásánál a Társaság törekszik arra, hogy az ésszerű és valódi teljesítményt díjazó, a gazdasági célkitűzések megvalósítását elősegítő, és a hatékony munkavégzésre ösztönző legyen.

A javadalmazási politika fix és változó juttatási elemeket alkalmaz alkalmazottjaira a Társaság irányadó szabályainak megfelelően. A Társaság, illetve a munkavállalók körében a vezérigazgató a Társaság eredményességével, terveivel és fenntarthatósági céljaival összhangban, átlátható és következetes módon határozza meg a változó juttatásokban részesülők körét és a teljesítményhez igazodó javadalmazás mértékét azzal, hogy ennek során figyelemmel van a különböző szakterületeken és pozíciókban megnyilvánuló eltérő hozzáadott értékekre is. A teljesítményhez igazodó javadalmazás meghatározása kötődik egyrészt az éves és hosszabb távú vállalati célok megvalósulásához, továbbá az érintett személynek kitűzött célok eléréséhez is. Az évközbeni, be nem tervezett rendkívüli projektek költség- és eredményhatásai egyedi mérlegelés alapján kerülnek figyelembevételre.

5.6 Munkavállalói-elégedettség

A Társaság méretére, tevékenységére tekintettel az alkalmazottak elégedettségét a féléves/éves teljesítményértékelés során rendszeresen mérjük. A közvetlen visszajelzés lehetősége mindenkor adott a munkavállalók számára, akár a vezérigazgató, akár az igazgatótanács irányában.

6. Vállalatirányítási indikátorok

Az Appeninn számára a részvényesi értékteremtés elsődleges forrása az aktív portfóliómenedzsment, a professzionális vagyongazdálkodási, üzemeltetési tevékenység biztosítása, valamint a finanszírozási struktúra optimalizálása, így összességében a piaci átlag feletti hozam elérése, a jövedelmezőség maximalizálása. A Társaság elkötelezett az átlátható és rugalmas szervezeti struktúra mellett, amely érdekében a mindenkori tevékenységéhez illeszkedő költséghatékony holdingstruktúrát alakított ki, melynek transzparenciáját a szabályozott ingatlanbefektetési társasági forma érdekében megvalósuló szervezeti változtatások tovább emelik.

A Társaság minden leányvállalatra kiterjedő felelős vállalatirányítási jelentéssel rendelkezik.

6.1 Felelős beszerzési politika

A Társaság beszerzési stratégiája meghatározásakor és végrehajtása során a fenntarthatóság alapvető szempont volt. Beszerzési politikájába fenntarthatósági célokat és stratégiát épített be, úgy, hogy ezek a mindennapi működés és a végrehajtás részei legyenek. Üzleti partnerétől megköveteli, hogy megfeleljenek az iparág gyakorlatát követő jogi és környezetvédelmi követelményeknek és szabványoknak. A társaság beszerzési politikája az alábbi alapelveket határozza meg:

- A beszerzési eljárásban az Appeninn csoport köteles biztosítani, az ajánlatot adó gazdasági szereplő pedig tiszteletben tartani a verseny tisztaságát, átláthatóságát és nyilvánosságát.
- Az Appeninn csoport esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot biztosít az ajánlatot adó gazdasági szereplők számára.
- Az Appeninn csoport a versenyztetési eljárásban a jóhiszeműség és tisztesség, valamint a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményeinek megfelelően köteles eljárni.
- Az Appeninn csoport a pénzügyi forrásainak felhasználásakor a hatékony és felelős gazdálkodás elvét szem előtt tartva köteles eljárni.
- A beszerzési eljárás csak olyan módon bontható részekre, amely nem eredményezi a Társaság beszerzési szabályzatában foglaltak megkerülését.
- A beszerzés megvalósítása során az Appeninn csoport törekszik a környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok figyelembevételére.

- A beszerzési eljárásnak átláthatónak, azaz minden mozzanatában dokumentálnak kell lennie. A dokumentációnak tartalmaznia kell az ajánlatkéréseket, amennyiben a beszerzési eljárásra vonatkozó részletszabályzatok előírják, vagy lehetőséget adnak az ajánlattételi kötelezettséget is.

A Társaság minden leányvállalatra kiterjedő felelős beszerzési politikával rendelkezik.

6.2 Függetlenségi irányelvek

A Társaságnál az igazgatóság és felügyelőbizottság helyett egységes irányítási rendszert megvalósító igazgatótanács működik. Az Igazgatótanács látja el az igazgatóság és a felügyelőbizottság törvényben meghatározott feladatait.

A Társaság Igazgatótanács tagjainak és az Auditbizottság tagjainak függetlenségével kapcsolatos irányelvei és az alkalmazott függetlenségi kritériumok a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által elfogadott és közzétett Felelős Társaságirányítási Ajánlásoknak megfelelően kerültek meghatározásra és rögzítésre a Társaság Függetlenségi irányelvek politikájában.

A vonatkozó törvényi kötelezettség értelmében az Igazgatótanács tagjainak többségének függetlennek kell lennie. A tagok akkor minősülnek függetlennek, ha a Társasággal az igazgatótanácsi tagságon és a Társaság szokásos tevékenységébe tartozó, az igazgatótanácsi tag szükségleteit kielégítő ügyleten alapuló jogviszonyon kívül más jogviszonyban nem állnak. Az Igazgatótanács tagjai a megbízatásuk elfogadásával egyidejűleg nyilatkoznak arról, hogy

a Társaság által alkalmazott kritériumok alapján függetlennek minősülnek-e. Az Auditbizottság tagjait a közgyűlés az Igazgatótanács független tagjai közül választja.

6.3 Kockázatkezelés

A kockázatkezelés kiemelkedően fontos az Appeninn csoport pénzügyi stabilitásának és jó hírnevének védelme, valamint a tőkének olyan versenyképes üzleti tevékenységekre való felhasználása érdekében, amely a részvényesek érdekeit szolgálja. A kockázatkezelési irányelvek kidolgozása során az integráltság, a teljesség, a módszeresség, a transzparencia, folyamatosság és az arányosság alapelveit vette figyelembe.

Az Appeninn csoport kockázatnak tekint minden, a tevékenységében, gazdálkodásában rejlő olyan elemet vagy eseményt, illetve körülményt, amely bekövetkezése esetén az Appeninn csoport működését hátrányosan érinti vagy érintheti. A kockázat mértékét az Appeninn csoport a fenyegetés bekövetkezési valószínűségnek és az okozott kár nagyságának szorzataként állapítja meg. A kockázati tényezők mentén azonosított veszélyekre alkalmazott kockázatkezelési stratégia kiválasztása során az intézkedés előrelátható hatása felmérésre és összevetésre kerül az adott tevékenységgel kapcsolatban eredetileg tervezett végeredménnyel. A kockázatkezelés leghatékonyabb eszköze a folyamatba épített kockázatkezelés.

Az Appeninn csoport teljes kockázatkezelésének felügyeletét az Igazgatótanács tagjai végzik, illetve egyúttal felelősek annak irányításáért is.

6.4 Korrupcióellenes politika

A korrupcióellenes politika irányelv kidolgozásakor a függetlenségi és kockázatkezelési irányelvek is figyelembevételre kerültek. A Társaság minden leányvállalatára kiterjedő korrupcióellenes politikával rendelkezik.

Az Appeninn csoport céljaival és stratégiájával összhangban elkötelezett az integritás, a tisztesség és a felelősség mellett, valamint támogatja a korrupció elleni küzdelmet, továbbá minden olyan kezdeményezést, amely elősegíti az etikus viselkedést a csoporton belül és azon túl.

A csoport vallja, hogy a korrupció ellen nem elég kizárólag büntetőjogi eszközökkel küzdeni, társadalmi összefogásra van szükség. Ennek tudatában szervezetileg kíván fellépni a korrupció ellen és zéró toleranciát alkalmaz a korrupcióval szemben és korrupcióellenes szabályzata megszegésével kapcsolatban.

A csoport a korrupció elleni zéró tolerancia érvényesítése érdekében az alábbi általános eljárási és működési elveket alkalmazza:

- pontosan meghatározza a munkatársak jog- és feladatköréit a felelősségi körök megfelelő és hivatalos rögzítésével, a döntési szintek egyértelmű kijelölésével, az egyes funkciók közötti átfedések és az egy személynél összpontosuló döntési jogosultságok elkerülése érdekében;

- az egyes munkatársak konkrét tevékenységének elvégzésére vonatkozóan hivatalosan meghatározott eljárásokat dolgoz ki és elvárja azok alkalmazását;
- a jogszabályokkal összhangban, azok által megengedett módon az egyes munkatársak tevékenységét, tranzakcióit nyomon követi;
- elvárja, hogy minden esetben, amikor ezt a szabályzatok előírják, a Partnerek döntéseiket előre meghatározott kritériumok alapján hozzák meg.

A csoport partnereivel a szakmaiság, a hozzáértés és a versenyképesség értékelése alapján létesít kapcsolatokat, egyéb a korrupció lehetőségét magában foglaló szempontokat nem alkalmaz. Körültekintően, a korrupció kockázatának minimalizálásával jár el a szerződéses partnerekkel való együttműködés során, különös figyelemmel az ajánlatkérési és előkészítési folyamatra. A csoport nagy figyelmet szentel a csoport nevében vagy képviselőjében eljáró szerződéses partnerekre, tekintettel a csoport részéről így fennálló reputációs és helytállási kockázatra.

6.5 ESG szervezeti vezető

A Társaságnál ESG szervezeti szakértő került kijelölésre 2023-ban.

6.6 Adatbiztonság

2023-ban, illetve a Társaság megalakulása óta sem érkezett panasz az ügyfelek privát adataival való visszaéléssel, vagy azok elvesztésével kapcsolatban.

Ha a riporttal kapcsolatban kérdése van, kérjük, lépjen velünk kapcsolatba az info@appeninnholding.com e-mail címen, vagy a <https://appeninnholding.com/kapcsolat/> weboldalon.

