



Appeninn Nyrt.
Fenntarthatósági Jelentés - 2024

Tartalom

Vezérigazgatói köszöntő	3
2. A Társaság bemutatása	4
2.1. Szervezeti struktúra	7
2.2. Tulajdonosi szerkezet	8
2.3. A Társaság fenntarthatósági vonatkozású rövidtávú stratégiája	8
2.4. A Társaság fenntarthatósági jövőképe a következő 10-15 évre nézve	8
3. Fenntarthatóság a Társaság számára	9
3.1. Értékelt feleink és lényegességi elemzés	10
4. Környezeti indikátorok	11
4.1. Energiafelhasználás	12
4.2. Scope 1 és Scope 2 üvegházhatású gáz kibocsátás	14
4.3. Hulladéktermelés	15
4.4. Vízfogyasztás	15
4.5. Biodiverzitást érintő kezdeményezés	16
5. Társadalmi indikátorok	17
5.1. Vállalati felelősségvállalás	18
5.2. Ügyfél-elégedettség	19
5.3. Női vezetők aránya	20
5.4. Munkahelyi balesetek	20
5.5. Javadalmazási politika	20
5.6. Munkavállalói elégedettség	20
6. Vállalatirányítási indikátorok	21
6.1. Felelős beszerzési politika	22
6.2. Függetlenségi irnyelvek	22
6.3. Kockázatkezelés	22
6.4. Etikai kódex	23
6.5. ESG szervezeti vezető	23
6.6. Adatbiztonság	23

Vezérigazgatói köszöntő



Tisztelt Partnereink, Befektetőink és Érdeklődők!

Az Appeninn Nyrt. kollegái és menedzsmentje elkészítette a cégcsoport második 2024. évet bemutató Fenntarthatósági Jelentését. Az elmúlt év bizonyította, hogy a fenntarthatóság és az üzleti eredményesség összekapcsolható, és e szemléletmód határozza meg hosszabb távú jövőképünket.

Az Appeninn Nyrt. szakértelmével tőzsdei vállalként stabil és erősödő eredménytermelő képességével teremt valódi értéket és kiszámítható befektetést részvényeseinek, és ezzel párhuzamosan törekszik a bérleti igények minél magasabb színvonalon történő kiszolgálására is. Különösen büszkék vagyunk arra, hogy a Társaság, valamint a konszolidálásba bevont, tulajdonában álló leányvállalatok üzleti stratégiánk következetes megvalósítása mentén teljesítik pénzügyi céljainkat, illetve a csoport szignifikáns akvizíciókon keresztül és azok integrálásával számottevő növekedést ért el.

A Társaság sikeres működését nem lehet kizárólag üzleti szempontokra építeni. Hiszünk abban, hogy az üzleti siker és a fenntartható működés kölcsönösen erősítik egymást, egyaránt beleértve ebbe a környezeti, társadalmi, valamint vállalatirányítási pilléreket. Ennek szellemében kiemelt figyelmet fordítunk a meglévő ingatlanportfólió és a jövőbeni akvizíciók során az épületek energiahatékonyságára, illetve ennek emelésére, a felelős vízgazdálkodásra. 2024-ben mindennapi folyamataink digitalizálásában tervezünk továbblépni, ezzel is csökkentve a felesleges papírfelhasználást, és céljaink között szerepel a szelektív hulladékgyűjtés szerepének növelése is. Folytatjuk vállalati társadalmi felelősségvállalási programjainkat és a jövőben is a pozitív, transzparens, diszkriminációmentes vállalati kultúra fenntartására, és az etikus működés standardjeinek való megfelelésre törekszünk.

Társaságunk életében mérföldkőként tekintünk második ESG jelentésünkre is, prémium kategóriában jegyzett tőzsdei társaságként a kötelező szabályozáson túl célunk az értékteremtés és az iparágon belüli példamutatás.

2. A Társaság bemutatása

Hivatalos név:

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

Jogi forma:

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.
- Appeninn Project-EGRV Kft.
- Appeninn Project-MSKC 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 - 2024. január 1. - 2024. december 31.

**Alkalmazottak száma 2024.
december 31. napján:**

- 8 fő

Az Appeninn Nyrt. Magyarország jelentős ingatlanpiaci szereplője, amely 2023. óta a lengyel ingatlanpiacon is képviselteti magát.

A Budapesti Értéktőzsde prémium kategóriájában jegyzett társaság, mely jövedelemtermelő képessége az elmúlt két évben stabil és jelentősen emelkedő tendenciát mutat.

Fő tevékenysége ingatlanbefektetés és vagyonkezelés, iroda- és kiskereskedelmi ingatlanok bérbeadása, valamint ingatlanüzemeltetés, mely elsősorban az iroda- és kiskereskedelmi ingatlanpiacra fókuszál. A Társaság elsődleges célja aktív portfólió management, az ingatlanállomány értékének és jövedelemtermelő képességének optimalizálása, összetételének földrajzi és funkcionális szempontú diverzifikálása,



valamint az ingatlanok bérlői számára magas színvonalú üzemeltetési szolgáltatások biztosítása.

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

A Társaság 2022. februárjában publikált megújított stratégiájában, elsődleges célul tűzte ki a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá (SZIT) alakulást, a költséghatékony szervezeti és működési struktúra kialakítását, az ESG szempontok fokozott érvényesítését, turisztikai projektjeinek értékesítését, valamint SEE és CEE régióbeli jövedelemtermelő

ingatlanok akvizícióját, aminek keretében korábbi működési modellje átalakult és fejlesztési projektjeinek döntő része 2022 során értékesítésre került.

Az értékesítésből befolyó pénzforrásokat a cégcsoport 2023. első negyedévében 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 és a cégcsoport konszolidált működési jövedelmezősége is szignifikánsan erősödött.

A 2022-ben megfogalmazott stratégia következetes végrehajtását és a konzervatív finanszírozási struktúrával megvalósított iroda és kiskereskedelmi tranzakciókat a Scope Ratings pozitívan értékelte, és 2023. április 5. napján az Appeninn kibocsátói besorolását B+/stable, fedezetlen kötvényét B+ szintre emelte, majd 2024. április 5. napján értékelését megerősítette.

A Társaság vállalati struktúráját tovább egyszerűsítette, a 100%-os közvetlen tulajdonában álló Felhévíz-Appen Kft. és Appen-Retail Kft. 2023. december 31. napján, majd a Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft., SECTURA Ingatlankezelő Kft., Appeninn BLT Kft., CURLINGTON Kft., BERTEX Zrt., Appeninn-Bp1047 Zrt. leánycégek 2024. június 30. napján APPENINN Property Zrt.-be történő beolvadásával.

A Társaságot a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2024. január 12. napján, 2024. január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként, majd 2024. július 1. napján Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként (SZIT) bejegyezte.



A Társaság legfontosabb eredményei a 2024-es évre vonatkozóan:

- A 2023-ban megszerzett cégek és ingatlanok cégcsoportba történő sikeres integrációja, értékük, üzemeltetésük színvonalának, költséghatékonyságának emelése.
- SZIT elővállalkozásként és a SZIT-ként való nyilvántartásba vétel feltételeinek teljesítése, az ebből eredő transzparencia és adóelőnyök realizálása.
- A Társaság első ESG jelentésének közzététele.
- A Scope befektetésre ajánlott rating-besorolásának stabilizálása.
- Átlátható és költséghatékony szervezeti struktúra fenntartása és folyamatos fejlesztése.
- Finanszírozási lehetőségeink kedvező kondíciójú forrásokkal történő bővítése.
- Etikai és Magatartási Szabályzat kidolgozása és bevezetése.

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 2024. évben:

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



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 2024. évben:

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

2.2. Tulajdonosi szerkezet

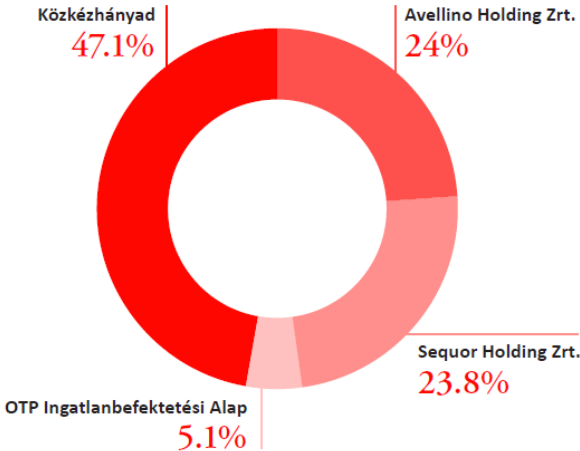
A Társaságban 2024. december 31. napi állapot szerint három részvényes tulajdonrésze haladja meg az 5%-os részesedést:

- Avellino Holding Zrt.
- Sequor Holding Zrt.
- OTP Ingatlanbefektetési Alap

A közkézhányad 47.07%-os mértékű volt, amiből 0,0039% Appeninn Nyrt. Tulajdonában álló 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, alternatív forrásokra támaszkodó működés kialakítása, amely jelentős pozitív hatást fejt ki a Társaság közvetlen és távoli környezetére is. Ennek érdekében a Társaság stratégiai és operatív döntéseiben előnyben részesíti az innovatív technológiák alkalmazását, a megújuló energiaforrások fokozatosan emelkedő igénybevételét, mind az általa vásárolt, mind a közreműködésével megtermelt energia vonatkozásában.



A meglévő ingatlanok és jövőbeni akvizíciói során, a fenntartható vállalati tevékenységek közül az energiahatékonyág növelését, a felelős vízgazdálkodást, és a hulladékkezelés optimalizálását kívánja elsődlegesen szem előtt tartani.

Ügyviteli folyamataink lehetőségei, üzleti partnereink preferenciáit vagy esetleges korlátait figyelembe véve dokumentumkezelésében, döntési folyamataiban a digitalizált megoldásokat részesítjük előnyben, és erre ösztönözni igyekszünk szűkebb és tágabb kapcsolatrendszerünket is, csökkentve ezzel környezetünk felesleges terhelését. Hasonló célokat szolgál a szelektív hulladékgyűjtés ingatlanjaink körében történő bővítése is.

A rövid távú stratégiai terveink megvalósítása révén a Társaság fenntarthatóság szempontjait

üzleti modelljébe integrálja, nemcsak jövedelmezőségi és piaci pozíciója erősítése, hanem egy élhetőbb és kiegyensúlyozottabb környezet kialakítása érdekében.

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

Az Appeninn Igazgatótanácsa, a globálisan növekvő elvárásokkal és trendekkel összhangban, elkötelezett abban, hogy a vállalat működésében és döntéseiben hangsúlyos szerepet kapjon az energiahatékonyág, a környezeti szempontok, a vállalati felelősségvállalás, az elkötelezettséget ösztönző és inspiráló vállalati légkör, a transzparencia és etikai normáknak való megfelelés, hiszen az ESG szempontok beépítése üzleti folyamatainkba hosszabb távon éppúgy pozitív hatással jár a cégcsoport eredményességére, üzleti hírnevére, mint a közvetlen és távolabbi környezetünk számára.

Fenntarthatósági jelentésünkben a jövőben további ESG mutatók és célkitűzések beépítését tevezük. Törekszünk arra, hogy jelentésünk ne csupán ránk háruló jogszabályi kötelezettségeknek való megfelelést, hanem céljaink és teljesítményünk átlátható bemutatását szolgálják és a fenntarthatóság iránti elköteleződésünket tükrözzék.

3. Fenntarthatóság a Társaság számára

Az Appeninn fenntarthatósági jelentése a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) ESG Guide keretrendszere szerint készül. A Társaság célja, hogy évről évre fejlessze jelentéstételi gyakorlatát a jogszabályi rendelkezéseknek, a BÉT, a részvényesei, a partnerei, a piac, valamint saját szervezete és munkavállalói elvárásainak megfelelően. A jelentésben tárgyalt témák a Global Reporting Initiative (GRI) szabvány szerinti lényegességi elemzéssel kerültek meghatározásra, és környezetvédelmi, társadalmi és vállalatvezetési pillérek mentén kerülnek bemutatásra. Az átfogó szemléletmód és az ESG értékek minél szélesebb körű integrálása érdekében a Társaság munkavállalói, szakértői és vezetése aktívan részt vettek a 2024. évi Fenntarthatósági Jelentés elkészítésében.

A Fenntarthatósági Jelentés elkészítésével arra törekszünk, hogy mi magunk is jobban megértsük és partnereink számára is átláthatóvá tegyük jelenlegi teljesítményünket és céljainkat a környezeti, társadalmi és vállalatirányítás pillérek mentén, valamint, hogy az ESG koncepciónk és céljaink tudatos érvényesítésével pénzügyi teljesítményünket, szervezeti működésünket és környezeti feltételrendszerünket hosszú távon fenntarthatóbbá tegyük.

3.1. Érdekelt feleink és lényegességi elemzés

3.1.1. Érdekelt feleink

Az Appeninn érdekelt feleit egy benchmark elemzés során azonosította, amelyet követően egy belső egyeztetés során a Társaság vezetői, szakértői és munkavállalói megvitattak, véglegesítettek. A vizsgálat során a következő érdekelt feleket azonosítottuk:

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

A jövőben a Társaság további konzultációkat tervez a beazonosított érdekelt felekkel a Társaság ESG-vel kapcsolatos kérdésekre gyakorolt hatásának alapos vizsgálata érdekében.

3.1.2 Lényegességi elemzés

A Társaság 2023-ban végezte el először a lényegességi elemzést, és ez alapján határozta meg az első ESG jelentésének lényeges témáit, majd 2024-ben a szervezeti működése szempontjából legfontosabb fenntarthatósági témákat és közzétételek körét kiegészítette.

A lényegességi vizsgálat pontos lépései a következők voltak:

Kontextus meghatározása: Belső workshop tartása, iparági benchmark elemzés végzése felmérve versenytársaink ESG teljesítményét és céljait, valamint figyelembe véve két nemzetközileg elismert ESG minősítést 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 2024-ben is szakértői javaslatok mentén kerültek meghatározásra.

Lényeges témák azonosítása:

Környezeti pillér:

energiamenedzsment; széndioxid-kibocsátás csökkentése; hulladékgazdálkodás; megújuló energia, vízgazdálkodás

Társadalmi pillér:

sokszínűség; egyenlőség és befogadás; társadalmi felelősségvállalás; vállalati kultúra

Vállalatirányítás:

transzparencia; etikus üzletvitel; korrupció bármilyen formájának kizárása; megfelelés; diszkriminációmentesség.

4. Környezeti indikátorok

Az Appeninn tudatában van annak, hogy a környezetvédelem, valamint az élhető környezet fenntartása alapvető és kiemelkedő fontosságú a fenntartható fejlődés megvalósítása szempontjából. Tisztában van és felelősséggel tekint a csoport tevékenységének környezeti hatásaira, és elkötelezett abban, hogy működésével pozitívan befolyásolja az érintett területeket. Célja olyan projektek megvalósítása, amelyek csökkentik az ingatlanok energiafelhasználását és növelik a megújuló energiaforrások arányát. A Társaság kiemelt figyelmet fordít a felelős vízgazdálkodásra, a hulladéktermelés és anyagfelhasználás mérséklésére, utóbbi érdekében a dokumentumkezelésre való áttérés és az újrahasznosítás elősegítését szolgáló szelektív hulladékgyűjtési rendszerek szerepének növelésével.

4.1. Energiafelhasználás

A Cégcsoport törekszik ingatlanjainak energiafelhasználásának csökkentésére, illetve fenntarthatóbbá tételére, és ennek érdekében

- bevásárlóközpontjainak (Székesfehérvár, Zalaegerszeg, Kanizsa Centrum) fogyasztását jelentős részben az üzletházak tetején megvalósított napelemes kiserőművek üzemeltetéséből fogja biztosítani, így az épületek villamosenergia-felhasználásának lényeges, bár szezonálisan változó hányadát megújuló energiaforrásból fedezi;
- elsőként a vidéki bevásárlóközpontok, később egyéb ingatlanjai közös területein is korszerű és energiahatékony LED technológiával biztosítják a világítást;
- Ingatlanjaiban almérők kerültek telepítése, ami a tulajdonost és a bérlőket energia megtakarításra ösztönzi;
- a lengyelországi leányvállalat, a Wiśniowy Management Sp. Z.o.o kizárólag zöld villamos energiát használ, amelyet megújuló forrásokból (szél, nap- és vízenergiából) állítanak elő, támogatva ezzel az energiaszektor dekarbonizációját, a klímaváltozás elleni küzdelmet, törekedve emberi életminőség javítására, az élhető jövő feltételeinek megteremtésére.

4.1.1. 2024. évi energiafogyasztás nem megújuló energiaforrásból

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

Vállalat	Teljes energia felhasználás	Vásárolt fűtési energia (földgáz)	Eladott fűtési energia	Saját földgáz felhasználás	Vásárolt villamos energia	Eladott villamos energia	Saját villamos energia felhasználás
Appeninn Nyrt.	55 213	-	-	-	55 213	55 213	-
Appeninn E-Office Zrt.	3 386 202	1 614 964	329 581	1 285 382	1 771 238	821 201	950 037
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	1 705 041	652 085	344 350	307 735	1 052 956	973 608	79 348
Appeninn Projekt-MSKC Kft.	419 235	-	-	-	419 235	419 235	-
Alagut Investments Kft.	-	-	-	-	-	-	-
Kantrum Property Kft.	2 144 630	592 053	592 053	-	1 552 577	1 026 272	526 305
Tidaholm Property Kft.	3 458 634	767 635	767 635	-	2 690 999	2 431 876	259 123
Dounby Sp. Z.o.o.	16 290 552	6 322 455	537 628	5 784 827	9 968 097	7 139 075	2 829 022
Wisniowy Management Sp. Z.o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	27 459 507	9 949 192	2 571 247	7 377 945	17 510 316	12 866 480	4 643 835

4.1.2. 2024. évi energiafogyasztás megújuló energiaforrásból

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

Vállalat	Szervezetben belüli megújuló energia fogyasztás	Vásárolt megújuló energia fogyasztás	Eladott megújuló energia fogyasztás
Appeninn Nyrt.	11 319	11 319	11 319
Appeninn E-Office Zrt.	363 104	363 104	168 346
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	215 856	215 856	199 590
Appeninn Projekt-MSKC Kft.	85 943	85 943	85 943
Alagut Investments Kft.	-	-	-
Kantrum Property Kft.	318 278	318 278	210 386
Tidaholm Property Kft.	551 655	551 655	498 535
Dounby Sp. Z.o.o.	9 968 097	9 968 097	7 139 075
Wisniowy Management Sp. Z.o.o.	-	-	-
Összesen	11 514 252	11 514 252	8 313 193

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, kibocsátását ennek megfelelően számolta. Tevékenységéből fakadóan a Társaság saját felhasználású energiafogyasztása nem jelentős, az ÜHG kibocsátás jelentős része a bérlők energiafelhasználásából fakad. A 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 kibocsátás adatok tonnában, CO2 egyenértékesben kerülnek bemutatásra.

4.2.1. ÜHG intenzitás

Az üvegházhatású gázok kibocsátás intenzitása a Társaság 2024. évi árbevétele és a kibocsátott Scope 1 és Scope 2 kibocsátásának összegének hányadosaként került kiszámításra.

2024. évi árbevétel: 23,124,986 EUR

2024. évi Scope 1 + Scope 2 kibocsátás: 2,552 tCO₂e

ÜHG intenzitás: 110,36 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 piaci alapú	Scope 1+2 piaci alapú (%)
Appeninn Nyrt.	5,64	0,00	0,00	5,64	0,22%
Appeninn E-Office Zrt.	594,36	209,01	306,48	900,85	35,30%
Appeninn Property Zrt.	222,42	17,46	25,60	248,02	9,72%
Alagút Investment Kft.	76,96	0,00	0,00	76,96	3,02%
Kantrum Property Kft.	0,00	115,79	169,79	169,79	6,65%
Tidaholm Properties Kft.	0,00	57,01	83,59	83,59	3,28%
Dounby Sp. Z.o.o.	1067,24	2195,32	0,00	1067,24	41,82%
Összesen	1 966,63	2 594,58	585,46	2 552,09	100%

4.3. Hulladéktermelés

A lengyelországi iroda és magyarországi retail ingatlanok esetén szelektív hulladékgyűjtés valósul meg, és korábban megfogalmazott céljainknak megfelelően az egyéb ingatlanjankat tekintve is növekszik a kategorizált hulladékgyűjtés aránya.

4.3.1. Összes keletkezett hulladék

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

Vállalat	Keletkezett hulladék összteleme (tonna)
Appeninn E-Office Zrt.	31,36
Appeninn Property Zrt.	7,8013
Appeninn Project-MSKC Kft.	13,44
Tidaholm Prperties Kft.	150
Kantrum Property Kft.	32,48
Dounby Sp. Z o.o.	762,81
Összesen:	997,8913

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 szennyvízkibocsátás. 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 E-Office Zrt.	6 232 000
Appeninn Property Zrt.	7 073 000
Appeninn Project-MSKC Kft.	1 388 000
Tidaholm Prperties Kft.	5 506 000
Kantrum Property Kft.	8 872 000
Dounby Sp. Z o.o.	7 326 000
Appeninn Nyrt.	217 000
Összesen:	36 614 000

4.5. Biodiverzitást érintő kezdeményezés

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

Az Appeninn cégcsoport számára a környezetvédelemhez és a felelős vállalatirányításhoz hasonlóan fontos a fenntarthatóság társadalmi pillére is. Ezeknek az értékeknek a mentén aktívan és érzékelhetően hozzá tud járulni a helyi és tágabb értelemben vett közösségek és partnerek jólétéhez. Hangsúlyt fektetünk olyan kezdeményezések és programok támogatására, amelyek hosszabb távú társadalmi értékteremtést helyezik előtérbe. Aktív felelősségvállalásunk révén hozzájárulhatunk ahhoz, hogy egy élhetőbb, diszkriminációmentes, egyéni fejlődést támogató, és igazságosabb világot hagyjunk a következő generációkra, és erősíthetjük a cégcsoport iránti bizalom, pozitív megítélés hosszú távú fennmaradását is.

5.1. Vállalati felelősségvállalás

Együttműködés az UNICEF-fel

A 2023-ban sok más kezdeményezés és projekt átgondolását követően került kiválasztásra az UNICEF #nenézzfelre kampánya, mely az iskolai bántalmazás és zaklatás elleni fellépés és a fiatalok mentális jólléte elősegítésének fontosságára hívja fel a figyelmet. A kampány nemcsak a kutatás legfontosabb eredményeire világít rá, célja az iskolai zaklatás visszaszorítása, a tudatosság előmozdítása a támogató közösség fontosságának hangsúlyozása révén. A Társaság 2024-ben is ennek a projektnek további támogatása mellett döntött, és az együttműködés során támogatta a #nenezzfelre kampányhoz kapcsolódó „Back to School” programot. A „Back to School” kampány célja, hogy még az iskolakezdés előtt felhívja a figyelmet az iskolai bántalmazás és zaklatás által okozott, hosszú távon, akár a felnőttkorban is fennmaradó lelki sérülésekre, ezek egyéni és társadalmi szinten negatív következményeire, valamint a célzott és tudatos megelőzés fontosságára és lehetőségeire. A legmeggrázóbb mozzanat sokszor a passzív szemlélők némasága, ezért

gondoljuk fontosnak a bántalmazásra utaló jelek időben történő felismerését, az ellene való személyes, közösség által támogatott fellépést. Utóbbiban nemcsak a szülők és az oktatók, hanem a kortársak szerepe is kiemelkedő, akik nagy számban voltak a Strand fesztivál résztvevői és támogatásunknak köszönhetően a rendezvényen elhelyezett óriás kivetítőkön követhették végig a témában zajló kerekasztal beszélgetéseket és információkat. Az Appeninn elkötelezett a társadalmi, kiemelten a gyermekek jóllétéhez és fejlődéséhez való hozzájárulás mellett, és a jövőben is ki szeretne állni a #nenézzfelre, vagy a „Back to School” kampányhoz hasonló kezdeményezésekért, amelyek biztonságosabb környezetet kívánnak teremteni gyermekeink számára.



AMIGOS a gyerekekért Alapítvánnyal

Az Appeninn 2024-ben új projektként az AMIGOS a gyerekekért Alapítvány működésének támogatása mellett döntött, mely szervezet tagjai (az Amigók) az elmúlt 10 évben számos kórházi osztályon bentlakó, krónikusan beteg gyermekeket látogattak rendszeresen, elősegítve és támogatva tanulásukat és fejlesztésüket.

Az Appeninn az együttműködés keretein belül örökbefogadta a Bethesda Kórház Égésérült Sebészeti osztályát, ezzel támogatva az Alapítvány kórházon belüli tevékenységét.

Együttműködés az SOS-Gyermekfalvak Alapítvánnyal Magyarországon

Az Appeninn több éve, 2020 óta támogatja az SOS-Gyermekfalvak Magyarországi Alapítványát. Az együttműködés során a kritikus helyzetben lévő fiatalokat támogatja azáltal, hogy retail központjaiban megjelenési, kapcsolatteremtési és adománygyűjtő lehetőséget teremt az SOS Gyermekfaluk számára.

Együttműködés a Segítség, hogy Segíthessünk Alapítvánnyal

A fentiekhez hasonlóan cégcsoportunk a Segíthessünk Alapítványnak is helyszínt biztosít üzletközpontjaiban az ünnepi időszakban karácsonyi jótékonysági vásár és adománygyűjtés céljából.



5.2. Ügyfél-elégedettség

A Társaság az ügyfelek elégedettségének növelése érdekében központosított és hatékony hiba és panaszkezelő rendszert működtet valamennyi ingatlana tekintetében. A bérlői észrevételeket és műszaki problémákat központi rendszeren keresztül lehet bejelenteni, ahol az ingatlan üzemeltetők közvetlenül fogadják, és a szakmailag optimális szervezeti egységhez továbbítják a beérkező észrevételeket. Ugyanezt szolgálják a retail ingatlanokban felállított info-boxok is, így a bérlők a számukra legkomfortosabb módon jelezhetik kérdéseiket, technikai és egyéb problémáikat, észrevételeiket és kéréseiket, és az ingatlan üzemeltetője a lehető leggyorsabban és hatékonyabban megkezdhesse ezek kezelését.

5.3. A női vezetők aránya

Táblázat 6.: Vezetőségi összetétel nemek szerint az Appeninnél 2024-ben.

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 kitéttek munkahelyi balesetek szempontjából, egyetlen munkahelyi baleset sem történt 2024-ben.

5.5. Javadalmazási politika

A javadalmazási politika célja, hogy világos, átlátható és prudens működést biztosító alapelveket határozzon meg, melyek összhangban vannak a Cégcsoport üzleti stratégiájával, céljaival, értékeivel, támogatják hosszú távú és fenntartható üzleti eredményességet, biztosítják a hatékony kockázatkezeléssel összhangban álló javadalmazási gyakorlat megvalósítását.

A Cégcsoport javadalmazási rendszerének alapelve, hogy versenyképes javadalmazást biztosítson a Társaság vezetői és munkavállalói részére. Fontosnak tartjuk a juttatások diszkrimináció-mentes, méltányos, az adott pozíció ellátásához igazodó, szakmai tudás, tapasztalat és teljesítményi követelményekkel, valamint felelősséggel arányos meghatározását ezzel is elősegítve és ösztönözve a munkavállalói elkötelezettséget és a szervezeten belüli együttműködést is. Az egyedi javadalmazások mértékének meghatározásánál a Társaság törekszik a valódi egyéni teljesítményt és szervezeti együttműködést egyaránt díjazó, gazdasági célkitűzések megvalósítását támogató, eredményorientált és a hatékony munkavégzésre ösztönző javadalmazási rendszer kialakítására.

A javadalmazási politika fix és változó juttatási elemeket tartalmaz a Cégcsoport aktuális szabályzatainak megfelelően, és a különböző típusú juttatásokban részesülők körét, ezek mértékét következetes és transzparens módon határozza meg. A javadalmazási koncepció, illetve az egyes munkakörökre vonatkozó jövedelmek és juttatások magállapítása során figyelemmel van a:

- különböző szakterületeken és pozíciók betöltéséhez szükséges szakmai ismeret, szenioritás és teljesítmény elvárásokra, az eltérő hozzáadott értéket teremtő képességére és az üzleti eredményre gyakorolt hatásukra, valamint
- közvetlenül kapcsolódik a Csoport időszakos és hosszabb távú vállalati stratégiájának és céljainak megvalósulásához,
- az érintett személynek kitűzött egyéni célkitűzések és az esetleges egyedi projektfeladatok teljesítéséhez,
- az adott feladatkör ellátásán belül és azon túl tanúsított támogató attitűd, csapatszellem, elkötelezettség, lojalitás és proaktivitás szintjéhez.

5.5. Munkavállalói elégedettség

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

6. Vállalatirányítási indikátorok

Az Appeninn számára a részvényesi értékteremtés elsődleges forrása az aktív portfóliómenedzsment, a professzionális vagyonkezelési és üzemeltetési tevékenység biztosítása, a finanszírozási struktúra folyamatos monitorozása és optimalizálása, azaz összességében piaci átlag feletti hozam elérése, a jövedelmezőség maximalizálása. A Társaság elkötelezett az átlátható és rugalmas szervezeti struktúra mellett, és ennek érdekében mindenkor tevékenységéhez, a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság jogszabályi követelményrendszeréhez illeszkedő, költséghatékony és transzparens holdingstruktúrát alakított ki, és ezt rendszeresen felülvizsgálja szervezete, folyamatai, cégstruktúrája, valamint belső és kiszervezett funkcióit illetően.

A Társaság minden leányvállalatra kiterjedő felelős vállalatirányítási jelentéssel rendelkezik.

6.1. Felelős beszerzési politika

Az Appeninn 2023. április 4. napján dolgozta ki hatályos Beszerzési szabályzatát. A szabályzat kidolgozásának célja az volt, hogy a Társaság az Appeninn csoport esetében meghatározza a beszerzési feladatokkal kapcsolatos, üzleti céljai és a transzparencia elvének általános érvényesítését célzó szabályokat – így különösen a beszerzési eljárás folyamatát (előkészítés, lefolytatás, ellenőrzés), valamint a beszerzési eljárásba bevont személyek felelősségi körét, továbbá a beszerzési eljárás dokumentálási rendjét, ami által a beszerzési eljárások átláthatósága és kontrollálhatósága biztosított. Lényeges követelmény volt a fenntarthatósági célok érvényre juttatásának beépítése is, hogy ezek a ténylegesen a mindennapi operáció és tevékenységek részeivé váljanak. A Társaság üzleti és megbízásos partnereitől is elvárja, hogy megfeleljenek az iparág gyakorlatot követő piaci, jogi és környezetvédelmi követelményeknek és szabványoknak:

- A beszerzési eljárásban az Appeninn csoport köteles biztosítani, az ajánlatot adó gazdasági szereplő pedig tiszteltetben tartani a verseny tisztaságát, átláthatóságát és nyilvánosságát.
- Az Appeninn csoport esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot biztosít az ajánlatot adó valamennyi gazdasági szereplő számára.

- Az Appeninn csoport a versenyeztetési eljárásban a jóhiszeműség és tisztesség, valamint a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményeinek megfelelően jár el.
- Az Appeninn csoport a pénzügyi forrásainak felhasználása során kiemelt hangsúlyt helyez a hatékony és felelős gazdálkodás elvére.
- A beszerzési eljárás csak olyan módon bontható részekre, amely nem eredményezi a Társaság beszerzési szabályzatában foglaltak megkerülését.
- Beszerzési döntéseinek szempontrendszerébe a környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok beépítésre kerültek.
- Beszerzési eljárásai, szempontjai és döntései átláthatók, minden lényeges mozzanatában dokumentáltak.

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 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 saját tőke vagy egyéb finanszírozási forrás olyan versenyképes üzleti célokra 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, tevékenységében, gazdálkodásában rejlő elemet, eseményt, vagy körülményt, amely bekövetkezése esetén az Appeninn csoport működését, eredményességét, pénzügyi stabilitását 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 valószínűsíthető hatása felmérésre és összevetésre kerül az adott tevékenységgel kapcsolatban eredetileg tervezett végeredménnyel és a kockázat mértékével. A kockázatkezelés hatékony eszközei a felelősségi és hatáskörök, döntési szintek, valamint az összeférhetetlenségi szabályok pontos meghatározása, a négyyszem- elv következetes alkalmazása és a folyamatba épített kontrollpontok.

Az Appeninn csoport teljes kockázatkezelését az Igazgatótanács (Auditbizottság) tagjai felügyeli, ellenőrzi és irányítja.

6.4. Etikai kódex

Az Appeninn 2024. végén kidolgozta Etikai és Magatartási Szabályzatát, amelynek célja az volt, hogy a Társaság szabályozza az üzleti- és munkakapcsolatokban tanúsítandó magatartásformák alapelveit, továbbá

Az Appeninn 2024. végén kidolgozta Etikai és Magatartási Szabályzatát, amelynek célja az volt, hogy a Társaság szabályozza az üzleti- és munkakapcsolatokban tanúsítandó magatartásformák alapelveit, továbbá iránymutatást nyújtson mindazon értékekkel és normákkal kapcsolatban, amelyeket a Társaság minden üzleti tevékenysége során követ. A 2023. április 4. napján elfogadott Korruptióellenes Szabályzatának legfontosabb rendelkezései az Etikai és Magatartási Szabályzatban külön fejezetet kaptak.

6.5. ESG szervezeti vezető

A Társaságnál ESG szervezeti szakértő került kijelölésre 2023-ban.

6.6. Adatbiztonság

2024-ben, 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.



Appeninn
Holding