



Appeninn
Holding

**Appeninn Vagyonkezelő Holding
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

2019. évi üzleti jelentés és vezetőségi jelentés

a számvitelről szóló 2000. évi C. tv. által előírt üzleti jelentés és a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet 1. számú melléklete alapján készült vezetőségi jelentés egységes szerkezetbe foglalva

Budapest, 2020. március 25.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (továbbiakban Appeninn Nyrt. vagy Társaság) ezen dokumentuma az Appeninn Nyrt. anyavállalati éves egyedi jelentéséhez készített, a számvitelről szóló 2000. évi C. tv. (továbbiakban „Sztv”) által előírt üzleti jelentés (Sztv. 95.§) és a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet (továbbiakban PM) 1. számú melléklete alapján körülírt és jelölt tartalmak szerint készített vezetőségi jelentés egységes szerkezetbe foglalva.

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

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

Tartalom

1. A Társaság fejlődésének és történetének bemutatása	5
1.1. A Társaság vezetése	5
1.2. Cégstruktúra.....	6
1.3. A 2019-es év jelentősebb gazdasági eseményei.....	7
2. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások	12
2.1. Az átfogó jövedelem	12
2.2. Mérleg	13
2.3. Az ingatlanok összesített piaci értéke, elhelyezkedése.....	14
2.4. Értékbecslés	14
2.5. Ingatlan értékbecslője	14
2.6. Értékbecslési módszerek	14
2.7. Érzékenység vizsgálat	15
3. A Társaság üzleti környezete	16
3.1. Gazdasági környezet	16
3.2. Fő gazdasági mutatók	16
4. A Társaság célja, stratégiája	22
5. A Társaság főbb erőforrásai, kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok	23
5.1. Társaság főbb erőforrásai és kockázatai.....	23
5.2. Pénzügyi instrumentumok	23
5.3. Pénzügyi kockázati tényezők és kezelésük, kockázatkezelési politika	23
6. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői, a telephelyek, fióktelepek bemutatása	25
6.1. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	25
6.2. A telephelyek, fióktelepek, kezelt ingatlanok bemutatása.....	25
7. A fordulónapot követő jelentősebb események	26
8. Nyilvános értékpapír kibocsátó tőke, részvény információk	28
8.1. Jegyzett tőke összetétele.....	29
8.2. Kibocsátott részvények és részvényesi jogok	29
8.3. Visszavásárolt saját részvények	29
8.4. A Társaság alaptőkéjének összetétele	30
8.5. A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatása	30
8.6. Jelentős befektetők	30
9. Alapszabály.....	31

10. A Társaság irányítási rendszere, felelős társaságirányítási jelentés	31
11. Vállalkozás folytatásának keretrendszere	32
12. Felelős Társaságirányítás	32
13. Környezetvédelem	32
14. Foglalkoztatáspolitikai, munkavállalói részvény és irányítási program	32
14.1. Munkavállalói részvényesi rendszer	32
14.2. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása	33
15. Közzétételi helyek	33
16. Az éves beszámoló készítésének alapjai	33
16.1. A 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet szerinti megfelelési nyilatkozatok	33
16.2. Célszerűségi és megfelelési nyilatkozat	33
16.3. Tulajdonjogok korlátozása	34
16.4. Lényegi információk.....	34
16.5. Kártalanítási megállapodások	34
16.6. Kutatás és kísérleti fejlesztés	34
16.7. Felelősségválási nyilatkozat	34

1. A Társaság fejlődésének és történetének bemutatása

Az Appeninn Nyrt. egy dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési és vagyonkezelő társaság, amely a minőségi iroda- és kiskereskedelmi ingatlanpiacra fókuszál. 2009-es alapítása óta a Társaság Magyarország egyik vezető ingatlanpiaci szereplőjévé nőtte ki magát, tevékenységének fő pilléreit pedig az ingatlanfejlesztés, az ingatlanbérbeadás, valamint az ingatlanüzemeltetés alkotják.

Az Appeninn Nyrt. teljes ingatlanportfóliója közel 155.000 négyzetméternyi ingatlant foglal magába, amelyek értéke közel 150 millió euró. A Társaság a Budapesti Értéktőzsde Prémium kategóriájában jegyzett vállalat Magyarországon, és a kelet-közép-európai régióban is folyamatosan keresi azon befektetési és fejlesztési lehetőségeket, amelyek által növelheti piaci részesedését, valamint erősítheti piaci pozícióját ingatlanportfóliójának bővítése révén.

Az Appeninn Nyrt. értékteremtése kettős: szakértelmével a lehető legmagasabb minőségben szolgálja ki a sokszínű ügyféligenyeket, tőzsdei vállalatként pedig stabilan erősödő eredménytermelő képességével kíván valódi értéket teremteni és kiszámítható befektetést biztosítani részvényeseinek.

Alaptőke nagysága és az alaptőkét érintő változások

A Társaság alaptőkéjét 47.371.419 db darab (ISIN: HU0000102132, össznévérték: 4.737.141.900,- Forint) testesíti meg. Az év során a Társaság alaptőkéje nem változott.

1.1. A Társaság vezetése

A Társaság Igazgatótanácsának és Audit Bizottságának összetétele 2019. év során:

Igazgatósági tagok:

- Bernáth Tamás – igazgatótanács tagja (2019.04.23.-tól);
– az igazgatótanács elnöke (2019.10.16.-tól)
- Dr. Szabó Nóra – igazgatótanács tagja (2019.10.14.-tól)
- Dr. Tóth Judit – igazgatótanács tagja (2018.08.23.-tól)
- Malik Zoltán – igazgatótanács tagja (2018.08.23.-tól)
- Guttmann György Vilmos – igazgatótanács tagja (2019.10.14.-tól)

Igazgatótanácsi tagok az év során:

- Jászai Gellért – igazgatótanács tagja, az igazgatótanács elnöke (2018.04.20-2019.10.14.)
- Linczéni Aladin – igazgatótanács tagja (2018.08.23.-2019.10.14)
- Tima János – igazgatótanács tagja (2018.08.23.-2019.04.23.)

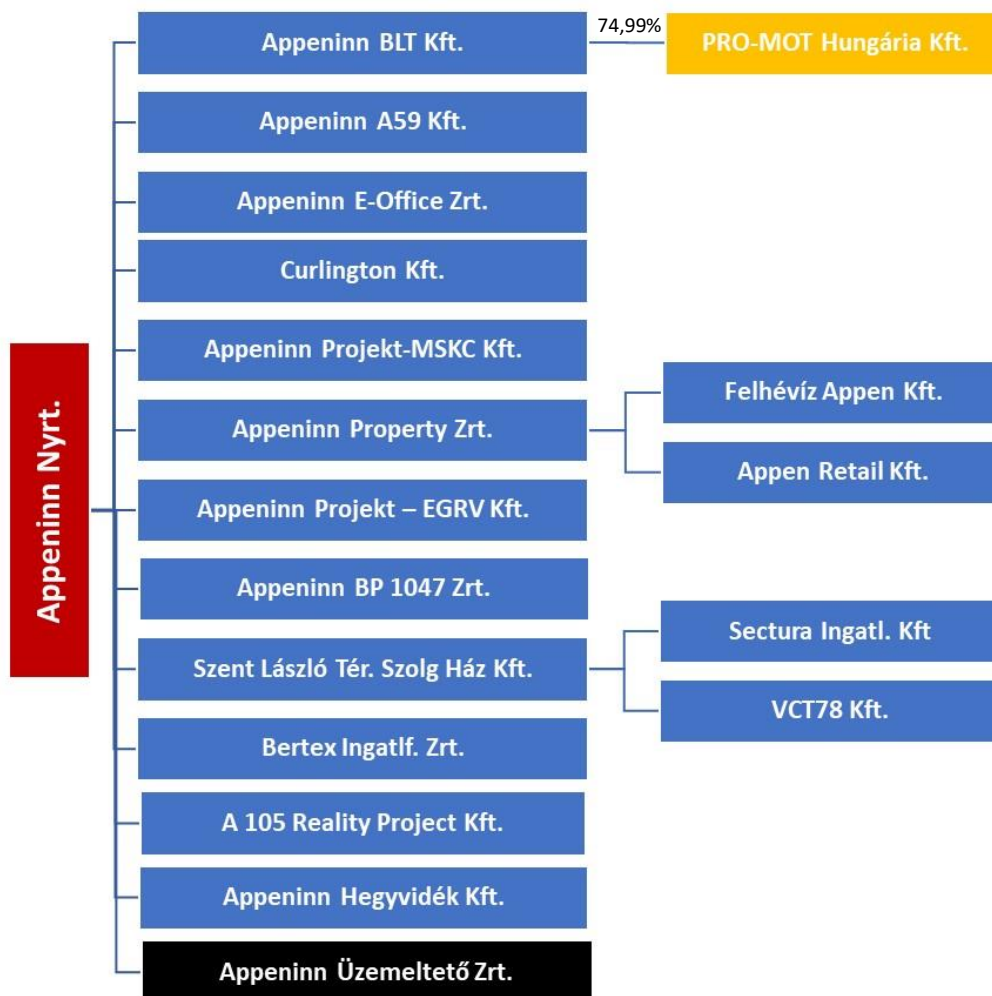
Audit Bizottsági tagok:

- Dr. Tóth Judit – audit bizottsági tag (2018.08.23-tól)
- Malik Zoltán – audit bizottsági tag, (2018.08.23-tól)
- Guttmann György Vilmos – audit bizottsági tag, (2019.10.14-től)

Audit Bizottsági tagok az év során:

- Tima János – audit bizottsági tag (2018.08.23.-2019.04.23.)

1.2. Cégstruktúra



1.3. A 2019-es év jelentősebb gazdasági eseményei

2019. január 31. Rendkívüli tájékoztatás – a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság 74,99%-os üzletrészesének megszerzése

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy Társaság által 2018. év július hó 26. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban bejelentett, a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/B.; Cg.: 01-09-703978, a továbbiakban: „PROMOT HUNGÁRIA Kft.”) 74,99%-os üzletrészesének, valamint az üzletrésztulajdonosok PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. felé fennálló követeléseinek a Társaság egyszemélyes leányvállalata, az Appenin BLT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; Cg.: 01-09-326114; a továbbiakban: „Appenin BLT Kft.”) által történő megszerzésére irányuló adásvételi szerződés szerinti tranzakció – amelynek eredményeképpen a Club Aliga (cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.) részét képező ingatlanok mintegy 37 hektár területű részének közvetett tulajdonjoga, illetve a Club Aliga fennmaradó, mintegy 10 hektárnyi területén fennálló vagyonkezelői jog is a Társaság érdekeltségi körébe került – zárása 2019. év január hó 28. napján megtörtént. A fenti tranzakció ügyleti értéke EUR 14.238.246.

2019. február 08. Rendkívüli tájékoztatás – törzsrészvény értékesítése

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság leányvállalata, a FELHÉVÍZ-APPEN Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: 01-09-285651; „FELHÉVÍZAPPEN Kft.”) 2019. év február hó 07. napján tőzsdei kereskedés keretében értékesített 407.857, azaz négyszázhétezer-nyolcszázötvenhét darab, a Társaság által kibocsátott, HUF 100,- névértékű törzsrészvényt (ISIN: HU0000102132), részvényenként HUF 551,3618,- átlagáron. A fenti tranzakcióval a Társaság a magyar számviteli szabályok alapján bruttó HUF 126.991.090, - nyereséget realizált.

2019. április 23. Rendkívüli tájékoztatás – Bernáth Tamás az Igazgatótanács, valamint az Audit Bizottság tagja lett

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Részvényeseket, hogy Tima János, az Igazgatótanács tagja és az Audit Bizottság elnöke a mai napon lemondott Igazgatótanács és Audit Bizottsági tagi tisztségéről, amelyet az Igazgatótanács tudomásul vett. A Társaság tájékoztatja továbbá a Tisztelt Részvényeseket, hogy a Társaság mai napon megtartott Közgyűlése 12/2019 (IV.23.) és 13/2019 (IV.23.) számú Közgyűlési határozataival határozatlan időre megválasztotta Bernáth Tamást az Igazgatótanács, valamint az Audit Bizottság tagjának.

2019. július 2. Tulajdonosi bejelentés - beolvasás

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy az OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest,

Andrássy út 59.; Cg.: 01-10-042533; a továbbiakban: „OPUS GLOBAL Nyrt.”) és a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; Cg.: 01-10-049323; a továbbiakban: „KONZUM Nyrt.”) által 2019. április 8. napján elhatározott egyesülés (a továbbiakban: „Beolvadás”) 2019. június 30. napján megvalósult, ezáltal 2019. június 30. napjától a KONZUM Nyrt. általános jogutódja az OPUS GLOBAL Nyrt. A Beolvadás eredményeképp a KONZUM Nyrt. által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appenin részvények száma 8.860.027, azaz nyolcmillió-nyolcszázhatvanezer-huszonhét darabról 0, azaz nulla darabra csökkent, így a KONZUM Nyrt. részesedése a Társaságban 18,7%-ról 0%-ra csökkent, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban: „Tpt.”) 61. § (3) bekezdése szerinti 15, 10, illetve 5%-os határértéket, míg az OPUS GLOBAL Nyrt. által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appenin részvények száma 0, azaz nulla darabról 8.860.027, azaz nyolcmillió-nyolcszázhatvanezer-huszonhét darabra nőtt, így az OPUS GLOBAL Nyrt. részesedése a Társaságban 0%-ról 18,7%-ra nőtt, átlépve ezzel a Tpt. 61. § (3) bekezdése szerinti 5, 10, illetve 15%-os határértéket.

2019. szeptember 13. Rendkívüli tájékoztatás - a Társaság vezetőségében bekövetkező személyi változásról

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-046538) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy Jászai Gellért valamint Linczényi Aladin Ádám, a Társaság igazgatótanácsának tagjai, a Társaság soron következő közgyűlése berekesztésének időpontjával, de legkésőbb 2019. év 10. hónap 30. napi hatállyal lemondanak igazgatótanács tagsági tisztségükről.

2019. szeptember 17. Egyéb tájékoztatás - ingatlanértékesítésről szóló tárgyalások megkezdéséről

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-046538, a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság a hozzá érkezett megkeresést követően, az Igazgatótanács mai határozata nyomán tárgyalásokba kezd az OPUS-csoporttal két, a Társaság közvetlen, illetve közvetett tulajdonában álló ingatlan értékesítéséről. A Társasághoz a 1065 Budapest, Andrássy út 59., valamint a 1062 Budapest, Andrássy út 105. cím alatt található ingatlanok kapcsán érkezett megkeresés, amelyek értékesítésének lehetőségét a Társaság korábban is vizsgálta.

2019. szeptember 24. Egyéb tájékoztatás - a Társaság pénzügyi befektetéseként nyilvántartott, az Appenin Nyrt.-ben meglévő tulajdoni hányadának (részesedésének) értékesítésére vonatkozó üzleti szándékáról

Az OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; Cg.: 01-10-042533) („Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaságban (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: 01-10-046538) („Appenin Nyrt.”) jelenleg fennálló 8 860 027 darab, 100 HUF névértékű, HU0000102132 ISIN kóddal rendelkező Appenin részvényben megtestesülő, 18,7% tulajdoni hányadot jelentő részesedésének értékesítését tervezi. A tervezett értékesítésnek kettős, de egymást kiegészítő célja van:

- rövidtávon a pénzügyi befektetés kellő hozamot biztosító értékesítése,
- a részvénycsomag értékesítéséből származó profit felhasználása a jelentősebb növekedési kilátásokkal rendelkező stratégiai üzletágak fejlesztése, illetve az jövőben tervezett akvizíciók megvalósítása céljából, elsősorban az energetika és élelmiszeripar területén.

A Társaság e körben rögzíti, hogy a tervezett értékesítés okán és realizált folyamatként, mint a Konzum Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság jogutódja, az Appeninn Nyrt. feletti közvetlen irányítástát is meg kívánja szüntetni.

2019. október 2. Rendkívüli tájékoztatás - Növekedési Kötvényprogram

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-046538, a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság megkapta a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban „MNB”) által meghirdetett Növekedési Kötvényprogramban (a továbbiakban: „Program”) való részvételhez szükséges minősítéseket.

A Programban való részvétel feltétele, hogy a kibocsátandó kötvények legalább B+ minősítést szerezzenek egy Európai Értékpapír-piaci Hatóság (ESMA) által nyilvántartásba vett hitelminősítőtől. A Társaság számára a Scope Ratings GmbH végezte el a minősítést, amelynek eredményeképpen a kibocsátandó kötvények minősítése BB-, a vállalat minősítése B+ lett, megfelelve ezzel az MNB Növekedési Kötvényprogram elvárásainak. A társaság kötvényeinek BB- minősítése tehát egy fokozattal a vállalat minősítését is felülmúlta. A hitelminősítő jelentése az alábbi linkre kattintva megismerhető: <https://www.scoperatings.com/#search/research/detail/161080EN>

A Társaság a tervek szerint 20 milliárd forint értékben bocsátana ki kötvényeket, a befolyt összeget akvizíciós terveinek megvalósítására, valamint refinanszírozási célokra használná fel. A tervezett kötvénykibocsátásra a közgyűlési felhatalmazás után kerülhet sor.

2019. október 31. Rendkívüli tájékoztatás - portfóliótisztítás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-046538, a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság további növekedési terveinek megvalósításához szükséges portfóliótisztítás érdekében az alábbi, ingatlanportfóliójában szereplő eszközök értékesítése mellett döntött:

(i) Az Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59.; Cg.: 01-10-047783) mint a Társaság leányvállalata 75%-os tulajdonában lévő, Budapest, XI. kerület belterületi, 5396 hrsz. alatt felvett, természetben a XI. kerület Budapest, Kelenhegyi út 43. szám alatti ingatlan 2,2%-os tulajdoni hányada értékesítésre került. A lezárt tranzakció összege 288.000 euró (amely mai középárfolyamon számítva 95.000.000 forint).

(ii) A Társaság leányvállalata, a BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59.; cégjegyzékszám: 01-10-045752) kizárólagos tulajdonában álló, a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban szereplő, Biatorbágy belterület 7737 hrsz. alatt jegyzett, „kivett irodaház, raktár” megnevezésű, 5160 m² térmértékű ingatlan került értékesítésre. A lezárt tranzakció összege 1.200.000 euró (amely mai középárfolyamon átváltva 395.784.000 forint).

(iii) A Társaság a Curlington Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59.; Cg.: 01-09-728951) mint a Társaság 100 százalékos tulajdonában lévő leányvállalatának – amely tulajdonában áll a Budapest, XIV. kerület belterületi, 40366/7 hrsz. alatt felvett,

természetben a XIV. kerület Budapest, Egyenes út 4. szám alatti ingatlan – 100%-os üzletrészének eladásáról döntött. A várhatóan az év végén záródó tranzakció kapcsán a szerződő felek 888.000 euróban (amely mai középárfolyamon átváltva 292.880.160 forint) határozták meg a vételárat.

Az említett tranzakciók összértéke eléri a közel 2.375.000 eurót, amely csaknem 783.322.500 forintnak felel meg.

A Társaság az ingatlanértékesítéseket a vállalat üzleti tevékenységének fókuszterületein kívül eső ingatlanok eladásával járó portfóliótisztítás részeként kezeli, amely hozzájárul a Társaság további, főként akvizíciókon alapuló növekedési terveinek megvalósításához.

2019. november 7. Rendkívüli tájékoztatás - portfóliótisztítás

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1., Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy az OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: 01-10-042533; a továbbiakban: „Opus Global Nyrt.”), mint eladó 2019. november 4. napján részvény adásvételi szerződést kötött 2.307.166, azaz kettőmillió-háromszázhétezer-egyszázhatvanhat darab, a Társaság által kibocsátott Appenin részvény („Részvények”) adásvételére. A Részvények adásvételére tekintettel az Opus Global Nyrt. által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appenin részvények száma 8.860.027, azaz nyolcmillió-nyolcszázhatvan ezer-huszonhét darabról 6.552.861, azaz hatmillió-ötszázötvenkettőezer-nyolcszázhatvanegy darabra csökkent, így az Opus Global Nyrt. részesedése a Társaságban 18,7%-ról 13,83%-ra csökken, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (3) bekezdése szerinti 15 %-os határértéket. Az Opus Global Nyrt. befolyásának mértéke a Társaságban 18,7%-ról 13,83 %-ra csökken.

2019. november 13. Rendkívüli tájékoztatás - részvényügylet

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1., Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy az OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: 01-10-042533; a továbbiakban: „Opus Global Nyrt.”), mint eladó 2019. november 12. napján eladott 4.263.428 db azaz négy millió - kettőszázhatvanháromezer-negyszázhuszonnyolc darab, a Társaság által kibocsátott Appenin részvényt („Részvények”) a BDPST Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 27. cg: 01-10-048550 „BDPST Zrt”) részére.

A Részvények adásvételére tekintettel az Opus Global Nyrt. által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appenin részvények száma 6.552.861, azaz hatmillió-ötszázötvenkettőezer-nyolcszázhatvanegy darabról 2.289.433 darabra csökkent, így az Opus Global Nyrt. részesedése a Társaságban 13,83%-ról 4,83 %-ra csökken, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (3) bekezdése szerinti 5 %-os határértéket. Az Opus Global Nyrt. befolyásának mértéke a Társaságban 13,83 %-ról 4,83%-ra csökken.

Az Opus Global Nyrt. a Részvények értékesítése okán és realizált folyamatként, mint a Konzum Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság jogutódja a Társaság feletti közvetlen irányítását 2019. november 12. napján megszüntette.

A Részvények adásvételére tekintettel a BDPST Zrt. által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appeninn részvények száma 9.616.096 azaz kilencmillió-hatszáztizenthat-ezer-kilencvenhat darabról 13.879.524 azaz tizenhárommillió-nyolcszázhetvenkilencezer-ötszázhuszonnégy darabra nőtt, így a BDPST Zrt. részesedése a Társaságban 20,30%-ról 29,30%-ra nőtt, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (3) bekezdése szerinti 25 %-os határértéket. A BDPST Zrt. befolyásának mértéke a Társaságban 20,30 %-ról 29,30%-ra nőtt.

2019. november 20. Rendkívüli tájékoztatás - kötvényaukción

Az Appeninn Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. p.; Cg.: 01-10-046538) („Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy 2019. év november hónap 20. napján a Társaság sikeres kötvényaukción tartott.

2019. november 21. Rendkívüli tájékoztatás – székhely változás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1., Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendeletre hivatkozással, hogy a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2019. november 19. napján bejegyezte a Társaság új, 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1. sz. alatti székhelyét.

2019. november 25. Rendkívüli tájékoztatás – jelentős bérlői változás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1., Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó az utóbbi időszakban összesen több mint 15 ezer négyzetméternyi ingatlant adott bérbe, amelyek között irodaházak, valamint kiskereskedelmi ingatlanok egyaránt szerepelnek. Az ingatlanpiaci vállalat kiemelt partnerei közül több is az elmúlt időszakban hosszabbította meg korábbi bérleti szerződését, illetve új bérlőként hazánk egyik vezető médiavállalata is szerződött a Kibocsátóval.

2019. november 29. Rendkívüli tájékoztatás – akvizíció bejelentése

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1., Cg.: 01-10-046538;; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó 2019. év november hó 29. napján vételi szándéknyilatkozatot kötött egy Budapest III. kerületben található több mint 6000 nm-es irodaház adásvétele tekintetében. A megvásárolni kívánt ingatlan a harmadik kerület egyik legfrekvenciáltabb részén található, aminek köszönhetően a minőségi ingatlan jelentős jövedelemtermelő képességgel rendelkezik, ezzel biztosítva a vállalat számára a stabil bevételt. A tranzakció tervezett zárása 2020. február vége.

2019. december 20. Rendkívüli tájékoztatás – refinanszírozás

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1., Cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó leányvállalata, az Appeninn E-Office Zrt. a közte, és az ERSTE Bank Hungary Zrt. közötti hitelszerződés alapján 10 millió euró összegű tartozását – a hitel 2025-ig tartó, eredeti futamidejét, mintegy 6 évvel megelőzve – előtörlesztette. A Kibocsátó tájékoztatja továbbá a tisztelt Befektetőket, hogy leányvállalata, az Appeninn BLT Kft. a közte, és az OTP Bank Nyrt.

közötti hitelszerződésből fennálló mintegy 12,5 millió euró összegű tartozását – a hitel 2021-ig tartó, eredeti futamidejét mintegy 2 évvel megelőzve – végtörlesztette. Azzal, hogy az Appeninn Holding a cégcsoportot terhelő hitelállomány 40%-át előtörlesztette, további lehetőségek nyíltak meg arra, hogy az Appeninn Holding finanszírozási lehetőségeit további minőségi ingatlanportfólió bővítésre fordítsa. A visszafizetések lehetővé teszik, hogy a Kibocsátó fix kamatozású, 10 éves futamidő végén visszafizetendő forrásra váltsa ki a korábban felvett banki hiteleket.

2. Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások

2.1. Az átfogó jövedelem

Átfogó jövedelemkimutatás	Jegyzet	2019.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft	2018.12.31.-én végződő üzleti évre (módosított 41. jegyzet) ezer Ft
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3	539.207	311.138
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(38.685)	(21.698)
Közvetlen fedezet		500.522	289.440
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	5	220.000	176.000
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	6	(354.563)	(378.134)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	(215)	(3.093)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	8	-	13.920
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	9	1.734.687	2.144.827
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	10	(6.601)	(12.375)
Működési eredmény		2.093.830	2.230.585
Értékcsökkenés és amortizáció	16	(9.049)	(4.653)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	11	(93.724)	(175.912)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	12	(162.145)	(22.092)
Adózás előtti eredmény		1.828.912	2.027.928
Jövedelemadók	13	(167.704)	(126.505)
Tárgyévi eredmény		1.661.208	1.901.423
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyamkülönbözetek		-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		1.661.208	1.901.423

2.2. Mérleg

Mérleg	Jegyzet	2019.12.31.	2018.12.31.
Eszközök		ezer Ft	ezer Ft
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	15	8.791.832	8.311.034
Tárgyi eszközök	16	5.383	50.542
Részesedések	17	9.578.629	8.107.100
Befektetett eszközök összesen		18.375.844	16.468.675
Vevőkövetelések	18	83.093	51.428
Egyéb rövid lejáratú követelések	19	25.257	29.468
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	20	11.327.131	3.199.907
Rövid lejáratra adott kölcsönök	21	2.247	2.247
Elhatárolások	22	80.988	6.031
Jövedelemadó követelések		-	12.823
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	23	11.445.732	2.791
Forgóeszközök összesen		22.964.448	3.304.695
Eszközök összesen		41.340.292	19.773.370
Tőke és források			
Jegyzett tőke	24	4.737.142	4.737.142
Visszavásárolt saját részvények	25	(1.114)	(1.114)
Tartalékok	26	8.095.844	8.095.844
Felhalmozott eredmény	27	3.747.026	2.085.818
A Társaság részvényeseire jutó tőke		16.578.898	14.917.690
Bérlők által teljesített letétek	28	19.937	11.937
Kötvénytartozások	29	20.142.052	-
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	30	1.877.521	2.733.171
Halasztott adókötelezettségek	31	261.542	115.197
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		22.301.052	2.860.305
Rövid lejáratú bankhitelek	32	1.657.318	1.612.694
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	33	19.103	39.268
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	30	652.551	260.890
Kötelezettségek szállítók felé	34	50.407	16.531
Jövedelemadó kötelezettségek		493	-
Adó, illeték kötelezettségek	35	49.963	-
Passzív elhatárolások	36	30.507	65.992
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		2.460.342	1.995.375
Kötelezettségek összesen		24.761.394	4.855.680
Tőke és források összesen		41.340.292	19.773.370

A Társaság 2019. évi közvetlen fedezete 500 millió Ft volt, amely 73%-os növekedés a 2018. évihez képest. A jelentős növekedés elsődlegesen a jövedelemtermelő eszközállomány növekedésének köszönhető, másodlagosan pedig a lejáró szerződések piaci szinten történő újra kötésének eredménye.

A Társaság 2019. évben 354 millió Ft-ot fordított adminisztrációs és egyéb közvetett költségekre, amely 6,2%-os csökkenés 2018. évhez képest.

A Társaság bruttó működési eredménye meghaladta az 2,0 Mrd Ft-ot, amely így 6,1% csökkenést mutat a 2018. évihez képest. A csökkenés a jövedelemtermelő, befektetési célú ingatlanok alacsonyabb átértékelésének eredménye: 2019-ben csak 1,7 milliárd Ft-tal járult hozzá az eredményhez, szemben a 2018. évi 2,1 milliárd Ft átértékelési eredménykomponenssel (19,1%-os csökkenés)

A teljes tárgyévi átfogó eredmény 1,7 Mrd Ft, amely 12,6%-os csökkenés 2018. évhez képest. A csökkenés teljes oka az alacsonyabb ingatlan átértékelés eredménye.

2.3. Az ingatlanok összesített piaci értéke, elhelyezkedése

A Társaság közvetlen tulajdonában az alábbi ingatlanok találhatóak év végével:

- 1082 Budapest, Üllői út 48.
- 6000 Kecskemét, Kiskőrös út 30.

A kerekített összesített piaci érték: 26,6 millió EUR 8,8 milliárd forint.

2.4. Értékbecslés

A piaci érték definíciója - (RICS Értékelési szabványok 2017 június)

„Az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan átruházásra kerülne az értékelés napján kényszermentes vevő és kényszermentes eladó közt független felek közti tisztességes (normál) feltételek mellett kötött tranzakcióban megfelelő előkészítést követően, amely során mindkét fél jól informált, körültekintő és kényszer nélküli módon járt el.”

2.5. Ingatlan értékbecslője

A Jones Lang Lasalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft. H-1054 Budapest, Szabadság tér 14. adószám: 10810491-2-41 cégj. szám: 01-09-261026, képviseli: Furulyás Ferenc, Ügyvezető Igazgató nevében az értékeléseket végző: Jaroslav Kopac, MRICS és Tóth János, MRICS, készítette el az értékbecslést a Társaság IFRS-ek szerinti 2019. december 31-es fordulónapra készült beszámolójához.

Az értékelési módszertanokhoz használt inputokat az értékelésben az értékelő megítélése alapján használták és módosították az egyedi helyzetekre való tekintettel. Az értékelésnél minden értékelt ingatlant önállóan elláttak saját input értékekkel.

Az ingatlanonként felhasznált modellt, modell inputokat, modell változókat, modell összefüggéseket, inputok érzékenységi vizsgálatát a jelentésben az IFRS 13-as táblázatos tartalmi közzétételének megfelelően, azonosíthatóan feltüntették. AZ IFRS 13-as közzétételi előírásainak való tartalmi megfeleléseket biztosították.

2.6. Értékbecslési módszerek

Az ingatlan esetében a következő módszereket kerültek alkalmazásra.

Piaci összehasonlító módszer: A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

Hozamszámításon alapuló értékelés: A hozamszámításon alapuló értékelés során az ingatlan tulajdonjogával elvárható bevételekből származtatjuk a becsült értéket a tőkésítés módszerével.

A két legelterjedtebb módszer az érték származtatására a nettó bevételből a diszkontált cash flow (DCF), ahol a várható jövőbeli bevételek diszkontálásával kerül meghatározásra a becsült jelenérték, és a direkt tőkésítési elv, ahol egy átlagos hozamra a közvetlenül a vonatkozó piaci ügyletekből kerül megállapításra. Jellemzően a DCF hozamszámítással megkapott értékeket vettük figyelembe, tekintve, hogy az ingatlanok jövedelemtermelő ingatlanok.

A DCF módszer alkalmazásakor a következőket vettük figyelembe:

- A számítások 2019. január 1-től kezdődnek;
- A bérleti díjak a HUF-CPI, ill. a KSH szerint kerültek indexálásra. Az indexálást évente, januárban alkalmazzuk;
- A bérleti díjakat Európában határoztuk meg, EUR/HUF 333,67 a rögzített árfolyam;
- Az ingatlan elhelyezkedésére, az elérhető bérleti díjakra és a piaci pozícióra tekintettel határoztuk meg az egyedi, adott ingatlanra vonatkozó diszkont rátát és kilépési rátát (exit yield), amelyek meghatározták a reversionary yield-et (ERV-re vetített hozam) és az átlagos hozamot (average yield).
- A bérleti szerződéseknél, határozatlan idejű szerződéseknél 1 éves fix időpontot számoltunk, utána 6 hónapos bérletmentes időszakokkal kalkuláltunk. Az üres területeknél 6-12 hónapos bérletmentes időszakot (initial voids) számoltunk. Határozott idejű szerződéseknél szintén 6 hónapos bérletmentes időszakot (expiry voids) számoltunk. Strukturális üresedéssel sehol sem számoltunk, feltételeztünk, hogy megfelelő marketing tevékenységgel és piaci feltételekkel minden bérbeadható terület kiadható. Periódusonként, az adott vagy feltételezett bérleti szerződés lejárta után bérletmentes időszakokat állítottunk be.
- Az ingatlanok korát, állapotát figyelembe véve állapítottuk meg a Capex/Felújítási költségeket, melyek: az bruttó bérelhető területek után számoltunk, az épület életkorától, minőségétől függően.
- Az egyéb költségekre (management, üzemeltetési díj hiány, üresedés, egyéb költségek, ingatlan adó stb.) is províziót határoztunk meg, az adott ingatlan jellemzői alapján.
- Az Exit Yieldet (EY) és a Discount rátákat egyedileg, az adott ingatlan lokációja, minősége, bérbeadottsága, a leasing szerződések minősége alapján határoztuk meg: iroda ingatlanok esetén az Exit yield: 7,00 – 9,25 % közötti, ipari ingatlanoknál: 8,50 – 9,00%.
- A Discount ráták az irodák esetén: 7,50 – 9,75%, az ipari ingatlanoknál: 8,75 – 9,25% között változnak:

A prime EY irodák esetén: 6,00 % (csökkenő)

A prime EY ipari ingatlanok esetén: 7,50 % (stabil/csökkenő)

2.7. Érzékenység vizsgálat

Az ingatlanonként felhasznált modellt, modell inputokat, modell változókat, modell összefüggéseket, inputok érzékenységi vizsgálatát az IFRS 13-as sztenderd szerint történt.

3. A Társaság üzleti környezete

3.1. Gazdasági környezet

Az Európai Unió egyik leggyorsabb ütemben növekvő gazdasága maradt 2019 harmadik negyedévében is Magyarország: negyedéves alapon 1,1, éves összevetésben 4,8%-kal bővült a bruttó hazai termék. A dinamikus növekedés többek között optimista lakossági és üzleti várakozásokra, valamint az európai uniós források és a bővülő hitelezés nyomán széles finanszírozásra tudott támaszkodni. A konjunktúra széles bázison állt: termelési oldalról nézve az ipar, építőipar és a szolgáltató szektor, felhasználási oldalról a fogyasztás és a bruttó állóeszköz-felhalmozás és a nettó export is hozzájárult a GDP bővüléséhez. 2019 harmadik negyedévében a magyar gazdaság a nyers adatok alapján 5,0, a naptárhatással és szezonálisan igazított adatok szerint 4,8%-kal bővült éves szinten. A gazdasági növekedés összességében továbbra is széles alapokra támaszkodott, a GDP termelési, illetve felhasználási oldali komponenseinek többsége egyaránt növekedést ért el. 2019. harmadik negyedévben a megelőző három hónapos időszakhoz képest 1,1%-kal bővült a gazdaság, így 2017 vége óta valamennyi negyedévben legalább 1%-ot ért el a negyedéves bázison számított növekedési ütem.

A régiós országok gazdasági növekedése a szezonálisan és naptári hatással igazított adatok alapján éves bázison 4,8%-kal bővülő magyar gazdaságnál 3,6 százalékponttal lassabban, csupán 1,2%-kal emelkedett az euróövezet GDP-je 2019 harmadik negyedévében, így folytatódott a magyar gazdaság eurózóna átlagához való közeledése az egy főre eső GDP alapján. Az éves bázisú hazai növekedési adat az uniós országok között – Írország után – a második, míg a negyedéves alapú statisztika az uniós rangsorban a negyedik legmagasabb volt. Továbbra is hasonló vonások jellemzik a közép-kelet-európai uniós országok növekedésének szerkezetét, ami a hazai gazdasági folyamatokra gyakorolt nemzetközi hatásokra is rámutat. Egyrészt a gazdasági növekedés egyik húzóereje az egész régióban változatlanul a lakossági fogyasztás, amely (Szlovákia és Csehország kivételével) jellemzően 3-5% közötti ütemben bővült az év harmadik negyedévében éves szinten, sőt Magyarországon 5,0%-ot ért el a bővülés üteme (megelőzve ezzel a régiós országokat). Az élénkülő fogyasztást az optimista lakossági várakozások, a pezsgő munkaerőpiac, a fogyasztói árak viszonylag mérsékelt ütemű emelkedése és az alacsony hitelkamatok is támogatják. Az export továbbra is bővült 2019 harmadik negyedévében, azonban Magyarország és Lengyelország kivételével lassult a dinamika. A közép-kelet-európai exportcikkek elsődleges felvevőpiacának számító nyugat-európai országok növekedésének lassulása várhatóan a régió országaiban is érezteti hatását a következő negyedévekben. (Forrás: MFB Periszkóp 2020. január; www.mfb.hu)

3.2. Fő gazdasági mutatók

Kereskedelem, beruházások, államháztartás egyenlege

A KSH adatai alapján 2019 első félévében az előző évhez képest a nemzetgazdasági beruházások volumene 26%-kal nőtt, ezen belül 32%-kal nőtt az építési beruházások volumene, a gépek és berendezések beruházásai pedig 21%-kal növekedtek. A befektetési teljesítmény nőtt a legalább 50 főt foglalkoztató cégek esetében, ezzel biztosítva az éves beruházások több, mint felét 38%-kal és az állami szervek és intézmények esetében 27%-kal. A teljes évet tekintve a befektetési aktivitás minden szakaszban emelkedett. A gyártás/feldolgozóipar esetében a legfontosabb befektetési szakaszok között – amely az összes beruházás több, mint egynegyedéért felelős – 33%-kal, a szállítás és raktározást illetően 33%-kal, az ingatlanbefektetések pedig 9,5%-kal nőttek. 2018-ban az államháztartás bevétele 18 456 milliárd forint, a ráfordítások pedig 19 658 milliárd forint volt.

A bevételek 1 108 milliárd forinttal, vagyis 6%-al nőttek. A termeléshez köthető adók 134 milliárd forinttal (9%) voltak alacsonyabbak az egy évvel korábnál, viszont ezen belül 403 milliárd (10%) ÁFA bevétel növekedés volt tapasztalható. A jövedelem adóból származó bevételek 258 milliárd forinttal nőttek. A társadalombiztosítási járulékok 1,65 milliárd forinttal (11,8%) emelkedtek. Az egyéb bevételek 28 milliárd forinttal csökkentek.

A kiadások 29 milliárd forinttal, 0,2%-kal csökkentek. A kifizetett munkavállalói jövedelem esetében 34 milliárd forint növekedés volt tapasztalható (3,3%), míg a pénzügyi társadalmi juttatásokat illetően 57,5 milliárd forint (5,1%). A beruházási kiadások jelentősen, 272 milliárd forinttal (63,5%) nőttek, az egyéb kiadások pedig 13 milliárd forinttal (14%) csökkentek. A folyó termelőfelhasználás 18 milliárd forinttal (2,5%) csökkent. A kormányzati szektor kamatkidadásai 1,6%-kal csökkentek. (Forrás: JLL)

Lakáspiaci kedvezmények

A kisgyermekes családok támogatására és a negatív demográfiai tendenciák orvoslására a magyar kormány 2016-ban bejelentette az innovatív Családi Otthonteremtési Kedvezményt (CSOK). Az újonnan épített lakásokra kivetett adó jelentős csökkentésével (27-ről 5%-ra, a 2023. december 31-ig befejezett projektek esetében), a program jelentős pénzügyi támogatást nyújt a fiatal pároknak, hogy lakástulajdonosokká váljanak. A kormány statisztikai alapján 2017-ben az építkező/lakásfelújító állampolgárok több mint 26% -a használta a CSOK-ot, ami 5% -os növekedést jelent 2016-hoz képest. A CSOK-ot igénylők száma meghaladja a 100 ezret az állam által adminisztrált kérelmek alapján. (Forrás: JLL)

Infláció, fogyasztói árindex

Az előző negyedévben az egy és három hónapos BUBOR kamatlábak - részben a bankközi likviditás növekedésének eredményeként - csökkentek. A közép- és hosszabb lejáratú bankközi és állampapír-hozamok csökkentek. A legnagyobb visszaesést a hozamgörbék középső szakaszában figyelték meg. A régióban tapasztalható képest magasabb volatilitás mellett a forint euróval szembeni árfolyama júniushoz képest leértékelődött.

BUBOR	jegyzési nap	1hónap	3hónap	6hónap	9hónap	12hónap
	2019.09.30	0,19	0,21	0,25	0,27	0,30
	2019.12.31	0,12	0,16	0,21	0,24	0,27

EUR/HUF	jegyzési nap	
	2019.06.28	323,54
	2019.12.31	330,52

A 4,8%-os 2019. évi magyarországi GDP várhatóan 2020-ra 3,3% -ra csökken. Ez a csökkenés a jelenlegi járványügyi intézkedések hatására jelentősen változhat. Az elkövetkező években a versenyképesség javítása érdekében bejelentett kormányzati intézkedések végrehajtása hozzájárulhat a dinamikus GDP-növekedés hosszú távú fenntartásához. A növekedési ütem fenntartásával a gazdasági felzárkózás folytatódni fog az eurozónához.

A magyarországi fogyasztói árindex (CPI) 2019 szeptemberében 2,8%-ot tett ki, és január óta első ízben esett a Magyar Nemzeti Bank 3%-os célkitűzése alá (az üzemanyagárak múltbeli jelentős

csökkenésének eredményeként és az alaphatások miatt). A dohánytermékek jövedéki adójának hat havonta történő emelése, amely nem tartozik a monetáris politika hatálya alá, valószínűleg megemeli a fogyasztói árindexet az egész előrejelzési időszakban. Ez az intézkedés nem okoz másodlagos hatást, következésképpen nem befolyásolja az alapinfláció változását, kivéve a közvetett adóhatásokat. (Forrás: JLL)

Alapkamat, GDP

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) Monetáris tanácsa 2019. szeptemberi ülésén hozott döntése szerint az alapkamatot változatlanul a rekord alacsony 0,9%-on tartják. Ezen kívül minden más monetáris politikai értéket is változatlanul hagytak, ami megfelelt a piaci várakozásoknak. Ezekkel az MNB a jelenlegi világszintű, alapkamat emelő trenddel megy szembe, amit azzal az érveléssel támasztanak alá, hogy az akkomodációs monetáris politika elengedhetetlen a kívánt inflációs célkitűzések eléréséhez, illetve a gazdasági növekedés ösztönzéséhez.

A KSH adatai szerint a harmadik negyedéves GDP 4,9%-kal volt magasabb 2019 második negyedévében, mint az előző év azonos időszakában. A legtöbb iparágban megfigyelhető volt ez a növekedés, de legkimagaslóbban az építőiparban és a piaci alapú szolgáltatások kategóriájában. A szezonálisan korrigált adatok alapján az ország gazdasági teljesítménye 5,1%-kal növekedett az előző évhez képest és 1,1%-kal az előző negyedévhez képest. (Forrás: JLL)

Építőipar

Az építőipari termelés nyers adatok alapján 2019 augusztusában 5,9%-kal magasabb volt, mint egy évvel korábban. A két fő építési terület termelési volumene fordítva alakult: az épületek építésében 14,1%-kal, a tervezésben 3,5%-kal csökkentek. A szezonálisan és a munkanapokkal korrigált indexek alapján az építőipar termelése 10,5%-kal csökkent a júliusi adatokhoz képest.

Elemzések szerint az építési költségek hozzávetőlegesen 30%-kal emelkedtek az elmúlt három évben, legfőképpen azért, mert körülbelül 20 000-30 000 munkásra lenne kereslet a magyar építőiparban. Habár a munkások alkalmazásának költségei emelkedtek, a kollektíven elfogadott átlagbérek még mindig nem elég magasak, és a megnőtt költségek dacára a juttatások továbbra sem érnek el a munkavállalókhöz megfelelő mértékben. (Forrás: JLL)

Ingtatlan befektetés

2015 óta három fő trend befolyásolja a magyarországi befektetési kereskedelmi ingatlanpiacot:

A kedvező piaci környezet következtében a befektetési aktivitás különösen erős volt, folyamatos növekedést mutatva évről évre.

A magyar kereskedelmi ingatlan alapok a teljes befektetési volumen egyre jelentősebb hányadáért felelősek (45%) a 2016-2019-es időszakot tekintve.

A fentiek és az új projektek korlátozott átadása miatt (főként az ipari és a kiskereskedelmi szektorokban) az értékesíthető ingatlanok kínálata meglehetősen korlátozott.

A befektetési tevékenység 2019 harmadik negyedévére elérte az 1,2 milliárd eurót, amely 15% -kal marad el a 2018 azonos időszakának volumenétől, a kínálat hiánya miatt. Ennek ellenére a tranzakciók

sorrendjére alapozva azt várjuk, hogy a 2019-es éves volumen közel azonos legyen a 2018. évi szinttel, körülbelül 1,7–1,8 milliárd EUR. A magyarországi kereskedelmi ingatlanpiac iránti érdeklődés és a befektetők által rendelkezésre álló tőke még soha nem volt ilyen magas a gazdasági világválság óta, ám a mennyiségek korlátozottak, megfelelő kínálat esetén még erősebbé válhatnak.

A legnagyobb kereslet a prémium és a hozzáadott értékkel rendelkező ingatlanok iránt van a piacon, habár utóbbiak esetében a lehetőségek korlátozottak, mivel a legtöbb épület üresedési rátája 10% alatt van. A belvárosi elhelyezkedésű műemlékvédelem alatt álló ingatlanok iránt különösen magas a kereslet, ám bizonyos esetekben messze esnek egymástól az eladók és vevők árrelációs elképzelései. Az elhelyezkedés kifejezetten fontos a külföldi befektetőknek, akik az első magyarországi befektetéseiket kizárólag központi helyszínen tervezik megvalósítani. Nagyon magas az érdeklődés a logisztikai, ipari ingatlanok iránt, de a szektorra jellemző drasztikus kínálati hiány gátat szab a befektetői aktivitásnak. (Forrás: JLL)

Irodaházak

2019. első negyedév és harmadik negyedéve között a tranzakciók volumene kb. 645 millió euró volt az irodaépületek esetében, közel azonos a 2018. azonos időszakához viszonyítva. Az irodák az eddigi 2019-es teljes volumen több mint felét generálták, mondhatni a befektetői tevékenység mozgatórugói.

Az időszak legjelentősebb tranzakciója a CBD közepén található, 28 200 m² alapterületű Roosevelt 7/8 irodaépület eladása volt, panorámás kilátással a Dunára. Az eladó a GLL Real Estate Partners volt, míg a vevő a magyar OTP Ingatlan Alap, amely az elmúlt években számos szignifikáns tranzakciót hajtott végre, és 2019 harmadik negyedévében lezárta a Corvin irodák utolsó szakaszát is. További jelentős tranzakciót jelentett a White House eladása – a GTC új, 21 600 m²-es irodakomplexuma. Az ingatlan egy új piaci belépő, a német Warburg-HIH Invest befektetési alap vásárolta meg egy piacon kívüli tranzakció keretein belül. A tranzakció jól példázza, hogy az elkötelezett nemzetközi befektetők a helyi alapok uralma ellenére még mindig képesek megszerezni kiemelkedő jelentőségű ingatlanokat. Ennek megfelelően a magyar vevők továbbra is piacvezetők maradtak. A 20 eladott épület közül csak négy volt köthető külföldi vevőhöz.

Az irodapiaci aktivitás erős, valamint a piaci mutatók továbbra is kiválóak, így a prémium irodák hozama 5,25%-on állt, mely 50 bázisponttal magasabb, mint a 2007-es csúcs. (Forrás: JLL)

Budapesti irodapiaci áttekintés

A budapesti irodapiac nagyon dinamikus fejlődési szakaszban van, amit jól jelez az új építkezések száma, illetve a kereslet nagysága is. Az új szerződések aránya negyedévről negyedévre növekszik az új piaci szereplők megjelenésének és a meglévő bérlők terjeszkedésének köszönhetően. A globális trendekkel párhuzamosan Budapesten is növekvő a kereslet az ún. szolgáltatott irodák iránt, ami egyértelműen tükröződik a növekvő számú új lokációban és a növekvő méreteken.

A legaktívabb szektorok a bérlői piacon az IT/telekommunikáció, professzionális szolgáltatások, SSC-k és az állami szféra. (Forrás: JLL)

Állomány és átadások

2019 harmadik negyedévében 2 új irodaház átadásra került sor a budapesti irodapiacra, melyek a Hungária Center, és az Advance Tower második fázisa voltak. A fejlesztők aktivitása jellemzi a piacot,

jelenleg több, mint 560 ezer m²-nyi terület áll építés alatt, azonban az elmúlt időszakban általánossá vált, hogy a fejlesztők nem tudták befejezni a fejlesztéseket a kiírt átadási határidőre a munkaerőhiány miatt. A teljes budapesti modern irodaállomány 3 668 740 m², amiből 3 064 165 m² „A” és „B” kategóriás béroda, és 604 570 m² tulajdonos által használt irodaház.

2018-ban egy nagyon aktív fejlesztői piacként jellemezhető a budapesti irodapiac, mivel 2009 óta most volt a legmagasabb az átadások száma (333 510 m²). A negyedik negyedévre kb. 87%-át az átadott irodáknak már kiadták. A zöld épületek új generációja is megérkezett Budapestre, nevezetesen a Promenade Garden, a Mill Park és az Advance Tower, ezenfelül pedig a Telekom új, körülbelül 60 000 m²-es székházépülete is elkészült.

A 2020/2021-re tervezett átadások 2019 második negyedévének végére több, mint 500 000 m². Ebből kb. 190 000 m² székház projekt lesz, mint például a MOL Campus (az első toronyház Budapesten), a Bosch Campus vagy az Evosoft új székháza Dél-Budán. 2019 második negyedévében 3 új fejlesztés indult el a piacon; a Liberty irodaház (Wing) 42 000 m² spekulatív irodaterülettel, a Tigris Office Park a belbudai részpiacra 4500 m²-en, és az Irányi Palace a belvárosban (3500 m²). (Forrás: JLL)

Kereslet

A válság után újra erősödni kezdett a kereslet, 2015-ben pedig rekordvolumen ért el 538 050 m²-rel, amihez négy nagyméretű előbérleti szerződés is hozzájárult, melyek több mint 110 000 m²-t tettek ki az éves bérbeadási volumenben belül. Az elmúlt három évben a kereslet továbbra is erős maradt, ami nagy szerepet játszik abban, hogy az üres területek aránya rekordalacsony szintre csökkent a budapesti irodapiacra. 2018-ban a teljes keresleti aktivitás 535 650 m²-t tett ki, ami így majdnem elérte a 2015-ös rekord volument. 2019 harmadik negyedévében a teljes kereslet 191 235 m² volt, mely arányos a budapesti irodapiac 10 éves átlagos bruttó keresleti szintjével. A nettó bérbeadás 70 570 m² volt, ami azt jelenti, hogy a bérbeadás mindössze 37%-át tették ki „új” tranzakciók (új szerződések, előbérleti szerződések és bővítések) és a meglévő szerződések hosszabbításainak aránya kiemelkedő 63% volt.

A szerződéshosszabbítások aránya több mint 63% volt, ezt követték az új szerződések 20%-kal. Az előszerződések aránya 10% volt, míg a bővülések 7%-ot tettek ki. Ebben a negyedévben nem regisztráltak saját tulajdonú tranzakciót.

A kilenc részpiac közül a Váci úti folyosó 42%-át generálta a keresletnek 2019 harmadik negyedévében, ugyanakkor erős volt a kereslet Dél-Budán is (17%).

2019 legnagyobb üzletkötése a Spirálban történt hosszabbítás volt 28 900 m²-en, a Váci úti folyosón, amelyet szintén 2 hosszabbítás követett a Millennium Towers II-ben és a GTC Metroban (Budapest Bank). (Forrás: JLL)

Üresedés

2019 második negyedévének végére az üresedési ráta 40 bázisponttal 5,9%-ra csökkent.

Jelentős különbség (230 bázispont) van az „A” kategóriás és a „B” kategóriás irodák üresedési rátája között, az „A” kategóriás üzletek üresedési rátája 5,2%, míg a „B” kategóriásoké 7,5%.

2019 második negyedévében az Észak-Buda részpiac elérte ez eddigi legalacsonyabb üresedési rátáját 2,88%-kal. A legalacsonyabb üresedési rátával a Pest Központ Észak rendelkezik város kilenc részpiaca közül (2,18%), továbbá fontos kiemelni, hogy a Váci folyosó rendelkezik a legnagyobb területtel (közel

1 millió m² irodaterület), vagyis a rendkívül alacsony üresedési ráta (4,1%) mutatja a hatalmas keresletet a piacon. (Forrás: JLL)

Bérleti díjak

2018-ban a prémium bérleti díj 11%-ot emelkedett 25€/m²/hónapra és 2019 harmadik negyedévében sem történt változás. A legmagasabb bérleti díjak a Belvárosban vannak. Budapesten az átlagos bérleti díj "A" kategóriás épületekben 13,50-17,00 €/m²/hónap között mozog, "B" kategóriás irodaházakban pedig 11,50-13,00 €/m²/hónap között.

Az átlagos bérleti díjak széles skálán mozognak az elhelyezkedéstől, a műszaki specifikációtól és az elérhető szolgáltatásoktól függően. A kihasználatlansági ráta fokozatos csökkenése miatt az 'A' kategóriás irodaépületekben a bérleti díjak emelkedni kezdtek, mindeközben a bérleti kedvezmények csökkentek. Az előzőleg tapasztalt bőkezű kedvezmény csomagok egyre kisebbek lesznek, és a bérleti díjmentes periódusok csökkennek. A bérleti díjmentes időszak mára már 0,5-1 hónapra csökkent. (Forrás: JLL)

Kitekintés

A piac optimista hangulatban van, amit jól mutat a kereslet és a jövőbeni kínálat nagysága. Ugyanakkor fontos megemlíteni, hogy az elmúlt két évben csaknem 30%-kal emelkedtek az építési költségek, aminek egyik fő oka a szektorban jelenlévő munkaerőhiány. Ez hatással lehet a jelenleg folyó építkezésekre, és eredményezheti azt, hogy egyes épületek átadása csúszni fog. Jelenleg bérbeadói piacról beszélhetünk Budapest esetében, ami a következő 12 hónapban várhatóan nem fog változni.

Ezen felül új trendek is megfigyelhetők a budapesti irodapiacon, mint például a "város a városban" koncepciójú projektek tervezése. Ezek a vegyes funkciójú egyfajta mini városközpontként fognak funkcionálni Budapesten belül. Jelenleg a BudaPart, az Agora és a Budapest ONE fejlesztését kezdték meg, de további hasonló tervekről is lehet hallani a piacon, mint például a Central Park (Westend City Center 2) vagy a Waterfront City Óbudán. A másik jelentős új trend a toronyházak építése. Az első ilyen épület előreláthatólag a MOL új székháza lesz (MOL Campus), Dél-Budán, 120 méteres magassággal, jelenleg már folynak a munkálatok. (Forrás: JLL)

A turizmus eredményei Magyarországon

A turizmus jelentős mértékben járul hozzá Magyarországon a gazdaság élénkítéséhez és a munkahelyteremtéshez. A KSH adatai szerint a turizmus gazdasághoz való közvetlen hozzájárulása a GDP 6,8%-a, a közvetett hatásokat is magába foglaló hozzájárulás pedig a GDP 10,7%-a. A turisztikai ágazatokban betöltött állások száma több mint 400 ezer fő, a munkahelyek 10,0%-át a turizmus generálta közvetlenül. A közvetlen és közvetett hatásokat összesítve pedig a nemzetgazdasági foglalkoztatottság 13,2%-át adja a turizmus.

Szállodák

2019. decemberben a szállodai vendégéjszakák száma 211 ezer, ezen belül a belföldi vendégek 173 ezer, a külföldi vendégek 39 ezer. A havi átlag szobafoglaltság 41,9%, a 2018-as évhez képest 1,3% ponttal magasabb, a bruttó átlag szobaár 20.223 Ft volt.

2019 január –december között a szállodai vendégéjszakák száma 4.083 ezer, a 2018. évhez képest 0,8%-kal több. A belföldi vendégéjszakák száma (2.797 ezer) 2,4%-kal nőtt, a külföldieké (1.286 ezer) 2,5%-kal elmaradt 2018-tól.

Az országos átlagtól eltérően a balatoni régióban a szállodai vendégéjszakáknak kisebb, 31,5%-át töltötték külföldi, 68,5%-át belföldi vendégek a hotelekben. A szállodák átlagos kihasználtsága az év során 56% volt, ami a 2018-as évhez képest 0,9% ponttal magasabb. A bruttó átlag szobaár 17.761Ft.

4. A Társaság célja, startégiája

A növekedési stratégia változatlan alapelemeken nyugszik: A részvényesi értékteremtést a stratégiai célszegmenteken belül alaposan megválasztott célpontokra irányuló, folyamatos akvizíció és fejlesztés szolgálja, amelynek pénzügyi fedezetét az innovatív, kedvező finanszírozási megoldások használata és a gyengébb hozamú elemek divesztíciója adja.

Stratégiai célszegmentek:

- **Az irodaházak piacán:** a bővülést magas hozamot ígérő, jó minőségű, elsősorban budapesti irodaépületek szelektív akvizíciójának kell megteremtenie, amelyet idővel az alaposan megválasztott közép-európai piacokon való megjelenés egészíthet ki
- **A kiskereskedelemben:** iparági szakértők bevonásával, gondos megtérülési számítások alapján, továbbra is országos diverzifikációval és a mai állomány jellemző alapterületi kategóriájában (1000-2000 m²) kívánjuk óvatosan bővíteni a portfóliót
- Új szegmenként lép be a **turisztika**, ahol kiemelkedően jó lokációkon (pl. Club Aliga), társbefektetőkkel együtt, olyan nagy ívű fejlesztéseket indít el a társaság, amelyek jellemzően, de nem kizárólag a 2023. évtől termelnek jelentős jövedelmet

Finanszírozás:

2019-ben a társaság sikeresen, 20,1 milliárd Ft kibocsátási értékkel vett részt a Növekedési Kötvényprogramban (NKP), és a jövőben is keresi az olyan hosszú távú, fix kamatozású finanszírozási megoldásokat, melyeknek a tőketörlesztési terhe döntően vagy egészben a fejlesztések termőre fordulását követően jelentkezik.

Kiegészíti a képet az egyes célszegmentekben, kiemelkedően a turisztikában kínált pályázati források bevonása.

Ezen túlmenően szerepet kap a gyengébb hozamú elemek divesztíciója, amelynek nagy része a 2020-21. év során lefolytatandó.

5. A Társaság főbb erőforrásai, kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

5.1. Társaság főbb erőforrásai és kockázatai

Erősségek:

- A Társaság rugalmasan alkalmazkodik az ügyfél egyedi igényeihez
- A Társaság költséghatékony üzemeltetést valósít meg
- Átgondolt ingatlanportfólió méret és ebből következő volumenhatékony gazdálkodás
- Diverzifikált ingatlan portfólió
- Összehangolt finanszírozás és bevétel struktúra fenntartása
- A Társaság likvid eszközportfólióval rendelkezik
- A Társaságnál az idegen tőke és saját tőke arány kiegyensúlyozott

Lehetőségek:

- Az alulárazott hazai ingatlanpiac attraktív befektetési célpont a külföldi befektetőknek
- Alulértékelt ingatlanok megszerzése részipiaci szegmensekben
- A kis- és közép vállalkozások legjavát válogatva a likvid stabil cash flowt termelő vállalatokkal való hosszú távú együttműködés
- Magas minőségű és magas hozamú ingatlanok megszerzése
- Kereskedelmi ingatlanok piacán történő növekedés

Bizonytalanságok:

- A folyamatos bérbeadásnál a bérlő váltásonkénti idő hossza
- A 2020. évi COVID-19 miatt hozott intézkedések közép és hosszú távon pénzügyi kockázatot hordoznak

5.2. Pénzügyi instrumentumok

Az Appeninn Nyrt. treasury funkciója az üzleti érdekeknek megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt. Az Appeninn Nyrt. tevékenysége során felmerülő pénzügyi kockázatokat üzletenként elemzi. A vizsgált kockázatok közt vannak a piaci kockázatok (devizakockázat, valós érték kamat kockázat és árkockázat), hitelkockázat, fizetési kockázat és cash-flow kamat kockázat.

Az Appeninn Nyrt. törekvése, hogy minimalizálja ezen kockázatok hatását. Az Appeninn Nyrt. spekulációs céllal nem bocsátkozik pénzügyi konstrukcióba.

A Társaság Pénzügyi eszközeinek bemutatása a Társaság kiegészítő jelentéseiben a Társaság eszközeinek bemutatása alatt történik.

5.3. Pénzügyi kockázati tényezők és kezelésük, kockázatkezelési politika

Az Appeninn Nyrt. treasury funkciója a Társaság tartós üzleti érdekének megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt.

A magyar irodapiaci beruházások közvetetten és hosszú távon befolyásolhatják az árki alakítást.

A vállalati körben általánosan tapasztalható nemfizetés vagy késedelmes fizetés kockázatát a Társaság már az előzetes, majd a folyamatos ügyfélmonitoring fenntartásával kezeli. Az ügyfél monitoring tevékenységet az üzemeltetés, ügyfélkezelés és pénzügyi terület összehangolt információáramlásával folyamatosan fejleszti.

Az Appenin Nyrt. deviza alapú beruházási hitele 100%-ban EUR-ban denominált.

A Társaság ki van téve a piaci és a pénzügyi feltételek megváltozásából adódó kockázatoknak. Ezek a változások befolyásolhatják az eredményeket, az eszközök és a kötelezettségek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja, hogy a kockázatokat az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül folyamatosan csökkentse. Az alábbiakban ismertetjük a Társaságra ható piaci kockázatokat.

Bérleti díj kockázat:

A Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével.

A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacon a kereslet-kínálatti viszonyokat figyelembe véve feltételezhető, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a közel jövőben is fenntarthatóak lesznek.

Devizakockázat:

Az Appenin Nyrt. deviza alapú akvizíciós és beruházási hitele EUR-ban denominált.

Kamatláb kockázat:

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak.

Likviditási kockázat:

A Társaság célja, hogy egyensúlyt tartson fent a finanszírozás folyamatossága és a rugalmasság között a pénzügyi tartalékok és hitelek állományának alakításakor.

Likviditási nehézségek nem várhatóak, a bevételek biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket. A Társaság és az irányítása alá tartozó leányvállalatok a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesznek.

Az NKP forrásbevonással a Társaság jelentősen csökkentette a kereskedelmi bankokkal szembeni kitétségét és a közép távon jelentkező tőkevisszafizetések kockázatát.

Hitelezési kockázat:

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. A Csoport a bérbeadási és pénzügyi (ideértve a bankbetéteket és pénzügyi befektetéseket) tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak.

Bérlő partnerek esetében: A hitelezési kockázat csökkentése érdekében a Társaság letétet vagy bankgaranciát kér a bérlőktől, a bérleti szerződés megkötése előtti hitelezési minősítés függvényében, illetve a bérlői kintlévőségeket folyamatosan nyomon követi.

Bankbetétek és pénzügyi befektetések esetében: A bankbetétekkel és pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos hitelezési kockázatot a Társaság konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli. A Társaság a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékát készpénzben vagy bankbetétben megbízható pénzintézeteknél tartja.

6. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői, a telephelyek, fióktelepek bemutatása

6.1. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

Pénzügyi mutatók

ezer HUF	2019	2018	Változás
Közvetlen fedezet	500 522	289 440	+ 72,9%
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	8 791 832	8 311 034	+ 5,8%
Eszközarányos közvetlen fedezet	5,7%	3,5%	+ 63,5%

A Társaság egy év alatt 63,5%-kal tudta javítani az eszközarányos fedezet mutatót, melynek háttérében a 2018. évi eszköz növekedés magas szintű kihasználtsága és a lejáró szerződések piaci szinten való újrakötése áll.

ezer HUF	2019	2018	Változás
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	354 563	378 134	- 6,2%
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	220 000	176 000	+ 25,0%
Közvetlen fedezet	500 522	289 440	+ 72,9%
Költség/bevétel	49,2%	81,2%	- 39,4%

A Társaság költség/bevétel mutatója 39,4%-kal csökkent 2018. évhez képest, mely a magasabb közvetlen fedezetnek és a 6,2%-kal csökkenő központi költségeknek köszönhető.

6.2. A telephelyek, fióktelepek, kezelt ingatlanok bemutatása

1082 Budapest, Üllői út 48.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a város egyik legforgalmasabb utcájának, a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér felé vezető útnak az egyik meghatározó irodaháza.

Kitűnő elhelyezkedésének köszönhetően az ingatlan láthatósága jó, számos fő tömegközlekedési eszközzel megközelíthető, mint például a 4-6-os villamos, a 3-as metró, melyek megállója pár perc sétára van az ingatlantól a Ferenc körúton. Gépkocsival a Ferenc körút közelsége gyors közlekedést tesz lehetővé a belváros és a budai oldal felé. Az Üllői út további közlekedési kapcsolatot nyújt a reptér, illetve az M5-ös autópálya felé.

Az épület egy telken fekszik, melynek területe 1.967 m².

Az irodaház U alakú, zártudvaros, -3 szint + földszint + 6 emelet szintosztású irodaház. Az épület alatt 3 garázs szinten összesen 126 parkoló kapott helyet. A 6. emeleten található az épületben üzemelő étterem is.

Az Üllői úti homlokzat jellegzetessége a lépcsőzetes alaprajzú homlokzati elem az „üvegitorla”. Az irodaház B kategóriába tartozik. A mellékhelységek, konyhák, lépcsőházak járólappal, az iroda és folyosó területek padlószőnyeggel burkoltak. Az ingatlan légkondicionált.

Telefonhálózat, IT és internet hálózat kiépítésre került az épületben. Ezen felül távfelügyeletű riasztó rendszer, tűzjelző rendszer, kiépített nyomásfokozó, szünetmentes áramforrás van külön hálózati kiépítéssel.

Az épület központilag működtetett szellőztető rendszerrel felszerelt, a teljes ház klimatizált. Az épület elektronikus, kártyás beléptető rendszerrel felszerelt.

6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.

Az ingatlan Kecskeméten, a Kiskőrösi úton gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetben található, rendkívül jó megközelíthető ugyanis az M5-ös autópályához, ill. az 52-es főúthoz közel helyezkedik el.

A telken 8 db különálló épület helyezkedik el, csarnokok, raktárak, irodaépület, melyeknek bérbe adható alapterülete összesen 6.024 m². Az ingatlan területét betonozott területek, murvás részek és füves területek jellemzik. A telek területén 3 db iparvágány található. A nagyméretű terület megvilágítását oszlopokra szerelt fényszórók biztosítják. A terület kamerarendszerrel felszerelt. Parkolásra az utcán van lehetőség.

7. A fordulónapot követő jelentősebb események

A Társaságban a fordulónapot követően jelen beszámoló közzétételéig nem következett be a beszámolási időszakra hatással lévő, könyveléseket igénylő esemény. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges eseményekre, különösen jelentős folyamatokra, a várható fejlődésre, a Társaság közleményeket tett közzé.

A Társaság a közzétételei helyein bemutatott tovább eseményeket, amelyek az alábbiak voltak:

2020. január 10. Rendkívüli tájékoztatás – üzletrész megvásárlása

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság 2020. év január hó 9. napján adásvételi szerződést kötött a Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 19-09-520175) 76 százalékos üzletrészesének megvásárlására. A Társaság a balatonfüredi kikötőt üzemeltető céget Balázs

Attilával, az építőipari- és ingatlanfejlesztési piacon működő Bayer Construct Zrt. részvényesével együtt vásárolta meg, aki egyidejűleg 24 százalékos mértékű üzletrész tulajdonjogát szerezte meg. A Társaság a kikötő magas színvonalú üzemeltetésével és a partnerével közösen tervezett jövőbeni fejlesztésekkel új, magas minőségű termékkel jelenik meg a balatoni turisztikai piacon.

2020. január 17. Rendkívüli tájékoztatás – ingatlan szerződéskötés

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság által 2019. év november hó 29. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban bejelentett, Budapest III. kerület Montevideo utcában található, több mint 6000 nm területű irodaház megszerzése céljából a Társaság egyszemélyes leányvállalata, a BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: 01-10-045752) 2020. január 17. napján adásvételi szerződést kötött. A tranzakció várhatóan 2020. január végéig zárásra kerül. Az irodaház megvásárlásával mintegy 20 százalékkal bővül a Társaságnak ebben a kategóriában rendelkezésre álló portfóliója.

2020. február 14. Rendkívüli tájékoztatás – ingatlan megvásárlása

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton az alábbiakról tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket. A Társaság Budapest I. kerületében, a Pauler utcában található irodaház megvásárlásával tovább bővítette ingatlanportfólióját. A 668 négyzetméter kiadható területtel rendelkező irodaház az I. kerület egyik legfrekvenciáltabb részén található, a jövedelmezőséget hosszú távú bérleti szerződés biztosítja. Az irodaházat az Alagút Investments Ingatlanhasznosítási Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 01-09-305161) 100 százalékos üzletrésze kötött adásvételi szerződéssel szerzi meg a Társaság. Az akvizíció szervesen illeszkedik a Társaság stratégiájába, amelynek értelmében minőségi irodaházakkal bővítené budapesti ingatlanportfólióját.

2020. február 18. Rendkívüli tájékoztatás – fejlesztés

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton az alábbiakról tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket. A Társaság leányvállalata, a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft. (1062 Budapest, Andrássy út 59., cg: 01-09-703978) pályázatot nyújtott be a Kisfaludy Turisztikai Fejlesztési Program keretein belül, a tulajdonában, illetve vagyonkezelésében álló Club Aliga üdülő területéhez tartozó kikötő fejlesztése és modernizálása érdekében. A pályázat benyújtásának célja a szolgáltatási színvonal növelése, a meglévő műtárgyak cseréje és felújítása, valamint a kiszolgáló létesítmények színvonalának jelentős növelése.

A PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft. egy további pályázatot nyújtott be a Kisfaludy Turisztikai Fejlesztési Program keretein belül, egy új, egész évben nyitva tartó hotel kialakítás céljából. A beruházás révén teljesen megújulna a Club Aliga szálláshely szolgáltatása, amely nyomán a szálláshelyek színvonala jól illeszkedne a kikötő, valamint a strand által kínált magasabb minőségű szolgáltatások sorába.

2020. február 26. Rendkívüli tájékoztatás – tranzakció lezárása

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a mai napon lezárta az alábbi ingatlantranzakciót: A Társaság egyszemélyes leányvállalata, a BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. V. em. B. ép. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-045752) megvásárolta a Budapest

III. kerületében, a Montevideo utcában található irodaházat, amelynek adásvételi szerződése 2020. január 17-én került aláírásra. Az irodaház megvásárlásával a Társaság több mint 6000 négyzetméter kiadható területű irodaépülettel bővítette portfólióját ebben a szegmensben.

2020. március 9. Rendkívüli tájékoztatás – stratégia

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy frissítette a stratégiáját.

8. Nyilvános értékpapír kibocsátó tőke, részvény információk

A Társaságnak a szavazati jogot megtestesítő értékpapírai (a továbbiakban: kibocsátott részesedések) tőzsdei kereskedelme engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdén), ezért az üzleti jelentésben részletesen be kell mutatnia az alábbi tartalmakat:

- a jegyzett tőke összetételét, ideértve azokat a kibocsátott részesedéseket is, amelyek tőzsdei kereskedelme nem engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdén), részvénytársaságnál részvényfajták szerinti bontásban, jelezve e fajtáknak a jegyzett tőkén belüli arányát, valamint az azokhoz kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket / 8.1 pontban;
- a jegyzett tőkét megtestesítő kibocsátott részesedések átruházásának bármilyen korlátozását (ideértve a részesedésszerzéshez kapcsolódó korlátozásokat vagy a társaság, illetve a kibocsátott részesedések más birtokosai beleegyezésének szükségességét is) / 16.3 pontban;
- azon befektetőket, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a vállalkozó saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is), akkor is, ha a befektetők a részesedéssel részvényeket megtestesítő igazolások útján rendelkeznek / 8.6 pontban;
- a különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedések birtokosait és e jogokat / 16.3 pontban;
- bármely munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmust, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják / 16.1 pontban;
- a szavazati jogok bármely korlátozását (különösen a meghatározott részesedéshez vagy szavazatszámhoz kapcsolódó szavazati jog korlátozást, szavazati jogok gyakorlására vonatkozó határidőket, valamint azon rendszereket, amelyek által a részesedésekhez fűződő pénzügyi előnyök – a vállalkozó együttműködésével – elkülönülnek a kibocsátott részesedések birtoklás-ától), / 16.3 pontban és a 9. pontban, teljes tartalommal és részletesen a Társaság alapszabályában;
- a tulajdonosok közötti bármely megállapodást, amelyről a vállalkozónak tudomása van, és amely a kibocsátott részesedések, illetve a szavazati jogok átruházásának korlátozását eredményezheti / 16.3 pontban és a 9. pontban;
- a vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályokat / 9. pontban, teljes tartalommal és részletesen a Társaság alap-szabályában;

- a vezető tisztségviselők hatáskörét, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörüket / 9. pontban, teljes tartalommal és részletesen a Társaság alapszabályában;

- a vállalkozó részvételével kötött bármely lényeges megállapodást, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozó irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásait, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat;

- bármely, a vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodást, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg / 16.5 pontban.

8.1. Jegyzett tőke összetétele

A Társaság alaptőkéjét az Alapszabály tartalmazza:

- 4.737.141.900,- Ft, egyenként 100,- Ft névértékű, névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényből áll. Minden részvény egy szavazati jogot biztosít.

- Részvény tulajdonosának meghatározása, vagyoni hozzájárulások teljesítése, alaptőke felemelése, átruházási szabályokat az Alapszabály tartalmazza.

8.2. Kibocsátott részvények és részvényesi jogok

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 törzsrészvények.

Appeninn Nyrt. részvény adatok

névérték	100
pénznem	HUF
ISIN kód	HU0000102132
forgalombantartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010. július 2.
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa, 1118 Budapest Kelenhegyi út 43.
Forgalomban tartott részvények száma 2019.12.31. (darab)	47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma 2018.12.31. (darab)	47.371.419

8.3. Visszavásárolt saját részvények

A Társaság 2019. december 31-én 1.848 db saját részvénnel rendelkezett 1.114 E Ft összértékben.

8.4. A Társaság alaptőkéjének összetétele

adatok ezer forintban

2019.12.31.-én
végződő üzleti
évre

2018.12.31.-én
végződő üzleti
évre

Jegyzett tőke értéke		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.089.255
Kibocsátás	-	647.887
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.737.142

A Társaság jegyzett tőkéje 4.737.142 ezer HUF, amely 47.371.419 darab egyenként 100 HUF névértékű részvényből áll.

8.5. A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatása

Saját tőke változások (adatok ezer forintban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2018. január 1-én	4.089.255	3.630.418	-	696.287	8.415.960
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				1.901.423	1.901.423
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	647.887	4.465.426	(1.114)	(511.892)	4.600.307
Saját részvény vásárlása			(49.940)		(49.940)
Saját részvény elidegenítése			48.826	1.421	50.247
Átsorolás		513.313		(513.313)	-
Tőkeemelés	647.887	3.952.113			4.600.000
Egyenleg 2018. december 31-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	2.085.818	14.917.690
Egyenleg 2019. január 1-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	2.085.818	14.917.690
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				1.661.208	1.661.208
Egyenleg 2019. december 31-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	3.747.026	16.578.898

8.6. Jelentős befektetők

A Társaság a beszámoló fordulónapját követően havi rendszeres (hó végi szavazati jogok és tőke), valamint a Tulajdonosi bejelentések – részesedés változások – közleményeit folyamatosan közzétette.

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2019. december 31-én:

Tulajdonos neve	Részvények száma	Részesedés %
BDPST Zrt.	13.879.524	29,30%
KONZUM II. Ingatlanbefektetési Alap	8.684.268	18,33%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	2.410.372	5,09%
Közkézhányad	22.397.255	47,28%
Összesen	47.371.419	100,00%

9. Alapszabály

A Társaság Közgyűlése az Appeninn Holding Nyrt. Alapszabályát legutolsó alkalommal 2019.10.14-én hagyta jóvá.

- A Társaság a közzétételi helyeken az Alapszabályt megjelenítette.
- A Társaság Alapszabályában közzétett eljárásokat, jogokat a Társaság az Alapszabályának közzétételével teljesíti.
- A vezető tisztségviselők megválasztása, a megválasztási folyamata az Alapszabály szerint zajlott.
- A részvény kibocsátásra és visszavonásra vonatkozó szabályoknak az Alapszabályban rögzítettek szerint a Társaság megfelelt.

10. A Társaság irányítási rendszere, felelős társaságirányítási jelentés

- A Társaságnál Igazgatótanács működik. Az Igazgatótanács hatásköreit az Alapszabály szabályozza.
- A Társaság az éves jelentéssel együtt közzéteszi a felelős társaságirányítási rendszerét (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) bemutató dokumentum csomagot, amely tartalmazza a számviteli törvény 95/B. §-ában előírt információkat.
- A Társaság a jogszabály által előírt vállalatirányítási rendszertől nem tér el, és nem alkalmaz további, a jogszabálytól eltérő vállalatirányítási rendszereket.
- Sztv. 95/B.§ (2) a pontjára tekintettel: a Társaság nyilatkozza, hogy a Társaságra a nyilvánosan forgalomba hozott részvénytársaságokra vonatkozó Irányítási rendszereket a magyar Polgári törvénykönyv szabályozza. A társaság az alapító okiratában a közgyűlés jóváhagyásával jelöli ki az irányítási rendszerét. A Társaság a nyilvánosság részére az alapszabályra vonatkozó közzétételi kötelezettségekben tesz eleget.
- Sztv. 95/B.§ (2) b: pontjára tekintettel: a Társaság további, a jogszabályi követelményeken túlmenően alkalmazott vállalatirányítási gyakorlattal összefüggő információkat a Társaság rendszeres és rendkívüli közleményeiben teszi közzé, amennyiben ezek nagy horderejű, átfogó természetűek, akkor külön dokumentumként a saját honlapján elkülönítve mutatja be. Jelenleg ilyen jellegű állásfoglalásra nem került sor.
- Sztv. 95/B.§ (2) c: pontjára tekintettel: A Társaság kijelenti, hogy a külön dokumentumban (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) bemutatja, a jogszabályokkal összhangban a jogszabályi előírásoktól való eltéréseit – amennyiben ilyen előfordulna – indoklásokkal együtt.

- Sztv. 95/B.§ (2) d: pontjára tekintettel: A Társaság a külön dokumentumában (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) kitér annak indoklására, ha a jogszabály előírta irányítási rend-szer valamely rendelkezését nem alkalmazta.
- Sztv. 95/B.§ (2) e: pontjára tekintettel: A Társaság (a Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) külön dokumentumban kitér a belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer főbb jellemzőinek bemutatása a beszámoló készítés összefüggésében.
- Sztv. 95/B.§ (2) f: pontjára tekintettel: A Társaság az Sztv. 95/A § c), d), f), h) és i) pontja szerinti információkat a külön dokumentumként (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) közzétett részeként bemutatja, úgy mint a Sztv. 95/ (2) g: a legfőbb irányító (vezető) szerv, az ügyvezető szerv és a felügyelő testület, valamint ezek bizottságainak összetétele és működése.
- Sztv. 95/B.§ (2) h) pontjára tekintettel: a Társaság ügyviteli, ügyvezető és felügyelő testületei esetében alkalmazott, sokszínűséggel kapcsolatos politika leírása, különös tekintettel az életkori, a nemi, a tanulmányi és a szakmai háttérrel kapcsolatos szempontokra, e sokszínűséggel kapcsolatos politika céljainak, megvalósítási módjának és a beszámolási időszakban elért eredményeknek a leírása a 2019. évben nem értelmezhető.
- Sztv. 95/B.§ (3) pontjára tekintettel: a Társaság az Alapító okirat, a Felelős Társaságirányítási jelentést és nyilatkozatot rendszeresen a fenti tartalmakra tekintettel közzéteszi.

11. Vállalkozás folytatásának keretrendszere

Az Appeninn Nyrt. 2019. évet követő időszakára elkészítette üzleti terveit, amely alapján a Társaság fennálló és előre látható kötelezettségvállalásaira a Társaság jövőbeli pozitív pénzárama fedezetet biztosít.

12. Felelős Társaságirányítás

A Társaság tevékenysége során kiemelt figyelmet fordít a fenntarthatóságra, a hátrányos helyzetű csoportok támogatására, az etikus üzleti magatartásra, az értékteremtésre.

13. Környezetvédelem

A Társaság tevékenysége során nem végez környezetre veszélyes, illetve káros tevékenységet. Működéséhez nem használ fel veszélyes anyagokat.

14. Foglalkoztatáspolitikai, munkavállalói részvény és irányítási program

14.1. Munkavállalói részvényesi rendszer

A Társaság nem üzemeltet munkavállalói és irányítási részvény programot.

14.2. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása

Létszám adatok	2019.12.31.-én végződő üzleti évre	2018.12.31.-én végződő üzleti évre
Záró létszám (fő)	7,00	6,00

15. Közzétételi helyek

A Társaság a közzétételeit és a beszámolóját az alábbi helyeken közzéteszi:

- <https://appeninnholding.com/>
- <https://kozvetetelek.mnb.hu/>
- <https://www.bet.hu/>
- <https://e-beszamolo.im.gov.hu/oldal/kezdolap>

16. Az éves beszámoló készítésének alapjai

16.1. A 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet szerinti megfeleléségi nyilatkozatok

Magyarországi székhelyű kibocsátóként az Appeninn Nyrt. az éves jelentést a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban készíti el.

Az Appeninn Nyrt. könyvvizsgálattal ellátott éves jelentést tesz közzé. A könyvvizsgálati jelentést az üzleti jelentéssel együtt, az éves jelentés részeként közzéteszi.

Az éves jelentés részét képezik a Társaság anyavállalati és konszolidált mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő mellékletek – jegyzetek, vezetőségi jelentés.

Az Appeninn Nyrt. vezetőségi jelentését az éves beszámolóval együttesen közzéteszi. A vezetőségi jelentésben bemutatásra kerül a kísérő elemzés. Az elemzés bemutatja azokat a fő folyamatokat és tényezőket, amely az éves jelentés időszakában a kibocsátó üzleti teljesítményére, fejlődésére és helyzetére hatással voltak, illetve a jövőben hatással lesznek. A vezetőségi jelentésben bemutatott adatokat az előző időszaki adatokkal azonos tartalommal tesszük közzé. Amennyiben az adatok tartalmában eltérés mutatkozott, akkor az összehasonlító adatokat ismét közzéteszük. A megismételt közzététellel biztosítjuk az előző időszak vezetőségi jelentésében szereplő adatokkal való összevethetőséget.

16.2. Célszerűségi és megfeleléségi nyilatkozat

Jelen dokumentumnak, mint a Társaság üzleti jelentésének célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a vállalkozó 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. Az üzleti jelentés, ahol szükséges, hivatkozik, és további

magyarázatot ad az éves beszámolóban szereplő adatokra. Az üzleti jelentés magyarul készült, és a hely és a kelet feltüntetésével a vállalkozó képviselőjére jogosult személyek, a tárgyévben Bernáth Tamás az Igazgatóság elnöke és Dr. Szabó Nóra az Igazgatótanács tagja aláírták.

16.3. Tulajdonjogok korlátozása

Az Igazgatótanácsnak nincs tudomása a tulajdonosok bármilyen korlátozásáról vagy tulajdonosoknak részvények átruházhatóságának korlátozásáról vagy különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedésekről.

A Társaság alapszabálya bemutatja és rögzíti a Részvények, Részvénykönyv, Részvényesek jogai és kötelezettségei, Közgyűlés pontok alatt a Tulajdonjogok tartalmára és gyakorlására vonatkozó rendelkezéseket.

16.4. Lényegi információk

Az Igazgatótanács minden lényegi információt, amely tevékenységét a folyamatos elvárt üzemmeneten kívül lényegesen befolyásolhatja, a Társaság közzétételi helyein megjelenítette. A menedzsmentnek nincs tudomása a menedzsment tagokat vagy munkavállalókat érintő kártalanítási megállapodásról.

16.5. Kártalanítási megállapodások

Az Igazgatótanácsnak nincs tudomása bármely, a vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodásról, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.

16.6. Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság nem foglalkozik és nem vesz részt kutatási és fejlesztési tevékenységekben.

16.7. Felelősségváltási nyilatkozat

A 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 1. mellékletében előírt nyilatkozatok az Appeninn Nyrt. 2019. évi egyedi, a magyar számviteli törvény szerint összeállított és a 2019. éves anyavállalati IFRS (Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett nemzetközi számviteli standardok szerinti szabályok szerint elkészült beszámolókról, jelentésekről.

Alulírottak kijelentjük, hogy az Appeninn Nyrt. (kibocsátó) 2019. éves anyavállalati beszámolójának elkészítése során az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített egyedi (nem konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a 2019. évi vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2020. március 25.

Bernáth Tamás

Dr. Szabó Nóra

Appeninn Vagyonkezelő Holdig Nyrt. Igazgatótanács tagjai