

Társaság neve	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlanhasznosítás)
Jelentés számviteli rendszere	IFRS
Jelentési időszak	2022. I. félév
Adatok könyvvizsgálata	közbenső időszaki adatok, nem könyvvizsgáltak
Jelentés devizaneme	EUR, amennyiben ettől eltérő nincs jelölve
Közzétéve	2022. szeptember 30.
E-mail	info@appeninnholding.com
Kapcsolattartó	Csizmadia Ildikó ildiko.csizmadia@appeninnholding.com
Telefon	+36 1 346 8869



Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1022 Budapest, Bég utca 3-5., cg: 01-10-046538 – továbbiakban, mint Appeninn Nyrt. vagy Társaság) mint a szabályozott piacra bevezetett értékpapír kibocsátója a 2022. év féléves jelentését a jelen dokumentumban készíti el és teszi közzé.

Tartalomjegyzék

AZ APPENINN NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK JELENTÉSE.....	3
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK.....	7
VEZETŐSÉGI JELENTÉS	11
PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE	14
PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG	15
MAGYARORSZÁGI INGATLANPIACI KÖRNYEZET ÉS SEKTOROK JELLEMZÉSE	20
A KONSZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESÉDESEK ARÁNYA.....	26
APPENINN NYRT. EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSAI	27
ÁLTALÁNOS ADATOK A KIBOCSÁTÓRÓL.....	31
NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL.....	32
AZ IDŐSZAK FONTOSABB ESEMÉNYEI IDŐRENDENBEN	33
AZ APPENINN CSOPORT FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA	39

AZ APPENINN NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK JELENTÉSE

2022 év első félévében a Társaság, valamint a konszolidálásba bevont, tulajdonában álló leányvállalatok (továbbiakban, mint Appeninn Csoport vagy Csoport) megtartotta az irodapiaci és kiskereskedelmi szegmensben meglévő ingatlanportfólióját. Az átlagos kihasználtság 2%-kal bővült, míg a közvetlen fedezeti érték 5%-os bővülést mutat.

A költséghatékonyság javítása érdekében az üzemeltetési tevékenység teljes mértékben kiszervezésre, és ezzel egyidejűleg, a korábban a cégcsoport részét képező Appeninn Üzemeltető Zrt. értékesítésre került.

Az Appeninn Csoport a 2022 év februárjában közzétett üzleti stratégiájának megfelelően a turisztikai ingatlanfejlesztési projektjei közül értékesítette a Dreamland Holding Zrt.-t és leányvállalatait, valamint a PRO-MOT Hungária Kft.-t, továbbá a beszámoló fordulónapját követően, de annak közzétételét megelőzően a Hellnarik Hospitality Kft.-t is.

A balatonfüredi kikötőterületet tulajdonló Solum-Invest Kft.-nél a fejlesztések a tervek szerint folytatódtak, a készültségi szint tekintetében jelentős előrehaladásról számolhatunk be.

Javuló jövedelmezőségi mutatószámok

Az Appeninn Csoport jövedelemtermelő képessége javulást mutat az előző év azonos időszakához képest. A Csoport 2022 év első félévét 4.113 ezer euró árbevétellel zárta szemben az előző év azonos időszakában elért 5.044 ezer eurós értékkel szemben, ugyanakkor az EBITDA (kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredmény) 17.489 ezer euró nyereséget mutat, az előző év hasonló időszakának 3.947 ezer euró veszteségéhez képest. Az EBITDA növekményében döntő szerepe volt a jövedelemtermelő ingatlanok értékéhez köthető devizaárfolyam hatásának, valamint az értékesített leányvállalatok eredményének, az EBITDA azonban tisztán a core portfóliót tekintve is pozitív, 1.547 ezer euró nyereség.

A jövedelmezőségi mutatók előző év azonos időszakához viszonyított változásához az árfolyamhatások és a divesztíciók mellett a kihasználtság növekedése és a bérleti kondíciók javulása járult hozzá leginkább. Az adózás utáni eredmény 13.175 ezer euró nyereséget mutat, a 2021 év első félévében elért 4.026 ezer euró veszteséghez képest.

Aktív portfóliómenedzsment

A Cégcsoport célja továbbra is a meglévő iroda- és kereskedelmi portfólió aktív kezelése, színvonalas üzemeltetése, amelynek érdekében az üzemeltetési tevékenység kiszervezésre került a magyar piac egyik meghatározó szereplőjének, az In-Management Kft.-nek.

Az üzemeltetési tevékenység átalakításával egyidejűleg megkezdődött az ingatlanállomány átvilágítása, a szükséges korszerűsítések, beruházások felmérése és az egyes üzleti koncepciók újragondolása, különös tekintettel az üzemeltetésük egyedi jövedelmezőségére. A Társaság hosszú távú eredményességének növelése érdekében elengedhetetlen mind a jelenlegi, mind a jövőbeni core portfólió energiahatékonyságának javítása, mely mind a partnerek, mind a Társaság számára jelentős megtakarítást generálhat.

Növekedési stratégia

A jövőbeni akvizíciók célja egyrészt a portfólió diverzifikálása, másrészt a fenntartható működés mellett a hozam emelése és stabil cash flow termelőképeség biztosítása az Appeninn Csoport számára.

A turisztikai fejlesztési portfólió értékesítésével felszabaduló források lehetővé teszik a meglévő core portfólió energetikai fejlesztését, valamint további, a 2022. évben publikált üzleti stratégiába illő elemek akvizícióját, a közép-kelet és dél-európai piacokra történő kilépést. A tranzakciós célpontok kiválasztását és időbeni ütemezését azonban a Csoport a jelenlegi – az infláció, az orosz–ukrán háború, a megemelkedett energiaárak, a magasabb finanszírozási költségek, valamint ezek együttes következményei által generált – megnövekedett piaci és finanszírozási kockázatokat komplexen kezelve kívánja végrehajtani. A gyorsan változó finanszírozási és kamatkörnyezetben lényeges előny és kockázatcsökkentő tényezőt jelentenek fix kamatozású, hosszúlejáratú forrásaink, így az NKP kötvény is.

Részvényesi értékteremtés

Az Appeninn Nyrt. számára a részvényesi értékteremtés fő forrása professzionális üzemeltetési tevékenység biztosítása, az akvizíciók bekerülési értékének optimalizálása, piaci átlag feletti hozamok elérése, valamint kedvező finanszírozási források alkalmazása, és ezáltal bruttó eszközérték és a jövedelmezőség további emelése. Ehhez egyaránt hozzájárulhat a jelenleg tulajdonában álló fejlesztési projekt értékesítése, a rendelkezésre álló és befolyó pénzügyi eszközök optimális felhasználása, CEE és SEE régiós akvizíciók megvalósítása, valamint az irodaportfólió aktív kezelése is.

A Társaság elkötelezett az átlátható és költséghatékony szervezeti struktúra mellett, amely által az operatív működés hatékonyabbá és versenyképesebbé válik.

Tőkepiaci megítélés

A Budapesti Értéktőzsde közepes kapitalizációjú részvényekre vonatkozó elemzés-árjegyzési programja keretében a Concorde Értékpapír Zrt. a tárgyidőszakban nem publikált új elemzést. A részvényárfolyamok az elmúlt időszakban jelentősen az egy részvényre jutó sajáttőkeérték (2021.12.31: 582 Ft, 2022.06.30: 686 Ft) alatt mozognak.

Az NKP kötvényprogram keretében lezajlott független hitelminősítő által áprilisban publikált új vállalati és kötvény besorolást a turisztikai befektetések kockázati volatilitásának növekedésének tudta be a Társaság vezetése, ezért ezek értékesítésének hatása várhatóan a részvényárfolyamokban is megmutatkozik. A Társaság mind a jövedelmezőségi mutatók, mind pedig a külső forrásszerkezet tekintetében elkötelezett, hogy a független hitelminősítő által támasztott kritériumoknak megfeleljen és a vállalati és a kötvénybesorolás legalább elérje a kibocsátáskori szintet.

Appeninn Nyrt.

Igazgatótanácsa

A 2022. ÉVI IDŐKÖZI PÉNZÜGYI JELENTÉS ÖSSZEÁLLÍTÁSÁNAK FŐBB SZEMPONTJAI

Az Appeninn Nyrt. elkészítette a 2022 év első félévéről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés). A Jelentés tartalmazza az Appeninn Csoport 2022 évi első hat hónapra vonatkozó összevont (konszolidált) vezetőségi jelentését, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (International Financial Reporting Standards – továbbiakban: IFRS) megfelelően elkészített, tárgyidőszakra vonatkozó összevont (konszolidált) mérlegét és összevont (konszolidált) eredménykimutatását, valamint az ezekhez fűzött értékelést. A Jelentésben alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlítható időszakban alkalmazott számviteli politikával. A kötelezően alkalmazandó standard használata nem gyakorolt jelentős hatást az Appeninn Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

A Jelentés beszámolási pénzneme az EUR.

A jelen évközi pénzügyi kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta. Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa elfogadta. Az évközi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Jelentési Szabványok szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Eredménykimutatás	2022.06.30	2021.06.30
	EUR	EUR
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	4.113.334	5.044.351
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(776.077)	(1.198.103)
Közvetlen fedezet	3.337.257	3.846.248
Adminisztrációs költségek	(690.499)	(570.592)
Személyi jellegű ráfordítások	(715.692)	(769.582)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	(61.839)	27.653
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	6.889.595	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	8.730.108	(6.387.343)
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	-	(93.661)
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	-	-
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**	17.488.930	(3.947.277)
Értékcsökkenés és amortizáció	(126.620)	(99.709)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	(1.836.735)	437.563
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(1.511.575)	(908.088)
Adózás előtti eredmény	14.014.000	(4.517.511)
Jövedelemadók	(838.741)	490.670
Adózott eredmény	13.175.259	- 4.026.841
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különböz	(5.410.736)	2.976.108
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	(5.410.736)	2.976.108
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	7.764.523	- 1.050.733
Az adózott eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	(50.710)	(778.801)
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	13.225.968	(3.248.041)
Teljes átfogó eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	(50.710)	(778.801)
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	7.815.233	(271.933)
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	27,81	-8,50
Higitott egy részvényre jutó eredmény EUR centben	27,81	-8,50

Mérleg	2022.06.30	2021.12.31.
Eszközök	EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	124.484.218	185.662.961
Tárgyi eszközök	21.741	223.035
Eszköz használati jog	1.531.676	3.530.247
Halasztott adó eszközök	23.716	756.071
Részesedés társult vállalkozásban	-	39.701
Goodwill	73.110	4.353.991
Éven túli követelések	322.713	346.982
Befektetett eszközök összesen	126.457.174	194.912.988
Készletek	157.495	7.934.901
Vevőkövetelések	1.148.835	492.449
Egyéb rövid lejáratú követelések	2.084.306	6.040.096
Rövid lejáratra adott kölcsönök	1.098.522	1.161.005
Elhatárolások	631.049	741.635
Jövedelemadó követelések	52.676	23.729
Értékesítésre tartott eszközök	36.953	-
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	61.090.297	24.857.395
Forgóeszközök összesen	66.300.133	41.251.210
Eszközök összesen	192.757.307	236.164.198

Mérleg	2022.06.30	2021.12.31.
Tőke és források	EUR	EUR
Jegyzett tőke	15.217.006	15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	-1.171	-1.171
Tartalékok	25.645.230	25.645.230
Átváltási tartalék	-16.562.226	-11.151.490
Felhalmozott eredmény	57.581.354	44.355.386
A Társaság részvényeseire jutó tőke	81.880.193	74.064.961
Nem ellenőrző részesedések	61.589	112.306
Tőke és tartalékok összesen	81.941.782	74.177.267
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	30.339.489	48.007.602
Kötvénytartozás	51.623.685	54.557.445
Bérlők által teljesített letétek	1.276.787	1.286.727
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-	4.603.285
Halasztott adó kötelezettségek	5.454.437	5.472.228
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	88.694.398	113.927.287
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	827.665	932.373
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14.515.892	21.266.228
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-	955.566
Kötelezettségek szállítók felé	5.525.564	9.812.260
Adó, illeték kötelezettségek	348.169	486.513
Jövedelemadó kötelezettségek	-	229.225
Passzív elhatárolások és céltartalékok	903.837	14.377.479
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	22.121.127	48.059.644
Kötelezettségek összesen	110.815.525	161.986.931
Tőke és források összesen	192.757.307	236.164.198

Cash- Flow	2022.06.30 EUR	2021.06.30 EUR
Adózás előtti eredmény	14.014.000	(4.517.511)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének ered	(8.730.108)	6.387.343
Átváltási tartalék változása	(5.410.736)	2.976.108
Nem realizált év végi deviza átértékelés	1.836.735	608.426
Értékcsökkenés	126.620	99.709
Negatív goodwill	-	(199.106)
Halasztott adó	(392.425)	634.000
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	(6.889.595)	-
Kamat bevételek	(2.568.737)	(122.688)
Kamat ráfordítások	4.080.312	1.030.776
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	35.555.803	(679.779)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(553.553)	(168.477)
Készletek változása	(157.495)	(542.321)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	18.330.675	5.860.930
Bérlői letétek változása	(9.940)	(99.227)
Fizetett nyereségadó	132.109	(143.330)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	49.363.665	11.124.853
Ingatlanokon végzett beruházási kiadások	-	(93.661)
Tárgyi eszköz beszerzések	-	4.608
Részesedés értékesítéséből származó bevétel	2.423.205	-
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(101)	(16.188.684)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	2.423.104	(16.277.737)
Adott, nyújtott kölcsönök változása	62.483	325
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	1.219	4.154.811
Hiteltörlesztés	(5.520.650)	-
Kamat ráfordítások	(4.080.312)	(1.030.776)
Kamat bevételek	2.568.737	122.688
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(6.968.523)	3.247.048
Pénzeszközök változása	44.818.245	(1.905.836)
Pénzeszköz egyenlegek:		
Pénzeszközök az év elején	16.272.052	22.063.065
Pénzeszközök az év végén	61.090.297	20.157.229

Saját tőke változások (adatok EUR)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2021. január 1-én	15.217.006	25.645.230	(1.171)	(10.113.074)	47.358.839	78.106.830	2.888.383	80.995.213
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	2.976.108	(3.248.041)	(271.933)	(778.801)	(1.050.734)
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-	-	-	-
Leányvállalat megszerzése						-	-	-
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett						-	-	-
Egyenleg 2021. június 30-án	15.217.006	25.645.230	(1.171)	(7.136.966)	44.110.799	77.834.898	2.109.582	79.944.480
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(3.251.362)	244.588	(3.006.774)	(1.997.464)	(5.004.238)
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-	-	188	188
Leányvállalat megszerzése						-	188	188
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett						-	-	-
Egyenleg 2021. december 31-én	15.217.006	25.645.230	(1.171)	(10.388.328)	44.355.386	74.828.123	112.306	74.940.429
Egyenleg 2022. január 1-én	15.217.006	25.645.230	(1.171)	(11.151.490)	44.355.386	74.064.961	112.306	74.177.267
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(5.410.736)	13.225.968	7.815.232	(50.710)	7.764.523
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
Leányvállalat értékesítése						-	(7)	(7)
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett				-	-	-	-	-
Egyenleg 2022. június 30.	15.217.006	25.645.230	(1.171)	(16.562.226)	57.581.354	81.880.193	61.589	81.941.782

VEZETŐSÉGI JELENTÉS

Az APPENINN CSOPORT TÖRTÉNETE

Az Appeninn Nyrt. 2009-ben alakult, részvényeinek kereskedelme a Budapesti Értéktőzsdén 2010. július 2-án kezdődött meg. 2011 óta PRÉMIUM kategóriás részvényként kereskedett, 2012. április óta a BUX index tagja, valamint a régiós CECE indexbe is bekerült.

Az Appeninn Csoport stratégiája megalakulását követően olyan résziaci szegmensekre koncentrált, amelyekben alacsonyan árazott, ám magasabb színvonalú üzemeltetés révén magasabb hozamtermeléssel működtethető eszközök voltak megszerezhetőek és fenntarthatók közép-, illetve hosszú távon, befektetési céllal. A Társaság elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, de országosan is vásárolt logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat. Az Appeninn Csoport az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

Az Appeninn Csoport 2022 első félévében folytatta a korábban megkezdett turisztikai fejlesztéseket, illetve az üzletrészek eladásával realizálta a korábbi fejlesztések eredményeit. 2022 első féléve során értékesítésre került a Dreamland Csoport, a PRO-MOT Hungária Kft., valamint az Appeninn Üzemeltető Kft., amelyek eredménye is megjelenik a 2022 első féléves magasabb adózott eredményében.

A CSOPORT 2022. ELSŐ HAT HAVI KIEMELT TÉTELEI

Kiemelt adatok- konszolidált	2022.06.30.	2021.06.30
	EUR	EUR
Konszolidált eredménykimutatás		
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	4.113.334	5.044.351
Közvetlen fedezet	3.337.257	3.846.248
EBITDA	17.488.930	(3.947.277)
EBIT	17.362.310	(4.046.986)
Tárgyévi adózott eredmény	13.175.259	(4.026.841)

	2022.06.30.	2021.12.31
	EUR	EUR
Eszközök, kötelezettségek és tőke:		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	124.484.218	185.662.961
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	88.694.398	113.927.287
Forgóeszközök összesen	66.300.133	41.251.210
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	22.121.127	48.059.644
A Társaság részvényesire jutó tőke	81.880.193	74.064.961

AZ EREDMÉNYEKRŐL ÖSSZEFOGLALÓAN

2022 első félévének legjelentősebb eseménye a Csoportba tartozó leányvállalatok, a Dreamland Csoport, valamint a PRO-MOT Hungária Kft. értékesítésének megvalósulása. A két értékesítés realizált eredménye jelentősen növelte a konszolidált adózott eredményt.

A Cégcsoport féléves pénzügyi teljesítmények értékelésekor figyelembe kell venni, hogy a konszolidált átfogó eredménykimutatásban még szerepelnek az értékesített leányvállalatok eredményei, ugyanakkor a konszolidált mérlegben ezek már nem jelennek meg, mivel 2022. június 30-ára a kontroll a leányvállalatok felett megszűnt az értékesítés eredményeképpen.

Az Appeninn Nyrt. IFRS szerinti konszolidált árbevétele 4,1 millió euró volt, amely alacsonyabb, mint az előző év hasonló időszakában.

Az árbevétel alacsonyabb szintjének fő okai az alábbiak voltak:

- a tavalyi évben értékesítésre került M2C üzletrész és ingatlan bevételei már nem szerepelnek a konszolidált adatokban,
- a fejlesztési portfólió részét képező kikötő fejlesztése alatt bérleti díjbevétel nem generálódott, valamint, hogy
- a tavalyi év második felétől egy jelentős bérlő az üzemeltetési szolgáltatásokat közvetlenül veszi igénybe a szolgáltatótól, így ennek értéke már a bevételekben és a közvetlen költségek között sem szerepel.

A vállalatcsoport konszolidált eredménymutatói jelentősen javultak. A Csoport adózott nyeresége 13,2 millió euró, amely sokkal kedvezőbb az előző évi 4 millió EUR veszteségnél, az EBITDA pedig 17,5 millió euró pozitívumot mutat a 2021 első félévben elért 3,9 millió EUR összegű pénzügyi és értékcsökkenési leírások előtti veszteségnél. A jövedelemzűségi mutatók alakulásában több egyszeri tényezőnek, így az említett üzletrész értékesítéseknek és az árfolyamváltozásoknak volt döntő szerepe.

A konszolidált adózott eredményt 2022 első félévében is kiemelten érintette a devizaárfolyamok nagymértékű változása, mely az EBITDA szintjét szignifikánsan növelte. A jövedelemtermelő ingatlanok átértékeléséből adódó eredményt – féléves értékbecslés hiányában – kizárólag a EUR/HUF árfolyamingadozás befolyásolja az értékelési és a nyilvántartási pénznem különbözősége következtében. A nem forintalapú hitelek teljes összegének árfolyamvesztése is alapvetően a nyilvántartási és funkcionális pénznem különbözőségének következménye. Ez a döntően a nem forint alapú bevételstruktúra miatt torzítja a valós gazdasági teljesítmény összképét, hiszen ténylegesen majd csak a későbbi bevételek – aktuális árfolyamtól függő – szintjének függvényében és mértékében realizálódik az eredményben.

Az Csoport eredményének 2022. június 30-án a cégcsoportba tartozó társaságok teljesítményére, valamint az egyszeri (leányvállalatok értékesítése és jövedelemtermelő ingatlanok átértékeléséből származó) tételekre való bontását az alábbi táblázat mutatja:

	értékek EUR-ban
Csoportban maradók adózott eredménye	-518.520
Értékesített leányvállalatok adózott eredménye	-955.074
Értékesített leányvállalatokon realizált eredmény	6.889.595
Jövedelemtermelő ingatlanok árfolyamnyeresége	8.730.108
Halasztott adó hatás	-970.850
Konszolidált adózott eredmény	13.175.259
Saját tőke árfolyamváltozás hatása (OCI)	-5.410.736
Teljes átfogó jövedelem	7.764.523

A fenti elemzés mellett ki szeretnénk emelni, hogy a Csoportban maradó társaságok adózott eredménye -518.520 euró veszteség, amelyből viszont -1.834.740 euró a devizahitelek teljes összegének nem realizált árfolyamvesztése.

Core business adózott eredmény elemzése:

	adatok EUR-ban
EBIT	1.527.090
Nettó árfolyamvesztés	-1.834.740
Kamatfizetés	-361.421
Halasztott és tényleges adó	150.551
Adózott eredmény összesen	-518.520

Az adózott eredmény részletes bemutatása alapján látható, hogy a nem realizált árfolyamvesztés nélkül a cégcsoportban maradó core portfolió eredménye 1.316.220 euró nyereség.

PÉNZÜGYI ADATOK – ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE

Ingyenbérbeadási és működési tevékenység eredménye

Az Appeninn Csoport közvetlen fedezeti hányadában 5%-os növekedés következett be az előző év azonos időszakához képest, a közvetlen fedezet nominális összegének egyidejű csökkenése mellett. A közvetlen bérbeadásból származó bevételeknél a tavalyi év hasonló időszakához képest elért 18%-os csökkenés elsősorban a korábban már említett tényezőkből fakad:

- bizonyos szolgáltatásokat a bérlők közvetlenül szolgáltatóktól vesznek igénybe, így ezek az idei évben már nem jelennek meg a bevételek és a kiadások között.
- a balatonfüredi kikötőhöz kapcsolódóan árbevétel a használatba vételi engedély megadásának időpontjára tekintettel csak 2022. június 30-át követően realizálódik.
- a Bertex Kft. tulajdonát jelentő M2C Kft. értékesítése következtében a Montevideo utcai ingatlan bérleti díj bevétele már nem szerepel a 2022. évi árbevételben.

A core ingatlanportfólió tekintetében az árbevétel-emelkedés a kihasználtság 2%-os növekedésének, valamint a bérleti díjak indexálásának következménye. A közvetlen költségek csökkenése mögött szolgáltatások közvetlen igénybevétele miatti önköltségcsökkenés, az igénybe vett szolgáltatások, közüzemi díjak jellemzően forintban nominált ellenértéke húzódik.

A közvetlen fedezet 3.337 ezer euró, amely abszolút összegben ugyan 13%-kal alacsonyabb az előző év hasonló időszakához képest, arányosan azonban növekedést jelent.

Az adminisztrációs költségek növekedése a fejlesztési portfólióba tartozó cégek költségei, és a társaságok értékesítéséhez kapcsolódó költségek következtében emelkedett mintegy 21%-kal, míg a személyi jellegű ráfordítások változása a Csoport által megkezdett szervezeti reorganizáció következménye.

Finanszírozás és pénzügyi eredmény

A Cégcsoport NKP kötvényállománya, banki hitelállománynak és egyéb kötelezettségállománynak kamatfizetési kötelezettségei 1.511.575 eurót tettek ki, amelyből a 933.148 euro volt az NKP kötvény kamatráfordítása. pénzügyi műveletek ráfordítása és bevétele között megjelenő negatív eredmény az euró alapú hitelek átértékeléséből adódik, amely mögött a könyvvezetési és reprezentációs pénznem különbözősége áll, az Appeninn Nyrt. és a leányvállalatok forintban vezetik a könyveiket, míg a féléves és éves jelentés publikációs pénzneme az euró.

A Csoport adózás utáni eredményének értéke 13.175 ezer euró nyereség.

Az Appeninn Csoport konszolidált adózás utáni eredménye

A kibocsátott és az átlagosan forgalomban lévő részvényenkénti nyereség 2022-ben 27,81 euró cent volt, 2021. hasonló időszakában 8,5 euró cent veszteséggel szemben. A részvényarányos eredménymutató elmozdulása növekedést jelentett az egy évvel korábban számított értékhez képest, amely mögött elsősorban az ingatlanportfólió árfolyamhatása, valamint az értékesített leányvállalatok eredménye húzódik.

Leányvállalatok

2022 első félévében értékesítésre került az Appeninn Üzemeltető Kft., a PRO-MOT Hungária Kft., valamint a Dreamland Holding Zrt. és leányvállalatai. Az értékesítés eredménye 6.889.595 euró volt.

Az Appeninn Project-EGRV Korlátolt Felelősségű Társaság 2022. június 15. napján két egyszemélyes korlátolt felelősségű szerbiai társaságot alapított Leverton doo Beograd (székhely: Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070 Novi Beograd), valamint Imanpa doo Beograd (székhely: Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070 Novi Beograd) néven.

PÉNZÜGYI ADATOK – ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Az Appeninn Csoport 2022. június 30-i mérlegfőösszege 192.757 ezer euró volt. A mérlegfőösszeg-csökkenés elsősorban az értékesített leányvállalatok eszközeinek és kötelezettségeinek kivezetéséből származik.

1. Eszközök összetétele

1.1. Éven túli eszközök – Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok

Az Appeninn Csoport teljes ingatlanvagyonának becsült értéke a fordulónapon 124.484 ezer euró volt. Az Appeninn Csoport jövedelemtermelő ingatlan eszköz portfóliója 2022 első félévének végén 37 ingatlant ölel fel, továbbá az Appeninn Csoport ingatlanai között szerepel egy fejlesztési terület.

Az előző évben megkezdett turisztikai fejlesztések 2022-ben is magas volumen mellett folytatódtak, a balatonfüredi kikötővel és szállodával kapcsolatos beruházások 6.364 ezer euró összegben növelték az ingatlanok értékét.

A Cégcsoport ingatlanjainak értéke kizárólag értékesítésből származóan csökkent, az értékesített leányvállalatok tulajdonában álló ingatlanok kikerültek a Csoport mérlegéből.

Az alábbi táblázat a 2021. december 31-i mérlegérték és a 2022. június 30-i mérlegérték közötti változásokat vezeti le ingatlanonként euróban:

Ingatlanok neve és címe	2021. december 31.	Ráaktiválás	Eladás	2022. június 30.
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	2.200.000			2.200.000
1047 Schweidel utca 3.	2.800.000			2.800.000
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	10.600.000			10.600.000
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	3.400.000			3.400.000
1094 Budapest, Páva u. 8.	5.100.000			5.100.000
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	14.200.000			14.200.000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	5.100.000			5.100.000
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	5.100.000			5.100.000
18 SPAR üzlet	22.380.000			22.380.000
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	4.200.000			4.200.000
1082 Budapest, Üllői út 48.	20.400.000			20.400.000
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	700.000			700.000
1105 Budapest, Bánya utca	2.400.000			2.400.000
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	1.500.000			1.500.000
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	3.100.000			3.100.000
1105 Budapest, Bánya utca	340.000			340.000
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	2.600.000			2.600.000
8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	12.730.000		(12.730.000)	-
1013 Budapest, Pauler utca 2.	1.700.000			1.700.000
Lepence, Strandfürdő Visegrád	900.000		(900.000)	-
Kikötő és Szálloda Balatonfüred	10.300.000	6.364.218		16.664.218
Grand Hotel Tokaj, Tokaj Csurgó-völgy	16.300.000		(16.300.000)	-
Aktív Turisztikai Központ, Tokaj Csurgó-völgy	1.400.000		(1.400.000)	-
BALALAND Family Hotel & Resort és Familypark, Szántód	34.300.000		(34.300.000)	-
Csárda és Rév Szántód	1.050.000		(1.050.000)	-
Tokaj Kelep	862.961		(862.961)	-
Ingatlanérték összesen	185.662.961	6.364.218	(67.542.961)	124.484.218

1.2. Éven túli eszközök – Eszköz használati jog

Az eszközhasználati jogok 1.532 ezer euró összegben állnak fenn. A tavalyi év végi 3.530 ezer euró értékhez képest 57%-os csökkenés az Appeninn Nyrt. és a Solum-Invest Kft. használati jogainak értékcsökkenéséből, kivezetéséből, valamint árfolyamátváltás hatásából adódik. Az Nyrt. használati jogának kivezetésével egyidejűleg a kapcsolódó hosszú lejáratú lízingskötelezettségek is azonos összegben csökkennek.

1.3. Éven túli eszközök – Goodwill

A goodwill értékének csökkenése az értékesített leányvállalatok kivezetésének eredménye.

adatok EUR-ban	2022.06.30-án végződő félévre	2021.12.31-én végződő üzleti évre
Dreamland Csoport megszerzése	-	4.280.881
Solum-Invest Kft.	73.110	73.110
Összesen	73.110	4.353.991

1.4. Forgóeszközök – Vevő- és Egyéb követelések

Vevőkövetelések 1.148 ezer euró összegben álltak fenn, amelyek a tavalyi év végi 492 ezer euró értékhez viszonyított lényeges növekedése annak köszönhető, hogy az idei évben értékesített Appenin Üzemeltető Zrt-vel szembeni követelések 2021. folyamán a csoporton belüli konszolidáció során kiszűrésre kerültek, a beszámoló fordulónapján viszont már független felekkel szemben fennálló követelésnek minősülnek.

Egyéb rövid lejáratú követelések összege 2022. június 30-án 2.084 ezer euró, a 2021. év végi 6.040 ezer euróhoz képest. A csökkenés elsősorban az értékesített leányvállalatok követeléseinek kivezetésének következménye, bár a követelések értéke azok nélkül is alacsonyabb értéket mutatna, mert a 2021. december 31-i egyéb követelések értéke az értékesített leányvállalatok nélkül 2.461 ezer euró lett volna.

1.5. Forgóeszközök – Készletek, pénzeszközök

A forgóeszközök között a 157 ezer euró a készletérték, amely a tavalyi év végi értékhez képest 81%-os csökkenést mutat. A csökkenés elsősorban az értékesített leányvállalatok készleteinek kivezetésének következménye.

A pénzeszközök állományában bekövetkezett növekmény elsősorban az értékesített leányvállalatokból származó befolyt eladási árból, valamint a Solum-Invest Kft. részére beérkező állami támogatások összegéből származott.

2. Források összetétele

2.1. Hosszú és rövid lejáratú bankhitelek, kötvénytartozás

A hosszú lejáratú bankhitelek összege 48.008 ezer euróról 30.339 ezer euróra csökkent. A csökkenés oka elsősorban az értékesített leányvállalatok bankhiteleinek, és az Nyrt. hosszú

lejáratú lízingkötelezettségének kivezetésének következménye, amelyek figyelembevétele nélkül a 2021. december 31-i hosszú lejáratú bankhitelek értéke 31.043 ezer euró lett volna. A rövid lejáratú bankhitelek értéke nem változott jelentősen, a 932 ezer euróról 828 ezer euróra csökkenés döntő részben az árfolyamhatásnak köszönhető, mivel az értékesített leányvállalatok jellemzően nem rendelkeztek rövid lejáratú bankhitelekkel.

A 2019-ben NKP jegybanki program keretében kibocsátott forintban denominált kötvényállomány csökkenése mögött is az árfolyamhatás húzódik, amely 54.557 ezer euróról 51.624 ezer euróra csökkent, kizárólag árfolyamváltozás eredményeként.

Az eladósodottsági mutató értéke kizárólag banki külső forrásra számolva 16,17 százalék, míg a teljes külső eladósodottsági mutató értéke az NKP kötvénycsomaggal együtt 42,95 százalék.

2.2. Nem ellenőrző részesedések

A nem ellenőrző részesedések összege jelentősen csökkent, mivel itt kizárólag a Solum-Invest Zrt-ben lévő 49%-os kisebbségi tulajdonosi része jelenik meg 2022. június 30-án.

2.3. Hosszú és rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek

A hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek összege 4.603 ezer euróról nullára csökkent, mert a PRO-MOT Hungária Kft. értékesítésével a Lexan Aliga Kft. felé fennálló kötelezettség kikerült a konszolidált mérlegből. A PRO-MOT Hungária Kft. értékesítésének eredményeként a rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összege is 956 ezer euróról nullára csökkent, mivel a Lexan Aliga Kft. és a Szepard Kft. rövid lejáratú kötelezettségek már nem kerültek be a konszolidált mérlegbe.

2.4. Halasztott adó kötelezettség

Adó és halasztott adókötelezettségek nem mutatnak jelentős változást év végéhez képest, 2022. június 30. napján csoportszinten 5.454 ezer euró halasztott adókötelezettség áll fenn a 2021. december 31-i 5.472 ezer euró összeggel szemben. Az egyenlegben azonban csökkenést okozott az értékesített leányvállalatok halasztott adókötelezettségének kivezetése, mivel az értékesített leányvállalatok nélkül a 2021. december 31-i érték 4.936 ezer euró lett volna, ugyanakkor növekedett a 2022. első félévében a jövedelemtermelő ingatlanok értékének devizaárfolyamnövekedésből származó nyereségére elszámolt halasztott adó összegével.

2.5. Szállítók

A szállítók felé 2022. június 30-án 5.526 ezer euró kötelezettség került kimutatásra a 2021. december 31-i 9.812 ezer euró értékkel szemben, amely jelentős csökkenést mutat. A szállítók értéke azonban a 2022. június 30-án konszolidációs körbe tartozó társaságok tekintetében jelentősen emelkedett, mivel az értékesített leányvállalatok szállítói kötelezettségei nélkül a 2021. december 31-i érték 3.496 ezer euró lett volna. Az év végéhez képest bekövetkezett növekedés mögött elsősorban az új fejlesztések tervezési és kivitelezési költségei állnak.

2.6. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke 2022. június 30-án 14.516 ezer euró a 2021. december 31-i 21.266 ezer euró értékkel szemben. A csökkenés egyrészt az értékesített leányvállalatoknak köszönhető, mivel az értékesített leányvállalatok egyéb rövid lejáratú kötelezettségei nélkül a 2021. december 31-i érték 9.819 ezer euró lett volna, ugyanakkor növekedés is megjelenik a kapott támogatási előlegek összegének eredményeként.

2.7. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások értéke 904 ezer euró. A tavalyi év végi értékhez arányaiban és abszolút értékében is nagymértékű csökkenés elsősorban az értékesített leányvállalatok passzív időbeli elhatárolásainak kivezetésének következménye.

3. A CSOPORT TŐKESZERKEZETE

2022. június 30-án a Társaság részvényeseire jutó tőke összege 81.880 ezer euró, a nem ellenőrző részesedések összege 62 ezer euró.

2022. első féléve során nem került osztalék jóváhagyásra.

4. CSOPORT CASH-FLOW

Az Appenin Csoport pénzeszközállománya nettó 44.818 ezer euróval növekedett, amely elsősorban az értékesített leányvállalatokból származó befolyt eladási árból, valamint a Solum-Invest Kft. részére beérkező állami támogatások összegéből származik.

5. TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

A beszámoló fordulónapját követően, de annak közzétételét megelőzően a Csoport értékesítette a Hellnarik Hospitality Kft.-ben fennálló kisebbségi részesedését.

Nem történtek tárgyidőszak után további jelentős események.

6. A TELJESÍTMÉNY MÉRÉSÉNEK MUTATÓI

	adatok EUR-ban		
	2022.06.30	2021.06.30	Változás (százalék)
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok	124.484.218	188.628.684	-34,01%
Közvetlen fedezet	3.337.257	3.846.248	-13,23%
Adózott eredmény	13.175.259	(4.026.841)	427,19%
EBITDA	17.488.930	(3.947.277)	543,06%
Saját tőke	81.941.782	77.834.898	5,28%
ROE	16,08%	-5,17%	21,25%
ROA	6,84%	-1,76%	8,60%
Eladósodottsági mutató	42,95%	53,00%	-10,05%

MAGYARORSZÁGI INGATLANPIACI KÖRNYEZET ÉS SZEKTOROK JELLEMZÉSE

Makrogazdasági várakozások

A hazai gazdaság az előzetes várakozásokat meghaladó mértékben 7,1 százalékkal bővült 2021-ben, a növekedési dinamika kitartott még az első negyedévben (8,2% év/év) és a második negyedévben is (6,5% év/év). Ugyanakkor 2022-re már a lassulás várható a növekedésben (3,5-5% év/év), ami 2023-ra tovább folytatódik (2-3% év/év). Az idei évben elősorban főként az első félévben megjelenő belső keresleti tételek – elősorban az egyszeri jövedelemtranszferek miatti lakossági fogyasztás – járulnak hozzá a növekedéshez, míg a nettó export visszafogja a bővülést. A lakossági fogyasztás emelkedése alapvetően pozitív a kiskereskedelmi szektor szempontjából, mindazonáltal a növekvő infláció, illetve a reáljövedelem dinamikájának mérséklődése komoly visszafogó hatást jelentenek, ami már a második félévben is érezhető lesz.

A KKV szektor esetében az egyre növekvő költségek (energia, munkaerő, nyersanyag) csökkenő beruházásokhoz, a vállalati jövedelmezőség romláshoz, ezáltal költségoptimalizációhoz, bérleti oldalról pedig mérséklődő kereslethez vezethetnek. Az orosz–ukrán háború továbbra is bizonytalanságot eredményez és a nemzetközi termelési láncokat érintő nehézségek is fennállnak.

2023-ban a külső kereslet a korábbi várakozásoknál is alacsonyabban alakulhat, ami negatív hatást gyakorol a hazai kivitelre. A külpiaci folyamatok mellett várhatóan belső tényezők is visszafogják a jövő évi gazdasági növekedést. A lakoságnak juttatott egyszeri

jövedelemtranszferek kifutása, az állami beruházások visszafogása és az emelkedő vállalati költségek előretételeként negatívan befolyásolhatják a gazdasági aktivitást.

Irodapiac

2021-ben a befektetések elsősorban az irodapiacot érintették, 82%-os arányban, 960 millió euró értékben, amiből az látszik, hogy az irodapiac is megnőtt az aktivitás a járványhelyzet fokozatos visszaszorulásával, az otthoni munkavégzés mértékének csökkenésével. 2022 első negyedéve során pedig 0,19 milliárd euró beruházás realizálódott, ami gyakorlatilag megegyezik az előző év hasonló időszakára jellemző értékkel, ebből 40% volt az irodapiac részesedése.

2021 során a magyar befektetők meghatározó hányadát, 70%-át tették ki a befektetéseknek, a maradék 30% legnagyobb részt Csehországból és Németországból áramlott hazánkba. A CBRE várakozásai szerint a 2022-es időszakban is nagy lesz az aránya a hazai befektetéseknek.

Az irodapiac 2022 első negyedévében a 2021 utolsó negyedévével megegyező, 5,25%-os prime hozamok voltak realizálhatóak, ami már a visszatérés előszele lehet a Covid előtti időkhöz. Az elkövetkező időszakban várható további mérséklődés, de drasztikus hozamszint változásra egyelőre még nem számíthatunk, hiszen számos bizonytalansági faktor azonosítható (pl. a hibrid munkavégzés elterjedése, az orosz–ukrán háború gazdasági hatásai stb.) e szegmens tekintetében, ami befolyásolhatja a kereslet alakulását, miközben a kínálat tovább bővül a már megkezdett fejlesztésekkel.

Az üresedési ráta 2022 első negyedévében növekedett, 9,2%-on áll, ami 0,1 százalékpontos negyedéves, illetve éves emelkedést jelent. 2022 első negyedévében a legteljettebb alpiac 5,6%-os üresedéssel Észak-Buda volt, míg továbbra is az Agglomerációban a legmagasabb az üresedési ráta (31%). A bizonytalan kereslet és a növekvő kínálat együttesen az üresedési ráta további növekedését vetíti előre az elkövetkező negyedévekben is.

Az új átadások tekintetében CBRE és CW adatai szerint közel 66.885 m² új terület került átadásra 2022 első három hónapjában. Várakozások alapján 2022-ben további 243.000 m² irodaterület kerülhet a piacra, az idei évre tervezett fejlesztések 40%-a az év utolsó negyedévére van ütemezve, így több esetben áttevődhet a végleges átadás 2023-ra. Összességében a CW adatai szerint 499.005 m² volt 2022 első negyedévében fejlesztés alatt. Az irodaépítési költségek 2021 végén a CBRE információi alapján 1.100-1.200 euró/m²-t tesznek ki a shell&core állapotig történő kiépítésig, ami éves szinten hozzávetőlegesen 10%-os emelkedést jelent, és ennek további növekedése várható.

A kínálati bérleti díjak átlagos szintje 2022 első negyedévében is stagnált, továbbra is a 13,5 euró/m²/hó a CBRE adatai alapján. A negyedév végén az „A” kategóriás irodaházak átlagos kínálati bérleti díja 15,9 euró/m²/hó szint körül mozgott. A díjak a központi (Central Business District) alpiacra a legmagasabbak, elérhetik a 24,5 euró/m²/hó bérleti díjat, míg a többi alpiacra 15 és 18 euró/m²/hó közötti szintet regisztráltak. Ez alól egyedül az agglomeráció

jelent kivételt, ahol 11 euró/m²/hó volt az átlag. A szakértői várakozások jelenleg a bérleti díjszintek stagnálását várják 2022-re is, jelentős változásra nem számíthatunk.

2022 első három hónapjában Varsó és Szófia kivételével a KKE régió fővárosainak irodapiacán emelkedett a kihasználatlansági ráta, ami a lecsökkent keresletre, valamint az elmúlt időszak élénk fejlesztési aktivitásából adódóan elkészülő új épületek piacra kerülésére vezethető vissza. Az első negyedévben a legalacsonyabb kihasználatlansági szintet Belgrádban (5,5%-ot), illetve Prágában (8,4%-ot), a legmagasabbat (16,4 %-ot) Szófiában lehetett megfigyelni. A legtöbb fővárosban a meglévő modern irodaállomány 5–7,5%-ának megfelelő irodaterület építése volt folyamatban a régióban, ezt meghaladó aránnyal rendelkezik Budapest (13,6%) és Szófia (9,1%). Ez utóbbi fővárosokban valószínűbb a kihasználatlansági ráta további emelkedése 2022-ben. A hozamszintek tekintetében stagnálás volt a jellemző, a legnagyobb hozam Belgrádban (8%), a legalacsonyabb Prágában volt realizálható (4,25%). Az „A” kategóriás bérleti díjak esetében a legalacsonyabbat Belgrádban (15-17 euró/nm/hó), a legmagasabbat pedig Prágában és Budapesten (24, illetve 24,5 euró/nm/hó) tapasztalhattuk.

Kiskereskedelmi ingatlan piac

A 2021-es év során a járványügyi korlátozások fokozatos feloldásával a második negyedévben folyamatosan emelkedett valamennyi üzlettípus forgalma, júliusra a textil, ruházat, valamint a bútor és a műszaki cikk kivételével mindegyik üzlettípus elérte a 2019-es átlagos forgalmát.

2022 első negyedévében folytatódott a fogyasztás növekvő dinamikája. Az ütem megugrása egyrészt a jelentős állami transzfereknek (pl. szja-visszatérítés), másrészt a tavalyi alacsony bázisnak egyaránt betudható. A nem élelmiszer kiskereskedelem forgalmának volumene éves szinten, összességében 2022 márciusában 29,7%-kal nagyobb volt. Az eladások volumene a textil, a ruházati és a lábbeli üzletekben négyszeresére, a használt cikk üzletekben háromszorosára, a bútor, műszaki cikk üzletekben 75%-kal, a könyv, számítástechnika, egyéb iparcikk üzletekben 59%-kal, az iparcikk jellegű vegyes üzletekben 13%-kal, a gyógyszer, gyógyászati termék, illatszerüzletekben 8,3%-kal növekedett. Mindezzel párhuzamosan hosszú idő után márciusban a kiskereskedelmi forgalomból 8,9%-kal részesedő csomagküldő és internetes kiskereskedelem volumene 7,3%-kal csökkent, ami a hagyományos vásárlás további térnyerését mutatja.

Magyarországon 4,3 millió négyzetméter modern kiskereskedelmi ingatlan állt rendelkezésre 2021 utolsó negyedévének végén, melynek 48%-a retail park, 31%-a bevásárlóközpont, 2%-a fő utca, 18%-a pedig kiskereskedelmi park. A teljes állomány közel egyharmada (31%-a) Budapesten koncentrálódik. A budapesti bevásárlóközpont-állomány az Etele Plaza szeptemberi megnyitásával a JLL közlése alapján 827.000 m².

A prime bevásárlóközpontok elvárt hozama a szakértői konszenzus alapján 5,25-6,25% körül alakult, a C&W pedig a prime bevásárló utcák esetében 5,25%-os szintet közölt, a retail parkok esetében pedig 7%-ot, a prime bevásárlóközpontok esetében pedig 6%-ot. A hozamszintek stagnálást mutattak az előző negyedévhez képest.

A CBRE 2022 első negyedévében a prime bevásárló központok hozamszintjét 6,25%-ra, míg a prime bevásárló utcákét 5,5%-ra várja. A CBRE adatai alapján készült MNB kimutatás szerint a

budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 2-8%-os, ami továbbra is igen alacsony szintet jelent. A budapesti másodlagos bevásárlóközpontok és a regionális városok bevásárlóközpontjainak átlagos kihasználatlansági rátája rendre 6 és 4%. A Covid terjedése előtt, 2019 végén, 2020 elején a top 5 bevásárlóközpont esetében a kihasználatlanság 1%, a másodlagos bevásárlóközpontok esetében 5%, míg a regionális központokban található bevásárlóközpontok esetében 4% körül mozgott. Ehhez képest a 2022 elejére kisebb mértékben megnőtt üresedés lehetőséget teremtett arra, hogy azok a márkák, amelyek terjeszkedni akarnak, több opcióval nézhessenek szembe, legyen az akár relokáció, vagy belépés a piacra, ezzel pedig felfrissülhet a bérleti kereslet az országban. Összességében az látszik, hogy jelentős változás nem volt tapasztalható a kihasználatlanság esetében, ami köszönhető annak is, hogy a kínálat gyakorlatilag nem változott, és a Covid-válság ellenére meghatározó bérlői keresletcsökkenésről sem beszélhetünk. A Covid hatásaként elsősorban a kis és közepes hazai kereskedők tartaléka fogyott el, és a jellemzően általuk bérelt 30–50 négyzetméteres üzlethelyiségek bérbeadásával voltak leginkább gondok. Várhatóan az idei évben jellemző magas infláció miatti fogyasztásmérséklődés is őket érinti majd a leginkább, így arra lehet számítani, hogy a kisebb bérlők további fizetési nehézségekkel néznek majd szembe az elkövetkező időszakban.

A kelet-közép-európai régió kiskereskedelmi ingatlanpiacain a fejlesztési tevékenység elsősorban a meglévő bevásárlóközpontok felújítására és bővítésére, valamint kisebb kereskedelmi parkok építésére irányul. A kiskereskedelem a megnövekedett likviditás jeleit mutatja Közép-Kelet-Európában, a befektetések volumene emelkedő tendenciát mutat, ami megmutatkozik a hozamok stagnálásban, és pl. Romániában a hozamok csökkenésében. Összességében a régió befektetéseinek közel 36%-át tette ki a retail szektor az idei év első negyedében, ami egyértelműen a szektorba történő növekvő befektetési hajlandóságot mutatja. 2022 első három hónapjában a bevásárlóközpontok esetében a legmagasabb hozamszint Szerbiában volt realizálható (8%), a legalacsonyabb Lengyelországban (5,3%). Mindkét régiós országban az elmúlt negyedekben stagnálás volt jellemző. A retail parkok hozamainak esetében Csehországban 5%-os, a többi régiós országban 7%-os hozam volt elérhető (Lengyelország, Szlovákia, Románia, Magyarország.). A kivétel Szerbia, ahol 8,5%-os hozam jellemezte ezt az alszegmenst. 2022 első negyedében a kiskereskedelmi bérleti díjak viszonylag stabilak maradtak az egész régióban, a bevásárlóközpontok esetében a legnagyobb bérleti díjat Csehországban (142 euró/nm/hó), a legalacsonyabbat Bulgáriában és Szerbiában lehetett (34 euró/nm/hó) elérni. A retail parkok esetében a legnagyobb bérleti díj Magyarországon és Romániában volt realizálható (12 euró/nm/hó).

Szállodapiac

2021-ben a koronavírus-járvány terjedésének megakadályozására tett hazai intézkedések és a nemzetközi utazási korlátozások fokozatos, részleges feloldása eredményeként tovább javult a bel- és külföldi kereslet is. A szállodai vendégéjszakák száma országos szinten 11,3%-kal, Budapesten 31,9 %-kal több volt a 2020. évinél, ugyanakkor 55,2%-kal, illetve 70,7%-kal elmaradtak a 2019-ben regisztráltaktól. A külföldi vendégéjszakák száma 2019-hez hasonlítva országos szinten 71,7%-kal, Budapesten 75,1%-kal kevesebb volt. A Budapesten tapasztalt

rendkívül nagy visszaesés ellenére 2021-ben a fővárosi szállodákban regisztráltak az összes külföldi vendégéjszaka 58%-át.

2021-től eltérően 2022 már járványügyi korlátozásoktól mentesen indult a hazai és a nemzetközi szállodaiparban. A légijáratok újraindulásával és az átoltottság emelkedésével a beutazó turizmus egyre meghatározóbbá kezdett válni a szállodaiparban, viszont az orosz-ukrán háború és az infláció következtében lelassult a kereslet. Pozitívumként értékelhető, hogy 2022 január és május között a szállodai vendégéjszakák száma 2021 hasonló időszakához képest országos szinten +404%-kal nőtt, de a számuk még elmarad a 2019-es értékektől. 2022 májusában a hazai szállodák teljes bruttó forgalma 37,5 milliárd Ft volt, ami 212%-kal nagyobb a tavalyinál, de 16%-kal kevesebb a 2019 májusi bevételénél. A folyamatban lévő szállodafejlesztések a következő időszakokban is jelentős átadásokat eredményeznek: közel 2500 szállodai szoba építése van folyamatban, amelyeket 2022-ben terveznek átadni, és 60%-uk Budapesten található.

Főbb kockázati tényezők

Az Appeninn csoport jelentős ingatlanpiaci portfólióval rendelkezik, amelyet részben bankhitelből finanszíroz. E tevékenység pedig kitett az általános gazdasági helyzet, különösen az ingatlanárak, jelzáloghitel piac, valamint bérletdíjszintek változásának. A menedzsment folyamatosan figyelemmel kíséri a piaci fejleményeket és alternatív scenáriók kidolgozását is megkezdte. Jelenleg az alábbi fő kockázati faktorok definiálhatóak bevétel és költségoldalán, befolyásolva a profitabilitást:

- A tartósan gyenge EUR/HUF árfolyam a bérlők szempontjából megnőtt költségtényező, ami egyes bérlők esetében fizetési, likviditási nehézségeket okozhat, különösen a szintén magas üzemeltetési, közüzemi és foglalkoztatási (bérjellegű) kiadások mellett.
- A kiskereskedelmi szegmensben az egyre növekvő infláció miatt a reáljövedelem növekedési ütemének további mérséklődése várható, ami egyúttal a forgalom dinamikájának visszaesésével is járhat, 2022 második félévében, illetve 2023-ban. 2021. január-decemberben 8,4%-kal nőtt a nettó kereset, amihez 5,1%-os infláció társult, ez pedig elvitte a keresetnövekmény több, mint felét.
- A növekvő inflációval párhuzamos kamatemelkedés főként a forinthitelek esetében a finanszírozás jövőbeni drágulását eredményezi.
- A növekvő nyersanyagárak, dráguló finanszírozás miatt a kivitelezési, fejlesztési, kialakítási költségek további emelkedése prognosztizálható.
- Irodapiac esetében továbbra is fennállnak a Covid-hatások (otthoni, illetve hibrid munkavégzés elterjedése), ami alacsonyabb bérlői keresletet okoz, ehhez társulhat a már fentiekben leírt bérlői terhek növekedése.
- A szállodapiacra a külföldi vendégek járvány hatására lecsökkent számának újbóli emelkedését 2022-ben az orosz-ukrán háború vetheti vissza. A belföldi vendégek számát pedig a reálbérek csökkenő dinamikája korlátozhatja.

A szálloda, turizmus szegmens esetében a fejlesztési portfólió értékesítése a cégcsoport jövőbeni turisztikai kitérttségét, egyúttal az ebből eredő kockázatokat is megszünteti.

Az Appeninn Csoport deviza alapú beruházási hitelei EUR-ban denomináltak. Az Appeninn Csoport jelentős hangsúlyt fektet az EUR-ban számított bérletidj-bevételei és finanszírozása közötti összhangra. A működési költségek egy része, elsősorban a bérköltség, továbbszámolt közüzemi díjak, szakértői díjak, valamint költségvetési terhek jellemzően forint alapúak. Az elmúlt időszak forintgyengülése miatt megnövekedett árfolyamkockázatot az Appeninn Csoport folyamatosan nyomon követi, a mérlegbeni devizakockázat mérséklése érdekében a derivatív eszköztár – kockázati besorolástól függően – a Társaság rendelkezésére áll. A Társaság forint alapú finanszírozási forrásának fix kamatozású konstrukciója pedig (Növekedési Kötvényprogram) védeltséget biztosít a hitelpiacon tapasztalható növekvő kamatszintek ellen.

Forrás: CBRE, Cushman&Wakefield, MNB, JLL, MSZÉSZ, KSH

A KONSZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESEDESEK ARÁNYA

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad	
		2022.06.30.	2021.12.31.
Appeninn BLT Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Hellnarik Hospitality Kft.	Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	24%	24%
Appeninn Project-EGRV Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appeninn Project-MSKC Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appeninn Üzemeltető Zrt.	Appeninn Nyrt.	-	100%
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%
Sectura Ingatlankezelő Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
PRO-MOT Hungária Ingatlanfejlesztő Kft.	Appeninn BLT Kft.	-	74,99%
Alagút Investment Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Solum-Invest Kft.	Appeninn Nyrt.	51%	51%
Dreamland Holding Zrt.	Appeninn Nyrt.	-	75%
DLHG Invest Kft.	Dreamland Holding Zrt.	-	75%
Szántód Balaland Family Kft.	DLHG Invest Kft.	-	75%
Tokaj Csurgó Völgy Kft.	DLHG Invest Kft.	-	75%
Tokaj Kelep Zrt.	TATK Kft.	-	75%
SZRH Kft.	DLHG Invest Kft.	-	75%
TATK Kft.	DLHG Invest Kft.	-	75%
Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft.	DLHG Invest Kft.	-	75%
Leveron doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	-
Imanpa doo Beograd	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	-

APPENINN NYRT. EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSAI

Mérleg	2022.06.30	2021.12.31
Eszközök	ezer HUF	ezer HUF
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	9.760.050	9.077.400
Tárgyi eszközök	8.626	9.396
Eszköz használati jog	66.648	106.125
Lízingkövetelések	128.036	128.036
Részesedések	6.861.608	8.406.608
Befektetett eszközök összesen	16.824.968	17.727.565
Vevőkövetelések	302.484	24.976
Egyéb rövid lejáratú követelések	620.694	112.568
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	12.376.789	19.117.168
Rövid lejáratra adott kölcsönök	435.839	428.411
Elhatárolások	153.854	22.986
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	11.291.077	3.110.938
Forgóeszközök összesen	25.180.736	22.817.047
Eszközök összesen	42.005.704	40.544.612

Mérleg	2022.06.30	2021.12.31
Tőke és források	ezer HUF	ezer HUF
Jegyzett tőke	4.737.142	4.737.142
Visszavásárolt saját részvények	-1.114	-1.114
Tartalékok	8.095.844	8.095.844
Felhalmozott eredmény	6.440.530	5.228.320
Tőke és tartalékok összesen	19.272.402	18.060.192
Bérlők által teljesített letétek	218.592	218.592
Lízingkötelezettségek	178.491	216.426
Saját kibocsátású kötvény tartozások	20.481.697	20.131.697
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	0	-
Halasztott adó kötelezettségek	424.184	342.992
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	21.302.964	20.909.708
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	103.522	92.050
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	25.392	21.969
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	1.279.721	1.325.681
Kötelezettségek szállítók felé	20.363	55.814
Adó, illeték kötelezettségek	0	67.203
Jövedelemadó kötelezettségek	0	1.828
Passzív időbeli elhatárolások	1.338	10.165
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1.430.337	1.574.711
Kötelezettségek összesen	22.733.301	22.484.419
Tőke és források összesen	42.005.704	40.544.612

Eredménykimutatás

2022.06.30
ezer HUF

2021.06.30
ezer HUF

Ingyenbérbeadásból származó bevétel	330.942	451.759
Ingyenbérbeadás közvetlen költségei	(35.964)	(157.347)
Közvetlen fedezet	294.978	294.412
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	126.125	125.988
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	(205.841)	(196.457)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	1.492	1.546
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	11.000	-
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	682.650	(322.812)
Ingyenbérbeadásokon végzett beruházások (Capex)	-	-
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**	910.404	(97.322)
Értékcsökkenés és amortizáció	(19.648)	(25.340)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	417.691	(198.647)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(8.517)	(27.472)
Adózás előtti eredmény	1.299.930	(348.782)
Jövedelemadók	(87.720)	9.856
Tárgyévi eredmény	1.212.210	- 338.926
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbségek	-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	1.212.210	- 338.926

Cash- Flow	2022.06.30 ezer HUF	2021.06.30 ezer HUF
Adózás előtti eredmény	1.299.930	-348.782
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	(682.650)	322.812
Értékcsökkenés	19.648	25.340
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	(11.000)	-
Értékvesztés visszairása		(270.940)
Kamat bevételek	(351.344)	(325.866)
Kamat ráfordítások	359.861	353.338
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	(893.781)	(124.592)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	275.347	292.681
Fizetett nyereségadó	(87.720)	9.856
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	-71.709	-66.152
Részesedések megszerzése	-	-
Részesedések értékesítése	1.556.000	270.939
Tárgyi eszköz beszerzések	(2.122)	(26.344)
Befektetési célú ingatlanok (beszerzése) értékesítése	(0)	0
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	6.740.379	(325.805)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	8.294.257	(81.209)
Osztalékfizetés	-	-
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	-	-
Adott, nyújtott kölcsönök változása	(7.428)	-
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	(26.464)	0
Saját részvényvásárlás	-	-
Saját részvény értékesítés	-	-
Kamat ráfordítások	(359.861)	(353.338)
Árfolyamkülönbözet	-	-
Kamat bevételek	351.344	325.866
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(42.408)	(27.472)
Pénzeszközök változása	8.180.140	(174.833)
Pénzeszköz egyenlegek:		
Pénzeszközök az év elején	3.110.938	521.694
Pénzeszközök az év végén	11.291.077	346.861

Saját tőke változások (adatok ezer Ft-ban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2021. január 1-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	4.559.932	17.391.804
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				668.388	668.388
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-
Saját részvény vásárlása					-
Saját részvény elidegenítése					-
Átsorolás					-
Osztalék					-
Tőkeemelés					-
Egyenleg 2021. december 31-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	5.228.320	18.060.192
Egyenleg 2022. január 1-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	5.228.320	18.060.192
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				1.212.210	1.212.210
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-
Saját részvény vásárlása					-
Saját részvény elidegenítése					-
Átsorolás					-
Osztalék					-
Tőkeemelés					-
Egyenleg 2022. június 30-án	4.737.142	8.095.844	(1.114)	6.440.530	19.272.402

ÁLTALÁNOS ADATOK A KIBOCSÁTÓRÓL

A cég neve:	Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Cégforma:	nyilvános részvénytársaság
Székhelye:	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Cégjegyzékszám:	01-10-046538
Adószáma:	11683991-2-41
Statisztikai számjele:	11683991-6810-114-01
Alakulás ideje:	2009.12.07.
Alaptőke:	4.737.142 ezer Ft
Tőzsdei bevezetés dátuma:	2010. július 2.

RÉSZVÉNYINFORMÁCIÓK

Részvények típusa:	névre szóló törzsrészvény, dematerializált
Részvények névértéke:	100 Ft/db
Részvények darabszáma:	47.371.419 darab
Részvények ISIN kódja:	HU0000102132
Visszavásárolt saját részvények:	1.848 darab

5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK BEMUTATÁSA

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%) ³
Avellino Holding Zrt.	B	T	11.369.141	24,00%	24,00%
Sequor Holding Zrt.	B	T	11.297.291	23,84%	23,84%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	B	T	2.410.372	5,09%	5,09%

1 Belföldi (B). Külföldi (K) 2 Letétkezelő (L). Államháztartás (Á). Nemzetközi Fejlesztési Intézet (F). Intézményi (I). Gazdasági Társaság (T) Magán (M). Munkavállaló, vezető tisztségviselő (D) 3 A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

2022. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 47.371.419 darab 100,-Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvényből áll, melyből 1.848 darab a Társaság tulajdonát képezi.

TISZTSÉGVISELŐK

Az Appenin Nyrt. vezető tisztségviselői 2022. június 30-án az alábbiak voltak:

Igazgatóság:

Kertai Zsolt László (elnök)

Dr. Illés Tibor Endre

Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna

Nemes István Róbert

Dr. Hegelsberger Zoltán

Audit Bizottság:

Kertai Zsolt László

Nemes István Róbert

Dr. Hegelsberger Zoltán

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

A Jelentésben szereplő adatok konszolidáltak, a 2022. január 1-jén hatályos IFRS standardokkal összhangban készültek, és független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

AZ IDŐSZAK FONTOSABB ESEMÉNYEI IDŐRENDBEN

2022. augusztus 1.

dr. Bihari Tamás kezdeményezte vezérigazgatói munkaviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetését, és erre tekintettel a Társaság Igazgatótanácsa 2022. augusztus 1. napján hozott határozatával ugyanezen naptól a Társaság új vezérigazgatójának Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolnát, a Társaság Igazgatótanácsának tagját választotta meg.

2022. július 29.

A Sequor megszerezte a Zinventive-től a Társaság által kibocsátott 8.684.268 darab dematerializált törzsrészvény tulajdonjogát. A részvények adásvételére tekintettel a Sequor által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító részvények száma 11.297.291 darabra, a Sequor részesedése a Társaságban 23,84%-ra nőtt, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt”) 61. § (3) bekezdése szerinti 20%-os határértéket, míg a Zinventive részesedése a Tpt. 61. § (3) bekezdése szerinti 5%-os határérték alá csökkent.

A Kibocsátó közvetlen kisebbségi tulajdonában álló Hellnarik Hospitality Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1025 Budapest, Csévi út 11/B., cégjegyzékszám: 01-09-387468, a továbbiakban „Céltársaság”) törzsbetéteinek 24%-át megtestesítő üzletrésze vonatkozásában létrejött adásvételi tranzakció zárása 2022. július 29. napján megtörtént, a Kibocsátó közvetlen kisebbségi tulajdonában Céltársaság törzsbetéteinek 24%-át megtestesítő üzletrészeinek tulajdonjogát a SZIGÉPSZERK Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2038 Sósút, Bolyai János utca 15., cégjegyzékszám: 13-09-148552) megszerezte.

2022. június 30.

A Kibocsátó közvetett többségi tulajdonában álló PRO-MOT HUNGÁRIA Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8171 Balatonvilágos, Aligai u. 1.) törzsbetéteinek 74,99%-át megtestesítő üzletrészeinek a BAYER Property Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 2038 Sósút, Bolyai János utca 15; Cg.: 13-10-041948) által történő megszerzésére irányuló adásvételi szerződés alapján az üzletrész tulajdonjogának átszállása 2022. június 30. napján megtörtént.

2022. június 29.

A Kibocsátó, mint eladó és a Dreamland Investment Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., a továbbiakban: „Dreamland Investment Holding Kft.”), mint vevő között létrejött részvény adásvételi szerződés alapján a Dreamland Investment Holding Kft. 2022. június 29. napján megszerezte a Kibocsátó közvetlen többségi tulajdonában álló Dreamland Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.; a továbbiakban: „Dreamland Holding Zrt.”) alaptőkéjének 75%-át megtestesítő részvénycsomagját (a továbbiakban: „Tranzakció”). A Tranzakció eredményeképp a Dreamland Investment Holding Kft. érdekeltségi körébe került a Deamland Holding Zrt. által 100%-ban tulajdonolt DLHG Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02, a továbbiakban: „DLHG Invest Zrt.”), valamint a DLHG Invest Zrt. 100%-os tulajdonában álló

- Tokaj Csurgó Völgy Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.);
- Szántód BalaLand Family Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.);
- Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.);
- Tokaj Kelep Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.);
- SZRH Szántód Rév Hotel Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.); valamint a - TATK Tokaj Aktív Turisztikai Központ Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.)

2022. június 16.

A Kibocsátó közvetlen tulajdonában álló Appeninn Project-EGRV Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em.1., Cg: 01-09-325578; adószám: 26350790-2-43) 2022. június 15. napján két egyszemélyes korlátolt felelősségű szerbiai társaságot alapított Leverton doo Beograd (székhely: Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070 Novi Beograd), valamint Imanpa doo Beograd (székhely: Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070 Novi Beograd) néven.

2022. június 14.

A Kibocsátó közvetett többségi tulajdonában álló Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft. (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.), mint adós, valamint GRÁNIT Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8.; a továbbiakban: „GRÁNIT Bank Zrt.”), mint kölcsönnyújtó között 2022. június 14. napján létrejött hitelszerződés szerint a GRÁNIT Bank Zrt. legfeljebb 1.000.000.000, - Ft, azaz egymilliárd forint összegű kölcsönt nyújt a Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft. részére a projekttársaság által fejlesztett Lepence Strand- és Élmenyfürdő beruházási projekt részbeni finanszírozása érdekében.

2022. június 13.

A Kibocsátó közvetlen többségi tulajdonában álló DREAMLAND Holding Zrt. (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02) közvetett, kizárólagos tulajdonában álló Tokaj Csurgó Völgy Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.), a Tokaj Aktív Turisztikai Központ Kft. (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.) és a Szántód BalaLand Family Kft. (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.) az általuk megvalósítás alatt levő fejlesztések üzemeltetésére vonatkozóan hosszútávú megállapodást kötött az Accor Hotel Services Magyarország Kft.-vel. A megállapodások alapján a megvalósítás alatt levő létesítmények üzemeltetésére vonatkozóan 5 csillagos brand előírásoknak megfelelő üzemeltetési rendszer áll fel, amelyben az Accor HotelServices Magyarország Kft. menedzsment szolgáltatást nyújt a projekttársaságok számára.

2022. június 7.

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága bejegyezte a Kibocsátó székhelyeként a 1022 Budapest, Bég u. 3-5. szám alatti ingatlant, mely egyben a központi ügyintézés helye is.

2022. május 20.

A Sequor Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-141794; székhely: 1021 Budapest, Hárshegyi út 5-7. A. ép. 3. em. 33., adószám: 27789955-2-41; a „Sequor”) a Társaság számára 2022. május 20. napján kézbesített tájékoztatása szerint a Sequor 2022. május 19. napján megszerezte a Társaság által kibocsátott 2.613.023 darab dematerializált törzsrészvény (a továbbiakban: „Részvény”) tulajdonjogát. A részvények adásvételére tekintettel a Sequor által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Részvények száma 2.613.023 db, míg a Sequor részesedése a Társaságban 5.51%-ra nőtt, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (3) bekezdése szerinti 5%-os határértéket.

2022. május 12.

A Kibocsátó érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont alábbi társaságok:

- az Appeninn E-Office Zrt. (székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.; cégjegyzékszám: 01-10-047783);
- a BERTEX Zrt. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-045752);
- az Appeninn-Bp 1047 Zrt. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-047160);
- az APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-048362);
- a FELHÉVÍZ-APPEN Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-285651);
- az APPEN-RETAIL Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-292725);
- a CURLINGTON Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-728951);
- a Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-947093);
- a SECTURA Ingatlankezelő Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-297215);
- az Appeninn Project-EGRV Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-325578);
- az Appeninn Project-MSKC Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-325579);
- az Appeninn BLT Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-326114);
- az Alagút Investments Kft. (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B ép. 5. em. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-305161)

könyvvizsgálatát a 2022-2024. üzleti évekre vonatkozóan az Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.; cégjegyzékszám: Cg.:01-09-267553), személyében felelős könyvvizsgáló, Bartha Zsuzsanna Éva (lakcíme: 5900 Orosháza, Rákóczi út. 25.) látja el.

A Kibocsátó, valamint a Kibocsátó tulajdonában álló Appeninn E-Office Zrt., a Bertex Zrt., az Appeninn-Bp 1047. Zrt., az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt., FELHÉVÍZ-APPEN Kft., az APPEN-RETAIL Kft., a Curlington Kft., a Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft., a SECTURA Ingatlankezelő Kft., az Appeninn Project-EGRV Kft., az Appeninn Project-MSKC Kft., az Appeninn LT Kft. és az Alagút Investments Kft. székhelyét a 1023 Budapest, Bég u. 3-5. szám alá helyezi át, egyúttal megszünteti működését a 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1. szám, valamint a 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. szám alatt.

2022. május 6.

A Kibocsátó kizárólagos tulajdonában álló egyes – alább felsorolt – leányvállalatainak vezető tisztségviselője, Zágonyi Ádám lemondott vezető tisztségviselői pozíciójáról. A Társaság Igazgatótanácsa a Kibocsátó tulajdonában álló leányvállalatai esetében 2022. május 6. napján úgy döntött, hogy Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolnát választja meg

- az Appeninn E-Office Zrt.,
- a Bertex Zrt.,
- az Appeninn-Bp 1047. Zrt., és
- az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt. önálló képviseleti joggal rendelkező vezérigazgatójának.

A Kibocsátó Igazgatótanácsa továbbá 2022. május 6. napján úgy döntött, hogy Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolnát választja meg a

- FELHÉVÍZ-APPEN Kft.,
- az APPEN-RETAIL Kft.,
- a Curlington Kft.,
- a Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.,
- a SECTURA Ingatlankezelő Kft.,
- az Appeninn Project-EGRV Kft.,
- az Appeninn Project-MSKC Kft.,
- az Appeninn BLT Kft. és
- az Alagút Investments Kft. társaságok önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetőjének.

A Kibocsátó Igazgatótanácsa 2022. május 6. napján Kertai Zsoltot, az Igazgatótanács tagját választotta meg a Igazgatótanács elnökévé.

2022. május 4.

A Kibocsátó részvény adásvételiszerződést írt alá Sajti András magánszeméllyel a Kibocsátó kizárólagos közvetlen tulajdonában álló Appeninn Üzemeltető Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.; Cg.: 01-10-047055; a továbbiakban: „Appeninn Üzemeltető Zrt.”) alaptőkéjének 100%-át megtestesítő részvénycsomag adásvétele tekintetében (a továbbiakban: „Tranzakció”). A Tranzakció eredményeképp Sajti András magánszemély a mai napon, azaz 2022. május 4. napján megszerezte az Appeninn Üzemeltető Zrt. alaptőkéjének 100%-át megtestesítő részvénycsomagját.

A Kibocsátó a 2022. február 10. napján módosított üzleti stratégiájában megfogalmazott – az üzemeltetési költségek csökkentését előirányzó – célok megvalósítása érdekében, a Tranzakcióval párhuzamosan a Kibocsátó és a Kibocsátó közvetlen és közvetett tulajdonában álló leányvállalatai felmondták az Appeninn Üzemeltető Zrt.-vel fennálló, a Kibocsátó ingatlanportfóliójába tartozó egyes elemek üzemeltetésére vonatkozó üzemeltetési

szerződéseiket. Az ingatlanok üzemeltetési feladatainak ellátására a hivatkozott társaságok – kedvezőbb szerződési feltételek mellett – az Indotek Csoporthoz tartozó In-Management Kft.-vel (székhely: 1043 Budapest, Aradi utca 16-20.) kötöttek szolgáltatási szerződést.

2022. április 29.

A Kibocsátó Közgyűlése a 2022. április 29. napján megtartott éves rendes közgyűlés alkalmával dr. Illés Tibor Endrét és Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolnát megválasztotta a Kibocsátó Igazgatótanácsi tagjának.

A Kibocsátó közgyűlése a 2022. április 29. napján hozott határozatával, a 2022. április 29. napján megtartott éves rendes közgyűlés berekesztésétől 2024. május 31. napjáig tartó határozott időre ismételten megválasztotta a Kibocsátó könyvvizsgálójának az Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.; cégjegyzékszám: Cg.:01-09-267553), személyében felelős könyvvizsgálónak, Bartha Zsuzsanna Évát (lakcíme: 5900 Orosháza, Rákóczi út. 25.).

Az Appeninn Csoport Igazgatósága és Közgyűlése jóváhagyta és közzétette a 2021. évi konszolidált és egyedi IFRS jelentéseit.

2022. április 25.

A Kibocsátó 2022. április 25. napján üzletrész adásvételi szerződést írt alá a SZIGÉPSZERK Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2038 Sósút, Ipari Park, Bólyai János utca 5.) a Kibocsátónak a Hellnarik Hospitality Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1025 Budapest, Csévi út 11/B.; a továbbiakban: „Hellnarik Hospitality Kft.”) fennálló, a Hellnarik Hospitality Kft. törzsbetéteinek 24%-át megtestesítő üzletrész adásvétele tekintetében. A tranzakció zárását a felek a szerződés aláírástól számított 2 hónapon belül tervezik megvalósítani.

2022. április 19.

A Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1037 Budapest, Bokor utca 23-25., a továbbiakban: „Támogató”) és a Kibocsátó közvetlen többségi tulajdonában álló Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8.; a továbbiakban: „Solum-Invest Kft.”) között a mai napon, azaz 2022. április 19. napján – a Solum-Invest Kft. ezirányú kérelmének pozitív elbírálása alapján – létrejött támogatási szerződés módosítása értelmében a Támogató további 764.990.736,- Ft összegű forrást biztosít a Solum-Invest Kft. részére a „Balatonfüredi Vitorlás Központ szálláshelyfejlesztés” elnevezésű projekt megvalósítása érdekében.

2022. március 30.

A Kibocsátó közvetlen többségi tulajdonában álló Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 8.; a továbbiakban: „Solum-Invest Kft.”) mint adós, a Kibocsátó, mint biztosítékot nyújtó, valamint Takarékbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1117 Budapest, Magyar Tudósok körútja 9. G. ép.; a továbbiakban: „Takarékbank Zrt.”), mint kölcsönnyújtó között 2022. március 30. napján létrejött hitelszerződések (továbbiakban: „Hitelszerződések”) szerint a Takarékbank Zrt. összesen legfeljebb 7.999.999.999,- Ft összegű kölcsönöket nyújt a Solum-Invest Kft. részére. A Hitelszerződések céljai:

a) legfeljebb 7.499.999.999,- Ft összegben a Balatonfüred, belterület 80/4 Hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon megvalósításra kerülő Balatonfüredi vitorlás kikötő, hotel****, apartman és üzlethelyiség, megvalósításának (a továbbiakban: „Projekt”) részbeni finanszírozása; b) legfeljebb 500.000.000,- Ft összegben megkötendő hitelszerződés a Projekthez kapcsolódó ÁFA finanszírozási célra.

2022. március 17.

A Kibocsátó kizárólagos közvetlen tulajdonában álló Appeninn BLT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.; Cg.: 01-09-326114; a továbbiakban: „Appeninn BLT Kft.”) 2022. március 17. napján üzletrész adásvételi szerződést írt alá a BAYER Property Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 2038 Sósút, Bolyai János utca 15; Cg.: 13-10-041948) az Appeninn BLT Kft.-nek a PRO-MOT HUNGÁRIA Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 8171 Balatonvilágos, Aligai u. 1.; a továbbiakban: „PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.”) fennálló, a PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. törzsbetéteinek 74,99%-át megtestesítő üzletrész adásvétele tekintetében. A tranzakció zárását a felek a szerződés aláírástól számított 4 hónapon belül tervezik megvalósítani.

2022. március 3.

A Magyar Nemzeti Bank 2022. március 1. napján meghozott döntésével visszavonta a Sberbank Magyarország Zrt. (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 1-3.; a továbbiakban: „Sberbank Magyarország”) tevékenységi engedélyét és kezdeményezte annak végelszámolását.

A döntés a Kibocsátó közvetlen többségi tulajdonában álló DREAMLAND Holding Zrt. (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02), valamint annak közvetett tulajdonában lévő projekttársaságok egyes, a Sberbank Magyarországnál vezetett fizetési számláit, továbbá Sberbank Magyarország és a Tokaj Csurgó Völgy Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02.) között megkötött hitelszerződést érinti. Az érintett társaságok folyamatosan vizsgálják a Sberbank Magyarország végelszámolása következtében kialakult helyzetet, és ennek megfelelően hozzák meg a szükséges döntéseket, felelős tulajdonosként eljárva. A rendelkezés a DREAMLAND Holding Zrt. portfóliójába tartozó fejlesztési projektek ütemezését nem hátráltatja, azok megvalósítása a továbbra is a tervezett módon folytatódik.

2022. március 2.

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin, a továbbiakban: „Hitelminősítő”) elvégezte a Kibocsátónak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „APPENINN 2029/I” elnevezésű kötvényei monitoringját. A Hitelminősítő monitoring felülvizsgálata nem minősül hitelminősítési intézkedésnek.

A Hitelminősítő monitoring jelentése a Kibocsátó – 2021. szeptember 30. napján publikált – 2021. évi féléves jelentésében szereplő főszámokon és a Kibocsátó korábbi, 2021. évben hatályos stratégiájában szereplő adatokon alapul. A Hitelminősítő 2022. március 2. napján kiadott monitoring jelentésében a Kibocsátó üzleti kockázati profilját változatlanak értékeli. A Kibocsátó pénzügyi kockázati profilját szintén változatlanak értékeli azzal, hogy előrejelzése alapján a Kibocsátó korábbi stratégiája kedvezőtlen hatással bír. A Hitelminősítő jelentésének eredeti, angol nyelvű változata megismerhető a Hitelminősítő honlapján az alábbi linkre kattintva:

<https://www.scoperatings.com/#!search/research/detail/170331EN>

2022. február 10.

A Kibocsátó közzétette módosított stratégiáját.

AZ APPENINN CSOPORT FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a legjobb tudásunk szerint elkészített, az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Jelentési Szabványoknak (IFRS) megfelelő Jelentés valós és megbízható képet ad az Appeninn Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről. Továbbá a Jelentés megbízható képet ad az Appeninn Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Az Időközi pénzügyi jelentésről független könyvvizsgálói jelentés nem készül.

Budapest, 2022. szeptember 10.

Kertai Zsolt László

Igazgatótanács elnöke

Szathmáriné Szűcs Györgyi

**Magdolna
vezérigazgató**

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.