

Társaság neve	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlanhasznosítás)
Jelentés számviteli rendszere	IFRS
Jelentési időszak	2024. I. félév
Adatok könyvvizsgálata	közbenső időszaki adatok, nem könyvvizsgáltak
Jelentés devizaneme	EUR, amennyiben ettől eltérő nincs jelölve
Közzétéve	2024. 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 2024. év féléves jelentését a jelen dokumentumban készíti el és teszi közzé.

## Tartalomjegyzék

<b>1. VEZETŐSÉGI JELENTÉS</b> .....	3
<b>1.1 Az APPENINN CSOPORT TÖRTÉNETE</b> .....	3
<b>1.2 AZ APPENINN NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK JELENTÉSE</b> .....	4
<b>2. A 2024. ÉVI ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK</b> .....	9
<b>2.1. ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK</b> .....	10
<b>2.2. ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE</b> .....	14
<b>2.3. ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT MÉRLEG</b> .....	16
<b>3. MELLÉKLETEK</b> .....	20
<b>3.1. A KONSZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESÉDEK ARÁNYA</b> ..	20
<b>3.2. 2024. ELSŐ FÉLÉV ÉS A FORDULÓNAPOT KÖVETŐ IDŐSZAK FONTOSABB ESEMÉNYEI</b> ....	21
<b>3.3. APPENINN NYRT. EGYEDI ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSAI</b> .....	24
<b>3.4. ÁLTALÁNOS ADATOK A KIBOCSÁTÓRÓL</b> .....	28
<b>3.5. NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL</b> .....	29
<b>3.6. AZ APPENINN CSOPORT FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA</b> .....	30

# 1. VEZETŐSÉGI JELENTÉS

## 1.1 Az APPENINN CSOPORT TÖRTÉNETE

A 2009-ben alapított Appeninn Nyrt. a hazai ingatlanpiac meghatározó szereplője, egyben a Budapesti Értéktőzsdén több mint 10 éve jelen lévő, 2013 óta a Prémium kategóriában jegyzett ingatlanbefektetési és vagyonkezelő társaság.

Tevékenységeinek fő elemei: saját tulajdonú ingatlan adásvétele, ingatlankezelés, ingatlan bérbeadás és ingatlanüzemeltetés.

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

A Társaság 2020-ban jóváhagyott stratégiája szerint elsősorban turisztikai projektek akvizíciója és fejlesztése került előtérbe, amit követően a Scope Ratings 2021. április 12-én a Társaság kibocsátói minősítését „B-”re, fedezetlen kötvényének besorolását „B-” szintre értékelte le, és ezt egy évvel később, a 2022. márciusi monitoring során sem módosította.

2022. februárjában a Társaság módosította stratégiáját, elsődleges célokként határozva meg a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá (SZIT) alakulást, a turisztikai projektársaságok értékesítését, valamint SEE és CEE régióbeli jövedelemtermelő ingatlanok akvizícióját, aminek keretében fejlesztési projektjeinek döntő része az év során értékesítésre került. A Társaság 2023. januárjában értékesítette turisztikai portfóliójának utolsó elemét, a Solum-Invest Kft. 51%-os üzletrészét is, amelynek eredménye megjelenik a 2023. első féléves megszűnő tevékenységek eredményében.

Az értékesítésből befolyó pénzforrásokat 2023. első negyedévében a Csoport magyar és lengyel leányvállalatok akvizíciójára (Dounby Sp. z o. o., Tidaholm Kft., Kantrum Kft.) fordította, melynek köszönhetően jövedelemtermelő ingatlanjainak köre és bevételei jelentősen bővültek, és a cégcsoport konszolidált működési jövedelmezősége is emelkedett a leányvállalatok megszerzése óta keletkező eredményének következtében.

A 2022-ben megfogalmazott stratégia következetes végrehajtását, a fejlesztési portfólió értékesítését és a konzervatív finanszírozási struktúrával megvalósított iroda és kereskedelmi ingatlan-vételi tranzakciókat a Scope Ratings a Társaság kockázati profilját tekintve pozitívan értékelte, és 2023. április 5-én az Appeninn kibocsátói besorolását „B+/stable”, fedezetlen kötvényét „B+” szintre emelte, majd 2024. április 5-én az értékelését megerősítette.

## 1.2 AZ APPENINN NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK JELENTÉSE

2024. 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, illetve a korábbi évben lezárult szignifikáns akvizíciók integrálásával számottevő növekedést ért el a korábbi év első hat hónapjához képest. A 2024. első félévében realizált árbevétel 30%-a, míg a közvetlen fedezet összege közel 50%-kal magasabb az előző év azonos időszakához képest.

Az árbevétel és a közvetlen fedezet növekedéséhez hozzájárultak a 2023. február 28-án megszerzett székesfehérvári, illetve a zalaegerszegi „Zone Bevásárlópark” és a nagykanizsai „Kanizsa Centrum Bevásárlóközpont” féléves forgalmai, valamint a 2023. március 10-én megszerzett a varsói Wiśniowy Business Park (a továbbiakban: WBP) „C”, „D”, „E” és „F” irodaépületeinek forgalma. A 2023-ban megszerzett ingatlanok árbevételének és fedezetének növekedésén túl a Csoport jelentősen növelte az ingatlanok, illetve a bérbeadási tevékenység jövedelmezőségét, valamint költséghatékonyabban működik.

A Scope Ratings 2024. április 5-én közzétette a Társaság és annak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „APPENINN 2029/I” elnevezésű kötvényei minősítése felülvizsgálatának eredményét. A közleményben a Scope megerősítette a Társaság „B+/Stable” hitelminősítését és a kötvény „B+” minősítését. A megerősítés háttérében az erős operatív teljesítmény és a tavalyi ingatlan akvizíciók sikeres integrálása áll. A minősítés felülvizsgálatról a Scope közleménye angol nyelven a Scope Ratings honlapján érhető el. (<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/176673>)

### ***Erős operatív teljesítmény, jelentősen növekedő jövedelmezőségi mutatószámok***

Az Appeninn Csoport tulajdonában álló ingatlanok jövedelemtermelő képessége erős növekedést mutat az előző év azonos időszakához képest, ami döntőrészen az újonnan akvizált leányvállalatok eredményének köszönhető. A Csoport 2024. év első félévét 11.816 ezer euró árbevétellel zárta szemben az előző év azonos időszakában elért 9.093 ezer euró értékkel szemben, míg az EBITDA (kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredmény) 7.511 ezer euró nyereséget mutat, az előző év hasonló időszakának 3.575 ezer euró veszteségéhez képest.

Az adózás utáni eredmény 7.032 ezer euró nyereség.

## ***Növekedési stratégia, Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá alakulás és hatékonyabb cégstruktúra***

A 2023. évben megvalósított tranzakciók célja egyrészt a portfólió diverzifikálása, másrészt a stabil jövedelemtermelő képesség fenntartása mellett a hozam további emelése az Appenin Csoport számára, mely stratégia a 2024-es számokban már láthatóan sikeresen teljesült.

A Társaságot a Fővárosi Cégbíróóság 2024. január 12-én, 2024. január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként nyilvántartásba vette, majd 2024. július 1-jén Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággént (SZIT) a Fővárosi Törvényszék Cégbíróósága bejegyezte.

2024. január 1-jén az Appen-Retail Kft. és a Felhévíz-Appen Kft. beolvadtak az Appenin Property Vagyonkezelő Zrt-be. 2024. második félévében a Csoport további átalakításokkal racionalizálja a Csoport a felépítését, a Szent László téri Szolgáltatóház Kft., a Sectura Ingatlankezelő Kft., az Appenin BLT Kft., a BERTEX Zrt., az Appenin-BP1047 Zrt és a Curlington Kft. Appenin Property Vagyonkezelő Zrt-be történő beolvasztásával. Az újonnan létrejövő cégstruktúra egy költséghatékonyabb és áttekinthetőbb szervezeti felépítést jelent.

2024. március 4-én a Társaság leányvállalatainak tulajdonában álló egyes -gyengébb jövedelemtermelő képességű- ingatlanai értékesítési potenciáljának felmérésére és lehetséges vevők felkutatására adott megbízást, és annak eredményének ismeretében dönt majd az ingatlanok tényleges értékesítéséről, vagy a kezelésükkel kapcsolatos további koncepcióról.

### ***Részvényesi értékteremtés és jövőkép***

Az Appenin Nyrt. elsődleges célja továbbra is a 2022-ben publikált stratégia következetes végrehajtása, melynek keretében a részvényesi értékteremtés fő forrása az ingatlanportfólió folyamatos optimalizálása, új befektetési célpontok keresése, az akvizíciók bekerülési értékének optimalizálása kedvező finanszírozási források igénybevétele mellett, professzionális üzemeltetési tevékenység biztosítása, valamint piaci átlag feletti hozamok elérése, ezáltal az eszközérték és a jövedelemezőség további emelése.

Az Appenin cégcsoport folyamatosan vizsgálja és értékeli eszközportfólióját, annak jövedelemtermelő képességét, vizsgálja az optimalizálás különböző alternatíváit. Ennek céljából méri fel magyarországi ingatlanállományának néhány elemének piaci potenciálját és hasznosítási lehetőségeit.

A Csoport a jelenleg rendelkezésére álló jelentős készpénzállomány, az egyéb kedvező kondíciójú finanszírozási forrásai, a SZIT struktúra, valamint pénzügyi mutatói által lehetővé kereteken belül folyamatosan és aktívan figyeli a magyar és CEE országbeli piaci lehetőségeket, stratégiai céljainak megfelelő ingatlanbefektetések realizálása céljából.

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

### **Tőkepiaci megítélés**

A részvényárfolyamok az elmúlt időszakban jelentősen az egy részvényre jutó saját tőkeérték (2023.12.31: 897 Ft, 2024.06.30: 961 Ft) alatt mozognak.

A Scope Ratings 2024. április 5-én közzétett rating review-ja szerint a Társaság kibocsátói „B+” hitelminősítését megerősítette, vagyis befektetésre ajánlottra minősítette, hitelképességi mutatóit, hitelvisszafizetési képességét hosszú távon is stabilnak ítélte.

### **A CSOPORT 2024. ELSŐ HAT HAVI KIEMELT TÉTELEI**

<b>Kiemelt adatok- konszolidált</b>	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.06.30</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Konszolidált eredménykimutatás - folytatódó tevékenységből</b>		
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	11 815 657	9 092 716
Közvetlen fedezet	7 357 370	5 009 417
EBITDA	7 511 400	(3 574 955)
EBIT	7 508 390	(3 634 072)
Tárgyévi adózott eredmény	7 032 146	(972 472)
<b>Tárgyévi adózott eredmény- megszűnő tevékenységből</b>	-	3 220 448
<b>Tárgyévi adózott eredmény összesen</b>	<b>7 032 146</b>	<b>2 247 976</b>
	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.12.31</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Eszközök, kötelezettségek és tőke:</b>		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	171 399 000	184 588 000
Értékesítésre tartott eszközök	12 097 000	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	96 275 712	91 389 909
Forgóeszközök összesen	47 541 340	25 613 353
ebből pénzeszközök	30 563 511	20 362 775
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	7 381 736	8 240 332
A Társaság részvényeseire jutó tőke	115 771 088	111 060 887

## AZ EREDMÉNYEKRŐL ÖSSZEFOGLALÓAN

Az Appenin Nyrt. IFRS szerinti konszolidált árbevétele 2024. első félévében 11,8 millió euró volt, amely az előző időszakhoz (9,1 millió euró) képest jelentősen, 30%-kal magasabb az előző év hasonló időszakában realizáltak. Az árbevétel magasabb szintjének fő oka az új leányvállalatok teljes féléves árbevétele (7.423 ezer euró) és a 2023-at megelőzően is a Csoport tulajdonában álló, magyarországi, ún. core portfolió bérleti díjainak indexálása.

A megvásárolt leányvállalatok 2024-ben keletkezett eredménye jelentősen, 3.010 ezer euróval növelte a konszolidált EBITDA összegét, míg 2.026 ezer euróval növelte a tárgyévi konszolidált adózott eredményt. 2023-ban a konszolidált átfogó eredménykimutatásban a vásárolt leányvállalatok eredménye kizárólag a megszerzés napja (Tidaholm és Kantrum Kft esetében 2023. február 28., Dounby Sp. z o. o. tekintetében 2023. március 10.) utáni bevételeket és eredményeket tartalmazta, míg 2024-ben a teljes félév eredménye került a konszolidált eredménykimutatásba.

A vállalatcsoport konszolidált eredménymutatói az operatív működést, az ingatlanok üzemeltetésének jövedelmezőségét és az adózott eredményt tekintve is tovább erősödtek, a közvetlen fedezet árbevételhez viszonyított aránya 7,2%-kal emelkedett. A Csoport adózott nyeresége 7,0 millió euró, amely szignifikánsan magasabb az előző évi 2,2 millió euróhoz képest. Az EBITDA 7,5 millió euró pozitívumot mutat a 2023. első félévben elért 3,6 millió EUR összegű pénzügyi és értékcsökkenési leírások előtti veszteségével szemben, ugyanakkor az eredményben mindkét évben jelentős hatása volt az euró árfolyam mozgásának.

A konszolidált eredményt 2023-ban és 2024. első félévében is kiemelten, bár eltérő előjellel érintette a devizaárfolyamok változása, mely az EBITDA szintjét is 2023-ban nagymértékben csökkentette, 2024-ben szignifikánsan növelte.

A jövedelemtermelő ingatlanok átértékeléséből adódó eredményt az EUR/HUF árfolyamingadozás is befolyásolja az értékelési és a nyilvántartási pénznem különbözősége következtében, ami 2023. első félévében 8.295 ezer euró negatív, 2024. első hat hónapjában 4.871 ezer euró pozitív hatással járt.

A nem forintalapú hitelek teljes összegének árfolyamvesztesége/nyeresége is alapvetően a nyilvántartási és funkcionális pénznem különbözőségének következménye. Ez a döntően a szintén euro alapú bevételszerkezet miatt torzítja a valós gazdasági teljesítmény összképét, hiszen a hitelek árfolyamváltozásokból származó átértékelése ténylegesen majd csak a későbbi bevételek – aktuális árfolyamtól függő – szintjének függvényében és mértékében realizálódik az eredményben.

A SZIT státuszról eredően 2024-től a Csoport negyedévente készített értébecslést ingatlanportfoliójáról. 2023-ban a félév végén a valós ingatlanérték változása még nem szerepelt a számokban, a 2024.06.30. konszolidált EBITDA értéke viszont a piaci átértékelések összegét is tartalmazza, mintegy 4.181 ezer euróval csökkentette az eredményt.

Az adózott eredményből kalkulált jövedelemezőségi mutatók alakulásában 2023-ban és 2024-ben több egyszeri tényezőnek, az üzletrész megszerzésekhez kapcsolódó költségeknek, a Solum-Invest Kft. üzletrészeinek értékesítéséhez kapcsolódó nyereségnek és az árfolyamváltozásoknak is jelentős szerepe volt, melyek kiszűrése után válik összehasonlíthatóvá a 2024. és 2023. évi féléves adózott eredmény, mely az idei első félévben a fenti korrekciókkal együttesen is magasabb volt az előző év hasonló időszakához képest:

	2024.06.30	2023.06.30
	EUR	EUR
<b>Adózott eredmény</b>	<b>7 032 146</b>	<b>2 247 976</b>
Ebből:		
Megszűnő tevékenység eredménye	-	- 3 220 448
Ingatlan átértékelés árfolyamhatása	- 4 870 909	8 294 530
Ingatlan valós értékelés	4 180 856	-
Hitelek átértékelésének árfolyamhatása	733 661	-1 614 804
Egyszeri költségek új leányvállalatok megszerzése miatt	-	417 081
<b>Korrigált adózott eredmény</b>	<b>7 075 754</b>	<b>6 124 335</b>

## A TELJESÍTMÉNY MÉRÉSÉNEK MUTATÓI

adatok EUR-ban

	2024.06.30	2023.06.30	Változás (százalék)
Jövedelemtermelő befektetési célú és értékesítési célú ingatlanok	183 496 000	181 810 113	0,93%
Közvetlen fedezet	7 357 370	5 009 417	46,87%
Adózott eredmény	7 032 146	2 247 976	212,82%
EBITDA	7 511 400	(3 574 955)	310,11%
Saját tőke	115 771 088	92 949 674	24,55%
ROE (6 hónap)	6,07%	2,42%	3,66%
ROA (6 hónap)	3,20%	1,08%	2,12%
Eladósodottsági mutató	47,24%	48,20%	-0,96%

**Appeninn Nyrt.**

**Igazgatótanácsa**



## **2. A 2024. ÉVI ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

Az Appeninn Nyrt. elkészítette a 2024. év első félévéről szóló konszolidált jelentését (a továbbiakban: Jelentés). A Jelentés tartalmazza az Appeninn Csoport 2024. évi első hat hónapra vonatkozó konszolidált vezetőségi jelentését, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (International Financial Reporting Standards – továbbiakban: IFRS) megfelelően elkészített, tárgyidőszakra vonatkozó évközi tömörített konszolidált mérlegét és az évközi tömörített konszolidált eredménykimutatását, valamint az ezekhez fűzött magyarázatokat. A Jelentésben alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlíthatóság érdekében az időszakban alkalmazott számviteli politikával. A kötelezően alkalmazandó standard használata nem gyakorolt jelentős hatást az Appeninn Csoport évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

A Jelentés beszámolási pénzneme az EUR.

A jelen évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta. Az évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa elfogadta. Az évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Jelentési Szabványok szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok, valamint az IAS 34 Interim jelentések standard előírásai 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.

## 2.1. ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

<b>Eredménykimutatás</b>	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.06.30</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Folytatódó tevékenységből</b>		
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	11 815 657	9 092 716
Ingtatlan bérbeadás közvetlen költségei	(4 458 287)	(4 083 299)
<b>Közvetlen fedezet</b>	<b>7 357 370</b>	<b>5 009 417</b>
Adminisztrációs költségek	(434 457)	(789 679)
Személyi jellegű ráfordítások	(163 927)	(140 137)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	62 361	281 433
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	-	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	358 541
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	690 053	(8 294 530)
<b>Bruttó működési eredmény (EBITDA)**</b>	<b>7 511 400</b>	<b>(3 574 955)</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(3 010)	(59 117)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	345 021	1 614 804
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(1 004 058)	592 774
Lízingkamatok	(3 988)	
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>6 845 365</b>	<b>(1 426 494)</b>
Jövedelemadók	186 781	454 022
<b>Adózott eredmény folytatódó tevékenységből</b>	<b>7 032 146</b>	<b>- 972 472</b>
<b>Adózott eredmény megszűnő tevékenységből</b>	<b>-</b>	<b>3 220 448</b>
<b>Adózott eredmény összesen</b>	<b>7 032 146</b>	<b>2 247 976</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különböz	(2 321 945)	6 224 637
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>	<b>(2 321 945)</b>	<b>6 224 637</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>	<b>4 710 201</b>	<b>8 472 613</b>
Folytatódó tevékenység eredményéből		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	7 032 146	(972 472)
Megszűnő tevékenység eredményéből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	-	3 220 448
Egyéb átfogó eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	(2 321 945)	6 224 637
Teljes átfogó eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	4 710 201	8 472 613
<b>Alap egy részvényre jutó teljes átfogó eredmény EUR centben</b>	<b>14,85</b>	<b>4,75</b>
<b>Hígított egy részvényre jutó teljes átfogó eredmény EUR centben</b>	<b>14,85</b>	<b>4,75</b>

<b>Mérleg</b>	<b>2024.06.30.</b>	<b>2023.12.31.</b>
<b>Eszközök</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	171 399 000	184 588 000
Tárgyi eszközök	23 701	27 411
Halasztott adó eszközök	0	0
Részesedés társult vállalkozásban	7 686	7 590
Éven túli követelések	456 809	454 774
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>171 887 196</b>	<b>185 077 775</b>
Vevőkövetelések	2 848 594	2 845 019
Egyéb rövid lejáratú követelések	589 769	969 502
Rövid lejáratra adott kölcsönök	0	0
Elhatárolások	1 375 642	1 419 345
Jövedelemadó követelések	66 824	16 712
Értékesítésre tartott eszközök	12 097 000	0
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	30 563 511	20 362 775
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>47 541 340</b>	<b>25 613 353</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>219 428 536</b>	<b>210 691 128</b>

  

<b>Mérleg</b>	<b>2024.06.30.</b>	<b>2023.12.31.</b>
<b>Tőke és források</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Jegyzett tőke	15 217 006	15 217 006
Visszavásárolt saját részvények	-1 171	-1 171
Tartalékok	25 645 230	25 645 230
Átváltási tartalék	-14 851 358	-12 529 413
Felhalmozott eredmény	89 761 381	82 729 235
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>	<b>115 771 088</b>	<b>111 060 887</b>
Nem ellenőrző részesedések	0	0
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>115 771 088</b>	<b>111 060 887</b>
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	41 310 121	36 041 235
Kötvénytartozás	52 042 507	52 563 100
Bérlők által teljesített letétek	2 923 084	2 785 574
Halasztott adó kötelezettségek	-	-
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>96 275 712</b>	<b>91 389 909</b>
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	2 453 959	2 308 058
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	969 623	725 052
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-	-
Kötelezettségek szállítók felé	1 014 205	1 218 472
Adó, illeték kötelezettségek	624 327	449 320
Jövedelem adó kötelezettségek	3	542 399
Értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	-	-
Passzív elhatárolások és céltartalékok	2 319 619	2 997 031
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>7 381 736</b>	<b>8 240 332</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>103 657 448</b>	<b>99 630 241</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>219 428 536</b>	<b>210 691 128</b>

Cash- Flow	2024.06.30 EUR	2023.06.30 EUR
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>6 845 365</b>	<b>1 793 954</b>
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének ered	(690 053)	8 294 530
Ingatlanokon végzett beruházási kiadások	-	-
Ingatlan értékesítésének eredménye	-	-
Értékcsökkenés	3 010	59 117
Negatív goodwill	-	-
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	-	-
Kamat bevételek	(542 719)	2 263 508
Kamat ráfordítások	1 550 765	1 669 129
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	326 046	34 818 610
Aktív időbeli elhatárolások változása	43 703	(1 115 573)
Készletek változása	-	-
Kötelezettségek és elhatárolások változása	1 941 594	(9 255 685)
Bérlői letétek változása	137 510	1 358 058
Fizetett nyereségadó	46 482	(156 823)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>9 661 703</b>	<b>39 728 825</b>
Részesedés értékesítéséhez garanciális kötelezettség teljesítése	-	-
Ingatlanokon végzett beruházási kiadások	(1 544 428)	-
Részesedés megszerzése	-	-
Tárgyi eszköz beszerzések	(1 335)	-
Adott, nyújtott kölcsönök változása	-	1 160 948
Kamat bevételek	542 719	(2 263 508)
Részesedés értékesítéséből származó bevétel	-	1 312 553
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(0)	(75 670 557)
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	-	-
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(1 003 044)</b>	<b>(75 460 564)</b>
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	6 036 331	-
Hiteltörlesztés	(621 544)	(4 300 284)
Kamat ráfordítások	(1 550 765)	(1 669 129)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>3 864 022</b>	<b>(5 969 413)</b>
Árfolyamváltozás hatása	(2 321 945)	6 224 637
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>10 200 736</b>	<b>(35 476 515)</b>
Pénzeszköz egyenlegek:		
Pénzeszközök az év elején	20 362 775	55 312 730
Pénzeszközök az év végén	30 563 511	19 836 215

Saját tőke változások (adatok EUR)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2023. január 1-én</b>	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(16 238 045)	59 962 450	84 585 470	(1 334 558)	83 250 912
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	6 224 637	2 247 976	8 472 613	-	8 472 613
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	-	-	-	(108 409)	-	(108 409)	1 334 558	1 226 149
Leányvállalat értékesítése				(108 409)		(108 409)	1 334 558	1 226 149
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett						-		-
<b>Egyenleg 2023. június 30-án</b>	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(10 121 817)	62 210 426	92 949 674	-	92 949 674
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(2 407 596)	20 518 809	18 111 213	-	18 111 213
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Leányvállalat értékesítése				-		-	-	-
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett						-	-	-
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(12 529 413)	82 729 235	111 060 887	-	111 060 887
<b>Egyenleg 2023. január 1-én</b>	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(12 529 413)	82 729 235	111 060 887	-	111 060 887
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(2 321 945)	7 032 146	4 710 201	-	4 710 201
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Leányvállalat értékesítése				-		-	-	-
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett						-	-	-
<b>Egyenleg 2024. június 30.</b>	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(14 851 358)	89 761 381	115 771 088	-	115 771 088

## 2.2. ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE

### *Ingtalanbérbeadási és működési tevékenység eredménye*

A közvetlen fedezet összege 7.357 ezer euró, mely 47%-kal magasabb az előző évi 5.009 ezer euróhoz képest. A bérbeadási és üzemeltetési tevékenységből származó költségek nominálisan nőttek ugyan a 2023-ban megszerzett leányvállalatok teljes féléves közvetlen költségének köszönhetően, a költségszint csökkenése ugyanakkor a közvetlen fedezet hányadának 7,2%--os növekedését eredményezte.

A 2023-ban megszerzett Dounby leányvállalat korábbi áramszerződése magas költségszintet eredményezett, így fedezeti hányada 31%-os szinten alakult, amely a Csoport konszolidált közvetlen fedezeti hányadát jelentősen csökkentette. Az árambeszerzési szerződések felülvizsgálatát követően a kedvezőbb szerződéses feltételek növelték a 2024. évi fedezet összegét.

Az adminisztrációs költségek 2023-as értéke a megszerzett leányvállalatok egyszeri tranzakciós költségei miatt volt magas, ettől eltekintve 2024-ben nem volt jelentős változás.

A személyi jellegű ráfordítások az év során érdemben nem változtak.

### *Finanszírozás és pénzügyi eredmény*

A Cégcsoport NKP kötvényállományának és banki hitelállományának kamatfizetési kötelezettségei 1.550.765 eurót tettek ki, melyet ellensúlyozott a kapott betéti kamatok összege, így a kapott és fizetett kamatok nettó 1.004.058 euró egyenleget eredményeztek. A pénzügyi műveletek ráfordítása és bevétele között megjelenő pozitív eredmény (345 ezer euró) az euró alapú hitelek és a jelentős részben devizában fennálló betétállomány ártértékeléséből adódik, amely mögött a könyvvezetési és prezentációs 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 7.032 ezer euró nyereség.**

### ***Az Appeninn Csoport konszolidált adózás utáni eredménye***

A kibocsátott és az átlagosan forgalomban lévő részvényenkénti teljes átfogó nyereség 2024. első félévében 14,85 euró cent volt, 2023. hasonló időszakában 4,75 euró cent nyereséggel szemben. A részvényarányos eredménymutató elmozdulása növekedést jelentett az egy évvel korábban számított értékhez képest.

### ***Leányvállalatok***

2024. január 1-jén az Appen-Retail Kft. és a Felhévíz-Appen Kft., 2024. második félévében a Szent László téri Szolgáltatóház Kft., a Sectura Ingatlankezelő Kft., az Appeninn BLT Kft., a BERTEX Zrt., az Appeninn-BP1047 Zrt és a Curlington Kft. beolvadtak az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt-be.

## 2.3. ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Az Appenin Csoport 2024. június 30-i mérlegfőösszege 219.429 ezer euró.

### 1. Eszközök összetétele

#### 1.1. *Éven túli eszközök – Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok*

Az Appenin Csoport teljes ingatlanvagyonának becsült értéke a fordulónapon 183.496 ezer euró volt (ebből értékesítésre tartott eszközök közé átsorolásra került 12.097 ezer euró értékű ingatlan). A jövedelemtermelő ingatlanportfóliója 2024. első félévének végén 37 ingatlant ölel fel.

A Cégcsoport jövedelemtermelő ingatlanjainak értéke a valós értékelés és az árfolyamváltozás mellett az értékesítési döntések miatt csökkent. A Csoport meghirdette 2024. március 4-én a Társaság leányvállalatainak tulajdonában álló egyes ingatlanok értékesítési potenciáljának felmérésére és a lehetséges vevők felkutatására adott megbízást:

- Budapest II. kerületi, Felhévizi utca 24. szám alatt található irodahelyiségek és hozzájuk tartozó teremgarázs beállók;
- Budapest IV. kerületi, Schweidel József utca 3./Attila utca 146. szám alatt található gazdasági üzemépület és hozzá kapcsolódó telek;
- Budapest IX. kerületi, Páva utca 8./Lililom utca 11. szám alatt található iroda és szolgáltatóház;
- Budapest X. kerület, Bánya utca 20. címen található gazdasági, ipari és kereskedelmi épületegyüttes;
- Budapest XIII. kerületi, Frangepán utca 19. szám alatt található irodaház;
- Budapest XIV. kerület, Egyenes utca 4. szám alatt található üzemépület és hozzá kapcsolódó telek;
- Budapest XIV. kerületi, Várna utca 12-14. szám alatt található irodaház, kereskedelmi és raktárépületek.

A Társaság a beérkező ajánlatok ismeretében dönt majd az ingatlanok tényleges értékesítéséről vagy annak elvetéséről. Az érintett ingatlanok átsorolásra kerültek az értékesítési céllal tartott eszközök közé.



Az alábbi táblázat a 2023. december 31-i mérlegérték és a 2024. június 30-i mérlegérték közötti változásokat vezeti le ingatlanonként euróban:

	2023. december 31.	Rá- aktiválás	Átsorolás értékesítési célúba	Piaci ár növekedés	Piaci ár csökkenés	2024. június 30.
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	1 453 000		(1 290 000)		(163 000)	-
1047 Schweidel utca 3.	2 210 000		(2 110 000)		(100 000)	-
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	9 263 000	14 081		262 919		9 540 000
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	3 420 000	543 121			(303 121)	3 660 000
1094 Budapest, Páva u. 8.	2 858 000		(2 603 000)		(255 000)	-
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	8 710 000	14 169			(174 169)	8 550 000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	5 152 000	13 447		130 553		5 296 000
1133 Budapest, Visegrádi u. 110- 112.	4 250 000	3 230			(3 230)	4 250 000
17 SPAR üzlet 6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	19 669 000				(426 000)	19 243 000
	2 350 000	7 116			(97 116)	2 260 000
1082 Budapest, Üllői út 48.	20 860 000			1 440 000		22 300 000
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	723 000		(729 000)	6 000		-
1105 Budapest, Bánya utca 20.	1 665 000		(1 840 000)	175 000		-
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	1 070 000		(1 030 000)		(40 000)	-
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	2 280 000		(2 320 000)	40 000		-
1105 Budapest, Bánya utca	175 000		(175 000)			-
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	1 440 000				(160 000)	1 280 000
1013 Budapest, Pauler utca 2. 8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	1 210 000					1 210 000
	15 250 000	459 051			(559 051)	15 150 000
8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	13 510 000	458 027			(298 027)	13 670 000
8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	17 200 000	32 188		667 812		17 900 000
Wisniowy Business Park	49 870 000				(2 780 000)	47 090 000
	<b>184 588 000</b>	<b>1 544 428</b>	<b>(12 097 000)</b>	<b>2 722 284</b>	<b>(5 358 713)</b>	<b>171 399 000</b>

## 1.2. Éven túli eszközök – Éven túli követelések

Az éven túli követelések korlátozott felhasználású pénzeszközöket tartalmaznak, melyek összege jelentősen nem változott a 2023. december 31-i 455 ezer euróhoz képest.

## 1.3. Éven túli eszközök – Részesedés társult vállalkozásban

A társult vállalkozásokban való részesedés a Dounby Sp. z o.o. által tulajdonolt Wisniowy Management Sp. z o.o. társaságban való 50%-os részesedést takarja.

#### **1.4. Forgóeszközök – Vevő- és Egyéb követelések, elhatárolások**

Vevőkövetelések 2.849 ezer euró összegben álltak fenn, amelyek a tavaly év végi 2.845 ezer euró értékhez képest jelentősen nem változott.

Egyéb rövid lejáratú követelések összege 2024. június 30-án 590 ezer euró, a 2023. év végi 970 ezer euróhoz képest. A csökkenés elsősorban az adókövetelések változásának köszönhető.

Az elhatárolások 1.376 ezer euró összegben álltak fenn, amelyek a tavaly év végi 1.419 ezer euró értékhez viszonyítottan lényegesen nem változtak.

#### **1.5. Forgóeszközök – Pénzeszközök**

A pénzeszközök állományában bekövetkezett növekedés elsősorban a működésből származó operatív tevékenység, valamint a Kantrum Kft. hitelfelvételének eredménye.

## **2. Források összetétele**

### **2.1. Hosszú és rövid lejáratú bankhitelek, kötvénytartozás**

A hosszú lejáratú bankhitelek összege 36.041 ezer euróról 41.310 ezer euróra emelkedett. A növekedés oka elsősorban a Kantrum Kft. K&H Banktól 2024-ben lehívott hosszú lejáratú bankhitelének a következménye.

A rövid lejáratú bankhitelek értéke jelentősen nem változott, a 2023. évi 2.308 ezer euróról 2.454 ezer euróra növekedett.

A 2019-ben NKP jegybanki program keretében kibocsátott forintban denominált kötvényállomány 2024. június 30-án tartalmazza az elhatárolt kamatokat, mivel 2023. végén már az előző évi kamatok kifizetésre kerültek, míg a féléves kamat 2024-ben elhatárolásként jelenik meg a kötvénytartozás összegében. A kötvénytartozás összege az euró árfolyam eredményeként csökkent.

Az eladósodottsági mutató értéke kizárólag banki külső forrásra számolva 19,94 százalék, míg a teljes külső eladósodottsági mutató értéke az NKP kötvénycsomaggal együtt 47,24 százalék.

## **2.2. Szállítók**

A szállítók felé 2024. június 30-án 1.014 ezer euró kötelezettség került kimutatásra a 2023. december 31-i 1.218 ezer euró értékkel szemben, amely nem mutat jelentős változást.

## **2.3. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke 2024. június 30-án 970 ezer euró a 2023. december 31-i 725 ezer euró értékkel szemben. A növekedés elsősorban a leányvállalatok megszerzéséért fizetendő illetékek összege miatt növekedett 2024-ben.

## **2.4. Passzív időbeli elhatárolások**

A passzív időbeli elhatárolások értéke 2.320 ezer euró a 2023. december 31-i 2.997 ezer euróhoz képest. A tavalyi év végi értékhez viszonyított csökkenés elsősorban az elhatárolt bevételek összegéből tevődik össze.

## **3. A CSOPORT TŐKESZERKEZETE**

2024. június 30-án a Társaság részvényeseire jutó tőke összege 115.771 ezer euró, a nem ellenőrző részesedések összege nulla.

2024. első féléve során nem került osztalék jóváhagyásra.

## **4. CSOPORT CASH-FLOW**

Az Appeninn Csoport pénzeszközállománya nettó 10.201 ezer euróval növekedett, amely elsősorban az operatív működésből és az újonnan felvett hitelek összegéből származik.

### 3. MELLÉKLETEK

#### 3.1. A KONSZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESEDESEK ARÁNYA

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad	
		2024.06.30.	2023.06.30.
Appeninn BLT Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
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-Bp 1047 Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	-*	100%
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	-*	100%
Sectura Ingatlankezelő Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%	100%
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Alagút Investment Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Tidaholm Properties Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Kantrum Property Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Dounby SP. Z.O.O.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Wisniowy Management Sp. Z.o.o.	Dounby SP Z.O.O.	50%	50%

\*2024. január 1-jén beolvadtak az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt-be.

### **3.2. 2024. ELSŐ FÉLÉV ÉS A FORDULÓNAPOT KÖVETŐ IDŐSZAK FONTOSABB ESEMÉNYEI**

#### **2024. szeptember 2.**

A Társaság Igazgatótanácsa döntött a Társaságnak az Appeninn Project-EGRV Kft. (a továbbiakban: EGRV) közvetett tulajdonlásán keresztül a 100%-os tulajdonát képező DOUNBY SP. Z O.O. (a továbbiakban: DOUNBY) jegyzett tőkéjének megemeléséről. A tőkeemelés során az EGRV 16.670.000 EUR (Tizenhatmillió-hatszázhetvenezer euro) vagyoni hozzájárulást bocsát a DOUNBY rendelkezésére, melyből 1.670.000 EUR (Egymillió-hatszázhetvenezer euro) saját erő, a fennmaradó 15.000.000 EUR (Tizenötmillió euro) teljesítése pedig MBH Bank Zrt-által –EXIM által működtetett hitelprogram feltételei szerint- kedvezményes kamatozással nyújtott banki finanszírozásból valósul meg.

#### **2024. július 1.**

A Társaságot 2024. július 1-jén Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként (SZIT) a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága bejegyezte.

#### **2024. április 26.**

A Kibocsátó közgyűlése a 2024. április 26. napján jóváhagyta és közzétette a 2023. évi konszolidált és egyedi IFRS jelentéseit.

#### **2024. április 5.**

A Kibocsátó 2024. április 5-én közzétette a Kibocsátó és annak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „APPENINN 2029/I” elnevezésű kötvényei minősítése felülvizsgálatának („rating review”) eredményét.

A közleményben a Scope megerősítette a Kibocsátó „B+/Stable” hitelminősítését és a kötvény „B+” minősítését. A megerősítés háttérében az erős operatív teljesítmény és a tavalyi ingatlan akvizíciók sikeres integrálása áll. A minősítés felülvizsgálatáról („rating review”) a Scope közleménye angol nyelven a Scope Ratings honlapján érhető el.

(<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/176673>)

#### **2024. március 28.**

A Társaság Igazgatótanácsa döntött a Kibocsátó közvetlen 100%-os tulajdonában álló leányvállalatok egyesüléséről oly módon, hogy

- a Szent László Téri Szolgáltató Ház Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-09-947093), a SECTURA Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-09-297215),
- az Appeninn BLT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-09-326114),
- a BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-045752),
- az Appeninn-Bp1047 Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-047160), valamint
- a CURLINGTON Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-09-728951)

- mint beolvadó társaságok (a továbbiakban együtt: Beolvadó Társaságok) beolvadnak az APPENINN Property Zártkörűen Működő Részvénytársaságba (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-048362) mint átvevő társaságba (a továbbiakban: Átvevő Társaság).

A beolvadás a kedvezményezett átalakulás szabályai szerint történik.

A beolvadás Igazgatótanács által meghatározott napja 2024. június 30-a, amennyiben azonban a Beolvadó Társaságok cégjegyzéki törlése ennél később történne meg, akkor a cégjegyzéki törlés napja lesz (a továbbiakban: Beolvadás Napja).

A Beolvadás Napjával a Beolvadó Társaságok megszűnnek, és általános jogutódjukként változatlan formában az Átvevő Társaság mint jogutód társaság működik tovább (a továbbiakban jogutódként: Jogutód Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.).

A Jogutód Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt. egyedüli részvényese változatlanul a Kibocsátó lesz (marad), és változatlanul fogja tulajdonolni az Átvevő Társaság 6.000.000,- Ft összegű jegyzett tőkéjének terhére kibocsátott 12 db, egyenként 500.000,- Ft névértékű, együttesen 6.000.000,- Ft össznévértékű, dematerializált úton előállított, névre szóló törzsrészcsekket.

A Jogutód Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt. jogutódlása megvalósul mindazon vagyonelemek, materiális és immateriális javak, jogok és kötelezettségek tekintetében, amelyek a Beolvadó Társaságokat a Beolvadás Napjáig megillették, így a tulajdonába fognak kerülni a jelenleg a Beolvadó Társaságok által tulajdonolt ingatlanok.

#### **2024. március 4.**

A Társaság meghirdette 2024. március 4-én a Társaság leányvállalatainak tulajdonában álló ingatlanokat értékesítésre és potenciális vevők felkutatására adott megbízást:

- Budapest II. kerületi, Felhévizi utca 24. szám alatt található irodahelyiségek és hozzájuk tartozó teremgarázs beállók;
- Budapest IV. kerületi, Schweidel József utca 3./Attila utca 146. szám alatt található gazdasági üzemépület és hozzá kapcsolódó telek;
- Budapest IX. kerületi, Páva utca 8./Lililom utca 11. szám alatt található iroda és szolgáltatóház;
- Budapest X. kerület, Bánya utca 20. címen található gazdasági, ipari és kereskedelmi épületegyüttes;
- Budapest XIII. kerületi, Frangepán utca 19. szám alatt található irodaház;
- Budapest XIV. kerület, Egyenes utca 4. szám alatt található üzemépület és hozzá kapcsolódó telek;
- Budapest XIV. kerületi, Várna utca 12-14. szám alatt található irodaház, kereskedelmi és raktárépületek.

A Társaság a beérkező ajánlatok ismeretében dönt majd az ingatlanok tényleges értékesítéséről vagy annak elvetéséről.

**2024. január 12.**

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a Cg. 01-10-046538/174. számú végzésével bejegyezte a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként (a továbbiakban: SZIE) történő nyilvántartásba vételének tényét a cégjegyzékbe. A SZIE nyilvántartásba vételének dátuma: 2024. január 1., azaz a Társaságot ettől a naptól illetik, valamint terhelik a SZIE-hez kapcsolódó jogszabályban meghatározott jogok és kötelezettségek.

### 3.3. APPENINN NYRT. EGYEDI ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSAI

Mérleg	2024.06.30	2023.12.31
Eszközök	ezer HUF	ezer HUF
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	9 661 658	8 884 324
Tárgyi eszközök	9 324	10 492
Eszköz használati jog	0	0
Lízingkövetelések	0	0
Részesedések	8 510 654	8 153 554
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>18 181 636</b>	<b>17 048 371</b>
Vevőkövetelések	92 807	89 881
Egyéb rövid lejáratú követelések	106 838	154 627
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	19 492 810	21 485 258
Rövid lejáratra adott kölcsönök	0	-
Elhatárolások	61 673	111 910
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	9 232 648	6 324 324
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>28 986 777</b>	<b>28 166 000</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>47 168 413</b>	<b>45 214 370</b>

  

Mérleg	2024.06.30	2023.12.31
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	9 099 193	7 263 786
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>21 931 066</b>	<b>20 095 659</b>
Bérlők által teljesített letétek	207 976	206 986
Lízingkötelezettségek	0	17 315
Saját kibocsátású kötvény tartozások	20 473 002	20 120 103
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	0	-
Halasztott adó kötelezettségek	0	-
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>20 680 977</b>	<b>20 344 404</b>
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	70 650	102 099
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	355 335	262 535
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	3 974 673	4 057 423
Kötelezettségek szállítók felé	29 909	13 035
Adó, illeték kötelezettségek	20 834	66 485
Jövedelemadó kötelezettségek	0	49 975
Passzív időbeli elhatárolások	104 968	222 755
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>4 556 370</b>	<b>4 774 307</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>25 237 348</b>	<b>25 118 711</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>47 168 413</b>	<b>45 214 370</b>



# Eredménykimutatás

2024.06.30  
ezer HUF

2023.06.30  
ezer HUF

Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	424 078	419 191
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(38 382)	(69 151)
<b>Közvetlen fedezet</b>	<b>385 696</b>	<b>350 040</b>
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	126 586	126 125
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérék	(185 690)	(291 988)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	(997)	(61 460)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	-	-
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	775 021	(747 534)
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	(2 774)	-
<b>Bruttó működési eredmény (EBITDA)**</b>	<b>1 097 842</b>	<b>(624 817)</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(1 173)	(22 520)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	575 209	(589 470)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	163 530	415 575
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 835 407</b>	<b>(821 232)</b>
Jövedelemadók	-	43 900
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>1 835 407</b>	<b>- 777 332</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbsétek	-	-
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>	<b>1 835 407</b>	<b>- 777 332</b>

Cash- Flow	2024.06.30 ezer HUF	2023.06.30 ezer HUF
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 835 407</b>	<b>-821 232</b>
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	(775 021)	747 534
Értékcsökkenés	1 173	22 520
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	-	-
Értékvesztés visszairása	-	-
Kamat bevételek	(515 053)	(765 575)
Kamat ráfordítások	350 000	350 000
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	46 542	(32 901)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	158 054	3 557 496
Fizetett nyereségadó	(49 975)	39 835
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>1 051 127</b>	<b>3 097 677</b>
Részesedések megszerzése	(357 100)	(3 785 702)
Részesedések értékesítése	-	500 000
Tárgyi eszköz beszerzések	(5)	(1 827)
Allízing bevételek	48 558	21 340
Kamat bevételek	515 053	765 575
Adott, nyújtott kölcsönök változása	-	60 565
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	1 992 448	(9 717 165)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>2 198 954</b>	<b>(12 157 214)</b>
Osztalékfizetés	-	-
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	-	-
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	(131 514)	20
Saját részvényvásárlás	-	-
Saját részvény értékesítés	-	-
Kamat ráfordítások	(350 000)	(350 000)
Lízingkamatok	(1 523)	-
Árfolyamkülönbözlet	-	-
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(483 037)</b>	<b>(349 980)</b>
<b>Árfolyamhatás</b>	<b>141 281</b>	<b>-</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>		
	<b>2 908 325</b>	<b>(9 409 517)</b>
Pénzeszköz egyenlegek:		
Pénzeszközök az év elején	6 324 324	12 304 042
Pénzeszközök az év végén	9 232 648	2 894 525

Saját tőke változások (adatok ezer Ft-ban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2023. január 1-én</b>	<b>4 737 142</b>	<b>8 095 844</b>	<b>(1 114)</b>	<b>7 420 955</b>	<b>20 252 827</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>					
Tárgyévi eredmény				(157 168)	(157 168)
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	-	-	-	-	-
Saját részvény vásárlása					-
Saját részvény elidegenítése					-
Átsorolás					-
Osztalék					-
Tőkeemelés					-
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>4 737 142</b>	<b>8 095 844</b>	<b>(1 114)</b>	<b>7 263 787</b>	<b>20 095 659</b>
<b>Egyenleg 2024. január 1-én</b>	<b>4 737 142</b>	<b>8 095 844</b>	<b>(1 114)</b>	<b>7 263 787</b>	<b>20 095 659</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>					
Tárgyévi eredmény				1 835 407	1 835 407
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	-	-	-	-	-
Saját részvény vásárlása					-
Saját részvény elidegenítése					-
Átsorolás					-
Osztalék					-
Tőkeemelés					-
<b>Egyenleg 2024. június 30-án</b>	<b>4 737 142</b>	<b>8 095 844</b>	<b>(1 114)</b>	<b>9 099 194</b>	<b>21 931 066</b>

### 3.4. 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 <sup>1</sup>	Tevékenység <sup>2</sup>	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%) <sup>3</sup>
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

2024. 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 2024. június 30-án az alábbiak voltak:

### **Igazgatóság:**

Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna vezérigazgató (elnök)

Dr. Illés Tibor Endre

Jombik Zoltán

dr. Jákó János Dezső

dr. Hüse István

### **Audit Bizottság:**

Jombik Zoltán (elnök)

dr. Jákó János Dezső

dr. Hüse István

## **3.5. NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL**

A Jelentésben szereplő adatok konszolidáltak, a 2024. január 1-jén hatályos IFRS standardokkal összhangban készültek, és független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

### **3.6. 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, 2024. szeptember 30.**

---

**Szathmáriné Szűcs  
Györgyi Magdolna  
vezérigazgató**

**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.**