

Társaság neve	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Társaság címe	Budapest Kelenhegyi út 43.B. ép. 5. em. 1. 1118
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentés számviteli rendszere	IFRS
Jelentési időszak	2021 I. félév
Adatok könyvvizsgálata	közbenső időszaki adatok, nem könyvvizsgáltak
Jelentés devizaneme	EUR, amennyiben ettől eltérő nincs jelölve
Közzétéve	2021. szeptember 30.
E-mail	info@appeninnholding.com
Kapcsolattartó	Dr. Weil-Mayer Krisztina krisztina.weil-mayer@appeninnholding.com
Telefon	+36 1 346 8869



Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em.1., cg: 01-10-046538- továbbiakban, mint Appeninn Nyrt. vagy Társaság) mint a szabályozott piacra bevezetett értékpapír kibocsátója a 2021. év féléves jelentését a jelen dokumentumban készíti el és teszi közzé.

## **AZ APPENINN NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK JELENTÉSE**

### ***Bővülő kiadottsági mutatók mellett javuló közvetlen fedezeti érték***

2021 év első félévében a Társaság, valamint a konszolidálásba bevont, tulajdonában álló leányvállalatok (továbbiakban, mint Appeninn Csoport) megtartotta az irodapiaci és kiskereskedelmi szegmensben meglévő ingatlanportfólióját. Az átlagos kihasználtság 2 százalékkal bővült, míg a közvetlen fedezeti érték 12 százalékos bővülést mutat.

### ***Jelentős előrehaladás turisztikai fejlesztéseknél***

Az Appeninn Csoport 2021 év első félévben folytatta a tavaly márciusban közzétett, módosított üzleti stratégiájának megfelelően a turisztikai ingatlanfejlesztési projektjeit. Az Appeninn Csoport az első félévben a balatonfüredi kikötőterületet tulajdonló Solum-Invest Kft.-nél, valamint a többi vidéki, főként szállodafejlesztésre koncentráló projektet is elindító Dreamland Holding Zrt.-nél számolhat be a turisztikai fejlesztések jelentős mértékű előrehaladásáról. Három nagyszabású hotelfejlesztés tekintetében kettőnél (szántódi 5 csillag superior és a tokaji 5 csillag superior hoteleknél) a készültségi fok elérte az 50 százalékot, míg a balatonfüredi 4 csillag superior hotel esetében 10 százalékos a készültségi fok. A szántódi családi élménypark készültségi foka szintén 50 százalékos. Az említett tokaji és szántódi fejlesztések átadása az eredeti határidőnek megfelelően 2022 év második negyedévére várható, míg a balatonfüredi fejlesztések várhatóan 2023 év második negyedévében fejeződnek be. A Club Aliga területén a fejlesztések előkészítéséhez szükséges munkálatok folyamatban vannak, továbbá a tereprendezési munkálatok túlnyomó része befejeződött.

### ***Javuló jövedelmezőségi mutatószámok***

Az Appeninn Csoport jövedelemtermelő képessége javulást mutat az előző év azonos időszakához képest. Az Appeninn Csoport 2021 év első félévét 5 044 ezer euró árbevétellel zárta, szemben az előző év azonos időszakában elért 4 268 ezer eurós értékkel szemben. Az EBITDA mutató (kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredmény) 3 947 ezer euró veszteséget mutat, azonban az egyszerű valós gazdálkodási összképet torzító árfolyamhatástól megtisztítva<sup>1</sup> a mutató értéke 2 440 ezer euró. Az árfolyamhatásoktól megtisztított EBITDA érték 2021 év első félében 30 százalékkal növekedett az előző év hasonló időszakának árfolyamhatástól megtisztított mutatóértékéhez képest. A jövedelmezőségi mutatók előző évi azonos időszakához viszonyított változásához a kihasználtság növekedése és a bérleti kondíciók javulása járult hozzá leginkább. Az adózás utáni eredmény 4 026 ezer euró veszteséget mutat, melynek árfolyamhatástól tisztított értéke 1 922 ezer euró nyereség 2021 év első félévében.

### ***Ingatlanpiaci kilátások***

A menedzsment célja továbbra is az irodaportfólió aktív kezelése, egyre magasabb minőségű szolgáltatások nyújtása mellett. A jövőbeni lehetséges akvizíciók célja egyrészt a portfólió diverzifikálása, másrészt pedig, hogy ezen fejlesztések révén fenntartható működés mellett hozamot és stabil cash flowt, valamint értékálló vagyont biztosítson az Appeninn Csoport számára.

---

<sup>1</sup> \* Az értékek a jövedelemtermelő ingatlanok árfolyamhatásból adódó átértékelési különbözete, valamint a nem forintban denominált hitelek átértékeléséből adódó árfolyamkülönbözetek kiszűrésével kerültek kimutatásra. A jövedelemtermelő ingatlanok átértékeléséből adódó eredményt - független féléves értékbecslés hiányában - kizárólag a EUR/HUF árfolyamingadozás befolyásolja az értékelési és a nyilvántartási pénznem különbözősége következtében. A nem forintalapú hitelek árfolyamkülönbözete döntően a nem forint alapú bevétel szerkezet miatt torzítja a valós gazdasági teljesítmény összképét, hiszen ezen nem forint alapú hitelek fedezete nem forintban áll rendelkezésre.

### ***Aktív portfóliómenedzsment***

Az Appeninn Csoport 2021 év első félévében folytatta ingatlanportfóliójának korábban megkezdett aktív kezelését, melynek a keretében az üzleti fókuszterületeken kívül eső vagy magas akvizíciós megtérülést biztosító vagyonelemeket az Appeninn Csoport értékesíti. A tárgyidőszakban az Appeninn Nyrt. a Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt. leányvállalatán keresztül megkezdte a Montevideo irodaházat tulajdonló M2C Project Kft. pénzügyi nyereség realizálásával történő értékesítését, az üzletrész tulajdonjoga 2021 szeptemberében szállt át a vevőre.

### ***Növekedési stratégia, részvényesi értékteremtés***

Az Appeninn Nyrt. számára a részvényesi értékteremtés fő forrása az akvizíciók bekerülési értékének optimalizálása, saját fejlesztési projektek sikeres megvalósítása, piaci átlag feletti hozamok elérése, valamint kedvező finanszírozási források alkalmazása. A menedzsment célja, hogy az elkövetkezendő években a mai 188 millió eurós bruttó eszközértéket tovább emelje, az ezzel kapcsolatos stratégiai döntések meghozatala során figyelembe véve a független hitelminősítő által támasztott kritériumokat. A Társaság vezetése számára fontos szempont, hogy a cégstruktúra és a működés is még inkább hatékony és versenyképes legyen, szem előtt tartva a vagyonelemek értékének növelését és azok profitabilitását.

### ***Tőkepiaci megítélés***

A Budapesti Értéktőzsde közepes kapitalizációjú részvényekre vonatkozó elemzés-árjegyzési programja keretében a Concorde Értékpapír Zrt. a tárgyidőszakban nem publikált új elemzést, a célár tekintetében továbbra is a legutóbb publikált 743 forintos árfolyamot tekinti irányadónak. Az NKP kötvényprogram keretében lezajlott független hitelminősítő által áprilisban publikált új vállalati és kötvény besorolást a turisztikai befektetések kockázati volatilitásának növekedésének tudja be a Társaság vezetése. 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 2021. ÉVI IDŐKÖZI PÉNZÜGYI JELENTÉS ÖSSZEÁLLÍTÁSÁNAK FŐBB SZEMPONTJAI**

Az Appeninn Nyrt. elkészítette a 2021 év első félévéről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés). A Jelentés tartalmazza az Appeninn Csoport 2021 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 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.

# Eredménykimutatás

2021.06.30.

2020.06.30.

EUR

EUR

Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	5 044 351	4 268 960
Ingtatlan bérbeadás közvetlen költségei	(1 198 103)	(846 249)
<b>Közvetlen fedezet</b>	<b>3 846 248</b>	<b>3 422 711</b>
Adminisztrációs költségek	(570 592)	(681 277)
Személyi jellegű ráfordítások	(769 582)	(553 526)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	27 653	(10 904)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	-	39 273
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	(6 387 343)	9 521 405
Ingtatlanokon végzett beruházások (Capex)	(93 661)	(345 210)
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	-	-
<b>Bruttó működési eredmény (EBITDA)**</b>	<b>(3 947 277)</b>	<b>11 392 472</b>
Értécsökkenés és amortizáció	(99 709)	(15 306)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	437 563	(2 405 608)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(908 088)	(1 495 140)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>(4 517 511)</b>	<b>7 476 418</b>
Jövedelemadók	490 670	(1 040 562)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>(4 026 841)</b>	<b>(4 026 841)</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különböz	2 976 108	(5 562 273)
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>	<b>2 976 108</b>	<b>(5 562 273)</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>	<b>(1 050 733)</b>	<b>873 583</b>
Az adózott eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	(778 801)	199 130
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	(3 248 041)	6 236 726
Teljes átfogó eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	(778 801)	199 130
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	(271 933)	674 453
<b>Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben</b>	<b>(8,5)</b>	<b>15,17</b>
<b>Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben</b>	<b>(8,5)</b>	<b>15,17</b>

<b>Mérleg</b>	<b>2021.06.30</b>	<b>2020.12.31.</b>
<b>Eszközök</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	188 628 684	172 440 000
Tárgyi eszközök	193 037	199 980
Eszköz használati jog	1 689 744	1 693 457
Halasztott adó eszközök	248 866	217 138
Goodwill	4 517 684	4 353 991
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	142 086	557 486
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>195 420 101</b>	<b>179 462 052</b>
Készletek	10 660 927	10 118 606
Vevőkövetelések	913 421	811 322
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 465 289	894 691
Kapcsolt követelések	31 310	1 578
Rövid lejáratra adott kölcsönök	5 828	6 153
Elhatárolások	499 743	331 266
Jövedelemadó követelések	103 562	92 767
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	20 157 229	22 063 065
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>33 837 309</b>	<b>34 319 448</b>
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	41 194	39 701
<b>Eszközök összesen</b>	<b>229 298 604</b>	<b>213 821 201</b>

<b>Mérleg</b>	<b>2021.06.30</b>	<b>2020.12.31.</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	(7 136 966)	(10 113 074)
Felhalmozott eredmény	44 110 799	47 358 839
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>	<b>77 834 898</b>	<b>78 106 830</b>
Nem ellenőrző részesedések	2 109 582	2 888 383
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>79 944 480</b>	<b>80 995 213</b>
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	43 358 900	38 530 156
Kötvénytartozás	58 249 073	55 179 933
Bérlők által teljesített letétek	1 530 167	1 430 940
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	4 826 974	4 503 061
Halasztott adó kötelezettségek	4 270 749	4 714 789
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>112 235 863</b>	<b>104 358 879</b>
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	2 093 634	2 159 141
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	19 523 224	19 188 242
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	678 448	994 102
Kötelezettségek szállítók felé	7 998 156	4 552 000
Adó, illeték kötelezettségek	186 140	404 555
Jövedelemadó kötelezettségek	14 848	39 106
Passzív elhatárolások és céltartalékok	6 623 811	1 129 963
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>37 118 261</b>	<b>28 467 109</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>149 354 124</b>	<b>132 825 988</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>229 298 604</b>	<b>213 821 201</b>

Cash- Flow	2021.06.30. EUR	2020.06.30. EUR
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>(4 517 511)</b>	<b>7 476 418</b>
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének ere	6 387 343	(9 521 405)
Átváltási tartalék változása	2 976 108	(5 562 273)
Nem realizált év végi deviza ártértékelés	608 426	3 508 861
Értékcsökkenés	99 709	15 306
Negatív goodwill	(199 106)	-
Halasztott adó	634 000	(854 313)
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	-	(39 273)
Kamat bevételek	(122 688)	(5 867)
Kamat ráfordítások	1 030 776	1 501 007
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	(679 779)	(1 471 574)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(168 477)	(19 041)
Készletek változása	(542 321)	(346 771)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	5 860 930	(12 125 007)
Bérlői letétek változása	(99 227)	(1 092 148)
Fizetett nyereségadó	(143 330)	(186 249)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>11 124 853</b>	<b>-18 722 329</b>
Részesedés értékesítéséhez garanciális kötelezettség teljesítése	-	-
Ingatlanokon végzett beruházási kiadások	(93 661)	(345 210)
Részesedés megszerzése	-	(6 683 799)
Tárgyi eszköz beszerzések	4 608	319 410
Részesedés értékesítéséből származó bevétel	-	10 535 281
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(16 188 684)	-
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	-	-
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(16 277 737)</b>	<b>3 825 682</b>
Osztalékfizetés	-	-
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	-	-
Adott, nyújtott kölcsönök változása	325	43 968
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	4 154 811	(5 581 385)
Hiteltörlesztés	-	-
Saját részvény vásárlás	-	-
Saját részvény értékesítés	-	-
Kamat ráfordítások	(1 030 776)	(1 501 007)
Kamat bevételek	122 688	5 867
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>3 247 048</b>	<b>(7 032 557)</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>(1 905 836)</b>	<b>(21 929 204)</b>
Pénzeszköz egyenlegek:		
Pénzeszközök az év elején	22 063 065	40 991 952
Pénzeszközök az év végén	20 157 229	19 062 748

Saját tőke változások (adatok EUR)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosairól jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2020. január 1-én</b>	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(2 710 880)	34 925 192	73 075 377	730 936	73 806 313
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(5 562 273)	6 236 726	674 453	199 130	873 583
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	-	-	-	-	745 990	745 990	246 537	992 527
Leányvállalat megszerzése						-	117 472	117 472
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett					745 990	745 990	129 065	875 055
<b>Egyenleg 2020. június 30-án</b>	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(8 273 153)	41 907 908	74 495 820	1 176 603	75 672 423
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(1 839 921)	6 057 035	4 217 114	708 780	4 925 894
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	-	-	-	-	(606 104)	(606 104)	1 003 000	396 896
Üzleti kombináció korrekciója						-	435 391	435 391
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett					(606 104)	(606 104)	567 609	(38 495)
<b>Egyenleg 2020. december 31-én</b>	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(10 113 074)	47 358 839	78 106 830	2 888 383	80 995 213
<b>Egyenleg 2021. január 1-én</b>	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(10 113 074)	47 358 839	78 106 830	2 888 383	80 995 213
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	2 976 108	(3 248 041)	(271 933)	(778 801)	(1 050 734)
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Leányvállalat megszerzése						-	-	-
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett						-	-	-
<b>Egyenleg 2021. június 30-án</b>	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(7 136 966)	44 110 799	77 834 898	2 109 582	79 944 480



# VEZETŐSÉGI JELENTÉS

## AZ APPENINN CSOPORT 2021. ELSŐ HAT HAVI KIEMELT TÉTELEI

<b>Kiemelt adatok- konszolidált</b>	<b>2021.06.30</b>	<b>2020.06.30</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Konszolidált eredménykimutatás</b>		
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	5 044 351	4 268 960
Közvetlen fedezet	3 846 248	3 422 711
EBITDA	-3 947 277	11 392 472
<i>EBITDA árfolyhatástól korigált*</i>	2 440 066	1 871 067
EBIT	-4 046 986	11 377 166
<i>EBIT árfolyamhatástól korigált*</i>	2 240 648	1 840 455
Tárgyévi adózott eredmény	-4 026 841	6 435 856
<i>Tárgyévi eredmény árfolyamhatástól korigált*</i>	1 922 939	-679 941

  

<b>Kiemelt adatok- konszolidált</b>	<b>2021.06.30</b>	<b>2020.12.31</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	188 628 684	172 440 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	112 235 863	104 358 879
Forgóeszközök összesen	33 837 309	34 319 448
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	37 118 261	28 467 109
A Társaság részvényeseire jutó tőke	77 834 898	78 106 830

*\* Az értékek a jövedelemtermelő ingatlanok árfolyamhatásból adódó átértékelési különbözetek, valamint a nem forintban denominált hitelek átértékeléséből adódó árfolyamkülönbszerek kiszűrésével kerültek kimutatásra. A jövedelemtermelő ingatlanok átértékeléséből adódó eredményt - független féléves értékbecslés hiányában - kizárólag a EUR/HUF árfolyamingadozás befolyásolja az értékelési és a nyilvántartási pénznem különbözősége következtében. A nem forintalapú hitelek árfolyamkülönbözete döntően a nem forint alapú bevétel szerkezet miatt torzíja valós gazdasági teljesítmény összképét, hiszen ezen nem forint alapú hitelek fedezete nem forintban áll rendelkezésre.*

## PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE

### *Ingatlan bérbeadási tevékenység eredménye*

**A bérbeadási tevékenység eredménye bővülő bevételi struktúra mellett növekvő hatékonyságot mutat a közvetlen fedezetérték tekintetében az előző év hasonló időszakához képest.**

Az Appeninn Csoport közvetlen fedezetértékében 12 százalékpontos növekedés következett be előző év azonos időszakához képest. A közvetlen bérbeadásból származó bevételeknél a tavalyi év hasonló időszakához képest elért 18 százalékos növekedés elsősorban a kihasználtság növekedése, a bérleti mix javulása, valamint a stabilizálódó bérleti piacon végbement indexálások következménye. Az előző év hasonló időszakához képest a közvetlen bérbeadás bevételének közel 800 ezer eurós közvetlen fedezetre gyakorolt kedvező hatását a közvetlen költségszint 300 ezer eurós növekedése tompította. A közvetlen költségek emelkedése mögött a javuló kihasználtsághoz és bérleti mix-hez szükséges magasabb minőségű szolgáltatásnyújtás húzódik.

**Az bruttó csoportszintű működési eredmény (EBITDA) 3 947 ezer euró veszteség, míg az árfolyamhatástól tisztított bruttó működési eredmény 2 440 ezer euró nyereség volt 2021.06.30-ával záródó időszakban. Az árfolyamhatástól tisztított bruttó működési eredmény 2021 év első félévében 30 százalékkal haladta meg előző év hasonló időszakának értékét.**

## ***Finanszírozás és pénzügyi eredmény***

Az Appeninn Csoport hitelállományára 2020. március 31-től moratórium vonatkozik, azonban a fizetendő kamattörlesztések elhatárolásra kerültek, így csökkentve a pénzügyi eredményt. A pénzügyi műveletek ráfordítása és bevétele között megjelenő pozitív 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.

**Az Appeninn Csoport adózás utáni eredményének értéke 4 026 ezer euró veszteség. Míg ugyanezen érték árfolyamhatástól korrigáltan 1 922 ezer euró nyereség, ami 18 százalékkal magasabb az előző év hasonló időszakának tisztított értékénél.**

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

A kibocsátott és átlagosan forgalomban tartott árfolyamhatástól nem tisztított részvényenkénti veszteség 8,5 euró cent volt. A részvényarányos eredménymutató elmozdulása csökkenést jelentett az egy évvel korábban számított értékhez képest, amely mögött kizárólagosan az ingatlanportfólió árfolyam hatása húzódik.

### ***Leányvállalatok***

A Társaság 2020-as jelentése óta a leányvállalatok tekintetében a következő változás történt: 2021. május 26-án megalakult az M2C Project Korlátolt Felelősségű Társaság, amely a Bertex Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság kizárólagos tulajdonában álló leányvállalat. A Bertex Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság az Appeninn Nyrt. kizárólagos tulajdonában álló leányvállalat. 2021. szeptember hónapban a Bertex Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság értékesítette az M2C Project Korlátolt Felelősségű Társaságot.

## **PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG**

Az Appeninn Csoport 2021. június 30-i mérlegfőösszege 229 298 ezer euró volt. A mérlegfőösszeg növekedés a jövedelemtermelő, befektetési célú ingatlanok - különösen a turisztika fejlesztések előrehaladásának köszönhető - növekedésének eredménye.

### **Eszközök összetétele**

#### ***Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok***

Az Appeninn Csoport teljes ingatlan vagyonának becsült értéke a fordulónapon 188 628 ezer euró volt. Az Appeninn Csoport jövedelemtermelő ingatlan eszköz portfóliója 2021 első félévében 37 ingatlant ölel fel, továbbá az Appeninn Csoport ingatlanai között szerepel 8 fejlesztési terület.

2017-ben elindult az ingatlanportfólió átalakítása, illetve profiltisztítása, amelynek hatására jelentős változások történtek az elmúlt években. Az Appeninn Csoport jellemzően „B” és „C” kategóriás ingatlanportfóliója mellett fokozott figyelmet fordít az „A”, illetve prémium kategóriás ingatlanokra.

Az Appeninn Csoport stratégiája megalakulása óta olyan résziaci szegmensekre koncentrált, amelyekben alacsonyán árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel működtethető eszközök voltak megszerezhetőek és tarthatók fenn közép, illetve hosszútávon, befektetési céllal. Az Appeninn Csoport elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, de vidéken is tulajdonol és hasznosít kereskedelmi (ilyen például a Társaság tulajdonában álló, 18 darab SPAR kiskereskedelmi egység), valamint logisztikai ingatlanokat. Az Appeninn Csoport az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

Az előző évben megkezdett turisztika fejlesztések is magas volumen mellett folytatódtak: a 2019-ben megvásárolt aligai fejlesztési terület további hattal egészült ki 2020-ban. A fejlesztések nagyobb részt 2022-ben, kisebb részt 2023-ban fejeződnek be a tervek szerint. A jövedelemtermelővé történő átfordulás pénzügyi hatásai előreláthatólag már 2022 második félévétől fognak jelentkezni, jelentősen építve a hazai vendégéjszakákra és szolgáltatásigénybevételre.

A jövedelemtermelő iroda és kiskereskedelmi ingatlanok kihasználtsága tekintetében a félév során, év elejéhez képest javulás következett be, előző év hasonló időszakához képest pedig növekedett a kihasználtság. A szűkülő szabad ingatlanterületek feltöltése folyamatos, a legjövedelmezőbb ingatlanok szerződéssel lekötött ideje 12 hónapnál hosszabb.

*1. táblázat: Az Appennin Csoport ingatlanportfóliójának összetétele és kihasználtsága bevétel arányos bontásban*

Sorszám	Ingatlan	Alapterület	Kihasználtság 2020.06. 30.	Kihasználtság 2021.06. 30.	Bevétel aránya az össz ingatlanbérbeadási tevékenység bevételből
		négyzetméter	%	%	%
1	1082 Budapest, Üllői út 48.	11130	100%	100%	19,33
2	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	8688	73%	79%	8,66
3	1022 Budapest, Bég utca 3-5.	5693	77%	85%	10,38
4	1022 Budapest, Bég utca 4.				
5	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	1938	82%	92%	3,31
6	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	3385	100%	100%	4,28
7	1094 Budapest, Páva utca 8.	3496	71%	82%	4,60
8	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	2665	100%	100%	2,55
9	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	2233	75%	75%	1,56
10	1123 Budapest, Felhévizi u. 24.	732	100%	100%	0,58
11	1102 Budapest, Szent László tér 20.	8080	78%	70%	2,63
12	1102 Budapest, Bánya u. (Szent László tér 20. "E")	742	0%	0%	-
13	6000 Kecskemét, Kiskőrösi út 30.	6024	100%	100%	1,66
14	1047 Budapest, Schweidel J. u. 3.	4915	95%	98%	2,54
15	1144 Budapest, Egyenes u. 4.	1636	0%	0%	-
16-34	18 db SPAR kiskereskedelmi egység	18259	100%	100%	22,18
35	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	918	100%	100%	2,17
36	1037 Budapest, Montevideo u. 2/C.	5995	96%	98%	12,09
37	1013 Budapest, Pauler u. 2.	656	100%	100%	1,48

*2. táblázat: Az Appennin Csoport fejlesztéseinek megbontása elhelyezkedés és fejlesztési cél szerint*

Sorszám	Ingatlan	Megnevezés	Fejlesztés típusa	Telek terület m2
1	8230 Balatonfüred, Zákonyi Ferenc u. 10.	Fejlesztés	Kikötő és Hotel	20 200
2	8622 Szántód, Móricz Zsigmond u. 96. - Szántód belterület 1163/3 hrsz.	Fejlesztés	Hotel és Élmenypark	36 813
3	8622 Szántód, Tihany u. 1. - Szántód belterület 1166 hrsz.	Fejlesztés	Csárda - egyéb kiegészítő funkciók	2 525
4	8622 Szántód, Csokonai tér 1. - Szántód belterület 1165 hrsz.	Fejlesztés	Hotel - személyzeti szállás	2 885
5	3910 Tokaj, Csurgó Völgy 3022 hrsz.	Fejlesztés	Hotel	29 999
6	3910 Tokaj, Csurgó Völgy 3019 hrsz.	Fejlesztés	Aktív Turisztikai Központ	7 887
7	2025 Visegrád, belterület 1813 hrsz.	Fejlesztés	Lepence strandfürdő	53 477
8	8171 Balatonvilágos, belterület 291, 292, 293 294, 295, 296, 297/2, 298 301, 302,303 hrsz.	Fejlesztés	Kikötő, Strand és Agora	389 336

**Forgóeszközök – Vevő- és Egyéb követelések**

Vevőkövetelések 930 ezer euró összegben állnak fenn, amelyek a tavalyi év végi 811 ezer euró értékhez képest enyhe 11,4 százalékos növekedést mutatnak, azonban fontos hangsúlyozni, a növekedés döntően

egy ügyfélhez köthető, aki adminisztratív hiba következtében késedelembe esett, ugyanakkor a félév lezárását követően teljesített.

Egyéb rövid lejáratú követelések összege 2021. június 30-án 1 465 ezer euró, a 2020. év végi 894 ezer euróhoz képest. A növekményt az új fejlesztések adóhatósággal szembeni adóvisszaigénylések generálták.

### **Forgóeszközök – Készletek, pénzeszközök**

A forgóeszközök között a 10 660 ezer euró a készletérték, amely a tavalyi év végi értékhez képest 5 százalékos növekményt mutat a fejlesztési portfólió előrehaladásának következményeként.

A pénzeszközök állományában bekövetkezett csökkenés a fejlesztési projektek finanszírozási igénye miatt jelent meg, ahol a nettó cashigényt a támogatási előleg lehívása csak részben követi le.

### **Források összetétele**

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

A hosszú és rövid lejáratú bankhitelek összege 40 689 ezer euróról 45 452 ezer euróra nőtt. A növekmény mögött a turisztikai projektfinanszírozások arányos lehívása áll.

A 2019-ben NKP jegybanki program keretében kibocsátott forintban denominált kötvényállomány növekménye mögött is az árfolyamhatás húzódik.

Az eladósodottsági mutató értéke kizárólag banki külső forrásra számolva 19,8 százalék, míg a teljes külső eladósodottsági mutató értéke az NKP kötvénycsomaggal együtt 45,2 százalék.

### **Nem ellenőrző részesedések**

#### **3. táblázat: A nem ellenőrző részesedések 2021. június 30-án csoportszinten**

Név	Tulajdoni hányad (%)
PRO-MOT Hungária Kft.	25%
Solum-Invest Kft.	49%
Dreamland Holding Zrt.	25%
DLHG Invest Zrt.	25%
Tokaj Csurgó Völgy Ingatlanfejlesztő Kft.	25%
Szántód BalaLand Family Ingatlanfejlesztő Kft.	25%
Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft.	25%
SZRH Szántód Rév Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	25%
TATK Tokaj Aktív Turisztikai Központ Kft.	25%

### **Bérlők által teljesített letétek**

A bérlők által teljesített letétek összege jelentős mértékben növekedett közel 1 430 ezer euró év végi összegről 1 530 ezer euró összegre. Az összeg növekedése mögött a bérlői biztosítékstruktúra racionalizálása, valamint a kihasználtság növekedése áll.

### **Adó kötelezettségek és halasztott adó**

Adó és halasztott adókötelezettségek nem mutatnak jelentős változást év végéhez képest, 2021. június 30. napján csoportszinten 4 270 ezer euró halasztott adókötelezettség és 186 ezer euró adó és illetékkötelezettsége áll fent a Társaságnak.

## **Szállítók**

A szállítók felé 2021. június 30-án 7998 ezer euró kötelezettség állt fenn. Az év végéhez képest bekövetkezett növekedés mögött elsősorban az új fejlesztések tervezési és kivitelezési költségei állnak.

## **AZ APPENINN CSOPORT TŐKESZERKEZETE**

2021. június 30-án a Társaság részvényeseire jutó tőke összege 77 834 ezer euró, a nem ellenőrző részesedések összege 2 109 ezer euró.

2021. első féléve során nem került osztalék jóváhagyásra.

## **APPENINN CSOPORT CASH FLOW**

Az Appeninn Csoport pénzeszközállománya nettó 1 905 ezer euróval csökkent, amely elsősorban a turisztikai fejlesztési projektek cash flow igényének következménye.

## **TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK**

2021. május 26-án megalakult az M2C Project Korlátolt Felelősségű Társaság, amely a Bertex Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaságkizárólagos tulajdonában álló leányvállalat. A Bertex Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság kizárólagos tulajdonában álló leányvállalat. 2021. szeptemberében a Bertex Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság értékesítette a M2C Project Korlátolt Felelősségű Társaságot.

## A TELJESÍTMÉNY MÉRÉSÉNEK MUATÓI

4. táblázat: Főbb teljesítmény mutatószámok 2021 június 30-án csoportszinten

Adatok euróban	2021.06.30	2020.06.30	Változás (százalék)
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok	188 628 684	172 440 000	9,4%
	2021.06.30	2020.06.30	Változás (abszolút értékben %)
Eladósodottsági mutató	53%	52%	1,1%
	2021.06.30	2020.06.30	Változás (abszolút értékben %)
Adózott eredmény	-4 026 841	6 435 856	
Adózott eredmény árfolyamhatástól korigált*	1 922 939	-679 941	
EBITDA	-3 947 277	11 392 472	
EBITDA árfolyamhatástól korigált*	2 440 066	1 871 067	
Saját tőke	77 834 898	78 106 830	
ROE	-5,17%	8,24%	
ROE árfolyamhatástól korigált*	2,47%	-0,87%	3,3%
	2021.06.30	2020.06.30	Változás (abszolút értékben %)
Adózott eredmény	-4 026 841	6 435 856	
Adózott eredmény árfolyamhatástól korigált*	1 922 939	-679 941	
EBITDA	-3 947 277	11 392 472	
EBITDA árfolyamhatástól korigált*	2 440 066	1 871 067	
Eszközök összesen	229 298 604	196 275 040	
ROA	-1,76%	3,28%	
ROA árfolyamhatástól korigálva*	0,84%	-0,35%	1,2%
	2021.06.30	2020.06.30	Változás (abszolút értékben %)
Közvetlen fedezet	3 846 248	3 422 711	
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok	188 628 684	172 440 000	
ROI	2,04%	1,98%	0,1%

\* Az értékek a jövedelemtermelő ingatlanok árfolyamhatásból adódó átértékelési különbözete, valamint a nem forintban denominált hitelek átértékeléséből adódó árfolyamkülönbözete kiszűrésével kerültek kimutatásra. A jövedelemtermelő ingatlanok átértékeléséből adódó eredményt - független féléves értékbecslés hiányában - kizárólag a EUR/HUF árfolyamingadozás befolyásolja az értékelési és a nyilvántartási pénznem különbözősége következtében. A nem forintalapú hitelek árfolyamkülönbözete döntően a nem forint alapú bevétel szerkezet miatt torzítja valós gazdasági teljesítmény összképét, hiszen ezen nem forint alapú hitelek fedezete nem forintban áll rendelkezésre.

## **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 megalakulása óta olyan résziaci szegmensekre koncentrált, amelyekben alacsonyán árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel működtethető eszközök voltak megszerezhetőek és tarthatók fenn közép, illetve hosszútávon, befektetési céllal. A Társaság elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, de országosan is vásárol logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat. Az Appeninn Csoport az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

Az Appeninn Csoport 2021. első félévében folytatta a korábban megkezdett turisztikai fejlesztéseket. A fejlesztések első két portfólióeleme jövő év második negyedéves átadással készül el, több, mint kétszáz új 5 csillagos minősítésű szállodai szobakapacitással, továbbá egy-egy átadott élményfürdővel és gasztroudvarral.

## **MAGYARORSZÁGI INGATLANPIACI KÖRNYEZET ÉS SZEKTOROK JELLEMZÉSE**

### ***Irodapiac***

2020. év végére, a várakozásoknak megfelelően, a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 9,1 százalékra nőtt, a ráta emelkedését a lecsökkent bérleti kereslet és az új átadások magas volumene eredményezte. 2020-ban az irodapiaci átadások történelmi csúcsot értek el és a következő két évben is jelentős, 12 százalékos állománybővülést vetítenek előre az épülő projektek. 2020-ban éves alapon 45 százalékkal csökkent a budapesti irodapiac bérleti kereslete, de a lecsökkent kereslet egyelőre nem járt az átlagos kínálati bérleti díj csökkenésével, és a fejlesztők is tartják a bérleti díjakat. Ugyanakkor, ha tartósan alacsony marad a kereslet, az egyre nagyobb nyomást helyezhet a bérleti díjak csökkenésére. Az irodaterületek iránti kereslet 70 százaléka a piaci szolgáltató, főként a telekommunikációs szektorból érkezett 2020-ban. A közép-kelet-európai régió valamennyi fővárosában nőtt az irodapiaci kihasználatlanság, a 2019. év végi 5 százalékhöz közeledő szintek helyett, 2020 végére már inkább 10 százalék körül szóródtak a ráták.

2020-ban a magyar gazdaság teljesítménye az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5 százalékkal esett vissza 2020-ban. A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns szektorok közül, az Unió többi tagállamához viszonyítva a piaci szolgáltatások visszaesése az átlagnál kisebb volt, míg az ipari hozzáadott érték csökkenése az EU középmezőnyében helyezkedett el. Az építőipar az év egészében relatíve gyengén teljesített. Az év elején az építőipari termelés stagnált, majd tavasszal jelentős visszaesés következett be, amit elsősorban az állami projektek kifutása és az alacsony új projekt indítások eredményeztek. Az év végén megindult a kilábalás, amihez a kedvező lakáspiaci folyamatok és az állami beruházások is hozzájárultak. 2021 második-harmadik negyedévéitől élénk gazdasági növekedés várható. A koronavírus új mutációinak terjedése miatt elindult Magyarországon a járvány harmadik hulláma, így a korlátozó intézkedések meghosszabbításra és szigorításra kerültek, ami a GDP mérséklődését eredményezi 2021 első negyedévében. Az átoltottság növekedésétől és így a gazdaság újraindításának időzítésétől függően a második vagy harmadik negyedévtől azonban élénkebb növekedés várható, amely az év egészében 4–6 százalékos gazdasági bővülést eredményezhet. Az elmúlt év második felében a munkaerőpiac ellenállónak bizonyult, amihez a jegybanki és kormányzati intézkedések (hitelmoratórium, állami és jegybanki hitel- és garanciaprogramok, bértámogatások) is hozzájárultak. 2020 negyedik negyedévében a versenyszféra foglalkoztatása mindössze 0,8 százalékkal mérséklődött az előző év azonos időszakához képest. A járvány újabb hullámainak hatására azonban ismét felerősödhetnek a kedvezőtlen foglalkoztatási hatások a sérülékenyebb ágazatokban.

2020 szeptembere óta újra folyamatos növekedést mutat az otthoni vagy távoli munkavégzés aránya. Az első hullámot követő nyári csökkenés után folyamatosan nőtt a távmunkában vagy otthonról dolgozók aránya. Míg a teljes foglalkoztatottságon belül 9 százalék, addig a szellemi foglalkozásúak létszámához viszonyítva 19 százalék volt 2020. decemberben az országos arány, ami 2021. januárban tovább emelkedett. Az otthoni munkavégzés Budapesten a leggyakoribb, a fővárosban 30 százalékot is elérhet az otthonról dolgozók aránya, a szellemi foglalkozásúak tekintetében pedig 40 százalékot is. Az ágazatokat vizsgálva megállapítható, hogy az információ és kommunikáció, a szakmai, műszaki és tudományos tevékenység, valamint a pénzügyi és biztosítási tevékenység területén volt a legmagasabb az otthonról dolgozók aránya. Ezekben az ágazatokban a munkavállalók közel egyharmada dolgozott rendszeresen vagy alkalmanként távmunkában 2020 harmadik negyedében. 2020 végére a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 9,1 százalékra nőtt, és előretekintve is növekedés várható. Év végére a budapesti modern irodák állománya 3,9 millió négyzetméterre nőtt, 232 ezer négyzetméter új irodaterületet adtak át, ami a 2019. év végi állomány 6,3 százalékának felel meg és 10 éves rekordot jelent. A koronavírus-járvány által okozott gazdasági sokk az irodabérbeadási tranzakciók éves volumenét jelentősen (45 százalékkal) csökkentette. A bérbeadott irodaállomány változásával mért keresleti kategória, a nettó piaci felszívás 65 ezer négyzetméteres éves szintjéhez képest, több mint háromszoros volt az új átadások volumene, ami az átlagos kihasználatlansági ráta növekedését eredményezte. Ez utóbbi mutató 2020 során 3,5 százalékponttal, év végére 9,1 százalékra növekedett. Előretekintve a következő negyedekben a koronavírus elleni megfelelő átoltottság eléréséig még visszafogott irodakeresletre lehet számítani, ami a jelentős volumenű új átadások mellett a kihasználatlansági rátát 10 százalék fölé fogja emelni. 2020-ban az irodabérleti díjak nem csökkentek, de az üres területek várható növekedése, valamint a tartósan alacsony kereslet egyre nagyobb nyomást helyezhet a bérleti díjak mérséklődésére. Ugyanakkor a LITT szakembereinek véleménye szerint a felépülő irodák idővel feltöltődnek alacsonyabb kereslet mellett is, így inkább a gyengébb minőségű ingatlanok bérleti díjaiban várható csökkenés a kihasználatlanság növekedése mellett.

A meglévő modern irodaállomány 12 százalékát kitevő irodaterület építése van folyamatban, Dél-Buda fókusszal. A 2020 végén épülő, 463 ezer négyzetméternyi terület átadása 2022. év végéig várható és ennek 44 százaléka rendelkezett (elő)bérleti szerződéssel. A már folyamatban lévő építkezéseken kívül további közel 500 ezer négyzetméter, potenciálisan rövid időn belül elindítható fejlesztés ismert, ami a 2020. év végi modern irodaállomány további, akár 13 százalékos bővülését jelentheti középtávon. A projektek fővároson belüli elhelyezkedését vizsgálva, a következő két évben a Dél-Buda alpiacra 4 fog érkezni a legnagyobb mennyiségű (179 ezer négyzetméteres) új kínálat, de a Váci úton is jelentős (106 ezer négyzetméter) volumen épül. A következő 2 éven túlra tekintve, a még nem épülő, de belátható időn belül elindítható fejlesztések ismét a Váci úti irodafolyosót fogják fókuszba helyezni. Az új irodakereslet főként a szolgáltató szektorból érkezett 2020-ban. A bérleti szerződés-megújításoktól szűrt nettó bérbeadást tekintve, 2020-ban a piaci szolgáltató szektorok részaránya 70 százalék közeli szintet ért el. 2019-ben a piaci szolgáltató szektorok nettó keresleten belüli aránya 48 százalék volt, amit a gyártó szektor erős irodapiaci jelenléte eredményezett. A nettó kereslet 2020-as százalékos összetételében az előző évhez képest az információ és telekommunikációs technológia szektor növekedése volt a leglátványosabb, részaránya 14-ről 32 százalékra nőtt. 2020-ban a közép-kelet-európai régió valamennyi fővárosában nőtt az irodapiaci kihasználatlanság. A vizsgált fővárosok irodapiacain jelentős volumenű új átadások történtek már a koronavírus hatására lecsökkent kereslet mellett, ami a kihasználatlansági ráta növekedésével járt. A 2019. év végi 5 százalékhöz közeledő szintek helyett, 2020 végén már inkább 10 százalék körül szóródtak a kihasználatlansági ráták. Legalacsonyabb kihasználatlansági szintet (7 százalékot) továbbra is Prágában, legmagasabbat (12,5 százalékot) Bukarestben lehetett megfigyelni.



## ***Kereskedelmi ingatlanpiac***

A kiskereskedelmi ingatlanok iránti igények alakulásában érdemi szereppel bíró szolgáltató szektor vállalatainak növekedését leginkább a kereslet hiánya hátráltatta 2020-ban. A hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája országszerte átlagosan nőtt, amivel párhuzamosan a bérleti díjak csökkentek. A kiskereskedelmi forgalom 2020. nyár közepére összességében visszatért az egy évvel korábbi szintre, azonban több üzlettípus jelentős forgalomkiesést szenvedett el. A nagy bevásárlóközpontok forgalma is lecsökkent, 2020 decemberében látogatószám és bevétel tekintetében is 40 százalékos csökkenést lehetett mérni az egy évvel korábbihoz képest. A kiskereskedelmi ingatlanok piacán 2021-ben várható jelentősebb új átadás, de nagy a bizonytalanság a fejlesztési tervekben.

Főként az elégtelen kereslet korlátozta a szolgáltató szektor vállalatainak teljesítményét 2020-ban. A kiskereskedelmi ingatlanok iránti keresletben érdemi szerepet játszik a szolgáltató szektor, azon belül is a fogyasztóknak nyújtott szolgáltatásokat kínáló (B2C) szereplők. A szektor vállalatai körében rendszeresen végzett felmérés szerint az elmúlt két negyedévben a kereslet mellett az egyéb korlátozó tényezők szerepe erősödött. Előretekintve egyes szolgáltatások esetében a kereslet kiesése tartós lehet, amire a járvány miatt átalakuló fogyasztási szokások is ráerősíthetnek. Több kiskereskedelmi üzlet- és ingatlantípus jelentős forgalomkiesést szenvedett el 2020-ban. Április kivételével a kiskereskedelmi forgalom minden hónapban meghaladta az egy évvel korábbi szintet, azonban több üzlettípus lecsökkent forgalmat mutat. Forgalmnövekedést leginkább az online és az élelmiszer jellegű üzlettípusokban lehetett mérni, miközben a vendéglátóhelyek és ruházati cikket forgalmazó üzletek forgalma csökkent legnagyobb mértékben. 2021 januárjában a vendéglátóhelyeken 45 százalékkal, a ruházati üzletekben 22 százalékkal volt alacsonyabb a forgalom, mint egy évvel korábban. Előretekintve a korlátozó intézkedések 2021. márciusi szigorítása jelentős negatív hatást gyakorolhat a kiskereskedelmi forgalomra. Ez az első alkalom, hogy hazánkban be kellett zárniuk a nem létfontosságú cikket árusító üzleteknek, amik a forgalom mintegy ötödét adják. A korlátozások következtében tovább erősödhet az e-kereskedelem szerepe. A magyar e-kereskedelem penetrációja az egyik legalacsonyabb a régióban, azonban 2020-ban gyorsan bővült. A hazai kiskereskedelem forgalomból 8,5 százalékos részesedést ért el az online kereskedelem 2020-ban, ami 2,3 százalékpontos növekedés az előző év adatához képest. A hazai e-kereskedelem penetráció bővülése volt az egyik leggyorsabb ütemű a régióban, amivel Ausztria és Szlovákia szintjét érték el. A régióban Csehországban a legmagasabb, közel 17 százalék az internetes kereskedelem aránya, ami az EU átlagot és Németország adatát is felülmúlja.

Csökkenő bérleti díjak és növekvő kihasználatlansági ráták jellemezték 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok piacát országszerte. Az év során nem történt jelentős új átadás a kiskereskedelmiingatlan-szegmensben. A korlátozások és a lecsökkent látogatószám hatására, 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok iránti kereslet lecsökkent, ami országszerte és valamennyi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta növekedését és a bérleti díjak csökkenését eredményezte. Elérhetőség tekintetében a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 3 százalékponttal, 4 százalékra emelkedett 2019. év végéhez képest. A budapesti másodlagos bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági mutatója 10 százalékra, a regionális városok bevásárlóközpontjai pedig 6 százalékra emelkedett. A CBRE által kalkulált Budapest Shopping Centre Index 2020. december hónapban, az előző év decemberéhez képest a budapesti bevásárlóközpontok forgalmának 39 százalékos, látogatószámának pedig 40 százalékos csökkenését mérte. A bérlők és bérbeadók a díjfizetési nehézségeket több alkalommal – a járvány hullámaihoz igazodó rendszerességgel – kétoldalú megállapodásokkal kezelték, ami a bérlő oldalán többnyire ideiglenes bérleti díjkedvezményeket, a bérbeadó oldalán pedig bérleti futamidő hosszabbítást és magasabb bevételarányos bérleti díjrészt jelentett. Ugyanakkor vannak példák nemzetközi kiskereskedelmi márkák kivonulására is a magyar piacról. A kiskereskedelmi szektor helyzetével a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület is foglalkozott márciusi ülésén, az ott elhangzottak összefoglalója a 2. keretes írásban olvasható.

## **Szállodapiac**

A hazai és a globális egészségvédelmi intézkedések következtében, a turisztikai szektor kilábalása lehet a leglassabb a gazdasági ágazatok között. A hazai szállodák forgalma a nyári hónapokban valamelyest javult, de év végén ismét mélypontra süllyedt. A szálloda szegmenst élénk fejlesztési aktivitás jellemezte az elmúlt években, de a járvány több projektet elnapolt vagy leállított: a 2019. év végi mintegy 7 ezer szoba helyett már csak közel 4 ezer szoba átadása szerepel a fejlesztők terveiben a következő 2 évre.

Az egészségvédelmi intézkedések következtében a turizmus kilábalása lehet a leglassabb a nemzetgazdasági ágazatok között. A globális turizmus kilátásai továbbra is kedvezőtlenek, amit a repülőjáratok számának alacsonyabb szinten történő stabilizálódása is alátámaszt. Az Oxford Economics szakértői szerint a globális turizmus, válság előtti szintre való visszatérése nem várható 2024 előtt. A nemzetközi turizmus tartós visszaesése komoly kihívás elé állítja a szállodákat és veszélybe sodorja a további fejlesztéseket. Valamennyi régiós főváros szállodapiaca jelentős visszaesést szenvedett el. 2020-ban a régiós fővárosok szállodáinak szobafoglaltsága negyedére-harmadára csökkent a megelőző évhez képest, és 20–27 százalék között alakultak a foglaltsági mutatók. A szobafoglaltság és bruttó szobaár is Prágában csökkent a legnagyobb mértékben, a külföldi vendégek relatíve nagyobb súlya miatt. Budapesten az átlagos szobafoglaltság 21 százalék volt 2020 egészét tekintve, ami az előző év 79 százalékos szintjéhez képest 73 százalékos visszaesést jelent. Szobaárak tekintetében Budapesten 11 százalékkal, 81 euróra mérséklődött a bruttó átlagár. A hazai szállodák forgalma a nyári hónapokban valamelyest javult, de év végén ismét mélypontra került. A 2020. áprilistól decemberig tartó időszakban a hazai szállodák bevétele 72 százalékkal maradt el az előző év azonos időszakához képest. A járvány terjedésének második hulláma és a kapcsolódó korlátozó intézkedések hatására a rendelkezésre álló szállodai szobák száma decemberben 56 százalékkal maradt el az egy évvel korábitól és a bevételekben is 94 százalékos csökkenés mutatkozott. A vendégéjszakák száma Budapesten csökkent legnagyobb mértékben, 2020 egészében 78 százalékkal, mert a külföldi vendégek elmaradása itt érezte leginkább hatását.

A koronavírus-járvány számos hotelfejlesztést elnapolt és több elkészült szálloda a nyitás elhalasztására kényszerült. 2020-ban 12 új szálloda készült el országszerte, összesen 794 szobával. Az elkészült hotelek közül azonban több a tényleges nyitás elhalasztására kényszerült a nagyon alacsony kereslet miatt. Az elkészült szobák 65 százaléka Budapesten található. Magyarországot az elmúlt években élénk szállodaépítési aktivitás jellemezte, de a 2019 végén ismert, több mint 7 ezer megépítésre tervezett szobaszám 2020 végére 3,8 ezerre csökkent. A fejlesztések fókuszában továbbra is Budapest áll, a projektek 71 százalékát itt tervezik. A fejlesztési aktivitás csökkenésében a bizonytalan piaci kilátásokon túl, a bankok szállodafinanszírozási kínálatának eltűnése is szerepet játszik. A tervezett átadások előrejelzése felső becslésnek tekinthető, amelyet a járvány elhúzódása tovább csökkenthet.

*Forrás: MNB Kereskedelmi Ingatlanpiaci jelentés 2021.04.*

## **FŐBB KOCKÁZATI TÉNYEZŐK**

Az Appeninn Csoport jelentős ingatlan-portfólióval rendelkezik, amelyet részben bankhitelből finanszíroz. E tevékenység kitétt az általános gazdasági helyzetre, különösen az ingatlanárak, a jelzáloghitel-piac, valamint a bérleti díjszintek változásának. Amennyiben a gazdaság, az ingatlanpiac, vagy a hitelpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat az Appeninn Csoport ingatlanjainak piaci értékére, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére.

További jelentős kockázat a meglévő turisztikai ingatlanportfólió tekintetében a COVID-19 tartós hatása, amely nagymértékben visszavetheti az utazási kedvet és ezáltal a kihasználtság mértékét, így rontva a jövőbeni jövedelemtermelő portfólió profitabilitását. A független hitelminősítő jelentésében is szereplő jövőbeni profitabilitási érintő kockázati faktor minél nagyobb mértékű mérséklése érdekében a

menedzsment folyamatosan figyeli a piaci fejleményeket és alternatív scenáriók kidolgozását kezdte meg.

Az Appeninn Csoport deviza alapú beruházási hitelei EUR-ban denomináltak. Az Appeninn Csoport jelentős hangsúlyt fektet az EUR-ban számított bérleti díjbevételei és finanszírozása közötti összhangra. A működési költségek egy része, elsősorban a bérköltség, továbbszámított közüzemi díjak, szakértői díjak, valamint költségvetési terhek jellemzően forint alapúak. Ez bár árfolyamkockázatot hordoz magában, amelyet azonban az Appeninn Csoport alacsony kockázati besorolásunk ítél, ezért teljes devizakockázat fedezést nem valósít meg, azonban a mérlegbeni devizakockázat mérséklése érdekében a derivatív eszköztár – kockázati besorolástól függően – a Társaság rendelkezésére áll.

## A KONSZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESÉDEK ARÁNYA

5. táblázat: A konszolidációs cégstruktúra 2021. június 30-án

Sorszám	Társaság	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad
1	Appeninn E-Office Vagyongkezelő Zrt.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
2	FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	Appeninn Property Vagyongkezelő Zrt.	100%
3	APPEN-RETAIL Kft.	Appeninn Property Vagyongkezelő Zrt.	100%
4	Appeninn Property Vagyongkezelő Zrt.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
5	Appeninn- Bp1047 Zrt.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
6	Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
7	Appeninn Üzemeltető Zrt.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
8	SECTURA Ingatlankezelő Kft.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
9	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
10	BERTEX Ingatlanforgalmazó Zrt.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
11	M2C Project Kft.	BERTEX Ingatlanforgalmazó Zrt.	100%
12	Appeninn Project-MSKC Kft.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
13	Appeninn Project-EGRV Kft.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
14	PRO-MOT Hungária Kft.	Appeninn BLT Kft.	75%
15	Appeninn BLT Kft.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
16	Alagút Investments Kft.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	100%
17	Solum-Invest Kft.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	51%
18	Dreamland Holding Zrt.	Appeninn Vagyongkezelő Holding Nyrt.	75%
19	DLHG Invest Zrt.	Dreamland Holding Zrt.	100%
20	Tokaj Csurgó Völgy Ingatlanfejlesztő Kft.	DLHG Invest Zrt.	100%
21	Szántód BalaLand Family Ingatlanfejlesztő Kft.	DLHG Invest Zrt.	100%
22	Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft.	DLHG Invest Zrt.	100%
23	SZRH Szántód Rév Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	DLHG Invest Zrt.	100%
24	TATK Tokaj Aktív Turisztikai Központ Kft.	DLHG Invest Zrt.	100%

## NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

A Jelentésben szereplő adatok konszolidáltak, a 2021. január 1-jén hatályos IFRS standardokkal összhangban készültek, és független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

## 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK BEMUTATÁSA

6. táblázat: Az öt százaléknál nagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező részvénytulajdonosok főbb jellemzői

Név	Nemzetiség <sup>1</sup>	Tevékenység <sup>2</sup>	Részvénymennyiség (darab)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%) <sup>3</sup>
Avellino Holding Zrt.	B	T	11 369 141	24,00%	24,00%
Zinventive Zrt.	B	T	8 684 268	18,33%	18,33%
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

2021. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 47.371.419 darab 100,-Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészevényből áll, melyből 1848 darab a Társaság tulajdonát képezi.

### **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, 2021. szeptember 30.**

---

**Dr. Bihari Tamás**  
Igazgatótanács elnöke

---

**Dr. Szabó Nóra**  
Igazgatótanács tagja

**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság.**