

**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

**KONSZOLIDÁLT**

**2024. évi üzleti és vezetőségi jelentés**



**Appeninn  
Holding**

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírt üzleti jelentés, valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet 1. számú melléklete alapján készült vezetőségi jelentés egységes szerkezetben bemutatva

Budapest, 2025. április 1.

Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1022 Budapest, Bég u. 3-5, cg: 01-10-046538- továbbiakban, mint Appeninn Nyrt. vagy Társaság) a 2024. évre konszolidált, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított pénzügyi beszámolót készít. A számvitelről szóló 2000. évi C. tv. (továbbiakban „Sztv”) által előírt üzleti jelentést (Sztv. 95.§) és a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet (továbbiakban PM) 1. számú melléklete alapján körülírt és jelölt tartalmak szerint készített vezetőségi jelentést az Appeninn Nyrt. jelen dokumentumban egységes szerkezetbe foglalva készíti el és teszi közzé.

A jelentés célja, hogy az éves pénzügyi kimutatások adatainak értékelésével úgy mutassa be a Csoport vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről – a múltbeli tény- és a várható jövőbeni adatok alapján – a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon (Sztv. 95.§ (1).) Az üzleti jelentésnek a Csoport üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve helyzetéről átfogó, a Csoport méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia. (Sztv. 95.§ (2).)

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

## A Csoport fejlődésének és történetének bemutatása

### 1. A Csoport és a 2024. év jelentős eseményeinek bemutatása

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.

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

Az Appeninn Nyrt. alaptőkéje 4.737.141.900,- Ft, egyenként 100,- Ft névértékű, névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészből áll. Minden részvény egy szavazati jogot biztosít. A kibocsátott és forgalomban tartott Appeninn részvények szabadon forgalmazhatóak, forgalmazást korlátozó Alapszabályon alapuló jogok nem állnak fenn. A részvények egy sorozatba tartoznak, a részvény sorozat tagjai azonos jogokkal rendelkező Appeninn törzsrészből állnak.

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2024. december 31-én:

- Avellino Zrt.	24,00%
- Sequor Holding Zrt.	23,84%
- OTP Ingatlanbefektetési Alap	5,09%
- 5%-ot meg nem haladó részvénytulajdonosok:	47,07%

A Társaság, valamint a konszolidálásba bevont leányvállalatainak (továbbiakban, mint „**Appeninn Csoport**” „**Cégcsoport**”) tulajdonában álló ingatlanportfólióját magyarországi irodaházak, kiskereskedelmi és logisztikai ingatlanok, valamint egy varsói -4 épületből álló- irodaházegyüttes alkotja.

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 kötvényfinanszírozás fenntartásának feltétele a kötvény minősítésének – MNB által elfogadott hitelminősítő intézmény általi - legalább „B+” kategóriába történő besorolása.

### 2022. februárjában a Társaság módosította stratégiáját,

([https://appenninholding.com/app/uploads/2022/02/20220210\\_Az-Appeninn-Holding-Nyrt-strategiaja.pdf](https://appenninholding.com/app/uploads/2022/02/20220210_Az-Appeninn-Holding-Nyrt-strategiaja.pdf)) elsődleges célként határozva meg:

- a turisztikai projektársaságok és a gyengébb hozamú portfólió elemek értékesítését,
- SEE és CEE régióbeli magasabb jövedelemtermelő ingatlanok akvizícióját
- az NKP kötvény minimum B+ kategóriájának biztosítását,
- a szabályozott ingatlanbefektetési társasági regisztráció megszerzését,

- az ESG, az energiahatékonyság és a költséghatékony működés szempontjainak fókuszba helyezését a hosszabb távú döntések és napi operáció során.

## A stratégia végrehajtása:

### I. Ingatlanportfolió

2023. január 30-én a Solum-Invest Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft. értékesítésével a Csoport **turisztikai ingatlanfejlesztési kitétsége megszűnt.**

2023. tavaszán a cégcsoport **ingatlanportfolióját magas jövedelmezőségű magyarországi retail és lengyelországi irodaingatlanokkal bővítette,** melyek egész éves pénzügyi hatásai a 2024. évi beszámolóban láthatók, mind a konszolidált bevételek, mind a profitabilitás tekintetében:

- A 2023. február 28. napján létrejött üzletrész adásvételi szerződések realizálásával megszerezte a székesfehérvári, illetve a zalaegerszegi Zone Bevásárlóparkokat tulajdonló Tidaholm Properties Kft. és a nagykanizsai „Kanizsa Centrum Bevásárlóközpont”-ot tulajdonló Kantrum Property Kft. üzletrészenek kizárólagos tulajdonjogát.
- A Társaság 2023. március 10-én aláírt adásvételi szerződést kötött a varsói Wiśniowy Business Park (a továbbiakban: WBP) „C”, „D”, „E” és „F” irodaépületeit tulajdonló Dounby Sp. Z o.o. által kibocsátott részvények 100%-át kitevő részvénycsomag adásvétele tárgyában. Az adásvételi szerződés aláírásának napján a Társaság a holland székhelyű Cherry MidCo B.V. eladótól megszerezte a Dounby részvények kizárólagos tulajdonjogát, ezáltal a céltársaság egyedüli részvényesévé vált. Az adásvétellel egyidejűleg megszerezte a Dounby Sp. Z.o.o., 50%-os tulajdonában álló Wisniowy Management Sp. Z.o.o. részesedését is.

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

- 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.

## II. NKP Kötvény és Scope Rating

A Scope Ratings 2023. 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 Ratings a Kibocsátó hitelminősítését „B” kategóriáról „B+” kategóriára, míg kötvényeit „B-” kategóriáról „B+” kategóriára javította. A felminősítés háttérében a fenti akvizíciók állnak, melyek a konzervatív finanszírozási struktúrával párosulva jelentősen javították az Appenin csoport kockázati megítélését. A minősítés felülvizsgálatáról a Scope közleménye angol nyelven a Scope Ratings honlapján érhető el. (<https://www.scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/173852>),

2024. április 5-én a Scope Ratings **megerősítette a Kibocsátó „B+/Stable” hitelminősítését és a kötvény „B+” minősítését.** A megerősítés háttérében az erős operatív teljesítmény és a 2023. évi ingatlan akvizíciók sikeres integrálása állt. (<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/176673>)

## III. Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként történő regisztráció

A Szit. törvényben foglalt feltételrendszer teljesítését követően a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2024. január 1-i hatállyal a Társaságot **szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként** bejegyezte (a továbbiakban: SZIE). A Társaságot ettől a naptól illetik, valamint terhelik a SZIE-hez kapcsolódó jogszabályban meghatározott jogok és kötelezettségek. Félévvel később, 2024. július 1-i hatállyal a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként való regisztrációja is bejegyzésre került.

## IV. ESG, energia- és költséghatékonyság, működési modell változása

2022. során a **cégcsoport működési modellje átalakult**, a cégcsoport értékesítette az addig 100%-os tulajdonban álló Appenin Üzemeltető Zrt-t, üzemeltetési tevékenységét ezt követően kiszervezett keretek között oldja meg.

2023-ban és 2024-ben a Társaság a Szit tv. rendelkezéseit, transzparenciát és a költséghatékonyságot előtérbe helyezve **egyszerűsítette szervezeti felépítését.**

- 2023. október 10-én a Társaság Igazgatótanácsa határozott az APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. és -az APPENINN Property Vagyonkezelő Zrt. közvetlen, 100%-os tulajdonában álló-
  - o APPEN-RETAIL Kft. és
  - o FELHÉVÍZ-APPEN Kft. beolvadás útján történő egyesüléséről,
- majd 2024. március 28-án
  - o a Szent László Téri Szolgáltató Ház Korlátolt Felelősségű Társaság

- SECTURA Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
- Appeninn BLT Korlátolt Felelősségű Társaság
- BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
- Appeninn-Bp1047 Zártkörűen Működő Részvénytársaság
- CURLINGTON Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság

is beolvadnak az APPENINN Property Zártkörűen Működő Részvénytársaságba. A beolvadások a kedvezményezett átalakulás szabályai szerint történtek.

2023. december 6-án a Társaság Igazgatótanácsa határozott az Appeninn Project-EGRV Kft. tőkéjének megemeléséről és a Dounby Sp. z.o.o. Appeninn Nyrt. tulajdonában álló részvényeinek Kft-be történő apportálásáról, valamint az Appeninn E-Office Zrt. tulajdonában álló Alagút Investments Kft. üzletrészáért Appeninn Nyrt. részére történő értékesítéséről, mely döntések 2023. decemberében végrehajtásra kerültek.

2022. és 2024. között a cégcsoport **költséghatékonysági céljainak eredményes megvalósítását** szemléleti az adminisztrációs és személyi költségek összegének és szintjének alakulása, különösen, ha figyelembe vesszük az elmúlt években tapasztalt forint infláció 35-40%-os mértékét.

	2024.	2023.	2022.	2021.
Árbevétel (EUR)	23 126 689	19 487 935	8 039 395	8 019 301
Adminisztrációs költségek (EUR)	479 967	828 466	707 615	1 180 067
Adminisztrációs költségek /árbevétel	<b>2,08%</b>	<b>4,25%</b>	<b>8,80%</b>	<b>14,72%</b>
Személyi jellegű költségek (EUR)	287 879	275 326	315 720	583 591
Személyi jellegű költségek/árbevétel	<b>1,24%</b>	<b>1,41%</b>	<b>3,93%</b>	<b>7,28%</b>

A Csoport ESG teljesítményét és az energiahatékonyság javítása érdekében tett lépéseit az éves beszámolóhoz készült **ESG jelentése** mutatja be.

## 2. A fordulónapot követő jelentősebb események

A Társaság 2025. január 21-én a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény hatálya alá tartozó projektársaságot alapított Appeninn Project-SBV Kft. néven, majd 2025. március 12-én szintén a törvény hatálya alá tartozó lengyel projektársaságot szerzett. A megszerezett leányvállalat ingatlan vagyonnal nem rendelkezik.

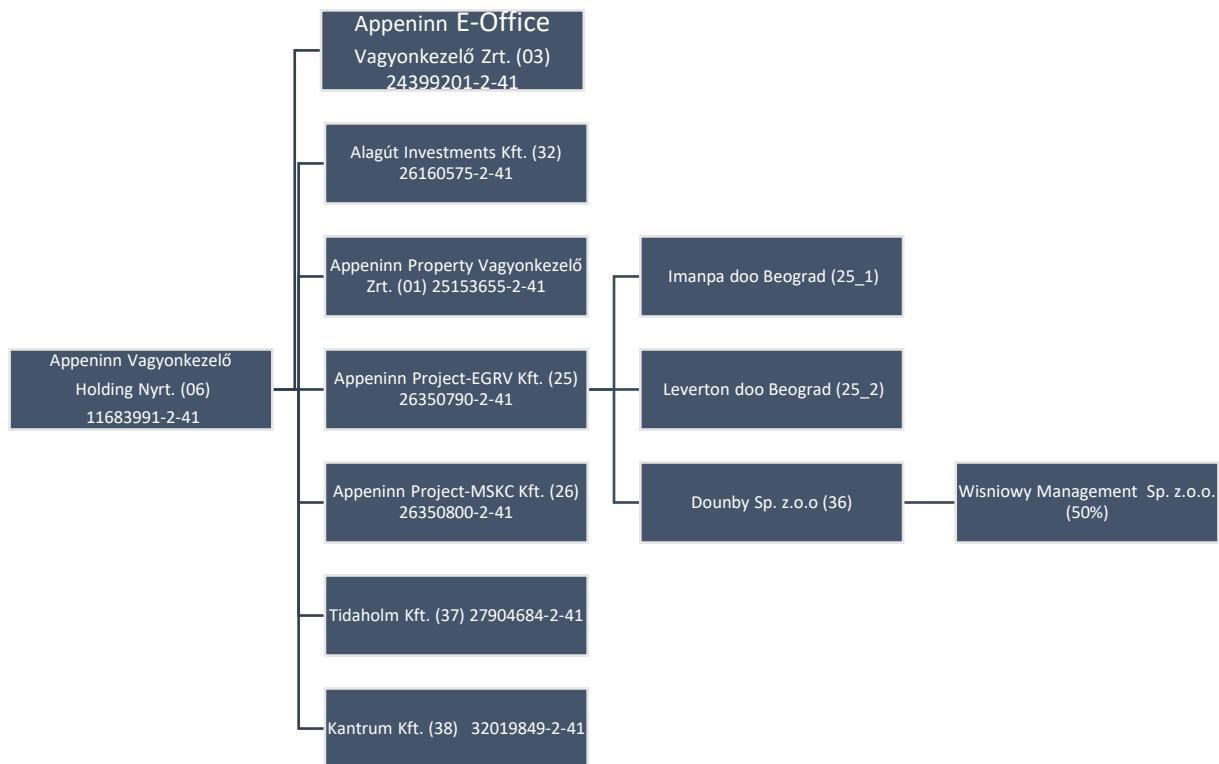
## Jövőbeni kilátások

gazdasági környezet várható változása, a belső döntések függvényében a jövőre vonatkozó kilátások, tervek alapját továbbra is 2022. februárjában módosított stratégia jelenti, amelyben a dinamikus bővülés célszergmensei a magyarországi, CEE régióban elhelyezkedő nemzetközi összehasonlításban is kedvező hozamú irodaházak és országos kiskereskedelmi ingatlanok.

A következő években a **stratégia megvalósításának fő célkitűzései:**

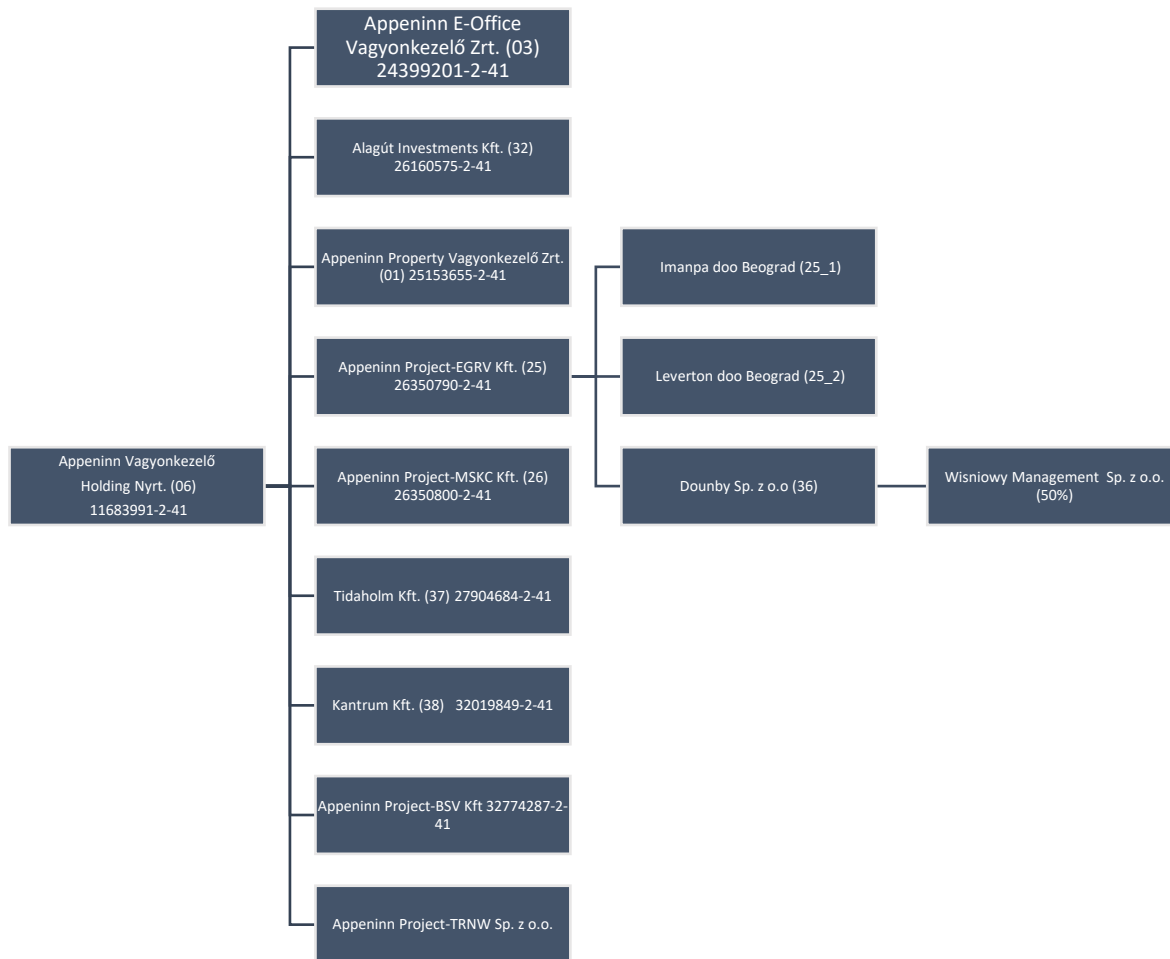
- a cégcsoport és az NKP kötvény kedvező kockázati besorolásának megőrzése, a kapcsolódó feltételrendszerrel való összhang, és a mutatók szintjének folyamatos figyelemmel kísérése,
- SZIT státusz fenntartása, a törvényben foglalt feltételeknek való folyamatos megfelelés biztosítása,
- aktív portfóliómenedzsment:
  - a meglévő, kevésbé profitábilis portfólió elemek átvilágítása, lehetőség szerinti divesztíciója,
  - további, átlag feletti hozamú, elsősorban magyarországi és lengyel akvizíciós lehetőségek keresése.
- az irodaportfólió tekintetében a bérbeadottság növelése, retail ingatlanok esetében a magas kihasználtság megtartása,
- magas színvonalú üzemeltetési tevékenység, bérlőinknek számára megfelelő szolgáltatási színvonal biztosítása,
- a lengyelországi ingatlan esetében az üzemeltetés folyamatos monitorozása, bérbeadottság emelése,
- ESG és energia- és költséghatékonysági szempontok fokozatos érvényesítése.

A Cégcsoport struktúrája 2024.12.31-én:





Cégcsoport struktúrája az Üzleti Jelentés közzétételének időpontjában:



## Vagyoni és jövedelmezőségi helyzet

A vagyoni és jövedelmezőségi helyzetében bekövetkezett változások a korábban részletesen ismertetett 2023. során lebonyolított tranzakciók integrálásának és stratégiai céljai megvalósításának következményei.

<b>Eredménykimutatás</b>	<b>2024.12.31</b>	<b>2023.12.31</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Folytatódó tevékenységből</b>		
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	23 126 689	19 487 935
Ingtatlan bérbeadás közvetlen költségei	(7 225 507)	(7 486 555)
<b>Közvetlen fedezet</b>	<b>15 901 182</b>	<b>12 001 380</b>
Adminisztrációs költségek	(479 967)	(828 466)
Személyi jellegű ráfordítások	(287 879)	(275 326)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	(3 740)	156 468
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	-	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	357 593
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	1 882 390	1 973 024
<b>Bruttó működési eredmény (EBITDA)**</b>	<b>17 011 986</b>	<b>13 384 673</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(9 280)	(6 267)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	1 365 702	1 615 571
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(2 444 488)	(227 964)
Lízingkamatok	(5 206)	(12 905)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>15 918 714</b>	<b>14 753 108</b>
Jövedelemadók	(340 239)	5 182 288
<b>Adózott eredmény folytatódó tevékenységből</b>	<b>15 578 475</b>	<b>19 935 396</b>
<b>Adózott eredmény megszűnő tevékenységből</b>	<b>-</b>	<b>2 831 389</b>
<b>Adózott eredmény összesen</b>	<b>15 578 475</b>	<b>22 766 785</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különböz	(8 090 066)	3 708 632
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>	<b>(8 090 066)</b>	<b>3 708 632</b>

2024-ben a Cégcsoport által megvásárolt társaságok integrálásával a bérbeadásból származó bevétel 19%-kal, a közvetlen fedezet 32%-kal emelkedett. A bérbeadási bevételek 96%-a a Dounby Sp. Z.o.o. tulajdonában álló lengyel irodaház komplexumból, a Tidaholm és Kantrum Kft. üzletközpontjaiból, Appeninn E-Office Zrt., valamint az Appeninn Nyrt. 2024. évi ingatlanportfoliójából, további 2%-a pedig az Appeninn Projekt-MSKC Kft. és az Alagút Kft. ingatlanjaiból származik, és a felsorolt cégek profitábilis működéséből ered a cégcsoport közvetlen fedezetének összege is.

A Társaság alaptevékenységének jövedelmezősége tovább emelkedett, a 2024. évi operatív működéséből származó -ingatlanok átértékelésének hatásának kiszűrésével számított- EBITDA összege 33%-kal magasabb a korábbi évinél. Az adózott eredmény szintje kiemelkedő, 15 578 475 euró, de összegét tekintve alacsonyabb az előző évinél, ami elsősorban annak következménye, hogy

- az idei évben már nem jelentkezett a SZIT-té alakulás halasztott adófizetési kötelezettségek megszűnésének 5,2 millió euró és a turisztikai portfólió értékesítésének egyszeri 2,8 millió euró eredményjavító hatása, illetve
- a betéti kamatok mértéke a jegybanki alapkamat szintjével összhangban csökkent és ezt a fizetendő kamatok -tekintettel arra, hogy a Cégcsoport hiteleinek döntő része a piaconál eleve lényegesen alacsonyabb és fixált kamat melletti finanszírozás- csökkenési lehetőség hiányában nem tudták ellensúlyozni.

Mérleg	2024.12.31.	2023.12.31.
Eszközők	EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	167 922 000	184 588 000
Tárgyi eszközök	24 556	27 411
Halasztott adó eszközök	0	0
Részesedés társult vállalkozásban	7 979	7 590
Éven túli követelések	1 838 384	454 774
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>169 792 919</b>	<b>185 077 775</b>
Vevőkövetelések	2 218 174	2 845 019
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 014 639	969 502
Rövid lejáratra adott kölcsönök	9	0
Elhatárolások	1 274 215	1 419 345
Jövedelemadó követelések	8 257	16 712
Értékesítésre tartott eszközök	10 370 000	0
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	47 004 605	20 362 775
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>61 889 899</b>	<b>25 613 353</b>
<b>Eszközők összesen</b>	<b>231 682 818</b>	<b>210 691 128</b>

Mérleg	2024.12.31.	2023.12.31.
Tőke és források	EUR	EUR
Jegyzett tőke	15 217 006	15 217 006
Visszavásárolt saját részvények	-1 171	-1 171
Tartalékok	25 645 230	25 645 230
Átváltási tartalék	-20 619 479	-12 529 413
Felhalmozott eredmény	98 307 710	82 729 235
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>	<b>118 549 296</b>	<b>111 060 887</b>
Nem ellenőrző részesedések	0	0
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>118 549 296</b>	<b>111 060 887</b>
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	50 966 239	36 041 235
Kötvénytartozás	49 048 518	52 563 100
Bérlők által teljesített letétek	1 855 736	2 785 574
Elhatárolások	2 864 388	-
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>104 734 881</b>	<b>91 389 909</b>
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	3 086 707	2 308 058
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 906 079	725 052
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-	-
Kötelezettségek szállítók felé	823 607	1 218 472
Adó, illeték kötelezettségek	302 347	449 320
Jövedelem adó kötelezettségek	178 180	542 399
Értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	-	-
Passzív elhatárolások és céltartalékok	2 101 721	2 997 031
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>8 398 641</b>	<b>8 240 332</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>113 133 522</b>	<b>99 630 241</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>231 682 818</b>	<b>210 691 128</b>

A Csoport ingatlanjait a CBRE Kft. értékelt a RICS Értékbecslési Szabványoknak megfelelően.

Az ingatlanok értéke a Hozamalapú azaz ún., „Hardcore and Top Slice” módszerrel került meghatározásra, amely a jövedelem tőkésítési módszerek egyik variációja: az ingatlanból származó éves bevételeket két vagy több csoportra osztja a hozzájuk kapcsolódó feltételezett kockázatok alapján. Különválasztja a jövedelem hosszútávon fenntartható, piaci bérleti díjakkal összhangban álló részét („hardcore”) és az afölötti, hosszútávon valószínűleg nem fenntartható részét („top slice” vagy „froth”). A „hardcore” jövedelemrész az ingatlannal kapcsolatban felmerülő valamennyi kockázatot megjelenítő hozammal („all-risk-yield”), míg az ezen felüli jövedelemrészek a futamidejük végéig egy az előzőnél magasabb kockázatot tükröző hozammal kerülnek tőkésítésre. A bérleti díjak esetleges növekedése és az inflációs kockázat implicit módon -az „all-risk-yield” alkalmazásával- kerülnek figyelembevételre. A bruttó tőkeérték ily módon a „hardcore’ és a „top slice” tőkésített jövedelmek

összege. A tranzakciós költségek és az adott ingatlan esetében esetlegesen felmerülő beruházási költségek levonását követően alakul ki a nettó tőkeértéket, mely egyben az Ingatlan Piaci Értéke is. A Piaci Érték és az ehhez tartozó főbb mutatószámok, mint pl. a Nettó Kezdeti Hozam („NIY”) az ingatlanpiacon lejzajlott más tranzakciókkal összevethetőek és ezáltal ellenőrizhető helytállóságuk.

Az értékbecslés az RICS szabályai, azaz az RICS Globális Sztenderdek és RICS Értékbecslési sztenderdek (a „**Red Book**”) szerint készült, melyek a Nemzetközi Értékbecslési Szabványokat („**IVS**”) is magukban foglalják.

Az ingatlanportfólió piaci értéke 178 292 000 euro, melyből 167 922 000 a befektetett eszközök között, 10 370 000 euro a forgóeszközök között került bemutatásra.

A bérbeadott, jövedelemtermelő portfólió

- 60%-át irodaházak (16 egység, 86 708 nm, bérbeadottság: 88%)
- 37%-át retail ingatlanok (20 egység, 57 479 nm, bérbeadottság ~ 100%),
- 3%-át pedig az egyéb ingatlanok (3 egység, 13 400 nm, bérbeadottság: 54%)

teszik ki.

#### **Az Appeninn Cégcsoport tulajdonában álló ingatlanok**

- 1082 Budapest, Üllői út 48. (irodaház)
- 6000 Kecskemét, Kiskőrös út 30. (logisztikai ingatlan)
- 1023 Budapest Bég u. 3-5. (irodaház)
- 1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.) (irodaház)
- 1149 Budapest, Várna u. 12-14. (irodaház)
- 1047 Budapest, Schweidel utca 3. (logisztika, raktár ingatlan)
- 1094 Budapest, Páva u. 8. (irodaház)
- 1015 Budapest, Hattyú utca 14. (irodaház)
- 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (iroda-és lakóház)
- 1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112. (irodaház)
- 1147 Budapest, Egyenes u. 4. (logisztika, raktár ingatlan)
- 1105 Budapest, Bánya utca 20. (iroda, raktár ingatlan)
- 1023 Budapest, Felhévizi u. 24. (iroda)
- 1139 Budapest, Frangepán u. 19. (irodaház)
- 1013 Budapest, Pauler u. 2. (iroda)
- 3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5. (casino, kereskedelmi ingatlan)
- 2660 Balassagyarmat Rákóczi fejedelem út 56. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 8630 Balatonboglár Dózsa György utca 53-59. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 5600 Békéscsaba Szarvasi út 15-17. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 1043 Budapest, Tél utca 26. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 2234 Maglód Jászberényi út. (kiskereskedelmi ingatlan)

- 7632 Pécs Malomi út 3. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 2310 Szigetszentmiklós Gyártelep (kiskereskedelmi ingatlan)
- 2800 Tatabánya Szent Borbála út 22. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 8200 Veszprém hrsz. 4278/3. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 2400 Dunaújváros Magyar út 11. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 7000 Sárbogárd Ady Endre utca 212. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 4220 Hajdúböszörmény Bánság tér 1/A. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 7300 Komló Berek utca 10/A. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 4150 Püspökladány Rákóczi utca 5. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 6320 Solt, belterület 2805/9. hrsz. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 5200 Törökszentmiklós Kossuth Lajos utca 140. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 6723 Szeged II. kerület Római körút 21. (kiskereskedelmi ingatlan)
- 8800 Nagykanizsa Táborhely utca 4 8800. (bevásárlóközpont)
- 8000 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 13. (retail park)
- 8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7. (retail park)
- Ul. Ilzecka 26, Warsaw, Mazowieckie (négy épületből álló irodaházkomplexum)

A Cégcsoport hosszú lejáratú visszafizetési kötelezettséget keletkeztető idegen forrásai a fordulónapon az Nyrt. által kibocsátott NKP kötvényből, az Appeninn E-Office Zrt. MFB Bank által folyósított, a Kantrum Kft. K&H Bank által folyósított, és az Appeninn Project-EGRV Kft. MBH Bank által folyósított euró hiteléből és a Tidaholm Kft. NHP forint hiteléből álltak.

### **Pénzügyi instrumentumok, kockázatkezelés**

Az Appeninn Cégcsoport a tevékenysége során felmerülő pénzügyi kockázatokat minden rendelkezésre álló eszközzel mérsékelni törekszik, tartós üzleti érdekének megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt, konzervatív kockázatkezelési alapelvek szerint működteti treasury tevékenységét.

A bankbetétekkel és pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos kockázatot az Appeninn Csoport konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli, a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékát készpénzben vagy bankbetétben megfelelő nemzetközi hitelminősítő szervezetek által kedvezően minősített pénzügyi intézeteknél tartja.

A Cégcsoport tulajdonában lévő portfólióelemek tekintetében többnyire több éves futamidejű bérleti szerződések állnak rendelkezésre (a WAULT értéke ingatlanonként különböző, portfólió szinten 3-4 értéken alakul) a szerződések megkötését megelőzően ellenőrzött és fizetési magatartásuk alapján monitorolt bérlőkkel, így a hitelkockázat mértékét a Cégcsoport alacsonynak tekinti. A Cégcsoport szerződéses bérlői biztosítékai, hatékony kintlevőség-kezelése biztosítja késedelmes követeléseit alacsony szintjét és az esetleges bérlői tartozások biztos behajthatóságát.

Az aktuális bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok adottságaival, lokációjával és minőségével. Az üzemeltetési díjainak megállapításakor a Cégcsoport a vonatkozó költségeinek fedezésére és elszámolhatóságára törekszik. Az éves indexálások mértékére a bérleti díj alapját képező devizanem az irányadó.

A Cégcsoport hosszú lejáratú forrásai a fordulónapon fix (3,5%) kamatozású forint NKP kötvényből, az Appeninn E-Office 2029-ig kedvező szinten fixált (2,9%) kamatozású euro hiteléből, a Tidaholm Kft. fix (2,5%) kamatozású NHP forint hiteléből, az Appeninn Project-EGRV Kft. alacsony (3%) kamatozású euró hiteléből valamint a Kantrum Kft. 70%-ban IRS ügylettel fedezett kamatozású, 30% EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású hitele áll, így kamatszint emelkedésének kockázata a Társaság számára marginális. A kamatok további jelentős csökkenése inkább betéti oldalon jelentene kitétséget a cég számára, de a stratégiájában foglalt vételi tranzakciók megvalósításával és ütemezésével, a teljes csoportra optimalizált működési cash-flow, hitel és likviditás managementtel a Társaság az ebből eredő kockázat és a cégcsoport szinten jelentkező hozam optimalizálására törekszik.

A Cégcsoport működése magas bevételarányos fedezettséget mutat, bevételei jelentős tartalékokkal fedezik a működési és finanszírozási költségeit, adósságszolgálati kötelezettségeit, a hitelszerződésekben előírt fedezettségi és adósságszolgálati mutatóit jelentős tartalékokkal teljesíti, ezért likviditási kockázata alacsony.

A cégcsoport bevételeinek és hiteleinek többsége eurohoz kötött, de működésből származó forrásai jelentős részben forintban és zlotyiban realizálódnak, így a cégcsoport a devizaárfolyamok változásának mérsékelten kitétt. Ennek csökkentése érdekében tartalékainak többségét, de minimum az éven belül nemzeti valutában fizetendő kiadásait meghaladó részét euroban tartja. Az Appeninn Csoport törekvése a pénzügyi kockázatok minimalizálása, ezért a cégcsoport spekulációs céllal nem bocsátkozik pénzügyi konstrukcióba. A Csoport az egyéb kockázatokat folyamatosan nyomon követi, azok kezeléséről pénzügyi műveletek nyomán gondoskodik.

#### **A konszolidált beszámolót készítő Társaság székhelye, telephelyei, fióktelepei:**

1022 Budapest Bég u. 3-5. (Appeninn E-Office Zrt. tulajdonában álló ingatlan)

A Cégcsoport tulajdonában álló egyéb ingatlanok között a valamennyi leánycég telephelye és fióktelepe bemutatásra került.

#### **Közzétételi helyek**

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

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

## Foglalkoztatáspolitiká

A Társaság nem üzemeltet munkavállalói részvény programot.

A cégcsoport által foglalkoztatott munkavállalók számának alakulása

	2024	2023
Átlagos statisztikai létszám:	8	8
Záró létszám:	8	9

Tekintettel arra, hogy a Társaság jelentős számban részmunkaidős munkavállalókat alkalmaz, a teljes munkaidős foglalkoztatásra vetített átlagos létszám 2024-ben: 5 fő.

## Felelősségváltási nyilatkozat

A 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 1. mellékletében előírt nyilatkozatok az Appeninn Nyrt. 2024. évi konszolidált anyavállalati IFRS (Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett nemzetközi számviteli standardok szerinti szabályok) szerint elkészült beszámolókról, jelentésekről.

Alulírott kijelenti, hogy az Appeninn Nyrt. (kibocsátó) 2024. éves konszolidált beszámolójának elkészítése során az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Csoport eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a 2024. évi vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Csoport helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

## Vállalatirányítási nyilatkozat

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) a felelős társaságirányítás vonatkozásában jelen jelentéssel számol be a 2024. üzleti évben alkalmazott felelős társaságirányítási gyakorlatáról. A Társaság a felelős társaságirányítás elveit a tulajdonában álló leányvállalataira is alkalmazza.

### 1. Az Igazgatótanács működésének rövid ismertetése, az Igazgatótanács és a menedzsment közti felelősség és feladatmegosztás bemutatása

#### 1.1. Az Igazgatótanács működésének rövid ismertetése

A Társaság ügyvezető szerve – az igazgatóság és a felügyelőbizottság helyett – az egységes irányítási rendszert megvalósító Igazgatótanács, amely legalább 5, legfeljebb 9 természetes személy tagból áll.



Az Igazgatótanács tagjait a közgyűlés választja határozatlan időre, illetve hívja vissza e tisztségükből. Az Igazgatótanács elnökét maga választja tagjai közül.

Az Igazgatótanács jogait és feladatait testületként gyakorolja. Az Igazgatótanácsra vonatkozó alapvető szabályokat a Társaság Alapszabálya, illetve az Igazgatótanács által elfogadott ügyrend és az ezekkel összhangban álló szervezeti és működési szabályzat rögzíti. Az Igazgatótanács ügyrendje részletesen tartalmazza az Igazgatótanács

- (i) tagjainak jogállását,
- (ii) az Igazgatótanács hatáskörébe tartozó feladatokat,
- (iii) az ülésrendjét,
- (iv) a Társaság képviselőinek, a munkáltatói jogok gyakorlásának a rendjét.

Az Igazgatótanács ügyrendjében a működésre vonatkozó alábbi főbb szabályok kerültek rögzítésre:

- (i) Az Igazgatótanács szükség szerint, de legalább 3 havonta ülésezik. Az Igazgatótanács ülését a korábbi ülésen meghatározott időpontban tartja, ennek hiányában a korábbi ülés napjától számított 3 hónapon belülre kell összehívni.
- (ii) Az Igazgatótanácsot az elnök hívja össze. Az elnök helyett az Igazgatótanácsot az Igazgatótanács két tagja együttesen is összehívhatja. Az Igazgatótanács ülésének helyszíne a meghívóban kerül feltüntetésére, amely a Társaság székhelyétől eltérő hely is lehet.
- (iii) Az ülést annak megkezdése előtt legalább 5 nappal - a napirend, a hely, az időpont megjelölésével - írásban, az Igazgatótanács tagjainak szóló meghívóval kell postai küldemény, vagy fax, vagy e-mail útján összehívni. Sürgős szükség esetén az ülés 5 napon belülre is összehívható fax vagy e-mail útján. A napirendi pontokkal együtt az egyes napirendi pontokhoz kapcsolódó, döntéshozatalt lehetővé tevő részletes írásos előterjesztéseket és határozati javaslatokat is meg kell küldeni.
- (iv) Az Igazgatótanács bármely tagja írásban, az ok és a cél egyidejű megjelölése mellett kérheti az Igazgatótanács összehívását. Az elnök ilyen esetben köteles az Igazgatótanács ülését az írásbeli kérelem benyújtásától számított 8 napon belülre összehívni. Ha az elnök az ilyen kérelemnek a hozzá érkezésétől számított 5 napon belül nem tesz eleget, úgy az ülést az Igazgatótanács bármely tagja közvetlenül hívhatja össze.
- (v) Az Igazgatótanács ülése szabályszerű összehívás nélkül is megtartható, ha azon valamennyi Igazgatótanács tag jelen van.
- (vi) Az Igazgatótanács ülésén az Igazgatótanács elnöke, vagy két Igazgatótanács tag által javasolt meghívott személy tanácskozási joggal akkor vehet részt, ha az Igazgatótanács többsége a meghívott részvételét az ülés kezdetekor jóváhagyja.
- (vii) Napirendi pontra vonatkozóan az Igazgatótanács minden tagjának javaslattételi jogosultsága van.

- (viii) Az Igazgatótanács ülésein csak a meghívóval együtt kézbesített napirendi pontok tárgyalhatók, kivéve a fenti (v) alpontba foglalt esetet. A kiküldött napirendben nem szereplő kérdéseket csak akkor tárgyalja az Igazgatótanács, ha az ülésen valamennyi tag jelen van és egyhangúlag így döntenek. Az Igazgatótanács ülésére kitűzött, de határozatképtelenség vagy időhiány miatt nem tárgyalt napirendi pontokat a következő ülésen napirendre kell tűzni, kivéve, ha az időmúlás következtében tárgyalanná váltak.
- (ix) Az Igazgatótanács üléseire napirendi pontként felvehető minden, az Igazgatótanács hatáskörébe tartozó, döntéshozatalt igénylő kérdés. Az Igazgatótanács elé döntést nem igénylő kérdésekben a napirendi pontokon kívül bármely témában írásbeli tájékoztatás terjeszthető be, illetve részére szóbeli tájékoztatás adható. Az Igazgatótanács elnöke köteles a soron következő rendes ülésen az Igazgatótanácsot tájékoztatni az előző ülés óta eltelt időszak jelentősebb eseményeiről és az Igazgatótanács előző ülésén elfogadott határozatok megvalósulásának állapotáról.
- (x) Az Igazgatótanács ülése akkor határozatképes, ha azon a tagjai közül legalább 3 fő jelen van.
- (xi) Az Igazgatótanács határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.
- (xii) Az Igazgatótanács tagja nem szavazhat a személyét érintő kérdésben. Amennyiben bármely Igazgatótanács tag egy adott ügy tárgyalása során az adott ügyben érdekeltnek tartja magát, elfogultságát köteles bejelenteni, és nem vehet részt a döntést megelőző vitában, illetve a döntéshozatalban. A bejelentés a jegyzőkönyvben külön rögzítésre kerül.
- (xiii) Aki a szavazásban nem vehet részt, azt a határozatképesség szempontjából figyelmen kívül kell hagyni.
- (xiv) Az Igazgatótanács ülésein a határozatok meghozatala nyílt szavazással történik. Az ülésen jelenlévő Igazgatótanács tagok többségi indítványára az ülést levezető elnök elrendelheti, hogy valamely kérdésben titkos szavazásra kerüljön sor, amely tény a jegyzőkönyvben külön rögzíteni kell.
- (xv) Az Igazgatótanács tagjai távollétük esetén személyes megjelenés helyett hangátviteli elektronikus hírközlési szolgáltatás (telefon), vagy hang, illetve hang és képátvitelre alkalmas adatátviteli szolgáltatás (videó hívás) igénybevételével is részt vehetnek az Igazgatótanács ülésein.
- (xvi) Igazgatótanács elnökének lehetősége van konferencia-ülést összehívni. Igazgatótanács ülésen történő személyes megjelenés ez esetben nem szükséges egyetlen Igazgatótanács tagnak sem, valamennyi Igazgatótanács tag kizárólag hangátviteli elektronikus hírközlési szolgáltatás (telefon), vagy hang, illetve hang és képátvitelre alkalmas adatátviteli szolgáltatás (videó hívás) alkalmazásával vesz részt az Igazgatótanács ülésén.

- (xvii) Az Igazgatótanács elnöke – amennyiben nem látja szükségesnek ülés tartását – a határozattervezet egyidejű megküldésével ülés tartása nélküli határozathozatalra is felhívhatja a tagokat (Ülésen kívüli határozathozatal). Az Igazgatótanács elnöke helyett az Ülésen kívüli határozathozatalt két Igazgatótanácsi tag együttesen kezdeményezheti. Az Ülésen kívüli határozat tervezetét az Igazgatótanács elnöke, illetve 2 (két) tagja helyett, nevükben és képviselőjükben eljárva más személy (például a Társaság munkavállalója) is kiküldheti az Igazgatótanács tagjainak.
- (xviii) Amennyiben az előterjesztésben rögzített határidőben nem érkeznek be minden tag szavazata, úgy a szavazás érvényességének megállapításánál az általános szabályok mentén kell a határozatképességet megállapítani.
- (xix) Amennyiben a határozati javaslat, illetve az alternatívákat tartalmazó határozati javaslat esetén egyik alternatíva sem szerzi meg a szükséges számú támogató szavazatot, úgy a kérdést a soron következő testületi ülésen – kivéve, ha okafogyottá vált – napirendre kell tűzni.
- (xx) Az Ülésen kívüli határozathozatal során kialakult eredményről az Igazgatótanács tagjait az Igazgatótanács elnöke vagy a megbízásából eljáró más személy a szavazásra nyitva álló határidő lejártát követő 3 munkanapon belül értesíti.

## **1.2. Az Igazgatótanács és a menedzsment közti felelősség és feladatmegosztás bemutatása**

1.2.1. Az Alapszabály és az Igazgatótanács ügyrendje és a Társaság egyéb belső szabályozói alapján az Igazgatótanács hatáskörébe az alábbi feladatok tartoznak:

- (i) a Társaság üzletpolitikai elveinek meghatározása;
- (ii) a közgyűlés összehívása, a Ptk.-ban meghatározott eseteket kivéve;
- (iii) a Társaság számviteli törvény szerinti beszámolójának és a nyereség felosztására vonatkozó javaslatnak az elkészítése, és a közgyűlés elé terjesztése;
- (iv) a Társaság szervezeti és működési szabályzatának, valamint szabályzatainak jóváhagyása;
- (v) működése szabályainak megalkotása, ügyrendjének elfogadása;
- (vi) legalább évente egyszer a Társaság ügyvezetéséről, vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról jelentés készítése a közgyűlés részére és 3 (három) havonta az Auditbizottság részére a Társaság ügyvezetéséről, saját tőke állapotáról és üzleti politikájáról;
- (vii) a Társaság üzleti nyilvántartásai megfelelő vezetésének biztosítása;
- (viii) részvénykönyv vezetése;

- (ix) a közgyűlésről készült jegyzőkönyv vagy kivonata cégbírósághoz való benyújtásának biztosítása, a vonatkozó jelenléti ív hiteles másolatával, az Alapszabály bármely módosításával, a társasági iratokban foglalt jogok, tények, adatok és a bennük beállt változásokkal együtt;
- (x) a Társaság működésének és üzletvitelének ellenőrzése, döntés a Társaság üzleti és fejlesztési koncepcióiról, valamint stratégiai tervéről, továbbá döntés az éves üzleti terv elfogadásáról és ennek részeként az éves hitelkeret jóváhagyásáról;
- (xi) intézkedés a Társaság mérlegének a közzétételre vonatkozó szabályoknak megfelelő közzététele és letétbe helyezése iránt;
- (xii) a vezérigazgató kinevezése; a munkáltatói jogok gyakorlása a Társaság vezérigazgatója és vezető állású munkavállalói felett;
- (xiii) a Társaság cégnevének, székhelyének, telephelyeinek és fióktelepeinek, valamint a főtevékenység kivételével a tevékenységi köreinek megváltoztatása és ezekkel összefüggésben az Alapszabály módosítása (minden más esetben az Alapszabály módosítása közgyűlési hatáskör);
- (xiv) a Társaság részvételével működő társaságokkal a jogszabályokban foglalt valamennyi feladat ellátása, beleértve a hivatkozott társaságok legfőbb szervének ülésére szóló felhatalmazásokkal kapcsolatos döntést, kivéve a hivatkozott társaságok székhelyére, telephelyére, fióktelepére és tevékenységi körére vonatkozó döntéseket, melyek vezérigazgatói hatáskörbe tartoznak;
- (xv) az osztalékelőleg fizetését megalapozó közbenső mérleg elfogadása;
- (xvi) a közgyűléstől kapott felhatalmazás esetében döntés a Társaság bármilyen formában vagy úton megszerzett saját részvényének elidegenítéséről, illetve saját részvény szerzéséről;
- (xvii) döntés – ha a Ptk. másként nem rendelkezik – az Alapszabály és a közgyűlés felhatalmazásának a keretei között az alaptőke felemeléséről;
- (xviii) az olyan szerződések és kötelezettségvállalások jóváhagyása, amely nem tartozik a vezérigazgató hatáskörébe;
- (xix) döntés minden olyan ügyben, amely nem tartozik a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe, illetve amit az Igazgatótanács a vezérigazgatótól a saját hatáskörébe von;
- (xx) a Társaság SZIT-ként történő nyilvántartásba vételét követően a mérlegfőösszeg 10%-át meghaladó értékű eszköz beszerzésének előzetes jóváhagyása azzal, hogy az előzetes hozzájárulás kizárólag akkor tekinthető megadottnak, ha az Igazgatótanács Ptk. 3:287. §-a szerinti független tagjainak többsége is a beszerzés jóváhagyása mellett szavazott

1.2.2. Az Alapszabály és a Társaság belső szabályzatai alapján a vezérigazgató hatáskörébe tartozó feladatok

A Társaság 2019. október 14-i közgyűlése határozott arról, hogy a Társaság hatékony működésének elősegítése érdekében a mindennapi működést irányító, önálló képviseleti és cégjegyzési joggal rendelkező vezérigazgatói tisztséget hoz létre. A Társaság vezérigazgatóját 2020. szeptember 30. napjától az Igazgatótanács választja meg. A vezérigazgató munkaviszonyban látja el feladatait. A vezérigazgató felett az Igazgatótanács gyakorolja a munkáltatói jogokat. A vezérigazgató az Igazgatótanács tagja lehet.

A vezérigazgató hatáskörébe tartozik mindazoknak az ügyeknek eldöntése, amelyek nem tartoznak a közgyűlés vagy az Igazgatótanács kizárólagos hatáskörébe, így

- (i) a Társaság első számú vezetőjeként felelős az irányadó jogszabályok, valamint a Társaság Alapszabálya és egyéb belső szabályzatai által a Társaság részére meghatározott feladatok végrehajtásáért. Ennek keretében gondoskodik a Társaság szabályzatainak megfelelő elkészítéséről, rendszeres felülvizsgálatáról, működtetéséről, azok személyi és tárgyi feltételeiről, valamint gondoskodik a közgyűlési és igazgatótanácsi határozatok végrehajtásáról;
- (ii) kialakítja a Társaság belső munkaszervezetét és munkafolyamatait, irányítja és ellenőrzi a Társaság tevékenységét;
- (iii) összeállítja a Társaság javaslatait az üzleti tervek kidolgozásához, szervezi az üzleti tervek végrehajtását;
- (iv) gondoskodik a Társaság üzleti könyveinek szabályszerű vezetéséről, a mérleg, az eredménykimutatás és a cash flow jelentés elkészítéséről;
- (v) meghozza a Társaság – Igazgatótanács által elfogadott – stratégiájának és hatályos éves üzleti tervének megfelelő operatív döntéseket, ide nem értve ingatlanok, illetve üzletrészek adásvételére vonatkozó szerződés, valamint finanszírozási szerződés megkötését, amely szerződéstípus jóváhagyása kizárólagos igazgatótanácsi hatáskör;
- (vi) rendszeresen beszámol az Igazgatótanács felé a Társaság tevékenységéről;
- (vii) képviseli a Társaságot harmadik felekkel szemben, kiemelten üzleti kapcsolatokban és marketingkommunikációs területen, a Társaság képvisellete körében bruttó 50.000.000 Ft összegű kötelezettségvállalást meg nem haladó szerződések/nyilatkozatok vonatkozásában önálló döntési hatáskörrel rendelkezik, ideértve az egyösszegű, illetőleg az olyan folyamatos fizetési kötelezettséggel járó szerződéseket, amelyekben a fizetési kötelezettség legfeljebb 12 hónapos időtartam alatt nem haladja meg a fenti összeghatárt;
- (viii) koordinálja a Társaság nemzetközi kapcsolatait;
- (ix) gyakorolja a munkáltatói jogokat – a vezető állású munkavállalók kivételével – a Társaság munkavállalói felett;

- (x) dönt a Társaság részvételével működő társaságok székhelyéről, telephelyéről, fióktelepéről és tevékenységi köréről.

## **2. Az Igazgatótanács és a menedzsment tagjainak bemutatása (a testületi tagok esetében kitérve az egyes tagok függetlenségi státuszának megadására), a bizottságok felépítésének ismertetése**

### **2.1. Az Igazgatótanács**

Az öt főből álló Igazgatótanács a Társaság ügyvezető szerve. Hatáskörét és feladatait az Alapszabály, valamint az Igazgatótanács ügyrendje és a Társaság egyéb belső szabályzatai tartalmazzák. Az Igazgatótanács független tagjai a Társaság munkaszervezetének napi tevékenységében nem vesznek részt. A Társaság Igazgatótanácsának elnökét az ügyrend értelmében az Igazgatótanács választja meg határozatlan időre.

A jelen jelentés által értékelt időszakban az Igazgatótanácsot

2024. január 30. napjáig az alábbi tagok alkották:

- (i) Kertai Zsolt László 2020. szeptember 30-ától volt az Igazgatótanács független tagja, 2022. május 6-ától volt az Igazgatótanács elnöke 2024. január 30., a jogviszonya megszűnésének a napjáig;
- (ii) Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna 2022. április 29-e óta az Igazgatótanács tanács nem független tagja (egyúttal 2022. augusztus 1-je óta a Társaság vezérigazgatója és 2024. január 30. napjától Kerta Zsolt Lászlót váltotta az elnöki székben);
- (iii) dr. Illés Tibor Endre 2022. április 29-e óta az Igazgatótanács tanács nem független tagja;
- (iv) Törő Csaba 2022. november 16-ától volt az Igazgatótanács tanács független tagja 2024. január 30., a jogviszonya megszűnésének a napjáig;
- (v) Jombik Zoltán 2022. november 16-a óta az Igazgatótanács tanács független tagja;

míg 2024. január 30. napjától az alábbi tagok alkotják:

- (i) Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna 2022. április 29-e óta az Igazgatótanács tanács nem független tagja (egyúttal 2022. augusztus 1-je óta a Társaság vezérigazgatója és 2024. január 30. napjától Kerta Zsolt Lászlót váltotta az elnöki székben);
- (ii) dr. Illés Tibor Endre 2022. április 29-e óta az Igazgatótanács tanács nem független tagja;
- (iii) Jombik Zoltán 2022. november 16-a óta az Igazgatótanács tanács független tagja;
- (iv) dr. Hüse István 2024. január 30-a óta az Igazgatótanács tanács független tagja;
- (v) dr. Jákó János Dezső 2024. január 30-a óta az Igazgatótanács tanács független tagja.

Az Igazgatótanács tagjait a közgyűlés határozatlan időre választotta meg.

### **2.2. Az Auditbizottság**

A Társaság Alapszabálya szerint a Társaságnál három tagú Auditbizottság működik, melynek tagjait a közgyűlés az Igazgatótanács független tagjai közül, az igazgatótanácsi tagságukkal azonos időtartamra választja meg. Az Auditbizottság elnökét tagjai közül maga választja, határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.

A jelen jelentés által értékelt időszakban az Auditbizottságot

2024. január 30. napjáig az alábbi tagok alkották:

- (i) Kertai Zsolt László 2020. szeptember 30-ától 2024. január 30., a jogviszonya megszűnésének a napjáig;
- (ii) Törő Csaba 2022. november 16-ától 2024. január 30., a jogviszonya megszűnésének a napjáig;
- (iii) Jombik Zoltán 2022. november 16-a óta (egyúttal 2023. június 1-je óta az Auditbizottság elnöke);

míg 2024. január 30. napjától az alábbi tagok alkotják:

- (vi) Jombik Zoltán 2022. november 16-a óta (egyúttal 2023. június 1-je óta az Auditbizottság elnöke);
- (vii) dr. Hüse István 2024. január 30-a óta;
- (viii) dr. Jákó János Dezső 2024. január 30-a óta.

Jombik Zoltán – aki az Auditbizottság elnöke – rendelkezik az Auditbizottság működéséhez szükséges, jogszabályban meghatározott szakképesítéssel.

Az Auditbizottság hatáskörébe tartozik:

- (i) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése és könyvvizsgálatának nyomon követése;
- (ii) javaslattétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására;
- (iii) a könyvvizsgálóval kötendő szerződés előkészítése;
- (iv) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetlenségi, függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, a könyvvizsgáló által a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatán kívül a Társaság részére nyújtott egyéb szolgáltatások figyelemmel kísérése, valamint szükség esetén javaslattétel az Igazgatótanács számára intézkedések megtételére;
- (v) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattétel a szükséges intézkedések megtételére;
- (vi) Igazgatótanács munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében;

(vii) belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer hatékonyságának figyelemmel kísérése.

Az Auditbizottság ülésére, működésére az Igazgatótanács ülésére és működésére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy az Auditbizottság ülése akkor határozatképes, ha azon a tagjai közül 2 (két) fő jelen van.

### 2.3. A menedzsment feladatok ellátása

A Társaság mindennapos vezetői, operatív irányítási feladatait egyszemélyben a vezérigazgató látja el.

A Társaság vezérigazgatója 2022. augusztus 1-je óta Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna, aki egyúttal az Igazgatótanács igazgatótanácsi tagja (és 2024. január 30. napja óta elnöke) is.

A szervezet méretére figyelemmel a Társaság tevékenységéhez illeszkedő menedzsment feladatok nincsenek szétosztva, azokért egyszemélyben a vezérigazgató felel, akinek munkáját nem menedzser szintű pozícióba tartozó munkavállalók segítik.

## 3. Az Igazgatótanács és bizottságok adott időszakban megtartott ülései számának ismertetése, a részvételi arány megadásával

### 3.1. Az Igazgatótanács ülései

Az Igazgatótanács 2024-ben 2 (kettő) alkalommal ülésezett (a tagok személyes jelenlétével) valamennyi igazgatótanácsi tag részvételével, és további 27 (huszonhét) alkalommal ülés tartása nélkül, írásbeli szavazás során alakította ki álláspontját az adott tárgykörben és hozta meg határozatait. Az ülés tartása nélküli döntéshozatalok esetében – 4 (négy) alkalommal, alkalmanként 1 (egy) darab szavazat kivételével, mely fenti négy esetben 1-1 (egy-egy) szavazat a szavazásra nyitva álló határidőn túl érkezett be – valamennyi, az adott tárgyban szavazásra jogosult tag szavazott.

### 3.2. Az Auditbizottság ülései

Az Auditbizottság 2024-ban 2 (kettő) alkalommal tartott ülést valamennyi tag részvétele mellett, és további 13 (tizenhárom) alkalommal ülés tartása nélkül, írásbeli szavazás útján alakította ki álláspontját az adott tárgykörben és hozta meg határozatait. Az ülés tartása nélküli döntéshozatalok esetében –

1 (egy) alkalommal 1 (egy) darab szavazat kivételével, mely 1 (egy) esetben 1 (egy) szavazat a szavazásra nyitva álló határidőn túl érkezett be – valamennyi, az adott tárgyban szavazásra jogosult tag szavazott.

## 4. Az Igazgatótanács, a menedzsment munkájának, valamint az egyes tagok értékelésekor figyelembe vett szempontok bemutatása. Utalás arra, hogy az adott időszakban elvégzett értékelés eredményezett-e valamilyen változást



#### 4.1. Az Igazgatótanács munkájának értékelése

Az Igazgatótanács a Társaság ügyvezetési és ellenőrzési feladatait egységes irányítási rendszerben a vonatkozó jogszabályoknak, a Társaság Alapszabályának és az Igazgatótanács ügyrendjében, illetve a Társaság szervezeti és működési szabályzatában foglaltaknak megfelelően látja el. A Társaság az egyes testületi tagok munkáját egyedileg nem értékeli.

Az Igazgatótanács tagjai adott üzleti évben végzett tevékenységének megfelelőségét megállapító felmentvényről a Társaság közgyűlése az adott évi beszámoló elfogadásával egyidejűleg határoz. A közgyűlés Kertai Zsolt László és Törő Csaba esetében az igazgatótanácsi jogviszonyuk megszűnésére tekintettel a lemondásuk elfogadásával egyidejűleg, 2024. január 30. napján határozott a felmentvény megadásáról.

#### 4.2. A menedzsment munkájának értékelése

A Társaság Igazgatótanácsa által választott vezérigazgató mint a Társaság operatív irányítója munkaviszony keretében látja el feladatait. A vezérigazgató felett az Igazgatótanács gyakorolja a munkáltatói jogokat és az Igazgatótanács hatáskörébe tartozik a vezérigazgató javadalmazásának megállapítása.

A vezérigazgató munkájának értékelése körében az Igazgatótanács hatásköre a prémium feltételek meghatározása, melynek teljesítése esetén a vezérigazgató prémiumban részesül. A prémium feltételeinek meghatározására lehetőleg az üzleti terv elfogadásával egyidejűleg, de legkésőbb az üzleti terv elfogadását követő két hónapon belül kell sort keríteni. A kitűzés tartalmazza a prémium maximális mértékét, a teljesítendő feladatokat, az értékelés időpontját. A feladatok kiértékelése és az elszámolás az üzleti évet lezáró beszámoló elfogadásakor, de legkésőbb az azt követő két hónapon belül történik. Amennyiben az előre meghatározott feladatok, kitűzött célok nem 100%-ban teljesülnek, az Igazgatótanács a prémium arányos kifizethetőségéről is határozhat.

A szervezet méretére figyelemmel a Társaság tevékenységéhez illeszkedő menedzsment feladatok nincsenek szétosztva, azokért egyszemélyben a vezérigazgató felel, akinek munkáját nem menedzser szintű pozícióba tartozó munkavállalók segítik.

A Társaságnál 2019. október 14. napjától a vezérigazgató hatáskörébe tartozik a munkavállalók munkájának értékelése. A Társaság a közgyűlés által elfogadott javadalmazási politikának megfelelően a javadalmazás mértékének meghatározásánál törekszik arra, hogy az észszerű és valódi teljesítményt díjazó, a gazdasági célkitűzések megvalósítását elősegítő és a hatékony munkavégzésre ösztönző legyen. A Társaság a javadalmazás változó elemeként előre meghatározott feltételek teljesítése esetén prémiumot, illetve egyedi elbírálás alapján jutalmat állapíthat meg, illetve juttathat a munkavállalók számára. A Társaság a munkavállalók juttatásait, annak egyes elemeit a tárgyévét követő év január 31. napjáig felülvizsgálja és amennyiben azokon változtat, ezen változtatások – eltérő rendelkezés hiányában – január 31. napjától lépnek hatályba. A módosításokat a BÉT prémium kategóriába tartozó hasonló méretű vállalatok, versenytársak béradatai, a Társaság általános bérpolitikája, valamint a felelősségi szintek bővülése, szűkülése és a felelős területeken végzett munka minősége egyaránt befolyásolja. A javadalmazás mértékének kialakításakor a Társaság figyelembe veszi az azonos elbírálás, átláthatóság, arányosság és a diszkrimináció tilalmának elvét.

A Társaságnál 2024-ben nem volt olyan munkavállaló, aki a fix juttatása mellett egyedi elbírálás alapján a teljesítményéhez kapcsolódó jutalomban részesült volna.

**5. Beszámoló az egyes bizottságok működéséről, kitérve a bizottsági tagok szakmai bemutatására, a megtartott ülések számára és a részvételi arány, valamint az üléseken tárgyalt fontosabb témák és a bizottság általános működésének ismertetésére<sup>1</sup>**

A Társaságnál az Auditbizottságon kívül nem működik bizottság, az Igazgatótanács nem delegált feladatokat egyetlen bizottságnak sem.

Az Auditbizottság működését, a tagok megválasztásának időtartamát a 2.2. és 3.2. pontok mutatják be. Nem volt olyan eset, amikor az Igazgatótanács valamely kérdésben az Auditbizottság álláspontjával ellentétes döntést hozott volna.

**6. A belső kontrollok rendszerének bemutatása, az adott időszaki tevékenység értékelése. Beszámoló a kockázatkezelési eljárások hatékonyságáról és eredményességéről. (Információ arról, hogy a részvényesek hol tekinthetik meg az Igazgatótanács belső kontrollok működéséről szóló jelentését)**

A közgyűlés, az Igazgatótanács és az Auditbizottság döntési jogkörét a hatályos jogszabályi előírások keretei között a Társaság Alapszabálya, valamint az Igazgatótanács és az Auditbizottság ügyrendjei és a Társaság szervezeti és működési szabályzata határozzák meg. Az alkalmazottak döntési jogkörét a munkaköri leírásuk alapján a munkáltatói jogkörgyakorló határozza meg.

Az Igazgatótanács irányítási tevékenysége keretében szabályzatokat alkot. Döntéseit határozati formában hozza.

Az Igazgatótanács tagjaiból választott auditbizottsági tagok látják el a belső ellenőrzési funkciót.

A szervezet méretére tekintettel külön a belső kontroll mechanizmusokra vonatkozó szabályzatok nincsenek, illetve az Igazgatótanács külön jelentést a belső kontrollok működéséről nem készít. Mindaz, ami nem tartozik az Igazgatótanács hatáskörébe, egyszemélyben a vezérigazgató jogkörébe tartozik, alsóbb szintű menedzser pozíciók nincsenek. A vezérigazgató feladata a munka megszervezése, a többi munkavállaló irányítása, utasítása és a feladatok végrehajtásának ellenőrzése.

A vezérigazgató az Igazgatótanács tagja, az Igazgatótanáccsal szoros együttműködésben végzi a munkáját, rendszeresen tájékoztatja az Igazgatótanács tagjait a Társaság működéséről, tevékenységéről. Az Igazgatótanács a vezérigazgató munkáját az éves beszámolót tárgyaló ülésen értékeli.

---

<sup>1</sup> Az Auditbizottság működésének bemutatásánál ki kell térni arra, ha az Igazgatótanács a bizottság javaslatával ellentétesen döntött valamilyen kérdésben (kitérve az Igazgatótanács indokaira). Célszerű utalni a Társaság honlapjára, ahol nyilvánosságra kell hozni a bizottságokra delegált feladatokat, a tagok kinevezésének idejét. (Ha a Társaság honlapján ezek az információk nem találhatóak meg, akkor szerepeltetni kell őket a Felelős Társaságirányítási Jelentésben.)

A Társaság kockázatkezelésének felügyeletét és irányítását az Igazgatótanács látja el a Társaság honlapján közzétett kockázatkezelési irányelvek figyelembevételével.

A Társaság kockázatnak tekint minden, a tevékenységében, gazdálkodásában rejlő olyan elemet vagy eseményt, illetve körülményt, amely a bekövetkezése esetén a Társaság működését hátrányosan érinti vagy érintheti. A kockázat mértékét a Társaság a fenyegetés bekövetkezési valószínűségének és az okozott kár nagyságának a szorzataként állapítja meg.

A Társaság a lehetséges kockázatok értékelésekor a kockázati tényezőket azok megvalósulási valószínűségét is figyelembe véve magas, közepes, illetve alacsony kategóriába sorolja, ennek alapján meghatározza, hogy mely kockázati tényezők minősülhetnek jelentősnek, mely ellenőrzési lépések csökkenthetik az adott kockázatot, megvizsgálja, hogy szükségesek-e kiegészítő kontrollok, illetve milyen jellegű nyomon követés szükséges.

#### **7. Információ arról, hogy a könyvvizsgáló végzett-e olyan tevékenységet, mely nem az auditálással kapcsolatos**

A Társaság által megbízott könyvvizsgáló a 2024. üzleti évben nem audit szolgáltatásokat is nyújtott. A nyújtott szolgáltatásokat annak megkezdése előtt a könyvvizsgáló és az Auditbizottság a függetlenségi szempontok szerint értékelte és jóváhagyta.

#### **8. A Társaság közzétételi politikájának, bennfentes személyek kereskedésével kapcsolatos politikájának áttekintő ismertetése**

A Társaság Alapszabálya szerint az Igazgatótanács, illetve az általa felhatalmazott személy jogosult a Társaság nevében nyilatkozat tételére, a befektetők tájékoztatására.

A Társaság a közzétételei során a hatályos Európai Unió és hazai jogszabályok, a tőzsdei és saját belső szabályzatai alapján jár el. A Társaság a jogszabályokban előírt tartalommal a féléves jelentés, illetve éves jelentés formájában számol be gazdálkodásáról, valamint a jogszabályok, és a tőzsdei szabályok által meghatározott esetekben rendkívüli tájékoztatást tesz közzé. Általános alapelvként érvényesül, hogy a rendkívüli tájékoztatás keretében minden olyan információ közzétételre kerül, amely a Társaság részvényei árfolyamára hatást gyakorolhat. Az ilyen információt az Igazgatótanács minősíti, és dönt a közzétételről vagy annak – a vonatkozó jogszabályok keretei között – a késleltetéséről.

Az Igazgatótanács a 2024. évi jelentéssel egyidejűleg megvizsgálta a közzétételi folyamatok hatékonyságát, és azt a szervezet jelenlegi felépítéséhez, méretéhez igazodónak és megfelelőnek ítélte.

A Társaság a közzétételeit magyar és angol nyelven a honlapján, a [www.bet.hu](http://www.bet.hu), továbbá a [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu) honlapokon jeleníti, jelenteti meg, illetve a szabályozott információkat megküldi egy online média szerkesztőségének.

A fentieken túl a Társaság, valamint leányvállalatai kiemelt figyelmet fordítanak arra is, hogy a hivatalos közzétételi helyeken megjelenő tájékoztatások közzététele mellett egyéb fórumokon is tájékoztassák a Társaság részvényeseit, valamint a pénz- és tőkepiac szereplőit tevékenységükkel, vagy a társaságok eseményeivel kapcsolatban fizetett megjelenés vagy a sajtóhoz eljuttatott nyilatkozat formájában.

A Társaság az adott üzleti évet megelőző évben közzéteszi a társasági eseménynaptárát, melyben tájékoztatja a befektetőket a következő év várható fontosabb eseményeiről.

A Társaság a bennfentes személyek kereskedésével kapcsolatos kérdésekben mindenkor a hatályos jogszabályok és a tőzsdei szabályok alapján jár el, belső szabályzata ezekhez igazodik. A Társaság a bennfentes személyekről nyilvántartást vezet, és külön felhívja az érintett személyek figyelmét a jogszabályokban és tőzsdei szabályokban foglalt kötelezettségeikre, illetve a kötelezettségeik megszegése esetén alkalmazandó szankciókra.

## **9. A részvényesi jogok gyakorlása módjának áttekintő ismertetése**

A Társaság alaptőkéje 47.371.419 db, azaz negyvenhétmillió-háromszázhetvenegyzernégyszáztizenkilenc darab 100,- Ft, azaz száz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényből áll. Minden 100,- Ft, azaz száz forint névértékű törzsrészvény 1, azaz egy szavazatot biztosít, azzal, hogy a közgyűlés határozatképességének megállapításánál, valamint a jegyzési (átvételi) elsőbbségi jog gyakorlásánál a saját részvényt figyelmen kívül kell hagyni.

A részvényekhez tartozó jogok és kötelezettségek a Társaság Alapszabályának III., IV. és V. fejezeteiben rögzítettek.

A részvényes részvényesi jogainak gyakorlására a vonatkozó törvényi rendelkezésekben meghatározott tulajdonosi igazolás birtokában, a részvénykönyvbe való bejegyzését követően jogosult. A Társaság részvénykönyvét az Igazgatótanács vezeti. A Társaság kezdeményezésére történő tulajdonosi megfeleltetés esetén a részvénykönyv vezetője a részvénykönyvben szereplő, a tulajdonosi megfeleltetés időpontjában hatályos valamennyi adatot törli, és ezzel egyidejűleg a tulajdonosi megfeleltetés eredményének megfelelő adatokat a részvénykönyvbe bejegyzi. A részvényes a részvénykönyvbe betekinthez.

A részvényes részvényesi jogait képviselő útján is gyakorolhatja. Nem lehet meghatalmazott az Igazgatótanács tagja, a könyvvizsgáló és a Társaság vezető állású munkavállalója. A meghatalmazást közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kell a Társasághoz benyújtani.

A részvényes jogainak a Társasággal szemben való gyakorlására részvényesi meghatalmazottat bízhat meg, aki a részvénytársasággal szemben a részvénykönyvbe való bejegyzést követően a részvényesi jogokat saját nevében, a részvényes javára gyakorolja.

A részvényes jogosult a közgyűlésen részt venni, ott felvilágosítást kérni, észrevételt és indítványt tenni, szavazati joggal rendelkező részvény birtokában szavazni.

A részvényt a Társaságnak a Ptk. 3:261. § (1) bekezdése szerint felosztható és a közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényei névértékére jutó arányos hányad (osztalék) illeti meg.

A részvényesi kisebbségi jogok (így különösen napirend kiegészítésének joga, közgyűlés összehívásának joga, könyvvizsgálat elrendelésének a joga) részletes szabályait az Alapszabály V. fejezete tartalmazza, mely elérhető a Társaság honlapján.

## **10. A közgyűlés lebonyolításával összefüggő szabályok rövid ismertetése**

A közgyűlés összehívásának és lebonyolításának a szabályait a Ptk. és az Alapszabály fekteti le.

A közgyűlést legalább évente egyszer az adott év április 30. napjáig össze kell hívni (rendes közgyűlés).

A közgyűlést - ha a Ptk. másképp nem rendelkezik - az Igazgatótanács hívja össze. A közgyűlés a Társaság székhelyétől eltérő helyen is megtartható, az adott közgyűlés helyét az Igazgatótanács határozza meg. A közgyűlést, annak kezdőnapját legalább 30 (harminc) nappal megelőzően a Társaság hirdetőműveire meghatározottak szerint meghívó útján kell összehívni.

A számviteli törvény szerinti beszámolóban és az Igazgatótanács, az Auditbizottság jelentésének lényeges adatait, az összehívás időpontjában meglévő részvények és szavazati jogok számára vonatkozó összesítéseket továbbá a napirenden szereplő ügyekkel kapcsolatos előterjesztéseket és a határozati javaslatokat, továbbá a képviselő útján történő szavazáshoz használandó nyomtatványt a közgyűlést megelőzően legalább 21 (huszonegy) nappal nyilvánosságra kell hozni a társasági hirdetőművekre vonatkozó szabályok szerint.

A közgyűlésen megjelent részvényesekről jelenléti ívet kell készíteni.

A közgyűlés határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények által megtestesített szavazatok több mint felét képviselő részvényes jelen van. Ha a közgyűlés nem határozatképes, a megismételt közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a megjelentek számára tekintet nélkül határozatképes. A nem határozatképes és a megismételt közgyűlés között legalább 3 (három) napnak kell eltelnie, de ez az időtartam nem lehet hosszabb, mint 21 (huszonegy) nap.

A közgyűlést az adott közgyűlésre megválasztott elnök vezeti le.

A közgyűlésen a határozathozatal nyílt szavazással történik az Igazgatótanács által előkészített szavazójegyek felmutatásával vagy leadásával, szavazógéppel, kézfelemeléssel vagy a helyszínen meghatározott egyéb módon. A közgyűlés a határozatait a Ptk. által megkövetelt szavazati aránnyal hozza.

A közgyűlésen az Igazgatótanács tagjai, az Auditbizottság tagjai és a könyvvizsgáló tanácskozási joggal vesznek részt, ott a napirendhez hozzászólhatnak, indítványokat tehetnek.

A közgyűlés közgyűlési határozattal legfeljebb 30 (harminc) napra felfüggeszhető.

Az Alapszabály rendelkezik a konferencia közgyűlés megtartásának a lehetőségéről.

A közgyűléssel kapcsolatos további részletes szabályokat az Alapszabály VI. fejezete tartalmazza, mely elérhető a Társaság honlapján.

**11. Annak bemutatása, hogy a kibocsátó miként felel meg a hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvény IV fejezetében foglaltaknak.**

A Társaság a hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvény IV. fejezetében foglaltakra figyelemmel – a közgyűlés véleménynyilvánító döntését követően – 2024. április 26. napján fogadta el a Társaság 2024. április 26. napjától hatályos javadalmazási politikáját.

A javadalmazási politika határozza meg az Igazgatótanács tagjainak és a vezérigazgatónak a javadalmazására vonatkozó konkrét irányelveket, ösztönzési rendszert és javadalmazási elemeket, érintve a Társaság további munkavállalóira vonatkozó javadalmazás meghatározásának elveit.

A hivatkozott törvényben, valamint a javadalmazási politikában rögzített szabályok szerint a Társaság évente a javadalmazási politikában foglaltak teljesüléséről szóló javadalmazási jelentést készít, és azt a közgyűlés elé tárja véleménynyilvánítás céljából. A jelentés célja, hogy átfogó áttekintést adjon az adott üzleti évben megítélt vagy annak eredményei alapján járó, az egyes igazgatótanácsi tagok, illetve a vezérigazgató részére megállapított összes javadalmazásról, valamint, hogy a tárgyévben alkalmazott javadalmazási gyakorlat mennyiben felelt meg az említett időszak tekintetében a javadalmazási politika előírásainak.

A Társaság méretére tekintettel nem rendelkezik a számviteli törvény 95/b (1) h) pontjában rögzített ügyviteli, ügyvezető és felügyelő testületeire vonatkozó sokszínűséggel kapcsolatos politikával.

**Az Appeninn Nyrt. jelen üzleti jelentéssel egyidőben teszi közzé IFRS Standardok szerint készült konszolidált beszámolóját, felelős társaságirányítási, javadalmazási és ESG jelentését.**

(<https://appeninnholding.com/befektetoknek/dokumentumok/jelentesek/>)

Budapest, 2025. április 1.

Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna  
**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**