

Társaság neve	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlanhasznosítás)
Jelentés számviteli rendszere	IFRS
Jelentési időszak	2025. I. félév
Adatok könyvvizsgálata	közbenső időszaki adatok, nem könyvvizsgáltak
Jelentés devizaneme	EUR, amennyiben ettől eltérő nincs jelölve
Közzétéve	2025. szeptember 12.
E-mail	info@appeninnholding.com
Kapcsolattartó	Hodován Kira kira.hodovan@appeninnholding.com
Telefon	+36 1 346 8869



Az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1022 Budapest, Bég utca 3-5., cg: 01-10-046538 – továbbiakban, mint Appeninn Nyrt. vagy Társaság) mint a szabályozott piacra bevezetett értékpapír kibocsátója a 2025. év féléves jelentését a jelen dokumentumban készíti el és teszi közzé.

Tartalomjegyzék

1.	VEZETŐSÉGI JELENTÉS.....	3
1.1	Az APPENINN CSOPORT TÖRTÉNETE.....	3
1.2	AZ APPENINN NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK JELENTÉSE a 2025. I. FÉLÉVÉNEK TELJESÍTMÉNYÉRŐL.....	4
1.3.	A CSOPORT 2025. ELSŐ HAT HAVI BESZÁMOLÓJÁNAK KIEMELT TÉTELEI ÉS MUTATÓI..	6
2.	A 2024. ÉVI ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYITATÁSOK.....	7
2.1.	ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE.....	12
2.2.	ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT MÉRLEG.....	14
2.3.	ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW.....	15
3.	MELLÉKLETEK-----	16
3.1.	A KONSZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESEDÉSEK ARÁNYA.	16
3.2.	2025. ELSŐ FÉLÉV ÉS A FORDULÓNAPOT KÖVETŐ IDŐSZAK FONTOSABB ESEMÉNYEI	17
3.3.	APPENINN NYRT. EGYEDI ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSAI	19
3.4.	ÁLTALÁNOS ADATOK A KIBOCSÁTÓRÓL.....	23
3.5.	NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL	24
3.6.	AZ APPENINN CSOPORT FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA	24

1. VEZETŐSÉGI JELENTÉS

1.1 Az APPENINN CSOPORT TÖRTÉNETE

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

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

A Társaság 2022. februárjában közzétett stratégiájában elsődleges célokként határozta meg a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá (SZIT) alakulást, a turisztikai projektársaságok értékesítését, SEE és CEE régióbeli jövedelemtermelő ingatlanok akvizícióját, az ESG szempontok fokozott érvényesítését, valamint az operatív működés költséghatékonyságának emelését.

A stratégia megvalósítása keretében a turisztikai fejlesztési projektek értékesítésre kerültek, és az értékesítésből befolyó pénzforrásokat a Csoport magyar és lengyel leányvállalatok akvizíciójára (Dounby Sp. z o. o., Tidaholm Kft., Kantrum Kft.) fordította, melynek köszönhetően jövedelemtermelő ingatlanjainak köre és működési bevétele jelentősen bővült, a cégcsoport konszolidált működési jövedelmezősége jelentősen megemelkedett.

A Csoport folyamatosan felülvizsgálja portfólióját, ingatlanjainak jövedelemtermelő képességét, ennek eredményeként került sor 2024. áprilisában a kevésbé profitábilis elemek értékesítésre való meghirdetésére.

A cégcsoport 2023. végén teljesítette a SZIT formához kapcsolódó törvényi feltételeket, 2024-ben a cégbíróság Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként bejegyezte, a Holdingot és a magyarországi leányvállalatokat 2024. január 1-től illetik meg, valamint terhelik a kapcsolódó jogszabályban meghatározott jogok, kedvezmények és kötelezettségek.

A stratégia publikálása óta eltelt években az Appeninn átalakította működési modelljét és szervezetét, egyszerűsítette cégstruktúráját, költséghatékonyága jelentős mértékben erősödött, közvetlen bérbeadási tevékenysége, valamint adminisztrációs és személyi költségeinek szintjét lényeges mértékben csökkentette.

A Csoport ESG teljesítményét 2023. év végétől és azt követően éves beszámolóikhoz készült ESG jelentései mutatják be.

A 2022-ben megfogalmazott stratégia következetes, konzervatív finanszírozási struktúrával megvalósított végrehajtását a Scope Ratings a Társaság kockázati profilját tekintve pozitívan értékelte, és 2023. április 5-én az Appeninn Nyrt. kibocsátói besorolását „B+/stable”, fedezetlen kötvényét „B+” szintre emelte, amit 2024. április 5-én és 2025. április 2-án is megerősített, a cégcsoport jövőbeni kilátásait stabilnak minősítette, kiemelve elemzésében az elmúlt évek

pozitív fejleményeit. [Scope affirms B+/Stable issuer rating of Appeninn | Scope Ratings | European Rating Agency](#)

1.2 AZ APPENINN NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK JELENTÉSE a 2025. I. FÉLÉVÉNEK TELJESÍTMÉNYÉRŐL

2025. első félévében a Társaság, valamint a konszolidálásba bevont, tulajdonában álló leányvállalatok (továbbiakban, mint Appeninn Csoport vagy Csoport) megtartotta az irodapiaci és kiskereskedelmi szegmensben meglévő ingatlanportfólióját, **bérleti díjbevételei 10,797 millió eurót, a közvetlen fedezetének összege 7,170 millió eurót tett ki**, ami 66,4%-os közvetlen fedezeti hányadot jelent, a tavalyi 62,2%-kal szemben.

A magyarországi működésből származó bevételek és jövedelmezőség változatlan szintje mellett, a lengyel ingatlan bevételei csökkentek. Az alacsonyabb bérbeadási bevételek oka egy jelentős lengyelországi bérlő márciusi távozása, melyet a félév végéig csak részben sikerült pótolni, de a félév során aláírt bérleti szerződések, folyamatban lévő bérlői kialakítások befejeződésével a bérbeadottság a következő hónapokban tovább emelkedhet.

Jövedelmezőségi mutatószámok

A cégcsoport EBITDA szintű -ingatlan ártértékelési hatással együttes- jövedelmezősége lényegesen alacsonyabb a tavalyi évinél, 3,764 millió euro a 2024. első félévének 7,511 millió eurós értékével szemben, de ez döntően nem az operatív eredményesség változásának, hanem a magyar ingatlanok értékének fordulónapi árfolyam-különbözetének, és a magyarországi leányvállalatok funkcionális és prezentációs devizaneme eltérésének következménye (részletesen l. 2.1 fejezet, a 2025. évközi tömörített konszolidált eredménykimutatások elemzése).

A magyarországi ingatlanártértékelés -2,942 millió eurós hatásának kiszűrésével kalkulált EBITDA összege 6,707 millió euró, a tavalyi hasonlóan korrigált 6,821 millió eurós értékhez képest, ami a korrigált EBITDA abszolút összegének 114 ezer euró csökkenése mellett az operatív jövedelmezőség 57,73%-ról 62,12%-ra emelkedését mutatja.

A lengyel ingatanérték 865 ezer euró pozitív árfolyamhatása a lengyelországi entitás azonos funkcionális és prezentációs devizaneme következtében a pénzügyi egyéb bevételek között kerül elszámolásra, így az EBITDA összegét nem, csak az adózott eredmény összegét érinti. Az pénzügyi egyéb bevételek és ráfordítások fennmaradó összege a hitel- és betétállomány árfolyamváltozás miatti ártértékelésének eredője.

A kamatbevételek és ráfordítások negatív egyenlegének növekménye a támogatott eximbanki finanszírozás kamatköltségének, illetve a jelentős pénzeszközállomány kedvező, bár csökkenő tendenciájú forint és euró betéti kamatszintjének következménye. **A kamatbevételek és ráfordítások** 1,361 milliós egyenlegéből 2025 első félévében **938 ezer euró a pénzügyi cash-flowt érintő egyenleg**, a fennmaradó 422 ezer euró az IFRS standardek szerinti módosító tételek eredője, valós pénzmozgást nem jelentett.

Az adózott féléves eredmény összege 2025.06.30-án 3,419 millió euro, amit az ingatlanátértékelések fentiekben részletezett hatásaival korrigálva (+2,942 millió a magyarországi ingatlanok átértékelési eredménye, -0,865 millió euró a lengyel ingatlan változatlan értékének árfolyamhatása), végeredményként **5,496 millió eurót kapunk** a tavalyi hasonlóan korrigált 6,342 milliós értékkel szemben. A korrigált adózott eredmény összege 13%-kal alacsonyabb a korábbi évihez képest, ez az árbevételhez viszonyítva 51%, a saját tőke arányában -6 havi- 4,42%-os jövedelmezőséget jelent.

Ingatlanok, pénzeszközök és finanszírozás

A cégcsoport a Holding és SZIT projektársaságok tulajdonában álló, befektetési célra tartott **ingatlanok vagyonértékelés szerinti értéke az első félévben 988 ezer euróval növekedett**.

2025-ben a Társaság pénzeszközeinek állománya a 2024.12.31-i 47,005 millióról 52,264 millióra emelkedett, ami döntő részben banki korlátozásoktól mentes, befektethető forrás.

A finanszírozási struktúra a félév során nem változott, új finanszírozás bevonására nem került sor, az értékek változása csak a HUF/EUR árfolyamváltozás és a szerződésekben foglalt ütemezés szerinti féléves tőketörlesztés (1,375 millió euró) következménye. A társaság valamennyi hitelszerződés szerinti fizetési és egyéb kötelezettségét, valamint finanszírozók által előírt kovenánsait teljesítette.

Jelenlegi folyamatok, jövőkép és stratégia

A társaság továbbra is elkötelezett stratégiájának következetes végrehajtásában, az abban foglalt célkitűzéseinek reorganizációs részét az elmúlt években teljesítette.

A Csoport a SZIT struktúra, valamint pénzügyi mutatói által lehetővé tett keretek szem előtt tartásával folyamatosan és aktívan monitorozza a magyar és CEE országbeli piaci lehetőségeket. Megfelelő tranzakciós célpontok keresése és átvilágítása, a vonatkozó üzleti tárgyalások jelenleg is folyamatosan, több ingatlan(portfólió) kapcsán zajlanak, de tekintettel arra, hogy a Társaság a stratégiájában foglalt jövedelmezőségi és egyéb szempontjai, minősítési kritériumai vonatkozásában nem kíván a hosszabb távú részvényesi érdekekkel kevésbé összeegyeztethető kompromisszumokat kötni, az esetleges vételi tranzakciók megvalósulására pontos időbeli előrejelzés nem adható. A rendelkezésre álló nagy összegű szabad pénzeszközállomány hatályos stratégiának megfelelő, korábbiakhoz hasonlóan konzervatív finanszírozási struktúra mellett,

elvárt szinten jövedelmet termelő ingatlanokba befektetése várhatóan hozzá fog járulni a cégcsoport összjövedelmezőségének további növekedéséhez.

A cégcsoport tulajdonában álló ingatlanportfólió monitorozása folyamatos, az értékesítésre kijelölt ingatlanok körét meghaladóan is vizsgáljuk az egyedi ingatlanok funkcióját, állapotát, jövedelmezőségét, jövőbeni hasznosításának optimális lehetőségeit.

Az értékesítendő ingatlanokkal kapcsolatos tárgyalások a magyar ingatlan piaci környezet és az érintett ingatlanok aktuális státusza, jövedelemtermelő képessége miatt jelentősen elhúzódtak ugyan, de jelenleg intenzív szakaszba értek, és a tranzakciók idei zárása változatlanul a cégcsoport kiemelt fókuszában szerepel.

A Társaság operatív működése, stratégiája megvalósítása során a jövőben kiemelt figyelmet kíván fordítani a SZIT-ekre vonatkozó jogszabályi feltételek folyamatos teljesítésére, a Scope Ratings pénzügyi és egyéb értékelési szempontjaira, a részvényesek és potenciális befektetők transzparens tájékoztatására, a professzionális ingatlanüzemeltetésre, az ingatlanok bérlőinek magas színvonalú kiszolgálására, valamint az ESG szempontok fokozódó érvényesítésre.

Tőkepiaci megítélés

A részvényárfolyamok az elmúlt időszakban jelentősen az egy részvényre jutó saját tőkeérték (2024.12.31: 666 Ft, 2025.06.30: 700 Ft) alatt mozognak.

1.3. A CSOPORT 2025. ELSŐ HAT HAVI BESZÁMOLÓJÁNAK KIEMELT TÉTELEI ÉS MUTATÓI

Kiemelt adatok- konszolidált	2025.06.30	2024.06.30
	EUR	EUR
Konszolidált eredménykimutatás - folytatódó tevékenységből		
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	10 796 929	11 815 657
Közvetlen fedezet	7 170 145	7 357 370
EBITDA	3 764 718	7 511 400
Ingatlanátértékelés hatásával korrigált EBITDA / 6 hó	6 706 963	6 821 347
Kamatbevételek és kiadások egyenlege -pénzügyileg realizált	938 099	1 008 046
Adózott eredmény / 6 hó	3 419 436	7 032 146
Adózott eredmény - ingatlanátértékelés hatásával korrigált / 6 hó	5 496 507	6 342 093
Közvetlen fedezet aránya	66,41%	62,27%
Korrigált EBITDA a bevételek arányában	62,12%	57,73%
Korrigált adózott eredmény / Bevételek	50,91%	53,67%
Korrigált 6 havi adózott eredmény / Társaság részvényeseire jutó tőke	4,42%	5,35%

Kiemelt adatok- konszolidált	2025.06.30	2024.12.31
	EUR	EUR
Eszközök, kötelezettségek és tőke:		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	168 910 000	167 922 000
Értékesítésre tartott eszközök	10 370 000	10 370 000
Pénzeszközök	52 234 416	47 004 605
Bankhitelek és kötvénytartozás	104 376 305	103 101 464
Eszközök/Források összesen:	239 306 627	231 682 818
Bankhitelek / Ingatlanportfólió értéke (LTV)	58%	58%
Ingatlanportfólió értéke / Mérlegfőösszeg aránya	75%	77%
A Társaság részvényeseire jutó tőke	124 403 806	118 549 296
Egy részvényre jutó tőkeérték (EUR)	2,6262	2,5026
Egy részvényre jutó tőkeérték (HUF)	1 077	1 026

2. A 2025. ÉVI ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Az Appeninn Nyrt. 2025. év első félévéről szóló konszolidált jelentése (a továbbiakban: Jelentés) tartalmazza az Appeninn Csoport 2025. évi első hat hónapra vonatkozó konszolidált vezetőségi jelentését, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (International Financial Reporting Standards – továbbiakban: IFRS) megfelelően elkészített, tárgyidőszakra vonatkozó évközi tömörített konszolidált mérlegét és eredménykimutatását, valamint az ezekhez fűzött magyarázatokat. A Jelentésben alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlítható időszakban alkalmazott számviteli politikával. A kötelezően alkalmazandó standard használata nem gyakorolt jelentős hatást az Appeninn Csoport évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

A Jelentés beszámolási pénzneme az EUR.

A jelen évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta. Az évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Társaság Igazgatótanácsa elfogadta. Az évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Jelentési Szabványok szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok, valamint az IAS 34 Interim jelentések standard előírásai alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

Eredménykimutatás		2025.06.30	2024.06.30
		EUR	EUR
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel		10 796 929	11 815 657
Ingtatlan bérbeadás közvetlen költségei		(3 626 784)	(4 458 287)
Közvetlen fedezet		7 170 145	7 357 370
Adminisztrációs költségek		(474 692)	(434 457)
Személyi jellegű ráfordítások		(144 352)	(163 927)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)		155 862	62 361
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége/vesztesége		-	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye		-	-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye		(2 942 245)	690 053
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**		3 764 718	7 511 400
Értékcsökkenés és amortizáció		(2 786)	(3 010)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele		1 149 356	345 021
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege		(1 360 576)	(1 004 058)
Lízingkamatok		-	(3 988)
Adózás előtti eredmény		3 550 712	6 845 365
Jövedelemadók		(131 276)	186 781
Adózott eredmény összesen		3 419 436	7 032 146
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek		2 435 074	(2 321 945)
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		2 435 074	(2 321 945)
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		5 854 510	4 710 201
Folytatódó tevékenység eredményéből			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		3 419 436	7 032 146
Egyéb átfogó eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		2 435 074	(2 321 945)
Teljes átfogó eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		5 854 510	4 710 201
Alap egy részvényre jutó teljes átfogó eredmény EUR centben		7,22	14,85
Hígított egy részvényre jutó teljes átfogó eredmény EUR centben		7,22	14,85

Mérleg	2025.06.30	2024.12.31.
Eszközök	EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	168 910 000	167 922 000
Tárgyi eszközök	21 376	24 556
Halasztott adó eszközök	0	0
Részesedés társult vállalkozásban	7 780	7 979
Éven túli követelések	2 815 741	1 838 384
Befektetett eszközök összesen	171 754 897	169 792 919
Vevőkövetelések	1 711 759	2 218 174
Egyéb rövid lejáratú követelések	906 097	1 014 639
Rövid lejáratra adott kölcsönök	0	9
Elhatárolások	2 306 970	1 274 215
Jövedelemadó követelések	19 775	8 257
Értékesítésre tartott eszközök	10 370 000	10 370 000
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	52 234 416	47 004 605
Forgóeszközök összesen	67 551 730	61 889 899
Eszközök összesen	239 306 627	231 682 818

Mérleg	2025.06.30	2024.12.31.
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	-18 184 405	-20 619 479
Felhalmozott eredmény	101 727 146	98 307 710
A Társaság részvényeseire jutó tőke	124 403 806	118 549 296
Nem ellenőrző részesedések	0	0
Tőke és tartalékok összesen	124 403 806	118 549 296
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	49 763 310	50 966 239
Kötvénymegvásárlás	51 243 196	49 048 518
Bérlők által teljesített letétek	3 205 392	1 855 736
Elhatárolások	2 891 526	2 864 388
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	107 103 424	104 734 881
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	3 369 799	3 086 707
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 160 415	1 906 079
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-	-
Kötelezettségek szállítók felé	710 218	823 607
Adó, illeték kötelezettségek	275 455	302 347
Jövedelemadó kötelezettségek	-	178 180
Értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	-	-
Passzív elhatárolások és céltartalékok	2 283 510	2 101 721
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	7 799 397	8 398 641
Kötelezettségek összesen	114 902 821	113 133 522
Tőke és források összesen	239 306 627	231 682 818

Cash- Flow	2025.06.30 EUR	2024.06.30 EUR
Adózás előtti eredmény	3 550 712	6 845 365
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	(988 000)	(690 053)
Ingtatlanokon végzett beruházási kiadások	-	-
Ingtatlan értékesítésének eredménye	-	-
Értékcsökkenés	2 786	3 010
Negatív goodwill	-	-
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	-	-
Kamat bevételek	(870 693)	(542 719)
Kamat ráfordítások	1 808 793	1 550 765
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	(373 719)	326 046
Aktív időbeli elhatárolások változása	(1 032 755)	43 703
Készletek változása	-	-
Kötelezettségek és elhatárolások változása	2 252 253	1 941 594
Bérlői letétek változása	1 349 656	137 510
Fizetett nyereségadó	(320 974)	46 482
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	5 378 058	9 661 703
Részesedés értékesítéséhez garanciális kötelezettség teljesítése	-	-
Ingtatlanokon végzett beruházási kiadások	(269 713)	(1 544 428)
Részesedés megszerzése	-	-
Tárgyi eszköz beszerzések	-	(1 335)
Adott, nyújtott kölcsönök változása	-	-
Kamat bevételek	870 693	542 719
Részesedés értékesítéséből származó bevétel	-	-
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(0)	-
Ingtatlanok értékesítésén realizált bevétel	-	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	600 980	(1 003 044)
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	0	6 036 331
Hiteltörlesztés	(1 375 509)	(621 544)
Kamat ráfordítások	(1 808 793)	(1 550 765)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(3 184 302)	3 864 022
Árfolyamváltozás hatása	2 435 074	(2 321 945)
Pénzeszközök változása	5 229 811	10 200 736

Saját tőke változások (adatok EUR)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2024. január 1-én	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(12 529 413)	82 729 235	111 060 887	-	111 060 887
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(2 321 945)	7 032 146	4 710 201	-	4 710 201
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-	-	-	-
Leányvállalat értékesítése				-		-	-	-
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett						-	-	-
Egyenleg 2024. június 30-án	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(14 851 358)	89 761 381	115 771 088	-	115 771 088
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(5 768 121)	8 546 329	2 778 208	-	2 778 208
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-	-	-	-
Leányvállalat értékesítése				-		-	-	-
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett						-	-	-
Egyenleg 2024. december 31-én	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(20 619 479)	98 307 710	118 549 296	-	118 549 296
Egyenleg 2025. január 1-én	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(20 619 479)	98 307 710	118 549 296	-	118 549 296
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	2 435 074	3 419 436	5 854 510	-	5 854 510
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-	-	-	-
Leányvállalat értékesítése				-		-	-	-
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett			-		-	-	-	-
Egyenleg 2025. június 30-án	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(18 184 405)	101 727 146	124 403 806	-	124 403 806

2.1. ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE

Ingtalanbérbeadási és működési eredmény

A bérbeadásból származó bevételek 2025. első hat hónapjában 10,797 millió eurót tettek ki, ami 1,019 millió euróval alacsonyabb a 2024. első féléves összegnél. Az árbevétel csaknem 9%-os csökkenése mellett a bérbeadáshoz közvetlenül kapcsolódó költségek szintje 19%-kal csökkent, így a közvetlen fedezet összességében 3%-kal alacsonyabb a tavalyi hasonló időszaknál, összege 7.170 ezer euró, árbevételhez viszonyított aránya 62%-ról 66%-ra emelkedett.

A bérleti bevételek csökkenése a lengyel Wisniowy Business Park egyik nagybérlőjének (7.132 nm) 2025. márciusi távozásából erednek, ennek következtében a varsói ingatlan bérbeadottsága március végén a tavaly decemberi 80%-ról 61 %-ra csökkent, amit a félév végére fokozatosan sikerült 66%-ra visszaemelni. A lengyel bérleti díjbevételek (összege 3,453 millió euró) 20%-ot meghaladó csökkenésében szerepet játszanak az erősen kompetitív lengyel irodapiaci környezetben megkötött új bérleti szerződéseknél elérhető - korábbiaknál némileg alacsonyabb - bérleti díjak is.

A Csoport bérbeadási bevételeinek 32%-a lengyel, 68%-a magyar ingatlan portfolióból származik, a közvetlen fedezet és az ingatlanátértékelési hatás kiszűrésével számított EBITDA esetében ez az arány 2025. 1-6 hónapjában 21%-79%.

A magyarországi ingatlanportfólió bérbeadási bevételei 7,344 millió eurót tettek ki. A magyar eszközök bérbeadási bevétele 3%-kal, közvetlen fedezete 7%-kal emelkedett. A retail – non retail bérleti bevételek megoszlása 54-46%, -az ingatlanértékelés hatásától megtisztított-működési eredmény összetételét tekintve is hasonló az megoszlás.

Az átlagos bérbeadottság 84%, ami az iroda és egyéb funkciójú ingatlanok 68%-os és a retail portfólió 99%-os kihasználtságának átlaga. Előbbi alacsonyabb szintje az értékesítés alatti ingatlanok alacsonyabb, átlagosan 36%-os bérbeadottságából adódik.

Az egyéb bevételek/ráfordítások magasabb összege a Magyar Export-Import Bank Zrt. hitelprogramjának keretében refinanszírozott, Appenin Projekt-EGRV Kft. által lehívott hitel kedvezményes kamatozásának következménye, melynek során a Csoport az időszakra eső kedvezmény 107 ezer euró összegét támogatásként számolja el.

A konszolidált beszámolóban szereplő, összességében negatív ingatlan-átértékelési hatás a forint időszaki erősödésének (2024.12.31-én 410,09; 2025.06.30-én 399,30 HUF/EUR), valamint a magyar leányvállalatok funkcionális és prezentációs devizanem különbözőségének következménye, ami az árfolyamváltozásból eredően -3,930 millió euró átértékelési veszteséget generált. A befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanok CBRE értébecslés szerinti értéke viszont 988 ezer euróval emelkedett, a -2,942 millió euró átértékelési különbözet az előbbi két szám egyenlege.

A konszolidált EBITDA összege a fentiek következményeként 3,765 millió euró. **Az ingatlanértékelés hatásának kiszűrésével a működési eredmény 6,707 millió euró**, 114 ezer euróval alacsonyabb az előző év azonos időszakának 6,821 millió euró szintén korrigált nyereségénél. Az árbevétel viszonylatában ez 2025-ben 62%-os EBITDA szintet jelent, a 2024.06.30-i 58%-kal szemben.

A lengyel ingatlan euróban kifejezett értékének negyedéves változatlansága és a lengyel entitásnál a funkcionális és prezentációs devizanem azonossága következtében az ingatlanértékhez kapcsolódó, ebben az esetben eredményt javító árfolyamhatás a pénzügyi műveletek egyéb bevételei között kerül elszámolásra 865 ezer összegben, ami így az EBITDA-t így nem, csak az adózott eredményt befolyásolja.

A pénzügyi műveletek egyéb bevételeinek és ráfordításainak fennmaradó 284 ezer eurós egyenlege döntő részben a Csoport euró és forint devizanemben folyósított hiteleinek, és az euró, forint és zlotyi devizában tartott betétállományának árfolyamváltozások miatti átértékelésének, valamint a -magyar vállalatoknál- a funkcionális és prezentációs devizanem különbözőségének következménye.

A kamatbevételek és ráfordítások negatív egyenlegének növekménye az Appeninn Projekt-EGRV Kft. által igénybe vett, támogatott bankhitel kamatköltségének, illetve a magas pénzeszközállomány kedvező, bár csökkenő tendenciájú forint és euró betéti kamatszintjének eredménye. **A kamatbevételek és ráfordítások 1,361 milliós egyenlegéből 2025-ben 938 ezer euró a pénzügyi cash-flowt érintő összeg**, a fennmaradó 423 ezer euró a kamatok valós értékének elszámolásához és a hitelszerződéshez és a folyósításhoz kapcsolódó költségek amortizációjából származik, tényleges pénzügyi teljesítést nem jelentett.

Az adózott féléves eredmény összege 2025.06.30-án 3,419 millió euró, amit az ingatlanátértékelések fentiekben részletezett hatásával korrigálva (+2,942 millió: magyarországi ingatlanok átértékelési eredménye, -0,865 millió euró: lengyel ingatlan változatlan értékének árfolyamhatása), **5,496 millió eurót** kapunk. Ez **az árbevétel arányában 51%, a saját tőkéhez viszonyítva 6 havi 4,42% jövedelmezőséget jelent.**

A kibocsátott és az átlagosan forgalomban lévő részvényenkénti teljes átfogó nyereség 2025. első félévében 7,22 eurócent.

2.2. ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Eszközök összetétele

2.2.1. Éven túli eszközök – Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok

A holding és a SZIT projektársaságok tulajdonában álló ingatlanok értékét a CBRE negyedévente felülvizsgálja. A Dounby Sp. z o. o. nem SZIT projektársaság, így a varsói ingatlanról csak az éves beszámoló fordulónapjára vonatkozóan készül értébecslés.

A befektetésre tartott ingatlanok vagyonértékelésnek eredménye 168,910 millió euró, a 2024.21.31-hez képest 988 ezer euró növekmény.

Befektetési célú ingatlanok		2024. december 31.	Ráaktiválás	Piaci ár növekedés	Piaci ár csökkenés	2025. június 30.	
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	03EOF	9 530 000	4 040		(194 040)	9 340 000	Iroda
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	03EOF	3 580 000	30 321		(120 321)	3 490 000	Iroda
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	03EOF	8 150 000	59 789		(209 789)	8 000 000	Iroda
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (iroda)	03EOF	3 120 000	11 027		(101 027)	3 030 000	Iroda
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (lakóépület)	03EOF	1 491 000		129 000		1 620 000	Iroda
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	03EOF	4 320 000	1 453	88 547		4 410 000	Iroda
17 SPAR üzlet	03EOF	19 651 000	131 869		(372 869)	19 410 000	Retail
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	06NYR	2 320 000		80 000		2 400 000	Ipari
1082 Budapest, Üllői út 48.	01PRO	21 100 000		650 000		21 750 000	Iroda
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	26MSK	1 260 000			(30 000)	1 230 000	Casino
1013 Budapest, Pauler utca 2.	32ALA	1 240 000	8 540		(28 540)	1 220 000	Iroda
8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	TIDA	15 290 000		260 000		15 550 000	Retail
8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	TIDA	13 750 000	1 386	488 614		14 240 000	Retail
8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	KANT	18 200 000	21 286	78 714		18 300 000	Retail
Wisniowy Business Park	DOUNBY	44 920 000				44 920 000	Iroda
Összesen		167 922 000	269 713	1 774 875	(1 056 587)	168 910 000	

2.2.2. Éven túli eszközök – Részesedés társult vállalkozásban

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

2.2.3. Vevő- és Egyéb követelések, elhatárolások

Vevőkövetelések 1,712 millió euró összegben álltak fenn, amelyek a tavalyi év végi 2,218 millió euró értékhez képest némileg alacsonyabb fordulónapi érték.

Egyéb rövid lejáratú követelések összege 2025. június 30-án 906 ezer euró, a 109 ezer euróval alacsonyabb a 2024. év végi 1,015 milliós összegnél.

Az aktív elhatárolások 2,307 millió euró összegben álltak fenn.

2.2.4. Értékesítésre tartott eszközök

Az értékesítési célra tartott ingatlanok CBRE vagyonértékelés szerinti értéke a félév során nem változott, 10,370 millió euró.

Értékesítési célú ingatlanok		2024. december 31.	Ráaktiválás	Piaci ár növekedés	Piaci ár csökkenés	2025. június 30.	
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	01PRO	1 110 000				1 110 000	Iroda/Ipari
1047 Schweidel utca 3.	01PRO	1 950 000				1 950 000	Ipari
1094 Budapest, Páva u. 8.	03EOF	2 490 000	3 300	26 700		2 520 000	Iroda
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	01PRO	750 000			(20 000)	730 000	Ipari
1105 Budapest, Bánya utca 20.	01PRO	1 370 000				1 370 000	Egyéb
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	01PRO	940 000			(10 000)	930 000	Iroda
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	01PRO	1 760 000				1 760 000	Iroda
Összesen		10 370 000	3 300	26 700	(30 000)	10 370 000	

2.2.5. Pénzeszközállomány

2025-ben a Társaság pénzeszközeinek állománya a 2024.12.31-i 47 millió euróról 52,264 millióra emelkedett, ami döntő részben banki korlátozásoktól mentes, befektethető forrás. A cégcsoport pénzeszközeinek nagy többségét euróbetétben tartja.

2.2.6. Hosszú és rövidlejáratú bankihitelek

A finanszírozási struktúra a félév során nem változott, új finanszírozás bevonására nem került sor. A társaság valamennyi hitelszerződés szerinti fizetési és egyéb kötelezettségét, bankok által előírt kovenánsait teljesítette, így a cégcsoport tőketartozása a félév alatt 1,375 millió euróval csökkent. A rövid lejáratú bankhitelek összege 3,370 millió euró, ami a következő 12 hónap tőketörlesztési kötelezettségét tartalmazza.

2.2.7. Tőke és tartalékok

2025. június 30-án a Társaság részvényeseire jutó tőke összege 124.404 millió euró, az első féléves átfogó eredmény összegével, 5,854 millió euróval magasabb a tavalyi év végénél.

A nem ellenőrző részesedések összege nulla.

2.3. ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW

Az Appeninn Csoport pénzeszközállománya nettó 5,230 millió euróval növekedett, amely a 3,550 millió euró adózott eredmény, a 3,184 millió eurós teljesített banki adósságszolgálat, a 0,601 ezer euró befektetési és az 5,378 millió euró operatív cash-flow egyenlege, amit a cash-flow tételek árfolyamhatása módosít 2,435 millió eurós összegben.

3. MELLÉKLETEK

3.1. A KONSZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESEDÉSEK ARÁNYA

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad	
		2025.06.30.	2024.12.31.
Appeninn E-Office Vagyongkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appeninn Project-EGRV Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appeninn Project-MSKC Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appeninn Property Vagyongkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Alagút Investment Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Tidaholm Properties Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Kantrum Property Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Dounby SP. Z.O.O.	Appeninn Projekt-EGRV Kft.	100%	100%
Wisniowy Management Sp. Z.o.o.	Dounby Sp. z o.o.	50%	50%
Imanpa doo Beograd	Appeninn Projekt-EGRV Kft.	100%	100%
Leverton doo Beograd	Appeninn Projekt-EGRV Kft.	100%	100%
Appeninn Project-BSV Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%
Appeninn Project-TRNW Kft.	Appeninn Nyrt.	100%	100%

3.2. 2025. ELSŐ FÉLÉV ÉS A FORDULÓNAPOT KÖVETŐ IDŐSZAK FONTOSABB ESEMÉNYEI

Budapest, 2025. január 21.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-046538; a továbbiakban: Társaság) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó a mai napon a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény hatálya alá tartozó projektársaságot alapított. A SZIT projektársaság neve: Appeninn Project-BSV Kft.

Budapest, 2025. március 12.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-046538; a továbbiakban: Társaság) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó a mai napon a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény hatálya alá tartozó projektársaságot szerzett. A leányvállalat ingatlan vagyonnal nem rendelkezik. A lengyel SZIT projektársaság neve: Appeninn Project-TRNW Sp. z o.o.

Budapest, 2025. március 21.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) a Budapesti Értéktőzsde Általános Üzletszabályzata Második, Bevezetési és Forgalomban Tartási Szabályok Könyvének 20.4. pontján alapuló tájékoztatási kötelezettségének eleget téve tájékoztatja a tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság befektetői kapcsolattartója 2025. március 21. napjától Hodován Kíra. Elérhetősége: Telefon: +36 30 743 5471 E-mail: befektetoikapcsolattarto@appeninnholding.com

Budapest, 2025. április 2.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-046538; a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Scope Ratings GmbH (a továbbiakban: „Scope”) 2025. április 2-án közzétette a Kibocsátó és annak az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott „APPENINN 2029/I” elnevezésű kötvényei minősítése felülvizsgálatának („rating review”) eredményét. A közleményben a Scope megerősítette a Kibocsátó „B+/Stable” hitelminősítését és a kötvény „B+” minősítését. A megerősítés háttérében a 2023-ban megszerzett ingatlanok sikeres integrálásának köszönhetően javuló jövedelmezőség, a mérsékelt tőkeáttétel mellett megvalósított stabil stratégia, az egyszerűsített cégstruktúra és SZIT státusz elérése, illetve a belső funkciók megerősítése állnak. A minősítés felülvizsgálatáról („rating review”) a Scope közleménye angol nyelven a Scope Ratings honlapján érhető el. (<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/178618>)

Budapest, 2025. április 25.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; Cg: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság Közgyűlése a 2025. április 25. napján megtartott éves rendes közgyűlés alkalmával a 2025-2026. üzleti évekre megválasztotta a Társaság könyvvizsgálójának az Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.; cégjegyzékszáma: 01-09-267553; kamarai nyilvántartási szám: 001165; személyében felelős

könyvvizsgáló: Varga János /lakcíme: 1221 Budapest, Tanító utca 15. 2. a.; anyja neve: Bucsuházi Éva Julianna; kamarai nyilvántartási száma: MKVK 007319/), akinek megbízatása a 2026. évre vonatkozó egyedi és konszolidált éves jelentés közgyűlési elfogadásáig, de legkésőbb 2027. május 31. napjáig tart.

3.3. APPENINN NYRT. EGYEDI ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSAI

Mérleg	2025.06.30	2024.12.31
Eszközök	ezer HUF	ezer HUF
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	958 320	951 409
Tárgyi eszközök	7 150	8 378
Eszköz használati jog	0	0
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	10 756 014	16 931 784
Részesedések	12 626 279	12 623 279
Befektetett eszközök összesen	24 347 763	30 514 850
Vevőkövetelések	-	16 566
Egyéb rövid lejáratú követelések	48 477	55 975
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	4 349 496	5 682 448
Rövid lejáratra adott kölcsönök	0	-
Elhatárolások	8 278	267 767
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	18 373 371	10 469 766
Forgóeszközök összesen	22 779 623	16 492 522
Eszközök összesen	47 127 386	47 007 372

Mérleg	2025.06.30	2024.12.31
Tőke és források	ezer HUF	ezer HUF
Jegyzett tőke	4 737 142	4 737 142
Visszavásárolt saját részvények	-1 114	-1 114
Tartalékok	8 095 844	8 095 844
Felhalmozott eredmény	13 544 346	13 599 851
Tőke és tartalékok összesen	26 376 218	26 431 723
Bérlők által teljesített letétek	18 790	19 037
Lízingkötelezettségek	0	-
Saját kibocsátású kötvény tartozások	20 461 408	20 114 307
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	0	-
Halasztott adó kötelezettségek	0	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	20 480 198	20 133 344
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	0	18 551
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	244 459	242 174
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	1 831	1 831
Kötelezettségek szállítók felé	12 856	29 951
Adó, illeték kötelezettségek	0	0
Jövedelemadó kötelezettségek	0	71 286
Passzív időbeli elhatárolások	11 823	78 512
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	270 969	442 305
Kötelezettségek összesen	20 751 167	20 575 649
Tőke és források összesen	47 127 386	47 007 372

Eredménykimutatás	2025.06.30	2024.06.30
	ezer HUF	ezer HUF
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	25 370	424 078
Ingtatlan bérbeadás közvetlen költségei	(25 860)	(38 382)
Közvetlen fedezet	(491)	385 696
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	-	126 586
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	(70 586)	(185 690)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	0	(997)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége/vesztesége	-	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	-
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	6 811	775 021
Ingtatlanokon végzett beruházások (Capex)	(5 503)	(2 774)
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**	(69 769)	1 097 842
Értékcsökkenés és amortizáció	(1 127)	(1 173)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	(127 038)	575 209
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	142 429	163 530
Lízingkamat	-	-
Adózás előtti eredmény	(55 505)	1 835 407
Jövedelemadók	-	-
Tárgyévi eredmény	(55 505)	1 835 407

Az Appeninn Nyrt. bérbeadási bevételei, közvetlen költségei az általa tulajdonolt kecskeméti ingatlan bérbeadásából, pénzügyi bevételei pénzeszközállománya betéti kamatából, a cégcsoport leányvállalatai által igénybe vett tulajdonosi kölcsönök utáni kamatfizetésekből, illetve ezek árfolyamhatásából, valamint és az Appeninn E-Office Zrt., az Alagút Investments Kft. összesen 520 millió forint összegű osztalékfizetéséből származnak.

Pénzügyi ráfordításainak döntő többsége az NKP kötvény kamatfizetési kötelezettségéből ered.

Cash- Flow	2025.06.30 ezer HUF	2024.06.30 ezer HUF
Adózás előtti eredmény	-55 505	1 835 407
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	(1 308)	(775 021)
Értékcsökkenés	1 127	1 173
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	-	-
Értékvesztés visszairása	-	-
Kamat bevételek	(492 429)	(515 053)
Kamat ráfordítások	350 000	350 000
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	283 552	46 542
Kötelezettségek és elhatárolások változása	(74 310)	158 054
Fizetett nyereségadó	(71 286)	(49 975)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	-60 158	1 051 127
Részesedések megszerzése	(3 000)	(357 100)
Részesedések értékesítése	-	-
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	-	-
Tárgyi eszköz beszerzések	(5 503)	(5)
Allízing bevételek	-	48 558
Kamat bevételek	492 429	515 053
Adott, nyújtott kölcsönök változása	-	-
Engedményezés bevétele	-	-
Kapcsolt feleknek adott kölcsön vissza	7 508 722	-
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	-	1 992 448
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	7 992 647	2 198 954
Osztalékfizetés	-	-
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	-	-
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	328 550	-
Hitelek, lízing, kölcsönök visszafizetése	-	(131 514)
Saját részvényvásárlás	-	-
Saját részvény értékesítés	-	-
Kamat ráfordítások	(350 000)	(350 000)
Lízingkamatok	-	(1 523)
Árfolyamkülönbözet	-	-
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(21 450)	(483 037)
Árfolyamhatás	(7 435)	141 280
Pénzeszközök változása	7 903 604	2 908 324

Saját tőke változások (adatok ezer Ft-ban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2024. január 1-én	4 737 142	8 095 844	(1 114)	7 263 787	20 095 659
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				6 336 064	6 336 064
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-
Saját részvény vásárlása					-
Saját részvény elidegenítése					-
Átsorolás					-
Osztalék					-
Tőkeemelés					-
Egyenleg 2024. december 31-én	4 737 142	8 095 844	(1 114)	13 599 851	26 431 723
Egyenleg 2025. január 1-én	4 737 142	8 095 844	(1 114)	13 599 851	26 431 723
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				(55 505)	(55 505)
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-
Saját részvény vásárlása					-
Saját részvény elidegenítése					-
Átsorolás					-
Osztalék					-
Tőkeemelés					-
Egyenleg 2025. június 30-án	4 737 142	8 095 844	(1 114)	13 544 346	26 376 218

3.4. ÁLTALÁNOS ADATOK A KIBOCSÁTÓRÓL

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

RÉSZVÉNYINFORMÁCIÓK

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

5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK BEMUTATÁSA

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

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

2025. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 47.371.419 darab 100,-Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvényből áll, melyből 1.848 darab a Társaság tulajdonát képezi.

TISZTSÉGVISELŐK

Az Appeninn Nyrt. vezető tisztségviselői 2025. június 30-án az alábbiak voltak:

Igazgatótanács:

Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna vezérigazgató (elnök)

Dr. Illés Tibor Endre

Jombik Zoltán

dr. Jákó János Dezső

dr. Hüse István

Auditbizottság:

Jombik Zoltán (elnök)

dr. Jákó János Dezső

dr. Hüse István

3.5. NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

A Jelentésben szereplő adatok konszolidáltak, a 2025. június 30-án hatályos IFRS standardokkal összhangban készültek, és független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

3.6. AZ APPENINN CSOPORT FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA

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

Az Időközi pénzügyi jelentésről független könyvvizsgálói jelentés nem készül.

Budapest, 2025. szeptember 12.

Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna
Vezérigazgató

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.