



Appeninn  
Holding

Appeninn Nyrt.  
Fenntarthatósági Jelentés - 2025



# Vezérigazgatói köszöntő

Tisztelt Olvasó!

Örömmel mutatjuk be az Appeninn Nyrt. harmadik, 2025. évi fenntarthatósági jelentését. Bízunk benne, hogy beszámolónk hitelesen tükrözi, hogy a fenntarthatóság működésünk egyik meghatározó szempontjává vált. Megjelenik ingatlanjaink üzemeltetésében, partneri együttműködéseinkben, munkatársaink támogatásában, valamint abban is, ahogyan részvényeseink számára hosszú távon is stabil értéket teremtünk.

2025-ben tovább erősítettük cégcsoportunk működésének alapjait. Jelentős lépéseket tettünk portfóliónk jövedelemtermelő képességének erősítése, működésünk átláthatóságának, stabilitásának és hatékonyságának növelése érdekében. Folytattuk az ingatlanportfólió optimalizálását célzó tranzakciók előkészítését, bővítettük energiahatékonysági beruházásainkat, növeltük a megújuló energiaforrások arányát, és korszerűsítettük épületeinket.

Hasonlóan fontosnak gondoljuk, hogy a fenntarthatóság társadalmi dimenziójában is hitelesen jelenjünk meg. 2025-ben is olyan kezdeményezéseket támogattunk, amelyek gyermekek és a fiatalok fejlődését segítik, miközben a cégcsoporton belül is figyelmet fordítottunk munkatársaink jóllétére, egészségére és szakmai fejlődésére.

A vállalatirányítás területén továbbfejlesztettük a transzparens, szabályozott és etikus működés kereteit. Meggyőződésünk, hogy a hosszú távú üzleti siker alapja csak a felelős és kiszámítható szervezeti működés lehet.

Döntéseinket a hosszú távú jövedelmezőség, valamint a környezeti és társadalmi hatások együttes mérlegelésével hozzuk meg; jelentésünkben, ezért nemcsak elért eredményeink, hanem jövőbeni céljaink bemutatására törekszünk.

Köszönjük partnereink bizalmát és együttműködését, valamint munkatársaink egész éves elkötelezett munkáját. Külön elismerésem szeretném kifejezni a jelentés elkészítésében aktív és kezdeményező szerepet vállaló kollégáimnak, Csizmadia Ildikónak és Hodován Kírának.

Szűcs Györgyi  
vezérigazgató  
Appeninn Nyrt



# Tartalom

Vezérigazgató köszöntő	2	5. Társadalmi indikátorok	28
2. A Társaság bemutatása	4	5.1. Vállalati felelősségvállalás	29
2.1. Szervezeti struktúra	9	5.2. Női vezetők aránya	32
2.2. Tulajdonosi szerkezet	10	5.3. Munkahelyi balesetek	32
3. Fenntarthatóság a Társaság számára	11	5.4. Javadalmazási politika	32
3.1. A Társaság fenntarthatósági stratégiája	12	5.5. Ügyfél-elégedettség	33
3.2. Érdekelte feleink és lényegességi elemzés	15	5.6. Munkavállalói elégedettség	33
3.3. ESG-megközelítésünk és lényeges témáink	16	5.7. Átfogó egészségbiztosítás és prevenció	33
4. Környezeti indikátorok	17	5.8. Munkavállalói képzés	34
4.1. Energiafelhasználás	18	5.9. Home Office szabályozása	34
4.2. Megvalósult energiahatékonysági és modernizációs projektek	20	6. Vállalatirányítási indikátorok	35
4.3. A Társaság előkészítés alatt álló energiahatékonysági és modernizációs projektje	23	6.1. Felelős beszerzési politika	36
4.4. Scope 1 és Scope 2 üvegházhatású gáz kibocsátás	24	6.2. Függetlenségi irányelvek	36
4.5. Hulladéktermelés	25	6.3. Kockázatkezelés	36
4.6. Vízfogyasztás	25	6.4. ESG szervezeti vezető	37
4.7. Biodiverzitást érintő kezdeményezés	26	6.5. Adatbiztonság	37
		6.6. Home Office szabályozása	37
		6.7. Etikai kódex	38
		6.8. Adatvezérelt működés és AI-támogatott tudásmenedzsment	39

## 2. A Társaság bemutatása

**Hivatalos név:**

**Appennin Vagyonkezelő Holding  
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**  
(a jelentésben: Appennin, Társaság, Holding)

**Jogi forma:**

nyilvánosan működő részvénytársaság

**Földrajzi jelenlét:**

Magyarország, Lengyelország

A fenntarthatósági jelentés által lefedett entitások: a Holding és leányvállalatai

**Magyarországon:**

- Appennin Project-EGRV Kft.

**SZIT-projekttársaságok:**

- Appennin E-Office Zrt.
- Alagút Investments Kft.
- Appennin Property Zrt.
- Appennin Project-MSKC Kft.
- Kantrum Property Kft.
- Tidaholm Properties Kft.
- Appennin Project-BSV Kft.

**Lengyelországban:**

- Dounby Sp. Z.o.o.
- Appennin Project-TRNW Sp. Z.o.o.

**Jelentéstételi időszak:**

- a pénzügyi kimutatásnak megfelelő időszak:

**2025. január 1. - 2025. december 31.**

**Alkalmazottak száma 2025. december 31. napján:**

- 6 fő

Az Appeninn Nyrt. Magyarország jelentős ingatlanpiaci szereplője, amely 2023. óta a lengyel ingatlanpiacon is képviselteti magát.

A Budapesti Értéktőzsde prémium kategóriájában jegyzett társaság, mely jövedelemtermelő képessége az elmúlt években stabil és magas szintű operatív profitabilitást mutat.

Fő tevékenysége ingatlanbefektetés és vagyonkezelés, iroda-, ipari- és kiskereskedelmi ingatlanok bérbeadása és üzemeltetése. A Társaság elsődleges célja az aktív portfóliómenedzsment, az ingatlanállomány értékének és jövedelemtermelő képességének optimalizálása, összetételének földrajzi és funkcionális szempontú diverzifikálása, valamint az ingatlanok bérlői számára magas színvonalú üzemeltetési szolgáltatások biztosítása.



## 2019.

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

## 2022.

A Társaság megújított stratégiájában, elsődleges célul tűzte ki a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá (SZIT) alakulást, SEE és CEE régióbeli jövedelemtermelő ingatlanok akvizícióját, az ESG szempontok fokozott érvényesítését, az operatív működés költséghatékonyságának emelését, valamint rugalmas és transzparens vállalatirányítási modell, holdingstruktúra felállítását és fenntartását.

## 2023.

A stratégia megvalósítása keretében került sor magyar és lengyel leányvállalatok akvizíciójára (Dounby Sp. Z. o.o., Tidaholm Properties Kft., Kantrum Property Kft.), melynek köszönhetően jövedelemtermelő ingatlanjainak

köre és működési bevételei jelentősen bővültek, és a cégcsoport konszolidált működési jövedelmezősége is jelentősen megemelkedett.

Appeninn átalakította működési modelljét és szervezetét, egyszerűsítette cégstruktúráját, költséghatékonysága jelentős mértékben erősödött.

A stratégia következetes végrehajtását és a konzervatív finanszírozási struktúrával megvalósított iroda és kiskereskedelmi tranzakciókat a Scope Ratings a Társaság kockázati profilját tekintve pozitívan értékelte, és 2023. április 5. napján az Appeninn kibocsátói besorolását B+/stable, fedezetlen kötvényét B+ szintre emelte, amit a következő években is megerősített.

A cégcsoport jövőbeni kilátásait stabilnak minősítette, kiemelve elemzésében a földrajzilag diverzifikáltabb, funkcióját tekintve kiegyensúlyozott portfóliót, a jövedelmezőség emelkedését, az előnyös finanszírozási struktúrát, a transzparencia- és vállalatirányítás vonatkozásában érzékelhető pozitív változásokat.

## 2024.

A cégcsoport teljesítette a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság törvényi feltételeit, így a Társaságot a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként (SZIT) bejegyezte.

A cégcsoport folyamatosan felülvizsgálja portfólióját, ingatlanjainak jövedelemtermelő képességét, aminek eredményeként kevésbé profitábilis elemeit eladásra meghirdette.

## 2025.

A Cégcsoport előkészítette az értékesítési célú ingatlanjai eladását, potenciális tranzakciós célpontokat azonosított, világitott át és értékelt, szervezeti struktúráját tranzakciós céljainak megfelelően átalakította.

A Kantrum Property Kft. és Tidaholm Properties Kft. üzletközpontjainak energiaellátásába bekapcsolódtak a megépült napelemes kiserőművek.

11 lengyel retail ingatlan megvásárlása tárgyában keretmegállapodást (ún. „Master Agreement”-et) írt alá a DEKADA S.A.-val. Az ügylet megvalósulása több feltételhez, így az adóhatóságok eszközvásárlásként való minősítéséhez, és a stratégiába illeszkedő finanszírozás megszerzéséhez kötött.

## A Társaság legfontosabb eredményei a 2025-ös évre vonatkozóan:

A Cégcsoport portfóliójának, a 2023-ban megszerzett vagyonelemek (cégek és ingatlanok) euróban kifejezett-értékének, valamint üzemeltetésük színvonalának emelése.

A Scope befektetésre ajánlott rating-besorolásának stabilizálása.

Intézményesített belső ellenőri rendszer bevezetése.

Külső partnerkiválasztás szabályozottságának, transzparenciájának emelése, partnerkockázatok előzetes szűrése és kontrollja.

A szervezeti és működési struktúra permanens racionalizálása, a transzparencia és a költséghatékonysági szempontok fokozott érvényesítése mellett.

## A Társaság legfontosabb eredményei a 2025-ös évre vonatkozóan:

A társadalmi felelősségvállalási stratégia felülvizsgálata: újragondoltuk a támogatott kezdeményezések körét, hogy azok fókuszáltan tükrözzék vállalati értékeinket.

A vállalati transzparencia és a láthatóság erősítése érdekében a digitális felületet (vállalati weboldal) technológiailag és tartalmilag megújítottuk.

Munkavállalóink részére a fizikai és mentális jóllétüket támogató egészségbiztosítási program került bevezetésre.

A digitális kompetenciafejlesztés jegyében, munkatársaink elméleti és gyakorlati képzésben részesültek a mesterséges intelligencia felelős és hatékony alkalmazása érdekében.

Dounby ingatlanportfólió fenntarthatósági minősítéseinek (BREEAM) megújítása és fenntartása.

## 2.1. Szervezeti struktúra

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 tagjai többségének a Ptk.-ban meghatározott független személynek kell lennie.

**Az Igazgatótanács tagjai 2025. évben:**

- **Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna (elnök)**
- **Dr. Illés Tibor Endre**
- **Jombik Zoltán**
- **Dr. Hüse István**
- **Dr. Jákó János Dezső**

A Társaság mindennapi munkáját és szervezetét a vezérigazgató irányítja és ellenőrzi a jogszabályok és az Alapszabály keretei között, a közgyűlés és az Igazgatótanács döntéseinek megfelelően.

**Vezérigazgató:**

**Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna**

Az Igazgatótanács mellett az Auditbizottság működik. Tevékenységét a mindenkor hatályos jogszabályok, a Társaság Alapszabálya és a hatályos ügyrend alapján fejtí ki.

**Auditbizottság tagjai 2025. évben:**

- **Jombik Zoltán (elnök)**
- **Dr. Hüse István**
- **Dr. Jákó János Dezső**



## 2.2. Tulajdonosi szerkezet

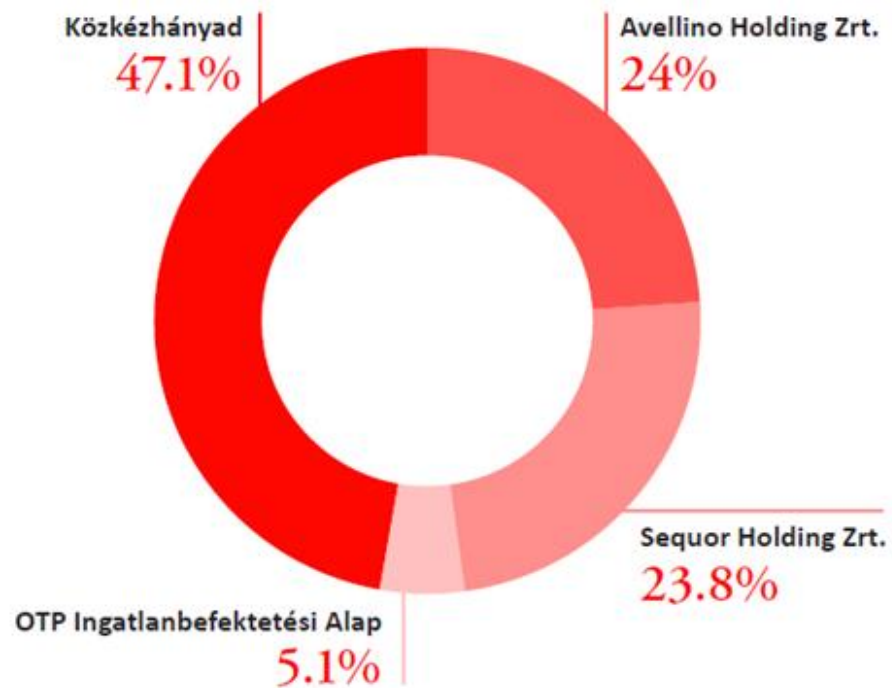
A Társaságban 2025. december 31. napi állapot szerint három részvényes tulajdonrésze haladja meg az 5%-os részesedést:

- Avellino Holding Zrt.
- Sequor Holding Zrt.
- OTP Ingatlanbefektetési Alap

A közkézhányad 47.1%-os mértékű.

Az Appeninn Nyrt. tulajdonában álló saját részvény 0,0039%-os mértékű.

A SZIT közkézhányad 47,07%-os mértékű.



# 3. Fenntarthatóság a Társaság számára

Az Appeninn elkötelezett a transzparens és hiteles tájékoztatás mellett. A 2025. évi Fenntarthatósági Jelentésünk célja, hogy átfogó képet nyújtson a Társaság környezeti (E), társadalmi (S) és vállalatirányítási (G) teljesítményéről, valamint jövőbeli célkitűzéseiről.

Fenntarthatósági jelentésünk a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) ESG Guide ajánlásaival összhangban készült. A Társaság célja, hogy évről évre fejlessze jelentéstételi gyakorlatát a jogszabályi rendelkezéseknek, a BÉT, a részvényesei, a partnerei, a piac, valamint saját szervezete és munkavállalói elvárásainak megfelelően.

A jelentésben tárgyalt témák a Global Reporting Initiative (GRI) szabvány szerinti lényegességi elemzéssel kerültek meghatározásra, és a környezetvédelmi, társadalmi és vállalatvezetési pillérek mentén kerülnek bemutatásra. Az átfogó szemléletmód és az ESG értékek minél szélesebb körű integrálása érdekében a Társaság munkavállalói, szakértői és vezetése aktívan részt vettek a 2025. évi Fenntarthatósági Jelentés elkészítésében.

A jelentéstétellel nem csupán a jogszabályi és piaci elvárásoknak kívánunk megfelelni. Célunk, hogy:

- átláthatóvá tegyük működésünk nem pénzügyi teljesítményét az érdekeltek számára,
- mérhetővé tegyük a fenntarthatósági céljainkat,
- integráljuk az ESG szempontokat az üzleti döntéshozatalba, ezzel hosszú távon erősítve a Társaság pénzügyi stabilitását, versenyképességét és környezeti válságállóságát.

### 3.1. A Társaság fenntarthatósági stratégiája

Az Appeninn Igazgatótanácsa – a globálisan növekvő elvárásokkal és trendekkel összhangban – elkötelezett amellett, hogy a vállalat működésében és döntéseiben meghatározó szerepet kapjon az ESG-szemlélet: a környezettudatosság, a társadalmi felelősségvállalás, az inspiráló vállalati légkör, valamint a transzparencia és az etikai normáknak való megfelelés. Hisszük, hogy ezen szempontok integrálása az üzleti folyamatainkba hosszú távon éppúgy növeli a Cégcsoport pénzügyi eredményességét és piaci hírnevét, mint ahogy jelentős pozitív hatást fejt ki szűkebb és tágabb környezetünkre.

Stratégiánk fókuszában a működési hatékonyság növelése és az eszközállomány zöldítése (dekarbonizáció) áll. Célunk az alaptervekenységhez kapcsolódó alacsony szén-dioxid-kibocsátású, alternatív forrásokra támaszkodó működés kialakítása. Ennek szellemében előnyben részesítjük az innovatív, energiatakarékos technológiák alkalmazását, valamint a megújuló energiaforrások fokozatosan emelkedő igénybevételét – mind a vásárolt, mind a közreműködésünkkel megtermelt energia tekintetében. A meglévő ingatlanok üzemeltetése és a jövőbeni akvizíciók során egyaránt elsődleges prioritásként kezeljük az energiahatékonyság maximalizálását, a felelős vízgazdálkodást és a hulladékkezelés optimalizálását.

Társaságunk elkötelezett a folyamatos fejlődés mellett, ezért a jövőben további ESG mutatók és célkitűzések beépítését tervezzük értékelési rendszerünkbe. Törekszünk arra, hogy fenntarthatósági jelentésünk ne csupán a ránk háruló jogszabályi kötelezettségek teljesítését szolgálja, hanem céljaink és teljesítményünk átlátható bemutatásával hitelesen tükrözze a fenntartható jövő iránti elköteleződésünket.



**Klíma-reziliens, minősített portfólió:** Elköteleztettek vagyunk a karbonsemleges működés fokozatos elérése mellett. Olyan időtálló ingatlanportfóliót építünk, amely nemcsak megfelel a szigorodó klíma- és energiaügyi szabályozásoknak, hanem proaktívan alkalmazza a körkörös gazdaság és a megújuló energiatermelés megoldásait. Kiemelt célunk, hogy ingatlanjaink jelentős része rendelkezzen nemzetközileg elismert zöld minősítéssel (BREEAM), biztosítva ezzel a portfólió értékállóságát és a bérlői elégedettséget.

**Energiahatékonyság és Elektrifikáció:** A meglévő épületállományunkat célzott beruházásokkal (pl. hűtés-fűtés korszerűsítés, LED-program) készítjük fel a karbonsemleges jövőre. A fosszilis energiaforrások (gáz) kiváltását a hőszivattyús rendszerek és az elektromos megoldások (pl. VRV/VRF) előtérbe helyezésével valósítjuk meg.

**Megújuló energia integrációja:** Stratégiai célunk a saját előállítású zöld energia arányának növelése, elsősorban a kereskedelmi ingatlanjainkra telepített napelemes kiserőművek kapacitásának kihasználásával és bővítésével, valamint beszerzéseink során is törekszünk ilyen forrásból származó energia felhasználására.

**Transzparencia és Etikus Vállalatirányítás:** Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként (SZIT) a legmagasabb szintű vállalatirányítási (Governance) normákat követjük, működésünk alapköve az integritás és az átláthatóság. Szabályozott keretrendszerünkben (Etikai Kódex) egyértelmű elvárásokat fogalmazunk meg mind kollégáink, mind partnereink irányába. Célunk a piaci szereplőkkel (stakeholderekkel) való proaktív kommunikáció erősítése, a digitális platformjaink fejlesztése, valamint a közzétett nem pénzügyi (ESG) információk tartalmának folyamatos bővítése. Jövőképünkben az ESG nem különálló feladat, hanem a vállalat szerves része: a döntéshozattól a finanszírozáson át a beszállítói lánc menedzseléséig minden folyamatunkba integráljuk a fenntarthatósági szempontokat.



**Adatvezérelt működés és Digitalizáció:** A papírmentes iroda koncepcióját előtérbe helyezve, a digitalizációt a hatékonyság motorjaként kezeljük. Terveink között szerepel mesterséges intelligencia (AI) alapú megoldások és okos keresőrendszerek bevezetése, amelyek nemcsak az adminisztrációt és operatív folyamatainkat gyorsítják, hanem átláthatóbbá teszik az energiefelhasználás monitoringját és az üzleti döntéshozattal is.

**Emberközpontú terek:** Hiszünk abban, hogy az ingatlan nem csupán négy fal, hanem szolgáltatás. Célunk olyan inspiráló, egészséges és biztonságos terek kialakítása, amelyek támogatják bérlőink üzleti sikerét és munkavállalóink fejlődését.

**3** GOOD HEALTH AND WELL-BEING



**8** DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH



**Munkavállalói jóllét (Well-being) és Egészségmegőrzés:** Társaságunk elkötelezett egy biztonságos, inspiráló és gondoskodó munkakörnyezet fenntartása mellett. Célirányos intézkedéseinkkel – mint az átfogó, prevenciósz fókuszú egészségbiztosítási program bevezetése, a mentális egészség támogatása, valamint a munka-magánélet egyensúlyát (work-life balance) elősegítő hibrid munkavégzés szabályozása – hosszú távon garantáljuk kollégáink fizikai és pszichés jóllétét.

**4** QUALITY EDUCATION



**10** REDUCED INEQUALITIES



**Társadalmi felelősségvállalás (Gyermekjólét és Oktatás):** Külső társadalmi (CSR) stratégiánk fókuszába a jövő generációinak támogatását helyeztük. Hosszú távú és tudatos partnerségeken keresztül (mint az Amigos a gyerekekért Alapítvány és a Szabó Kálmán Tehetségprogram támogatása) aktívan hozzájárulunk a beteg gyermekek kórházi rehabilitációjához, valamint a nehéz sorsú, de tehetséges diákok oktatásához és esélyegyenlőséghez való hozzáférésehez.

## 3.2. Érdekelte feleink és lényegességi elemzés

### 3.2.1. Érdekelte feleink

Az Appeninn érdekelte feleit egy benchmark elemzés során azonosította, amelyet követően egy belső egyeztetés során a Társaság vezetői, szakértői és munkavállalói megvitatottak, véglegesítettek. A vizsgálat során a következő érdekelte feleket azonosítottuk:

- **Résztvényesek**
- **Munkavállalók**
- **Felső- és középvezetők**
- **Tanácsadók, szerződéses szolgáltató partnereink**
- **Finanszírozók**
- **Hitelminősítő és elemző cégek**
- **Bérlők**
- **Üzleti partnerek, beszállítók**
- **Kapcsolt vállalatok**
- **Helyi közösségek**
- **Felügyeleti szervek, hatóságok**
- **Hazai és nemzetközi versenytársak**
- **Alapítványok, egyesületek**

A jövőben a Társaság további konzultációkat tervez a beazonosított érdekelte felekkel a Társaság ESG-vel kapcsolatos kérdésekre gyakorolt hatásának alapos vizsgálata érdekében.

### 3.2.2 Lényegességi elemzés

A Társaság fenntarthatósági stratégiájának és jelentéstételének alapját a 2023-ban elvégzett első átfogó lényegességi elemzés teremtette meg. Ezt a folyamatot a menedzsment - a változó piaci környezetre és a változó portfólióra reagálva - 2024-ben és 2025-ben is felülvizsgálta, kiegészítve a közzétételi köröket a működés szempontjából legkritikusabb fenntarthatósági témakörökkel.

A lényegességi vizsgálat módszertana:

- **Nemzetközi keretrendszerek alkalmazása:** A vizsgálat során figyelembe vettük a két (*Sustainability Accounting Standards Board (SASB)*, *Morgan Stanley Capital International (MSCI)*) legelismertebb globális minősítő ügynökség ingatlan- és ingatlanszolgáltatási szektorra vonatkozó ajánlásait.
- **Iparági benchmark elemzés:** Felmértük a közvetlen hazai és nemzetközi versenytársak ESG teljesítményét és célkitűzéseit, hogy biztosítsuk stratégiánk versenyképességét.
- **Belső validáció és kontextus:** A menedzsment és a szakterületi vezetők, kollégák bevonásával tartott belső workshopokon értékeltük az azonosított témák relevanciáját a cégcsoport üzleti stratégiája szempontjából.

### 3.3. ESG-megközelítésünk és lényeges témáink

#### Környezeti pillér

- energiamedzsment és energiahatékonyság;
- klímavédelem és emisszió (ÜHG leltár, intenzitás mutató);
- erőforrás-gazdálkodás (hulladékgazdálkodás - szelektív hulladékkezelés; vízgazdálkodás – vízhatékonyság);
- digitalizáció a fenntarthatóságért (dokumentumkezelési és döntési folyamatok digitális alapokra helyezése);
- megújuló energiaforrások hasznosítása;
- biodiverzitás védelme;

#### Társadalmi pillér

- sokszínűség; nyitottság; diszkriminációmentesség, befogadás;
- vállalati kultúra, munkavállalói jólét és fejlesztés;
- társadalmi felelősségvállalás;

#### Vállalatirányítás pillér

- transzparencia és etikus üzletvitel;
- korrupcióellenes fellépés;
- megfelelés és kockázatkezelés;
- adatbiztonság;
- felelős beszerzési politika.

## 4. Környezeti indikátorok

Tudatában vagyunk annak, hogy a környezetvédelem és az élhető környezet fenntartása alapvető fontosságú a fenntartható fejlődés szempontjából. Felelős ingatlanpiaci szereplőként tisztában vagyunk és felelősséggel tekintünk a csoport tevékenységének környezeti hatásaira, és elkötelezett amellett, hogy működésével pozitívan befolyásolja az érintett területeket.

Stratégiai célunk a zöld épületminősítési (BREEAM) fenntartása, valamint olyan projektek megvalósítása, amelyek csökkentik az ingatlanportfólió karbonlábnyomát, és növelik a megújuló energiaforrások arányát. A Társaság a körkörös gazdaság elveit szem előtt tartva kiemelt figyelmet fordít a felelős víz- és hulladékgazdálkodásra. Anyagfelhasználása mérséklését a belső folyamatok fokozott digitalizációjával, valamint szelektív hulladékgyűjtési rendszerek szerepének növelésével biztosítja.

## 4.1. Energiafelhasználás

Az energiafelhasználás csökkentése érdekében hozott intézkedések:

- vidéki bevásárlóközpontokban, és egyéb ingatlanjai közös területein is korszerű és energiahatékony LED technológiával biztosítja a világítást;
- bérbeadott területein almérők kerültek telepítésre, ami valamennyi piaci szereplőt az energia megtakarításra ösztönöz;
- a Dounby Sp. Z o.o. zöld villamos energiát használ, melyet megújuló forrásokból állítanak elő.

### 4.1.1. 2025. évi energiafogyasztás nem megújuló energiaforrásból

Táblázat 1.: Appeninn csoport teljes energiafogyasztása (kWh). A táblázatban nem szereplő leányvállalatoknak nincs energiafogyasztásuk.

Cég neve	Teljes energia felhasználás [kWh]	Vásárolt földgáz [kWh]	Eladott földgáz [kWh]	Saját földgáz felhasználás [kWh]	Vásárolt villamos energia [kWh]	Eladott villamos energia [kWh]	Saját villamos energia felhasználás [kWh]
Appeninn E-Office Zrt.	2 549 336	2 070 254	350 044	1 720 211	1 176 349	347 224	829 125
Alagút Investments Kft.	0	0	0,00	0	0	0	0
Tidaholm Properties Kft.	0	937 758	941 139	0	1 570 797	1 738 440	0
Kantrum Property Kft.	819 280	718 071	38 798	679 273	970 472	830 464	140 008
Appeninn Projekt-MSKC	0	0	0	0	292 331	292 331	0
Appeninn Project-BSV Kft.	329 764	258 189,48	0,00	258 189	101 932,71	30 357,96	71 575
Appeninn Property Zrt.	9 758	0	0	0	17 800	8 042	9 758
Dounby Sp. Z o.o.	1 475 420	5 642 374	4 166 954	1 475 420	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>5 183 559</b>	<b>9 626 646</b>	<b>5 496 934</b>	<b>4 133 093</b>	<b>4 129 682</b>	<b>3 246 859</b>	<b>1 050 466</b>

#### 4.1.2. 2025. évi energiafogyasztás megújuló energiaforrásból

Táblázat 1.: Appeninn csoport teljes energiafogyasztása (kWh).

Cég neve	Szervezetten belüli megújuló energiafogyasztás (kWh)	Vásárolt megújuló energiafogyasztás (kWh)	Eladott megújuló energiafogyasztás (kWh)
Appeninn E-Office Zrt.	322 815	458 005	135 189
Alagút Investments Kft.	0	0	0
Tidaholm Properties Kft.	0	611 581	676 852
Kantrum Property Kft.	54 511	377 847,70	323 337
Appeninn Projekt-MSKC	0	113 817,28	113 817,28
Appeninn Project-BSV Kft.	27 867	39 687	11 820
Appeninn Property Zrt.	3 799	6 931	3 131
Dounby Sp. Z.o.o.	334 491	9 370 764	9 036 273
<b>Összesen</b>	<b>743 484</b>	<b>10 978 632</b>	<b>10 300 419</b>

## 4.2. Megvalósult energiahatékonysági és modernizációs projektek

### Hattyúház:

A nyári komfort hűtés feladatát egy új, energiahatékony és korszerű keringető szivattyú és hőcserélő vette át. A beépített új folyadékhűtők energia- és költséghatékonyságának maximalizálását segítik az újonnan beépített frekvenciaváltók és a gépekhez tartozó optimalizáló szoftver. A hűtőgépek által használt R454B hűtőközeg korszerű, alacsony GWP-vel (globális felmelegedési potenciállal) rendelkezik. A korszerű folyadékhűtők alkalmazása csökkenti az egységnyi hűtési teljesítményre jutó primerenergia-igényt, ezáltal közvetlenül hozzájárul az épület teljes életciklusra vetített karbonlábnyomának (a Scope 2 kibocsátás) mérsékléséhez. A stabilabb és egyenletesebb hűtési teljesítmény emellett javítja a beltéri klímakomfortot. A beruházás szorosan illeszkedik a felelős vagyonekezelési elveinkhez, a hosszú távú fenntarthatóságot és az üzemeltetési kockázatok csökkentését helyezi előtérbe, míg a modern technológia alkalmazása átláthatóbb energiaszámítást és pontosabb monitoringot tesz lehetővé. A projekt mindhárom ESG pillér mentén jelentős értéket teremt a cégcsoport számára.



## 4.2. Megvalósult energiahatékonysági és modernizációs projektek

### Rózsaházak B:

Rózsaházak B felújítása, korszerűsítése két ütemben valósult meg. A beruházás célja az épület energiahatékonyságának növelése, az üzembiztonság garantálása, valamint a bérlők és munkavállalók jóllétének (well-being) támogatása volt. Megújult az épületburok (ablakok, kültéri ajtók és a tűzlépcső menti függönyfal cseréje), a belső terek, az árnyékolórendszer, megtörtént a radiátorok és klímák részleges, illetve az elektromos hálózat teljes cseréje, bojlerok és vizesblokkok felújítása, valamint a villamos és gépészeti rendszerek modernizálása, amely csökkenő energiaigényt, magasabb komfortérzetet és az üzembiztonságot jelent. A földszinti kondicionáló terem kialakítása a dolgozói jóllétet támogatja.



## 4.2. Megvalósult energiahatékonysági és modernizációs projektek

### Vidéki bevásárlóközpontok:

A székesfehérvári, a zalaegerszegi és a nagykanizsai üzletházaink tetőszerkezetén napelemes kiserőműveket helyeztek üzembe. A beruházásnak köszönhetően az érintett épületek villamosenergia-igényének jelentős hányadát helyben megtermelt, tiszta energiából fedezzük.

A napelemek bekapcsolódása nemcsak energia-mixünk zöldítéséhez járul hozzá, érdemben csökkenti a portfólió közvetett (Scope 2) üvegházhatású gáz-kibocsátását és a hálózati energiának való kitettségét, mérsékeli a villamosenergia-felhasználáshoz kapcsolódó karbonlábnyomot, erősíti az energiaellátás fenntarthatóságát.

A rendszerek összesen 1,8 MWp beépített teljesítményűek (Fehérvár Center: 575,64 kWp; Zala Center: 582,77 kWp; Kanizsa Centrum: 657,9 kWp), és 2025-ben összesen közel 773 MWh megújuló villamos energiát termeltek. Ennek eredményeként az ingatlanok villamosenergia-fogyasztásában jelentős zöldenergia-résarányt érünk el:

- Fehérvár Center esetében 22,95%,
- Kanizsa Centrumban 20,23%,
- Zala Centerben 10,11%.



### 4.3. A Társaság előkészítés alatt álló energiahatékonysági és modernizációs projektje

#### **Kanizsa Centrum:**

Kanizsa Centrum fűtési korszerűsítése jelenleg előkészítési és tervezési fázisban van, a kivitelezés várhatóan a következő években több lépcsőben valósul meg. A bérelt és a közös területek önálló, korszerű hűtési-fűtési rendszereket (pl. split klíma, VRV/VRF, hővisszanyerős légkezelők) kapnak, ami javítja a szabályozhatóságot és támogatja az optimális energiafelhasználást. A hatékonyabb berendezések és az alacsony GWP-jű hűtőközegek alkalmazása csökkenti az energiaigényt, míg az elektrifikáció révén jelentősen visszaesik a gázfelhasználás, ezáltal minimalizálva az épület karbonlábnyomát.



## 4.4. Scope 1 és Scope 2 üvegházhatású gáz kibocsátás

A Társaság karbonlábnyomának számítása a nemzetközileg elismert Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) szabványrendszere alapján történt. Ebben a jelentésben a Scope 1 (közvetlen) és Scope 2 (közvetett) kibocsátásokat mutatjuk be.

A Scope 1 és Scope 2 számításokban a GHG Protocol szerinti Operational control módszertant vettük alapul, így a bérlők által felhasznált energiát nem tartalmazza a jelentés.

A Scope 2 adatok transzparenciája érdekében a jelentés egyaránt tartalmazza a helyszín alapú (location-based) és a piaci alapú (market-based) megközelítés eredményeit. A számításokhoz a DEFRA (Department for Environment, Food & Rural Affairs) és az AIB (Association of Issuing Bodies) hivatalos konverziós faktorait használtuk fel. Az eredményeket tonna szén-dioxid-egyenértékben (tCO<sub>2</sub>e) fejezzük ki.

A Scope 3 (értéklánci) kibocsátások átfogó kimutatását a jövőbeli célkitűzéseink közé soroltuk.

### 4.4.1. ÜHG intenzitás

Az üvegházhatású gázok kibocsátás intenzitása a Társaság 2025. évi árbevétele és a kibocsátott Scope 1 és Scope 2 kibocsátásának összegének hányadosaként került kiszámításra.

**2025. évi árbevétel:** 22,928,709 EUR

**2025. évi Scope 1 + Scope 2 kibocsátás:** 1,369 tCO<sub>2</sub>e

**ÜHG intenzitás:** 51,35 g/euró

**Táblázat 3.:** Appeninn csoport Scope 1 és Scope 2 üvegházhatású gáz kibocsátása (tCO<sub>2</sub>e) a rendelkezésre álló adatok alapján.

Vállalat	Scope 1	Scope 2 - lokáció alapú	Scope 2 - piaci alapú	Scope 1+2 piaci alapú	Scope 1+2 piaci alapú (%)
Appeninn Nyrt.	5,64	0,00	0,00	5,64	0,22%
Appeninn E-Office Zrt.	594,36	209,01	306,48	900,85	35,30%
Appeninn Property Zrt.	222,42	17,46	25,60	248,02	9,72%
Alagút Investment Kft.	76,96	0,00	0,00	76,96	3,02%
Kantrum Property Kft.	0,00	115,79	169,79	169,79	6,65%
Tidaholm Properties Kft.	0,00	57,01	83,59	83,59	3,28%
Dounby Sp. Z.o.o.	1067,24	2195,32	0,00	1067,24	41,82%
<b>Összesen</b>	<b>1 966,63</b>	<b>2 594,58</b>	<b>585,46</b>	<b>2 552,09</b>	<b>100%</b>

A lengyelországi Wisniowy Business Park esetében vásárolt zöldáram (334 491 kWh/év) révén jelentős kibocsátáscsökkentést realizáltunk. A „location-based” (helyi hálózati) módszertan alapján – az IEA (Nemzetközi Energiaügynökség) által közzétett, és az EU 2025/2359 rendeletében rögzített kibocsátási faktorok (174,8 gCO<sub>2</sub>eq/MJ) figyelembevételével – kiszámítottuk, hogy a zöldáram-beszerezésnek köszönhetően a **Társaság 210,49 tCO<sub>2</sub>e/év Scope 2 üvegházhatásúgáz-kibocsátást takarított meg** ahhoz képest, mintha hagyományos hálózati villamos energiát vásárolt volna.

## 4.5. Hulladéktermelés

A lengyelországi iroda és a magyarországi retail ingatlanok esetében szelektív hulladékgyűjtés valósul meg, és korábban megfogalmazott céljainknak megfelelően az egyéb ingatlanjaink vonatkozásában is nő a kategorizált hulladékgyűjtés aránya.

Táblázat 4.: Appeninn csoport hulladéktermelése (t) a rendelkezésre álló adatok alapján.

## 4.6. Vízfogyasztás

A Társaság és leányvállalatai vízfogyasztása vezetékes vízből származik, szennyvíz kibocsátásához a kommunális szennyvíz hálózatot veszi igénybe. Az Appeninn csoport működése során nem keletkezik természetes vizeket veszélyeztető szennyvízkibocsátás. A vízfelhasználás bemutatásakor mind a Társaság és leányvállalatainak saját felhasználása, mind a bérbeadott épületekben a bérlők felhasználása bemutatásra kerül.

Táblázat 5.: Appeninn csoport teljes vízfogyasztása (liter) a rendelkezésre álló adatok alapján.

Vállalat	A szervezet teljes vízfogyasztása(liter)
Appeninn E-Office Zrt.	12 246 730
Appeninn Project-BSV Kft.	1 265 050
Appeninn Property Zrt.	759 840
Appeninn Project-MSKC Kft.	1 011 000
Tidaholm Properties Kft.	4 547 000
Kantrum Property Kft.	12 135 000
Dounby Sp. Z o.o.	8 232 000
Appeninn Nyrt.	229 000
<b>Összesen:</b>	<b>40 425 620</b>

Vállalat	Keletkezett hulladék össztömege (tonna)
Appeninn E-Office Zrt.	842,93
Appeninn Project-BSV Kft.	172,06
Appeninn Property Zrt.	12,51
Appeninn Project-MSKC Kft.	1,498
Tidaholm Properties Kft.	127,41
Kantrum Property Kft.	35,3
Dounby Sp. Z o.o.	674,5
<b>Összesen:</b>	<b>1866,208</b>

#### 4.7. Biodiverzitást érintő kezdeményezés

A 2017. júniusában felállított Wisniowy Business Park méhészete kiválóan tükrözi a cégcsoport elkötelezettségét a fenntartható fejlődés és a városi környezet biológiai sokfélesége mellett. Az irodakomplexum szívében elhelyezkedő méhészet 5 kaptárból áll, amelyek a főszezonban (június végén és július elején) mintegy negyedmillió méhnek nyújtanak menedéket. A kaptárak karbantartásáért professzionális méhészettel foglalkozó vállalkozás felel.

A méhek a helyi flóra részét képező 2,5 km hosszú hársfasoron történő beporzó tevékenységük révén kulcsszerepet játszanak az ökoszisztéma egészségének megőrzésében. A méhek átlagosan mintegy 3 km-es repülési hatótávolsága révén a méhészet kedvező hatása a környező növényzet jelentős részére is kiterjed.

A méhészetnek otthont adó szabadidős terület a dolgozók környezeti tudatosságára is pozitív hatást gyakorol. A méhek megfigyelése és az ökoszisztémában betöltött fontosságuk felismerése hozzájárul a természeti összefüggések jobb megértéséhez és megbecsüléséhez. A méhészetben évente nagyságrendileg 90 kg méz kerül előállításra, amely a távolabbi régiókból történő szállítás mellőzésével, jelentősen csökkenti a forgalmazással járó szénlábnyomot. A méhek által termelt méz elsősorban promóciós célokra szolgál, és a szolgáltatók, bérlők, valamint a helyszíni megtekintések során kerül szétosztásra. A szolgáltatás éves költsége jelenleg 13 140 PLN (3 056 EUR).

A méhészet kifejezi a csoport elkötelezettségét a zöld, fenntartható munkakörnyezet megteremtése mellett, amely elősegíti a munkavállalók jóllétét és támogatja a helyi környezetet.



#### 4.7.1. Érdekességek a méhészetről:



A méz helyi forgalmazása jelentősen csökkenti a szénlábnyomot.

Az éves költség tartalmazza a teljes logisztikát és a csomagolást.



Minden kaptár a Wiśniowy Business Park logóját viseli.

A park külső zöldterületén lévő 2,5 km hosszú hársfasoron végzik beporzást.

A kaptárakban szelídségükről ismert Krain fajtájú méhek élnek.



170 darab, 420 grammos üveg méz 2024-ben.

Az üvegekre kerülő címkék egyedi grafikai tervezést kaptak.

## 5. Társadalmi indikátorok

Az Appeninn cégcsoport számára a környezetvédelem és a felelős vállalatirányítás mellett a fenntarthatóság társadalmi pillére is kiemelt stratégiai prioritás. Hisszük, hogy üzleti sikereink és hosszú távú értékteremtésünk alapja a munkavállalóinkkal, bérlőinkkel, partnereinkkel és a tágabb közösségekkel kialakított kölcsönös bizalom. Éppen ezért társadalmi felelősségvállalásunk két fő pillérre épül: a belső munkavállalói jóllétre (well-being) és a külső, közösségi értékteremtésre.

Hangsúlyt fektetünk olyan kezdeményezések és programok támogatására, amelyek hosszabb távú társadalmi értékteremtést helyezik előtérbe. Aktív felelősségvállalásunk révén hozzájárulunk ahhoz, hogy egy élhetőbb, diszkriminációmentes, egyéni fejlődést támogató, és igazságosabb világot hagyjunk a következő generációkra, ezzel is erősítve a cégcsoport iránti bizalom és a pozitív megítélés hosszú távú fennmaradását.

## 5.1. Vállalati felelősségvállalás



### AMIGOS a gyerekekért Alapítvánnyal

Az Appeninn 2024. évének új projektje volt az AMIGOS a gyerekekért Alapítvány támogatása. A szervezet tagjai – egyetemista önkéntesek (Amigók) – az elmúlt 10 évben számos kórházi osztályon bentlakó, krónikusan beteg gyermeket látogattak rendszeresen, segítve tanulásukat és fejlődésüket. Hiszünk abban, hogy a gyógyuláshoz nemcsak orvosságra, hanem törődésre és vidámságra is szükség van. Ezért döntöttünk úgy, hogy az Appeninn az együttműködés keretein belül örökbefogadja a Bethesda Kórház Égésérült Sebészeti Osztályát, ezzel támogatva az Alapítvány kórházi jelenlétét és munkáját.



Az Alapítvány elkötelezett és professzionális munkáját megismerve a 2024-ben kezdett támogatás 2025-ben is változatlanul megmaradt. Ez lehetővé teszi, hogy az Amigos Alapítvány önkéntesei rendszeres látogatásaikkal, élményalapú programjaikkal szint vigyenek a beteg gyermekek mindennapjaiba. Büszkék vagyunk rá, hogy támogatásunkkal érdemben hozzájárulhatunk ahhoz, hogy a kórházban töltött idő ne csak a betegségről, hanem a tanulásról, a játékról és a fejlődésről is szóljon.



## Szabó Kálmán Tehetségprogram támogatása

Az Appeninn elkötelezett a társadalmi esélyegyenlőség és a tudásalapú társadalom építése mellett. Ennek jegyében 2025-ben új, kiemelt projektként csatlakoztunk a **Szabó Kálmán Tehetségprogramhoz**. A program célja, hogy anyagi és szakmai védőhálót nyújtson kiemelkedő képességű, de nehéz anyagi körülmények között élő fiataloknak, elősegítve ezzel a társadalmi mobilitásukat és felsőfokú tanulmányaik megkezdését.

Hozzájárulásunkkal 2025-ben egy, a Budapest Corvinus Egyetemen tanuló tehetséges diák ösztöndíját és mentori programját támogattuk. Ezzel nemcsak egy fiatal karrierútját egyengetjük, hanem erősítjük a vállalat elkötelezettségét a tehetséggondozás, az oktatáshoz való hozzáférés és a társadalmi felelősségvállalás iránt.

A program három fő pillérre épül:

- **Anyagi támogatás:** ösztöndíjak biztosítása a felsőoktatásban való továbbtanuláshoz.
- **Mentorálás:** egyetemi diákmentorok segítik a legfiatalabb hallgatók integrációját, tanulmányi előrehaladását és készségfejlesztését.
- **Közösségépítés és tehetséggondozás:** workshopok, felkészítő és élményalapú programok a szakmai és személyes fejlődés érdekében.



## Együttműködés az SOS-Gyermekfalvak Magyarország Alapítvánnyal

Az Appeninn több éve, 2020 óta támogatja az SOS Gyermekfalvak Magyarország Alapítványát. Az együttműködés során a kritikus helyzetben lévő fiatalokat támogatja azáltal, hogy retail központjaiban megjelenési, kapcsolatteremtési és adománygyűjtő lehetőséget teremt az alapítvány számára.

## Együttműködés a Segíts, hogy Segíthessünk Alapítvánnyal

A fentiekhez hasonlóan cégcsoportunk a Segíthessünk Alapítványnak is helyszínt biztosít üzletközpontjaiban az ünnepi időszakban karácsonyi jótékonyági vásár és adománygyűjtés céljából.



## Mozgáskorlátozottak Nagykanizsa és Vidéke Egyesület támogatása

Cégcsoportunk elkötelezett az esélyegyenlőség és a társadalmi integráció elmozdítása mellett. Ennek jegyében 2025-ben stratégiai partnerséget folytattunk a Mozgáskorlátozottak Nagykanizsa és Vidéke Egyesületével. A szervezet hiánypótló munkát végez a mozgássérült emberek érdekképviselése, rehabilitációja és társadalmi beilleszkedése terén. Társaságunk azzal támogatta tevékenységüket, hogy térítésmentesen helyszínt és láthatóságot biztosított a bevásárlóközpontunkban megvalósított lakossági tájékoztató kampányuk számára, elősegítve ezzel a helyi közösség érzékenyítését és a rászorulókat elérését.

## Együttműködés a Zala-Vármegyei Rendőr-főkapitánysággal

Cégcsoportunk szoros együttműködést ápol a Zala Vármegyei Rendőr-főkapitánysággal. A partnerség keretében üzletközpontjainkban rendszeresen (havi két alkalommal történő) megjelenést biztosítunk a hatóság bűn- és balesetmegelőzési programjai számára. Ezzel a kezdeményezéssel aktívan hozzájárulunk a látogatók és a helyi lakosság edukációjához, valamint a közbiztonság erősítéséhez.

## 5.2. A női vezetők aránya

Az Appeninn elkötelezett a diszkriminációmentes munkahelyi környezet és - többek között - a nemek közötti esélyegyenlőség biztosítása mellett.

Munkavállalók száma	Felsővezetés	Középvezetés	Vezető beosztású dolgozók összesen
Nő	1	1	2
Férfi	0	0	0
Összesen	1	1	2
A női alkalmazottak aránya (%)	1	100%	100%

Táblázat 6.: Vezetőségi összetétel nemek szerint az Appeninnél 2025-ben.

## 5.3. Munkahelyi balesetek

A munkavállalók a Társaság tevékenységének irodai jellege miatt, nem kitétek munkahelyi balesetek szempontjából. 2025-ben egyetlen munkahelyi baleset sem történt.

## 5.4. Javadalmazási politika

A javadalmazási politika célja, hogy világos, átlátható és prudens működést biztosító alapelveket határozzon meg. Ezek az elvek szervesen illeszkednek a Cégcsoport üzleti és fenntarthatósági stratégiájához, támogatják hosszú távú eredményességet, valamint biztosítják a hatékony kockázatkezeléssel összehangolt javadalmazási gyakorlatot.

A Cégcsoport javadalmazási rendszerének alapelve, hogy versenyképes javadalmazást biztosítson a munkavállalói és vezetői részére. Kiemelt fontosságuként kezeljük a diszkrimináció-mentességet: a juttatások mértéke az adott feladat- és felelősségi körhöz, az elvárt szakmai tudáshoz és tapasztalathoz igazodik. Az egyedi javadalmazások mértékének meghatározásánál a cégcsoport törekszik a valódi egyéni teljesítményt, szervezeti együttműködést, pro-aktivitást, a gazdasági célkitűzések megvalósítását egyaránt támogató, eredményorientált munkavégzésre ösztönző javadalmazási rendszer kialakítására, ezzel is elősegítve a munkavállalói elkötelezettséget és kollégáink csapaton belüli támogató hozzáállását.

A javadalmazási politika fix és változó juttatási elemeket tartalmaz a cégcsoport aktuális szabályzatainak megfelelően, és a különböző típusú juttatásokban részesülők körét, ezek mértékét következetes és transzparens módon határozza meg. A javadalmazási koncepció, illetve az egyes munkakörökre vonatkozó jövedelmek és juttatások megállapítása során figyelemmel van:

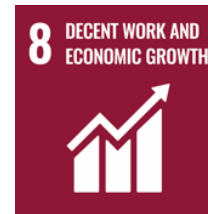
- a különböző szakterületeken és pozíciók betöltéséhez szükséges szakmai ismeret, szenioritás és teljesítmény elvárásokra, a munkakörök eltérő hozzáadott értéket teremtő képességére, és üzleti eredményre gyakorolt hatásukra; valamint
- közvetlenül kapcsolódik a csoport időszakos és hosszabb távú vállalati stratégiájának és céljainak megvalósulásához;
- az érintett személynek kitűzött egyéni célkitűzések és az esetleges egyedi projektfeladatok teljesítéséhez;
- az adott feladatkör ellátásán belül és azon túl tanúsított támogató attitűd, csapatszellem, elkötelezettség, lojalitás és pro-aktivitás szintjéhez.

## 5.5. Ügyfél-elégedettség

A Társaság az ügyfelek elégedettségének növelése érdekében központosított és hatékony hiba és panaszkezelő rendszert működtet valamennyi ingatlan tekintetében. A bérlői észrevételeket és műszaki problémákat központi rendszeren keresztül lehet bejelenteni, ahol az ingatlan üzemeltetők közvetlenül fogadják, és a szakmailag optimális szervezeti egységhez továbbítják a beérkező észrevételeket. Ugyanezt szolgálják a retail ingatlanokban felállított info-boxok is, így a bérlők a számukra legkomfortosabb módon jelezhetik kérdéseiket, technikai és egyéb problémáikat, észrevételeiket és kéréseiket, és az ingatlan üzemeltetője a lehető leggyorsabban és hatékonyabb megkezdhesse ezek kezelését.

## 5.6. Munkavállalói elégedettség

A Társaság méretére, tevékenységére tekintettel az alkalmazottak elégedettségét a féléves/éves teljesítményértékelés során rendszeresen mérjük. A közvetlen és közvetlen visszajelzés lehetősége mindenkor adott a munkavállalók számára, akár a menedzsment, akár az Igazgatótanács irányában.



## 5.7. Átfogó egészségbiztosítás és prevenció

A munkavállalók egészségének megőrzése és a betegségek megelőzése érdekében 2025-ben egy új próbaidejüket letöltött munkavállalókra kiterjedő magánegészségügyi biztosítást vezettünk be. A program célja a gyors, minőségi ellátáshoz való hozzáférés biztosítása. A prevenció és a tudatosság erősítése céljából munkatársaink számára biztosítjuk az évenkénti átfogó szűrővizsgálatot, az egészségügyi kockázat- és mentális állapotfelmérést (rizikófel mérés), és ösztönözzük ezek igénybevételét.

## 5.8. Munkavállalói képzés

A Cégcsoport meggyőződése, hogy a munkatársak folyamatos szakmai fejlesztése az időálló és fenntartható vállalati stratégia alapköve. A képzési programokba történő befektetés nemcsak a magas szintű professzionalizmust és a dolgozói elkötelezettséget garantálja, hanem elengedhetetlen feltétele a versenyképesség megőrzésének és az üzleti céljaink elérésének is.

### **Digitális kompetenciafejlesztés és AI-készültség:**

A 2025-ös év kiemelt képzési fókuszja a digitális transzformáció támogatása volt. Ennek keretében munkatársaink gyakorlatorientált, mesterséges intelligencia üzleti alkalmazását támogató oktatáson vettek részt, melyet követően a mesterséges intelligencia alkalmazása fokozatosan beépül munkafolyamatainkba. A képzés célja kettős volt: egyrészt az adminisztráció, tartalomgyártás, elemzés hatékonyságának növelése, másrészt az új technológiák felelős, etikus és biztonságos használatának elsajátítása, különös tekintettel az adatvédelmi szempontokra. Képzési programunk idén is folytatódik, adatbázisaink feldolgozásával, gyorskereső megoldások, AI asszisztensek és egyéb összetettebb mesterséges intelligenciára lt képzési fókuszja a digitális transzformáció támogatása voltévpülő megoldások bevezetésével és alkalmazásával.



## 5.9. Home Office szabályozása

A munkavállalók fizikai és mentális jóllétének egyik alapköve a munka és magánélet egészséges egyensúlyának biztosítása. A munkaköri sajátosságok figyelembevételével jelenleg is lehetőséget biztosítunk az otthoni munkavégzésre (home office), a rugalmas munkaidőkeret alkalmazására, ezzel is segítve a családi kötelezettségek és a karrier célok összeegyeztethetőségét.

**A Társaság 2026-ra átfogó, formális Home Office Szabályzat kidolgozását tervezi, egységes és átlátható feltételrendszert teremtve valamennyi kolléga számára.**



# 6. Vállalatirányítási indikátorok

Az Appeninn vállalatirányítási gyakorlatának alapja az átlátható, etikus és prudens működés. Hisszük, hogy ennek megvalósításával hosszú távon is stabil értéket teremtünk.

A Társaság vállalatirányítási stratégiája a következő alappillérekre épül:

*Fenntartható és aktív vagyonkezelés:* Az aktív portfóliómenedzsment, a professzionális vagyonkezelési és üzemeltetési tevékenység biztosítása, a finanszírozási struktúra folyamatos monitorozása és optimalizálása, stabil, válságálló és felelős üzletmenet alapját képezik.

*Transzparens és szabályozott működés:* A Társaság elkötelezett az átlátható és rugalmas szervezeti struktúra mellett, és ennek érdekében mindenkori tevékenységéhez, a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság jogszabályi követelményrendszeréhez illeszkedő, költséghatékony és transzparens holdingstruktúrát alakított ki.

*Folyamatos felülvizsgálat és optimalizálás:* A dinamikus piaci és szabályozási környezethez alkalmazkodva a menedzsment rendszeresen felülvizsgálja a szervezeti felépítést, a belső folyamatokat, a cégstruktúrát, valamint a kiszervezett funkciók hatékonyságát és kockázatait.

A Budapesti Értéktőzsde ajánlásaival összhangban álló felelős vállalatirányítási jelentés szemlélteti a Társaság transzparencia és etikus üzleti magatartás iránti elkötelezettségét.

## 6.1. Felelős beszerzési politika

Az Appeninn 2023-ban dolgozta ki hatályos Beszerzési szabályzatát. A Társaság ebben rögzítette a beszerzési feladatokkal kapcsolatos, üzleti céljai és a transzparencia elvének általános érvényesítését célzó szabályokat, a beszerzési eljárásba bevont személyek felelősségi körét, továbbá a beszerzési eljárás dokumentálási rendjét, ami által a beszerzési eljárások kontrollálhatósága is biztosított. Lényeges követelmény volt a fenntarthatósági célok érvényre juttatásának beépítése, hogy ezek a ténylegesen a mindennapi operáció és tevékenységek részévé váljanak. A Társaság üzleti és megbízásos partnereitől is elvárja, hogy megfeleljenek az iparág gyakorlatnak megfelelő piaci, jogi, környezetvédelmi, és etikai követelményeknek és szabványoknak:

- A beszerzési eljárásban minden résztvevő fél köteles biztosítani, illetve tiszteletben tartani a verseny tisztaságát, átláthatóságát és nyilvánosságát.
- Az Appeninn csoport esélyegyenlőséget, egyenlő bánásmódot, jóhiszeműséget biztosít valamennyi résztvevő számára.

- Az Appeninn csoport a pénzügyi forrásainak felhasználása során kiemelt hangsúlyt helyez a hatékony és felelős gazdálkodás elvére.
- Beszerzési döntéseinek szempontrendszerébe a környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok beépítésre kerültek.
- Beszerzési eljárásai, szempontjai és döntései átláthatók, minden lényeges mozzanatában dokumentáltak.

## 6.2. Függetlenségi irányelvek

A Társaságnál az igazgatóság és felügyelőbizottság helyett egységes irányítási rendszert megvalósító Igazgatótanács működik. Az Igazgatótanács látja el az igazgatóság és a felügyelőbizottság törvényben meghatározott feladatait.

A Társaság Igazgatótanács és az Auditbizottság tagjainak függetlenségével kapcsolatos irányelvei és az alkalmazott függetlenségi kritériumok a

Budapesti Értéktőzsde Zrt. által elfogadott és közzétett Felelős Társaságirányítási Ajánlásoknak megfelelően kerültek meghatározásra és rögzítésre a Társaság Függetlenségi irányelvek politikájában.

A vonatkozó törvényi kötelezettség értelmében az Igazgatótanács tagjainak többségének függetlennek kell lennie. A tagok akkor minősülnek függetlennek, ha a Társasággal az igazgatótanácsi tagságon és a Társaság szokásos tevékenységébe tartozó, az igazgatótanácsi tag szükségleteit kielégítő ügyleten alapuló jogviszonyon kívül más jogviszonyban nem állnak. Az Igazgatótanács tagjai a megbízatásuk elfogadásával egyidejűleg nyilatkoznak arról, hogy a Társaság által alkalmazott kritériumok alapján függetlennek minősülnek-e. Az Auditbizottság tagjait a közgyűlés az Igazgatótanács független tagjai közül választja.

## 6.3. Kockázatkezelés

A kockázatkezelés kiemelkedően fontos az Appeninn csoport pénzügyi stabilitásának és jó hírnevének védelme, valamint a saját tőke vagy egyéb finanszírozási forrás olyan versenyképes üzleti célokra való felhasználása érdekében, amely a részvényesek érdekeit szolgálja. A kockázatkezelési irányelvek kidolgozása során az integráltság, a teljesség, a módszeresség, a transzparencia, folyamatosság és az arányosság alapelveit vette figyelembe.

Az Appeninn csoport kockázatnak tekint minden, tevékenységében, gazdálkodásában rejlő elemet, eseményt, vagy körülményt, amely bekövetkezése esetén az Appeninn csoport működését, eredményességét, pénzügyi stabilitását hátrányosan érinti vagy érintheti. A kockázat mértékét az Appeninn csoport a fenyegetés bekövetkezési valószínűségének és az okozott kár nagyságának együttes figyelembevételével állapítja meg. Az azonosított veszélyekre alkalmazott kockázatkezelési stratégia kiválasztása során az intézkedés várható hatása felmérésre és összevetésre kerül az eredetileg tervezett végeredménnyel és a kockázat mértékével. A kockázatkezelés hatékony eszközei a felelősségi és hatáskörök, döntési szintek, valamint az összeférhetetlenségi szabályok pontos meghatározása, a négy szem elv következetes alkalmazása és a folyamatba épített kontrollpontok.

Az Appeninn csoport teljes kockázatkezelését az Igazgatótanács (Auditbizottság) tagjai felügyeli, ellenőrzi és irányítja.

## 6.4. ESG szervezeti vezető

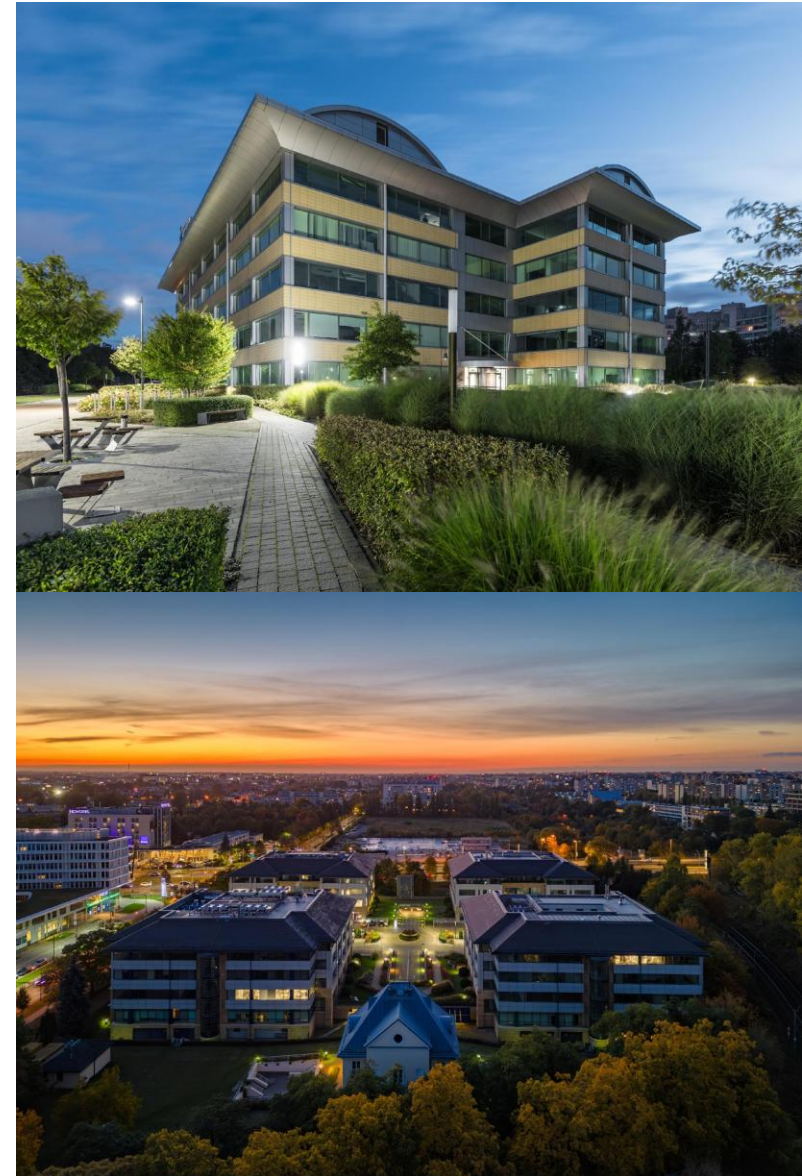
A Társaságnál ESG szervezeti szakértő került kijelölésre 2023-ban.

## 6.5. Adatbiztonság

2025-ben, illetve a Társaság megalakulása óta sem érkezett panasz az ügyfelek privát adataival való visszaéléssel, vagy azok elvesztésével kapcsolatban.

## 6.6. Home Office szabályozása

Ahogy a Társadalmi (Social) fejezet 5.9. pontjában is bemutattuk, a Társaság 2026-ra átfogó Home Office Szabályzatot vezet be. Vállalatirányítási és kockázatkezelési szempontból ezen új keretrendszer elsődleges funkciója a kiberbiztonsági kockázatok minimalizálása, a szigorú GDPR-megfelelés (compliance) biztosítása, valamint a decentralizált eszközhasználat informatikai protokolljainak rögzítése.



## 6.7. Etikai kódex

Az Appeninn 2024. végén kidolgozta az Etikai és Magatartási Szabályzatát, mely szabályozza az üzleti- és munkakapcsolatokban tanúsítandó magatartásformák alapelveit, továbbá iránymutatást nyújt mindazon értékekkel és normákkal kapcsolatban, amelyeket a cégcsoport minden üzleti tevékenysége során követ.

A szabályzat integrált szemléletet tükröz: a korábban elfogadott Korrupcióellenes Szabályzat legfontosabb rendelkezései az Etikai és Magatartási Szabályzatba beépítésre kerültek.



## 6.8. Adatvezérelt működés és AI-támogatott tudásmenedzsment

A Társaság a digitalizációs stratégia részeként 2025-ben sikeresen előkészítette belső, mesterséges intelligencián alapú asszisztensek és intelligens keresőmegoldás koncepcióját, amely a belső dokumentumok strukturált feldolgozásával és visszakereshetőségével növeli a működési hatékonyságot.

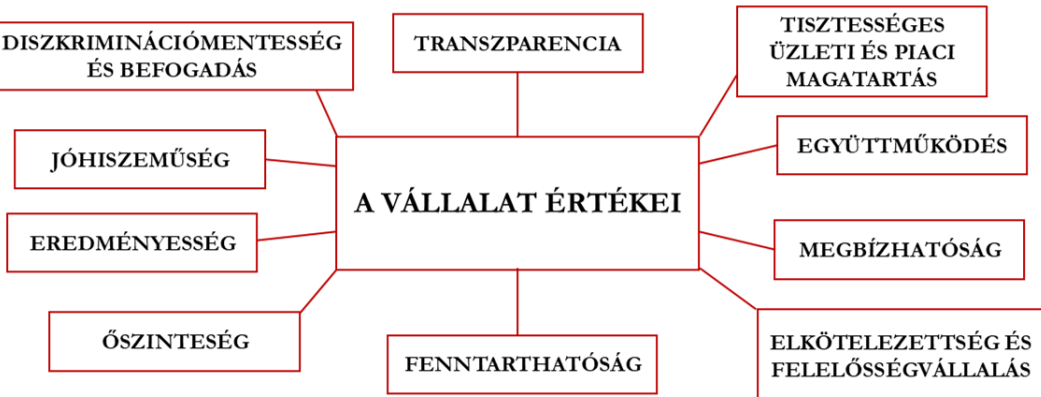
Erre alapozva a 2026-os év egyik kiemelt fenntarthatósági vállalása a rendszer tényleges bevezetése és integrálása a napi működésbe. A fejlesztés célja egy fokozatosan épülő, strukturált vállalati tudásbázis létrehozása, amely közvetlenül támogatja ESG-céljainkat.

**Papírmentesítés (E):** A digitális működés további erősítése.

**Hatékonyság (S):** Gyorsabb onboarding és adminisztráció, javuló munkavállalói élmény.

**Compliance (G):** Auditálható, biztonságos és forrásmegjelöléssel ellátott adatkezelés.

### A VÁLLALAT ÉRTÉKEI



Ha a riporttal kapcsolatban kérdése van, kérjük, lépjen velünk kapcsolatba az [info@appeninnholding.com](mailto:info@appeninnholding.com) e-mail címen, vagy a <https://appeninnholding.com/kapcsolat/> weboldalon.



Appeninn  
Holding