

Társaság neve	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég utca 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlanhasznosítás)
Jelentés számviteli rendszere	IFRS
Jelentési időszak	2026. I. félév
Adatok könyvvizsgálata	közbenső időszaki adatok, nem könyvvizsgáltak
Jelentés devizaneme	EUR, amennyiben ettől eltérő nincs jelölve
Közzétéve	2026. szeptember 21.
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 2026. év féléves jelentését a jelen dokumentumban készíti el és teszi közzé.

Tartalomjegyzék

1.	AZ APPENINN NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK ÖSSZEFOGLALÓ JELENTÉSE.....	3
2.	APPENINN CÉGCSOPORT BEMUTATÁSA, TÖRTÉNETI HÁTTERE ÉS AZ ELMÚLT IDŐSZAK FŐBB ESEMÉNYEI	4
	2.1. AZ APPENINN CSOPORT BEMUTATÁSA	4
	2.2. TÖRTÉNETI HÁTTÉR.....	4
	2.3. 2026. ELSŐ FÉLÉVÉNEK JELENTŐS ESEMÉNYEI	5
	2.4. 2026. JÚNIUS 30-I FORDULÓNAPOT KÖVETŐ IDŐSZAK FONTOSABB ESEMÉNYEI	6
	2.5. AZ ÜZLETI ÉV HÁTRALÉVŐ HAT HÓNAPJÁT ÉRINTŐ FŐBB KOCKÁZATOK.....	7
	2.6. JÖVŐKÉP ÉS STRATÉGIA	7
	2.7. TŐKEPIACI MEGÍTÉLÉS	7
3.	A 2026. ELSŐ FÉLÉVES KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSAINAK RÉSZLETES BEMUTATÁSA	7
	3.1. A 2026. ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE	12
	3.2. ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT MÉRLEG	14
	3.3. ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW.....	15
4.	MELLÉKLETEK.....	16
	1. sz. melléklet – Szervezeti struktúra 2026.06.30.	16
	2. sz. melléklet – A KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSESEDÉSEK ARÁNYA 2026. június 30.	17
	3. sz. melléklet – APPENINN NYRT. EGYEDI ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSAI ...	18
	ÁLTALÁNOS ADATOK A KIBOCSÁTÓRÓL	22
	NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL.....	23
	AZ APPENINN CSOPORT FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA	23

1. AZ APPENINN NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK ÖSSZEFOGLALÓ JELENTÉSE

Az Appeninn csoport 2026-ban jelentős mérföldkőhöz érkezett portfóliójának átalakításában. Az első félévben a **Cégcsoport értékesítette az eladásra kijelölt, gyenge jövedelmezőségű, illetve stratégiai céljaihoz nem illeszkedő ingatlanjait, és februárban megvásárolta a Goodyear által hosszú távon bérelt tarnówi logisztikai központot.** A fordulónapot követően megvalósított további ingatlanértékesítések és a lengyel retail portfólió akvizíciója pedig újabb jelentős lépést jelentettek stratégiai céljainak teljesítésében. A jelentés közzétételének időpontjában az Appeninn csoport lengyelországi befektetési célú ingatlanportfóliójának értéke meghaladja a 170 millió eurót, melyek vagyonkezelését és üzemeltetését stratégiai megállapodások keretében, professzionális lengyel piaci szereplők bevonásával biztosítja.

A Cégcsoport **tranzakcióit és működési modelljének folyamatos optimalizálását a SZIT-státuszból és a tőzsdei jelenlétből eredő jogi és pénzügyi követelményekkel, valamint a nemzetközi hitelminősítés szempontjaival összhangban hajtotta végre,** melynek során prioritásként kezelte a stabil és erős EBITDA-szint, a konzervatív finanszírozási struktúra és a transzparens működés fenntartását.

2026. első félévében a Cégcsoport árbevétele 5%-kal, 11,339 millió euróra növekedett, elsősorban a tarnówi logisztikai központ évközi bekerülésének köszönhetően. A fordulónapot követően lezárt retail akvizíció integrációja, valamint a lengyel irodaingatlan bérbeadottságának fokozatos növekedése következtében a Cégcsoport bevételei 2026. második félévében várhatóan jelentősen tovább emelkednek.

Bár a Cégcsoport **adózott eredményét az elmúlt időszak jelentős árfolyamváltozásai kedvezőtlenül érintették, az operatív működés jövedelmezősége továbbra is stabil és magas.** A 7,487 millió euró összegű közvetlen fedezet árbevételhez viszonyított aránya 66%, míg az ingatlanértékelési hatások kiszűrésével számított, 6,913 millió euró összegű EBITDA margin továbbra is 60% felett maradt.

2026. június 30-án az Appeninn Nyrt 100%-os tulajdonában 14 lengyel és 7 magyar, azaz összesen 21 leányvállalat tartozott. **A 180 542 négyzetméter bruttó bérbeadható területet jelentő portfólió 2 lengyel (1 iroda, 1 logisztikai) és 31 magyar (9 iroda, 1 vegyes funkciójú, 21 kiskereskedelmi), azaz összesen 33 ingatlanból állt, melyek piaci értéke összesen 191,247 millió euró.**

A forrásstruktúrát tekintve az ütemezés szerinti tőketörlesztéseken és az árfolyamváltozások hatásán túl 2026 első félévében nem történt érdemi változás. A pénzeszközök és a hitelállomány nagyságrendjében és szerkezetében csak a fordulónapot követően, 2026 júliusában lezárt, 100 millió eurót meghaladó értékű DEKADA-akvizíció eredményezett jelentős átrendeződést.

2. APPENINN CÉGCSOPORT BEMUTATÁSA, TÖRTÉNETI HÁTTERE ÉS AZ ELMÚLT IDŐSZAK FŐBB ESEMÉNYEI

2.1. AZ APPENINN CSOPORT BEMUTATÁSA

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

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

A jelentés közzétételének időpontjában az Appeninn Vagyongazdálkodó Holding Nyrt 100%-os tulajdonában 14 lengyel és 6 magyar, azaz összesen 20 leányvállalat tartozik. A 230 ezer négyzetméter meghaladó bruttó bérbeadható területet jelentő eszközportfólió 13 lengyel (1 iroda, 1 logisztikai, 11 kiskereskedelmi) és 29 magyar (7 iroda, 1 vegyes funkció, 21 kiskereskedelmi), vagyis összesen 42 ingatlant foglal magában. (1. számú melléklet: szervezeti ábra)

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2026. június 30-án:

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

2.2. TÖRTÉNETI HÁTTER

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

A Társaság 2022. februárjában közzétett stratégiájában elsődleges célokként határozta meg a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá (SZIT) alakulást, ingatlanportfóliója jövedelmezőség szempontú optimalizálását, turisztikai fejlesztési projektársaságai értékesítését, SEE és CEE régióbeli ingatlanok akvizícióját, az ESG szempontok fokozott érvényesítését, valamint az operatív működés költséghatékonyágának emelését.

2022-2023 évben a teljes fejlesztési portfólió értékesítéséből keletkező forrásokat a cégcsoport lengyel iroda és magyar retail ingatlanok akvizíciójára (Wisniowy Business Park, Kanizsa Centrum, Zala és Fehérvár Center) fordította, melyek jelentősen hozzájárultak a bevételek és a jövedelmezőség emelkedéséhez.

2024. áprilisában a Társaság kevésbé profitábilis, stratégiájába nem illeszkedő további ingatlanjait értékesítésre meghirdette.

Portfóliója átalakításával párhuzamosan a Társaság megújította szervezeti és működési modelljét, professzionális alapokra helyezte portfóliómenedzsmentjét és befektetési szempontrendszerét.

Az átalakulás fontos mérföldköveként a cégcsoport 2023. végén teljesítette a SZIT regisztrációhoz kapcsolódó törvényi feltételeket, így 2024. január 1-től megilletik SZIT státuszhoz kapcsolódó kedvezmények és terhelik a vonatkozó jogszabályi kötelezettségek, melyek a tőzsdei előírásokon túlmutatóan növelik a társaság átláthatóságát, illetve teszi követhetővé a működését.

A szervezeti és portfólióátalakítást mérhető pénzügyi eredmények és kedvező külső szakmai értékelések kísérték. Az Appeninn Csoport bérbeadásból származó árbevétele a 2022-es 8 millió euróról 2025-re 23 millióra, saját tőkéje 83 millió euróról 128 millió euróra emelkedett. 2024-2026 során a Scope Ratings minden évben, utoljára 2026. április 2-án megerősítette az Appeninn Nyrt. „B+/Stable” és a kötvény „B+” minősítését, elemzéseiben kiemelve az elmúlt évek pozitív tendenciáit, a vállalatirányítás és a transzparens működés megerősödését, a következetesen végrehajtott stratégiát, a stabilan 65%-os EBITDA szintet, mely konzervatív finanszírozási struktúrával és megfelelő likviditással párosult, és amelyet várhatóan a megvalósult és folyamatban lévő tranzakciók, illetve a non-core ingatlanok eladása tovább erősíthet. <https://scoperatings.com/announcements/rating-announcement/EN/180237>

2.3. 2026. ELSŐ FÉLÉVÉNEK JELENTŐS ESEMÉNYEI

2026. február 20-án aláírt ingatlan adásvételi szerződés alapján az Appeninn Nyrt. közvetve a 100%-os tulajdonában álló GRO 10 Project 2 Sp. z o.o. társaságon keresztül – megszerezte a lengyelországi Tarnów városában található Goodyear logisztikai központ kizárólagos tulajdonjogát. Az Ingatlan három ütemben fejlesztett logisztikai létesítmény, hosszú távú kizárólagos bérlője a Goodyear Dunlop Tires Operations S.A.

2026. február 26-án a Kibocsátó közvetetten 100%-os tulajdonában álló Leverton doo Beograd (székhely: Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070 Novi Beograd) és Imanpa doo Beograd (székhely: Novi Beograd, Bulevar Milutina Milankovića 9Đ, 11070 Novi Beograd) társaságok törlésre kerültek.

2026. május 13-án a 2026. február 27. napján megkötött üzletrész adásvételi szerződés zárásának eredményeként a Társaság értékesítette a 1149 Budapest, Várna u. 12-14. szám alatti, a 1144 Budapest, Egyenes u. 4. szám alatti és a 1105 Budapest, Bánya utcai ingatlanokat tulajdonló Appeninn Project-BSV Korlátolt Felelősségű Társaság 49,9%-os üzletrészét, valamint az Appeninn Nyrt. Appeninn Project-BSV Kft-vel szemben tagi hitelből eredő követelését. A fenti ingatlanokkal kapcsolatos kockázatokat, költségeket és hasznokat ezt követően a Vevő viseli.

2026. május 29-én zárt tranzakció során az Appeninn Nyrt. 100 %-os ellenőrzése alatt álló Appeninn Property Zrt. értékesítette a 1047 Budapest, Attila u. 146./1047 Budapest, Schweidel

József u. 3. és a 1139 Budapest, Frangepán u. 19. szám alatt található ingatlanait, valamint az Appeninn E-Office Zrt. 1094 Budapest, Páva u. 8./1094 Budapest, Liliom u. 11. szám alatt található irodaházát.

2026. június 30-án az Appeninn Nyrt 100%-os tulajdonában 14 lengyel és 7 magyar, azaz összesen 21 leányvállalat tartozott. A portfólió 2 lengyel (1 iroda, 1 logisztikai) és 31 magyar (9 iroda, 1 vegyes funkciójú, 21 kiskereskedelmi), azaz összesen 33 ingatlanból állt.

2.4. 2026. JÚNIUS 30-i FORDULÓNAPOT KÖVETŐ IDŐSZAK FONTOSABB ESEMÉNYEI

2026. július 14-én az Appeninn Nyrt. 100 %-os ellenőrzése alatt álló APPENINN Property Zrt. értékesítette a 1023 Budapest, Felhévizi utca 24. szám alatt található ingatlanát.

2026. július 31-én zárt tranzakció keretében az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 100%-os irányítása alatt álló Appeninn Project-EGRV Kft. tulajdonában álló lengyel projektársaságok a DEKADA S.A-tól, illetve leányvállalataitól megvásárolták 11 kiskereskedelmi ingatlan tulajdonjogát. Az akvizíció értéke meghaladta a 100 millió eurót, amelynek eredményeként a Kibocsátó lengyelországi ingatlanportfóliójának piaci értéke 170 millió euró fölé emelkedett. Az Appeninn cégcsoport a tranzakciót saját forrásai, valamint az Erste Group Bank AG által a lengyel projektársaságok részére folyósított 60 millió euró összegű, ötéves futamidejű beruházási hitel, továbbá a kapcsolódó áfa hitelkeret felhasználásával valósította meg. A tranzakcióval a lengyel projektársaságok tulajdonába került mintegy 53 ezer négyzetméter bérbeadható területű, összességében évi tízmillió eurót meghaladó bruttó bérleti díjbevételezt generáló ingatlanportfólió hét bevásárlóparkból – Brodnicában, Ciechanówban, Grójecben, Krakkóban, Myślenicében, Olsztynban és Nowy Targban – és négy bevásárlóközpontból – Malborkban, Sieradzban, Skierniewicében és Żyrardówban – áll. A bérlet között olyan nemzetközi és lengyel kiskereskedelmi láncok szerepelnek, mint a Biedronka, a Rossmann, az Empik, a JYSK, a Castorama, az Action, az Apart és az Ochnik.

A Társaság az elmúlt időszak tranzakcióinak köszönhetően ugrásszerűen megnőtt, 170 millió eurót meghaladó lengyelországi kitéettsége kapcsán hosszútávú, stratégiai együttműködési struktúrát alakított ki professzionális asset és property management szolgáltatásra a CBRE és az Indotek lengyel leányvállalataival.

2026. augusztusában zárult tranzakcióval az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság értékesítette a 1013 Budapest, Pauler utca 2. szám alatti ingatlan 49952/280000 tulajdoni hányadának tulajdonló Alagút Investments Ingatlanhasznosítási Korlátolt Felelősségű Társaság 100%-os üzletrészt.

2.5. AZ ÜZLETI ÉV HÁTRALÉVŐ HAT HÓNAPJÁT ÉRINTŐ FŐBB KOCKÁZATOK

A Cégcsoport 2026. második félévi működésére és eredményességére elsősorban a makrogazdasági és ingatlanpiaci környezet, a kamat- és devizaárfolyamok, az ingatlanértékek, valamint a portfólió kihasználtságának és a bérlet fizetőképességének alakulása jelenthet kockázatot. A Cégcsoport e kockázatokat diverzifikált ingatlan- és bérleti portfólióval, aktív

bérbeadási tevékenységgel, valamint a bérlői állomány, a likviditási helyzet, az adósságszolgálati képesség és a hitelszerződésekben vállalt kötelezettségek folyamatos nyomon követésével kezeli. A jelenlegi információk alapján a vezetőség nem azonosított olyan körülményt, amely a Cégcsoport működésében jelentős negatív változást eredményezne.

2.6. JÖVŐKÉP ÉS STRATÉGIA

Az újonnan szerzett vagyonelemek átvétele és portfólióba történő integrálása mellett, a Társaság továbbra is elkötelezett stratégiájának következetes végrehajtásában, a tulajdonában álló ingatlanportfólió, az egyedi ingatlanok funkciójának, állapotának, jövedelmezőségének, jövőbeni hasznosítási lehetőségeinek felülvizsgálata folyamatos. Ezzel párhuzamosan a Csoport aktívan monitorozza a magyar és CEE országbeli akvizíciós lehetőségeket is.

A Társaság operatív működése, stratégiája megvalósítása során a jövőben is 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.

2.7. TŐKEPIACI MEGÍTÉLÉS

2026. első félévében a részvényárfolyamok (2025.12.30: 785 Ft, 2026.06.30: 542 Ft) jelentősen az egy részvényre jutó saját tőkeérték (965 Ft) alatt mozognak.

3. A 2026. ELSŐ FÉLÉVES KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSAINAK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Az Appeninn Nyrt. 2026. év első félévéről szóló konszolidált jelentése (a továbbiakban: Jelentés) tartalmazza az Appeninn Csoport 2026. 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	2026.06.30	2025.06.30
	EUR	EUR
Folytatódó tevékenységből		
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	11 339 460	10 796 929
Ingtatlan bérbeadás közvetlen költségei	(3 852 826)	(3 626 784)
Közvetlen fedezet	7 486 634	7 170 145
Adminisztrációs költségek	(527 370)	(474 692)
Személyi jellegű ráfordítások	(170 715)	(144 352)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	(4 192)	155 862
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	128 607	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	(8 828 655)	(2 942 245)
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	(1 915 691)	3 764 718
Értékcsökkenés és amortizáció	(3 434)	(2 786)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	(2 752 911)	1 149 356
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(1 344 041)	(1 360 576)
Adózás előtti eredmény	(6 016 077)	3 550 712
Jövedelemadók	(206 111)	(131 276)
Adózott eredmény folytatódó tevékenységből	- 6 222 188	3 419 436
Adózott eredmény összesen	- 6 222 188	3 419 436
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek	6 405 866	2 435 074
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	6 405 866	2 435 074
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	183 678	5 854 510
Folytatódó tevékenység eredményéből		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	(6 222 188)	3 419 436
Egyéb átfogó eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	6 405 866	2 435 074
Teljes átfogó eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	183 678	5 854 510
Alap egy részvényre jutó adózott eredmény EUR centben	-13,14	7,22
Hígított egy részvényre jutó adózott eredmény EUR centben	-13,14	7,22

Mérleg	2026.06.30	2025.12.31
Eszközök	EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	189 008 381	170 600 000
Tárgyi eszközök	15 235	20 077
Halasztott adó eszközök	0	0
Részesedés társult vállalkozásban	12 194	7 807
Éven túli követelések	2 487 233	1 845 477
Befektetett eszközök összesen	191 523 043	172 473 361
Vevőkövetelések	2 145 290	1 556 117
Egyéb rövid lejáratú követelések	327 467	269 479
Kapcsolt követelések	40 000	0
Rövid lejáratra adott kölcsönök	0	0
Elhatárolások	1 733 303	1 547 075
Jövedelemadó követelések	196 944	98 295
Értékesítésre tartott eszközök	2 239 078	10 542 294
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	50 037 960	56 236 847
Forgóeszközök összesen	56 720 042	70 250 107
Eszközök összesen	248 243 085	242 723 468

Mérleg	2026.06.30	2025.12.31
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	-8 124 541	-14 530 407
Felhalmozott eredmény	95 908 396	102 130 584
A Társaság részvényeseire jutó tőke	128 644 920	128 461 242
Nem ellenőrző részesedések	0	0
Tőke és tartalékok összesen	128 644 920	128 461 242
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	48 453 501	48 982 650
Kötvénytartozás	57 613 326	52 175 687
Bérlők által teljesített letétek	2 729 608	2 263 383
Elhatárolások	2 324 985	2 501 536
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	111 121 420	105 923 256
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	3 748 571	3 609 975
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	971 131	1 139 816
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	285 419	105 579
Kötelezettségek szállítók felé	867 673	612 509
Adó, illeték kötelezettségek	785 070	360 479
Jövedelemadó kötelezettségek	23	1 136
Értékesítéshez közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	-	-
Passzív elhatárolások és céltartalékok	1 818 858	2 509 476
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	8 476 745	8 338 970
Kötelezettségek összesen	119 598 165	114 262 226
Tőke és források összesen	248 243 085	242 723 468

Cash- Flow	2026.06.30	2025.06.30
	EUR	EUR
Adózás előtti eredmény	-6 016 077	3 550 712
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	8 828 655	2 942 245
Ingatlanokon végzett beruházási kiadások	-	-
Ingatlan értékesítésének eredménye	-	-
Értékcsökkenés	3 434	2 786
Negatív goodwill	-	-
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	-	-
Kamat bevételek	(871 844)	(870 693)
Kamat ráfordítások	1 906 630	1 808 793
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	(1 431 953)	(373 719)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(186 228)	(1 032 755)
Készletek változása	-	-
Kötelezettségek és elhatárolások változása	100 348	2 252 253
Bérlői letétek változása	466 225	1 349 656
Fizetett nyereségadó	(305 873)	(320 974)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	2 493 317	9 308 304
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	9 789 829	-
Ingatlanokon végzett beruházási kiadások	(823 547)	(269 713)
Részesedés megszerzése	-	-
Tárgyi eszköz beszerzések	-	-
Adott, nyújtott kölcsönök változása	-	-
Kamat bevételek	871 844	870 693
Részesedés értékesítéséből származó bevétel	-	-
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(18 057 983)	-
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	-	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(8 219 857)	600 980
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	-	-
Hiteltörlesztés	(1 754 817)	(1 375 509)
Kamat ráfordítások	(1 906 630)	(1 808 793)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(3 661 447)	(3 184 302)
Árfolyamváltozás hatása	3 189 100	(1 495 171)
Pénzeszközök változása	(6 198 887)	5 229 811

A konszolidált cash flow-ban az előző évi összehasonlító adatokat a devizaelszámolások felülvizsgálata alapján módosítottuk. A felülvizsgálat során korábbi időszakot érintő hiba került azonosításra, ezért az összehasonlító adatokat az IAS 8 előírásaival összhangban helyesbítettük annak érdekében, hogy a beszámolási időszakok adatai összehasonlíthatóak legyenek.

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 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
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	3 653 998	403 438	4 057 436	-	4 057 436
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-	-	-	-
Leányvállalat értékesítése				-		-	-	-
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett						-	-	-
Egyenleg 2025. december 31-én	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(14 530 407)	102 130 584	128 461 242	-	128 461 242
Egyenleg 2026. január 1-én	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(14 530 407)	102 130 584	128 461 242	-	128 461 242
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	6 405 866	(6 222 188)	183 678	-	183 678
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-	-	-	-
Leányvállalat értékesítése				-		-	-	-
Tranzakció külső tulajdonossal kontroll megtartása mellett				-	-	-	-	-
Egyenleg 2026. június 30-án	15 217 006	25 645 230	(1 171)	(8 124 541)	95 908 396	128 644 920	-	128 644 920

3.1. A 2026. ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE

A bérbeadásból származó bevételek 2026. első hat hónapjában 11,339 millió eurót tettek ki, ami 543 ezer euróval magasabb a 2025. első féléves összegnél. Az árbevétel 5%-os növekedése mellett, a közvetlen fedezet összege 7,487 millió euró, árbevételhez viszonyított aránya a korábbi évekéhez hasonlóan 66%.

A bérbeadási bevételek emelkedése a magyar portfólió lényegében változatlan, a Wisniowy Business Park alacsonyabb bevételeinek, valamint a februárban megszerzett tarnóvi ingatlan bérleti díjbevétele beépülésének egyenlege. A 2025-ben távozó bérlők pótlására a lengyel iroda vonatkozásában az elmúlt évben 7388 négyzetméter bérbeadásáról született bérleti szerződés, amiből -a bérlő kialakítások időigénye miatt- 2026. folyamán 5375 négyzetméter tekintetében kezdődik meg a bérleti díjfizetés.

A Csoport első félévi bérbeadási bevételeinek 36%-a lengyel, 64%-a magyar ingatlan portfólióból származik, a közvetlen fedezet, és -az ingatlanátértékelési hatás kiszűrésével számított- EBITDA esetében ez az arány 2026. 1-6 hónapjában 23%-77%.

A magyarországi ingatlanportfólió bérbeadási bevételei 7,270 millió eurót tettek ki. A non retail-retail bérleti bevételek megoszlása 58-42%, -az ingatlanértékelés hatásától megtisztított- működési eredményt tekintve is hasonló a megoszlás. A félév során értékesített ingatlanok kiszűrésével a magyar portfólió átlagos bérbeadottsága 91%, ami az iroda és egyéb funkciójú ingatlanok 77%-os és a retail portfólió 99%-os kihasználtságának átlaga.

A lengyelországi ingatlan portfólió bérbeadási bevétele 4,070 millió euró, az iroda-logisztika aránya 78-22%, az ingatlanértékelés hatásától megtisztított- működési eredményt tekintve 61-39%. A lengyel ingatlanok átlagos bérbeadottsága 80%.

A konszolidált beszámolóban szereplő, összességében negatív ingatlan-átértékelési hatás az ingatlanok aktuális valós értékének -később részletezett- változásának, a forint időszaki erősödésének (2025.12.31-én 385,40; 2026.06.30-én 355,05 HUF/EUR), valamint a magyar leányvállalatok funkcionális és prezentációs devizanem különbözőségének következménye. Az árfolyamváltozás önmagában a magyar eszközöket tekintve -10,071 millió euró ingatlanátértékelési veszteséget generált. Az ingatlanok értébecslés szerinti piaci értéke 1,242 millió euróval emelkedett, így a teljes átértékelési hatás -8,829 millió euró.

A lengyel iroda ingatlan piaci értékének változatlansága és a lengyel entitásnál a funkcionális és prezentációs devizanem azonossága következtében az ingatlanértékhez kapcsolódó, eredményt javító árfolyamhatás a pénzügyi műveletek egyéb bevételei között kerül elszámolásra 158 ezer euró összegben, ami így az EBITDA-t nem, csak az adózott eredményt befolyásolja.

Az adminisztratív költségek magasabb összege a folyamatban lévő tranzakciók következménye.

A konszolidált EBITDA összege – 1,916 millió euró. Az ingatlanértékelés hatásának kiszűrésével a működési eredmény 6,913 millió euró, 206 ezer euróval magasabb az előző év azonos időszakának 6,706 millió eurós korrigált nyereségénél. Az árbevétel arányában ez 61%-os EBITDA szintet jelent, a 2025.06.30-i 62%-kal szemben.

A pénzügyi műveletek egyéb bevételei és ráfordításai 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 egyenlege gyakorlatilag változatlan maradt, tekintettel arra, hogy új hitel felvételére nem került sor, a hitelállomány kizárólag a hitelszerződések szerinti törlesztésekkel csökkent.

Az adózott féléves eredmény összege 2026.06.30-án -6,222 millió euró, amit az ingatlanátértékelések fentiekben részletezett hatásával korrigálva 2,606 millió eurót kapunk, ami az árbevétel arányában 23%-ot, a saját tőkéhez viszonyítva 6 havi 2%-os jövedelmezőséget jelent.

Az egyéb átfogó eredmény 6,405 millió eurós pozitív összege az árfolyamváltozások ingatlanok értékére, illetve hitel és betétállományra, és a saját tőke historikus árfolyamán számított értékeinek eltérésére gyakorolt hatásának köszönhető, így a félévi átfogó eredmény összesen 183 ezer euró.

Kiemelt jövedelmezőségi adatok-konszolidált	2026.06.30	2025.06.30
	EUR	EUR
Jövedelmezőségi mutatók:		
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	11 339 460	10 796 929
Közvetlen fedezet	7 486 634	7 170 145
EBITDA	(1 915 691)	3 764 718
Ingtalanátértékelés hatásával korrigált EBITDA / 6 hó	6 912 964	6 706 963
Tárgyévi adózott eredmény	(6 222 188)	3 419 436
Adózott eredmény - ingatlanátértékelés hatásával korrigált / 6 hó	2 606 467	6 361 681
Közvetlen fedezet aránya	66,02%	66,41%
Korrigált EBITDA a bevételek arányában	60,96%	62,12%
Korrigált 6 havi adózott eredmény / bevétel	22,99%	58,92%

3.2. ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

i. Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok

Az Appeninn Holding és a SZIT projektársaságok tulajdonában álló ingatlanok értékének CBRE általi felülvizsgálatára negyedévente kerül sor. A lengyel projektcégek tulajdonában álló ingatlanok értéke nem kerül negyedévente aktualizálásra, azok értéke az utolsó értébecslés alapján kerül figyelembevételre.

A befektetésre tartott ingatlanok teljes értéke 189,008 millió euró. A változások egyedi okait az alábbi táblázat mutatja be.

Ingtatlanok	2025. december 31.	Átsorolás értékesítési célúba	Piaci ár növekedés	Piaci ár csökkenés	2026. június 30.	
1022 Budapest, Bég u. 3-5.	9 070 000			(48 906)	9 040 000	Office
1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	4 130 000			(456 041)	4 160 000	Office
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	8 800 000			(117 169)	8 930 000	Office
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (iroda)	3 070 000			(11 648)	3 060 000	Office
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. (lakóépület)	1 810 000		180 000		1 990 000	Office
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	4 740 000		470 000		5 210 000	Office
17 SPAR üzlet	19 410 000		285 140		19 660 000	Retail
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	2 320 000			(90 000)	2 230 000	Logisztika
1082 Budapest, Üllői út 48.	22 050 000			(4 846 473)	17 250 000	Office
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	1 170 000			(103 030)	1 130 000	Retail
1013 Budapest, Pauler utca 2.	1 200 000	(1 549 078)	349 078		(0)	Office
8000 Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	15 400 000		1 000 000		16 400 000	Retail
8900 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	15 500 000			(1 725)	15 500 000	Retail
8000 Nagykanizsa, Táborhely u. 4.	18 700 000		395 594	-	19 100 000	Retail
Wisniowy Business Park	43 230 000		239 403		43 230 000	Office
Logistics Center TC Debica, Tarnow	-		4 060 398		22 118 381	Logisztika
Összesen:	170 600 000	(1 549 078)	6 979 612	(5 674 992)	189 008 381	

ii. Értékesítésre tartott eszközök

Az értékesítési célra tartott eszközök piaci értéke az fordulónapot megelőző értékesítések zárását követően 2,239 millió euró.

A változások egyedi okait az alábbi táblázat mutatja be.

Ingtatlanok	2025. december 31.	Átsorolás értékesítési célúba	Piaci ár növekedés	Piaci ár csökkenés	2026. június 30.	
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	1 271 406				-	Office
1047 Schweidel utca 3.	2 387 130				-	Logisztika
1094 Budapest, Páva u. 8.	2 498 703				-	Office
1144 Budapest, Egyenes u. 4.	726 518				-	Logisztika
1105 Budapest, Bánya utca 20.	862 883				-	Logisztika
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	752 465			(62 465)	690 000	Office
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	1 868 189				-	Office
1105 Budapest, Bánya utca	175 000				-	Logisztika
1013 Budapest, Pauler utca 2.		1 549 078			1 549 078	Office
Összesen:	10 542 294	1 549 078	-	(62 465)	2 239 078	

iii. Pénzeszközállomány

2026-ben a Társaság pénzeszközeinek állománya a cégcsoport operatív tevékenysége, adósságszolgálatából fakadó kötelezettségei, valamint a végrehajtott ingatlan-tranzakciói

következtében 50,038 millióra csökkent, aminek döntő része banki korlátozásoktól mentes, befektethető forrás volt. A cégcsoport pénzeszközeinek többségét euróbetétben tartotta.

iv. Hosszú és rövidlejáratú bankihitelek

A finanszírozási struktúra a félév során nem változott, új finanszírozás bevonására nem került sor. A társaság valamennyi bankok által előírt kovenánsát és hitelszerződés szerinti fizetési és egyéb kötelezettségét összesen 1,755 millió euró összegben teljesítette. Hitelállományára ezen felül csak árfolyamok változásának volt -jelentős- hatása.

A rövid lejáratú bankhitelek összege 3,749 millió euró, ami a következő 12 hónap tőketörlesztési kötelezettségét tartalmazza.

v. Tőke és tartalékok

2026. június 30-án a Társaság részvényeseire jutó tőke összege 128,645 millió euró. Az egy részvényre jutó saját tőke értéke 2,716 euró, fordulónapi árfolyamon 965 forint.

A nem ellenőrző részesedések összege nulla.

Kiemelt mérleg adatok - konszolidált	2026.06.30	2025.12.31.
	EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	189 008 381	170 600 000
Értékesítésre tartott eszközök	2 239 078	10 542 294
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	111 121 420	105 923 256
Forgóeszközök összesen	56 720 042	70 250 107
ebből pénzeszközök	50 037 960	56 236 847
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	8 476 745	8 338 970
A Társaság részvényeseire jutó tőke	128 644 920	128 461 242

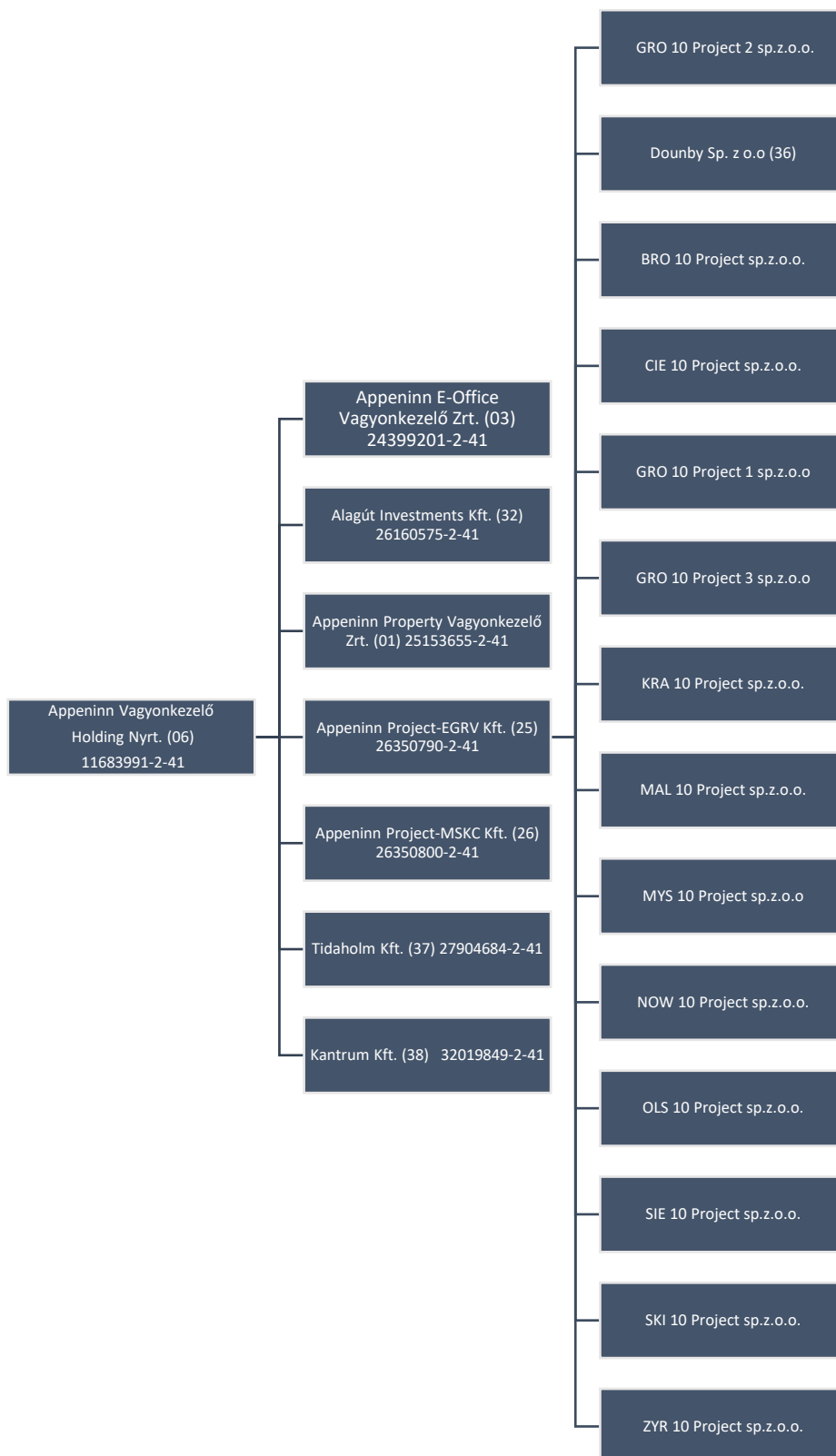
3.3. ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW

A cash flow-ban az előző évi összehasonlító adatokat a devizaelszámolások felülvizsgálata alapján módosítottuk. A felülvizsgálat során korábbi időszakot érintő hiba került azonosításra, ezért az összehasonlító adatokat az IAS 8 előírásaival összhangban helyesbítettük annak érdekében, hogy a beszámolási időszakok adatai összehasonlíthatóak legyenek.

Az Appeninn Csoport pénzeszközállománya nettó 6,199 millió euróval csökkent, amely operatív cash flow 2,493 millió euró, a capex kiadások 824 ezer, a kamatbevételek 872 ezer, az ingatlanértékesítések bevételeinek 9,8 millió euró, a tarnóvi akvizíció 18,1 millió euró, valamint a 3,661 millió eurós banki adósságszolgálat egyenlege, amit a cash-flow tételek árfolyamhatása módosít 3,189 millió euró összegben.

4. MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet – Szervezeti struktúra 2026.06.30.



**2. sz. melléklet – A KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT TÁRSASÁGOK ÉS
KONTROLLÁLT RÉSZESÉDESEK ARÁNYA 2026. június 30.**

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad	
		2025.12.31.	2026.06.30
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 Investments 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 Project-EGRV Kft.	100%	100%
GRO 10 Project 2 Sp. z o.o.	Appeninn Project-EGRV Kft.	100%	100%
BRO 10 Project Sp. z o.o.	Appeninn Project-EGRV Kft.		100%
CIE 10 Project Sp. z o.o.	Appeninn Project-EGRV Kft.		100%
GRO 10 Project 1 Sp. z o.o.	Appeninn Project-EGRV Kft.		100%
GRO 10 Project 3 Sp. z o.o.	Appeninn Project-EGRV Kft.		100%
KRA 10 Project Sp. z o.o.	Appeninn Project-EGRV Kft.		100%
MAL 10 Project Sp. z o.o.	Appeninn Project-EGRV Kft.		100%
MYS 10 Project Sp. z o.o.	Appeninn Project-EGRV Kft.		100%
NOW 10 Project Sp. z o.o.	Appeninn Project-EGRV Kft.		100%
OLS 10 Project Sp. z o.o.	Appeninn Project-EGRV Kft.		100%
SIE 10 Project Sp. z o.o.	Appeninn Project-EGRV Kft.		100%
SKI 10 Project Sp. z o.o.	Appeninn Project-EGRV Kft.		100%
ZYR 10 Project Sp. z o.o.	Appeninn Project-EGRV Kft.		100%

3. sz. melléklet – APPENINN NYRT. EGYEDI ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSAI

Eredménykimutatás	2026.06.30	2025.06.30
	ezer HUF	ezer HUF
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	16 459	25 370
Ingtatlan bérbeadás közvetlen költségei	(18 728)	(25 861)
Közvetlen fedezet	(2 269)	(491)
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	-	-
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	(104 272)	(70 586)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	0	-
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	-	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	-
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	(102 367)	6 811
Ingtatlanokon végzett beruházások (Capex)	-	(5 503)
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	(208 908)	(69 769)
Értékcsökkenés és amortizáció	(1 199)	(1 127)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	2 290 922	(127 038)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	198 171	142 429
Lízingkamat	-	-
Adózás előtti eredmény	2 278 986	(55 505)
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek	-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	2 278 986	- 55 505

Az Appeninn Nyrt. bérbeadási bevételei, közvetlen költségei az általa tulajdonolt kecskeméti ingatlan bérbeadásából erednek. Pénzügyi bevételei pénzeszközállománya betéti kamatából, a cégcsoport leányvállalatai által igénybe vett tulajdonosi kölcsönök kamatfizetéséből, illetve ezek árfolyamhatásából, valamint összesen 4,438 milliárd forint leányvállalati osztalékfizetéséből származnak.

Leányvállalat neve	Osztalék összege
Tidaholm Properties Kft.	824 101 000
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	1 600 000 000
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	1 617 642 000
Appeninn Project-MSKC Kft.	62 835 000
Kantrum Property Kft.	304 435 000
Alagút Investments Kft.	28 631 000
Összesen:	4 437 644 000

Mérleg	2026.06.30	2025.12.31
Eszközök	ezer HUF	ezer HUF
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	791 762	894 128
Tárgyi eszközök	4 722	5 921
Eszköz használati jog	0	0
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	16 581 209	10 673 653
Részesedések	12 603 791	12 605 288
Befektetett eszközök összesen	29 981 483	24 178 990
Vevőkövetelések	(0)	7 695
Egyéb rövid lejáratú követelések	115 778	74 073
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	2 570 847	3 645 743
Rövid lejáratra adott kölcsönök	0	-
Elhatárolások	7 390	69 598
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	15 813 434	17 764 802
Forgóeszközök összesen	18 507 449	21 561 911
Eszközök összesen	48 488 932	45 740 901

Mérleg	2026.06.30	2025.12.31
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	15 013 840	12 734 854
Tőke és tartalékok összesen	27 845 712	25 566 726
Bérlők által teljesített letétek	14 294	9 310
Lízingkötelezettségek	0	-
Saját kibocsátású kötvény tartozások	20 455 611	20 108 510
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	0	-
Halasztott adó kötelezettségek	0	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	20 469 905	20 117 820
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	0	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	157 727	16 633
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	0	2 426
Kötelezettségek szállítók felé	0	1 873
Passzív időbeli elhatárolások	15 587	35 423
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	173 314	56 355
Kötelezettségek összesen	20 643 219	20 174 175
Tőke és források összesen	48 488 932	45 740 901

Cash- Flow	2026.06.30	2025.06.30
	ezer HUF	ezer HUF
Adózás előtti eredmény	2 278 986	-55 505
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének eredménye	102 367	(1 308)
Értékcsökkenés	1 199	1 127
Kapott osztalék	(4 437 644)	-
Árfolyamhatás	347 101	328 550
Kamat bevételek	(548 171)	(492 429)
Kamat ráfordítások	350 000	350 000
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	28 198	283 552
Kötelezettségek és elhatárolások változása	121 944	(74 310)
Fizetett nyereségadó	-	(71 286)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	-1 756 020	268 392
Részesedések megszerzése	0	(3 000)
Részesedések értékesítése	1 497	-
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	-	-
Tárgyi eszköz beszerzések	(1)	(5 503)
Kapott osztalék	4 437 644	-
Kamat bevételek	548 171	492 429
Adott, nyújtott kölcsönök változása	-	-
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	(4 832 660)	-
Kapcsolt felek által nyújtott kölcsön	-	7 508 722
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	154 651	7 992 648
Osztalékfizetés	-	-
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	-	-
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	-	-
Hitelek, lízing, kölcsönök visszafizetése	-	-
Saját részvényvásárlás	-	-
Saját részvény értékesítés	-	-
Kamat ráfordítások	(350 000)	(350 000)
Lízingkamatok	-	-
Árfolyamkülönbség	-	-
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(350 000)	(350 000)
Árfolyamhatás	-	(7 435)
Pénzeszközök változása	(1 951 368)	7 903 605

A cash flow-ban az előző évi összehasonlító adatokat a devizaelszámolások felülvizsgálata alapján módosítottuk. A felülvizsgálat során korábbi időszakot érintő hiba került azonosításra, ezért az összehasonlító adatokat az IAS 8 előírásaival összhangban helyesbítettük annak érdekében, hogy a beszámolási időszakok adatai összehasonlíthatóak legyenek.

Saját tőke változások (adatok ezer Ft-ban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2025. január 1-én	4 737 142	8 095 844	(1 114)	13 599 851	26 431 723
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				(864 997)	(864 997)
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-
Saját részvény vásárlása					-
Saját részvény elidegenítése					-
Átsorolás					-
Osztalék					-
Tőkeemelés					-
Egyenleg 2025. december 31-én	4 737 142	8 095 844	(1 114)	12 734 854	25 566 726
Egyenleg 2026. január 1-én	4 737 142	8 095 844	(1 114)	12 734 854	25 566 726
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				2 278 986	2 278 986
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	-	-	-
Saját részvény vásárlása					-
Saját részvény elidegenítése					-
Átsorolás					-
Osztalék					-
Tőkeemelés					-
Egyenleg 2026. június 30-án	4 737 142	8 095 844	(1 114)	15 013 840	27 845 712

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

2026. 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 2026. 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

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

A Jelentésben szereplő adatok konszolidáltak, a 2026. június 30-án hatályos IFRS standardokkal összhangban készültek, és független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

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, és a következő hat hónapot érintő fő kockázatokról.

Az Időközi pénzügyi jelentésről független könyvvizsgálói jelentés nem készül.

Budapest, 2026. szeptember 21.

Szathmáriné Szűcs Györgyi Magdolna
Vezérigazgató

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

