

# ELŐTERJESZTÉS

**Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság  
2012. április 10. napján tartandó  
2012. évi rendes Közgyűlésére**

## **1. napirendi pont**

**Tárgy:** Az Igazgatótanács jelentése a 2011. évi üzleti tevékenységről

# Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

## IGAZGATÓTANÁCSI JELENTÉS A TÁRSASÁG 2011. ÜZLETI ÉVRE VONATKOZÓ BESZÁMOLÓJÁRÓL

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság a Budapesti Értéktőzsde szabályzata, illetve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény, valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet 2. számú melléklete alapján elkészítette a 2011. éves jelentését.

### **Az összehasonlíthatóság biztosítása**

A tárgyidőszakban a számviteli politikában és a számviteli elvekben változás történt. A 2010. évi beszámoló még nem volt konszolidált, mivel az összes leányvállalatot mentesítettük a konszolidációs adatszolgáltatás alól a számviteli törvény 117.§ (6) bekezdésben rögzített 119. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosultságunk alapján, a 2011. első féléves időközi beszámoló volt a Társaság első konszolidált beszámolója, a 2011. évről készült éves beszámoló már az 1606/2002/EK rendelet 4. cikk hatálya alapján az IFRS szerint kerül összeállításra és előterjesztésre a közgyűlésnek.

Az összehasonlíthatóság biztosíthatósága érdekében bázisnak a 2011. féléves első konszolidált beszámolójának adatait tekintjük.

### **Az igazgatósági jelentés tartalma**

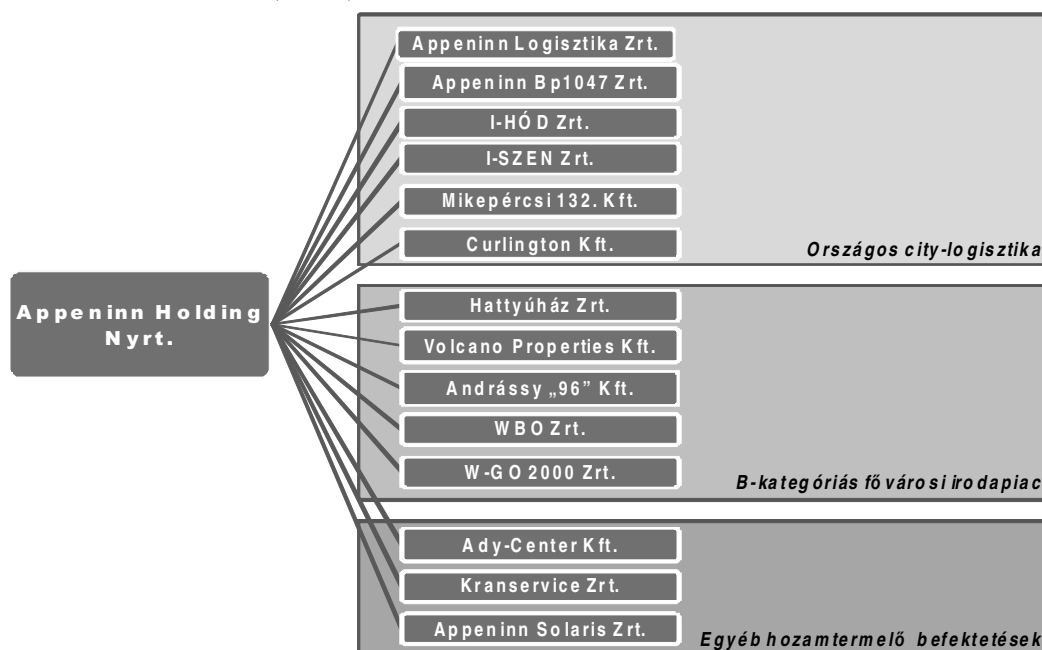
- A társaság bemutatása
- Összefoglaló az Appeninn Holding Nyrt. 2011. éves működéséről
- Iparági környezet jellemzése
- Célok és stratégia
- Összevont, konszolidált közbenső mérleg
- Mérlegen kívüli kötelezettségek
- Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2011.12.31.)
- Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak
- Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)
- Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan
- Kibocsátó felelősségvállaló nyilatkozata

## A társaság bemutatása

A 2009 végén megalakított Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő befektetési társasága. Tevékenysége során olyan résziaci szegmensekre koncentrál, melyekben alacsonyan árazott, ám nagy hozamtermeléssel kecsegtető eszközök szerezhetők meg, és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. Ilyen célterület többek között a B-kategóriás irodaházak, valamint az ipari és logisztikai ingatlanok, de a társaság nem zárkózik el egyéb területen történő, hasonló portfóliószemlélettel kezelt befektetésektől sem. Az Appeninn Holding célja, hogy ingatlan portfóliójának folyamatos szélesítésével egy klasszikus, konzervatív üzletpolitikát, eszkozalapon jól meghatározható értéket képviselő nemzetközi holdinggá fejlődjön.

A Társaság leányvállalatai az időszak végén, és a részesedés nagysága százalékban:

- Ady-Center Kft. (100%)
- Andrásy „96” Kft.(100 %)
- Appeninn Bp1047 Zrt. (100%)
- Appeninn Logisztika Zrt. (100%)
- Appeninn Solaris Zrt. (100%)
- Curlington Kft. (100 %)
- Hattyúház Zrt. (74%)
- I-HÓD Zrt. (100%)
- I-SZEN Zrt. (100%)
- Kranservice Zrt. (100 %)
- Mikepércsi út 132. Kft. (100%)
- Volcano Properties Kft. (100 %)
- WBO Zrt. (100 %)
- W-GO 2000 Zrt. (100 %)



## Összefoglaló az Appeninn Holding Nyrt. 2011. negyedik negyedéről

- A társaság időszaki beszámolója szerint az Appeninn Nyrt. 2011-es évet 240 millió forintos mérleg szerinti eredménnyel zárta, míg a csoport konszolidált árbevétele 971 millió Ft-ot tett ki.
- A mostani árbevétel 13 százalékkal elmarad a társaság 2010-es, hasonló időszaki, (de nem konszolidált) összesített csoportszintű árbevételétől, ennek okai az alábbi történésekben érhetők tetten:
  - 2011 folyamán kikerült a társaságból a Karszt utcai érdekeltiség, így árbevétellel már nem járul hozzá az eredményekhez.
  - 2010 végén egy kiemelt bérlő távozásával 40 %-osra csökkent az Appeninn Holding egyik legfontosabb érdekeltiségében, a Hattyúházban a kihasználtsági ráta. Az évközbeni kedvezőtlen gazdasági környezet ellenére a társaság offenzív bérlői akvizíciós munkájának köszönhetően 2011 szeptember 30-ra a 90 %-ot is elérte a kihasználtság.

Az Appeninn Holding főbb számai

	TOTAL (ezerFt)		
	2009 *	2010 *	2011 **
Árbevétel	1 118 204	1 096 082	970 699
Üzemi eredmény	310 802	358 286	-553 029
Mérleg szerinti eredmény			240 143

\* leányvállalatok nem konszolidált összegzése

\*\* konszolidált beszámoló szerint

- A kedvezőtlen magyarországi pénzügyi és gazdasági helyzet miatt az Appeninn vezetése a harmadik negyedévben az akvizíciók ideiglenes felfüggesztéséről döntött, mindazonáltal nem zárkózott el a kedvező kínálkozó lehetőségek megvizsgálásától. Így történt, hogy decemberben a társaság saját részvényeivel tőzsdén kívüli ügylet keretében megvásárolta a rózsadombi Ady-Center irodaházat. Az Ady-Center időszak végi kihasználtsága 85 % volt, ám jelen beszámoló elkészítésekor (2012 február végén) már 100 %-ra emelkedett.
- Míg a harmadik negyedévben a befektetett eszközöknek csupán szintentartását célozta a társaság, a negyedik negyedévben befektetett eszközei a harmadik negyedévhez képest némileg nőttek, 13,8 milliárd forintról 14,9 milliárdra.

Appeninn Holding kezelt területei 2011 végén

	A és B-kategória		Ipari és logisztika	
	irodaterület	iroda	raktár	telek
összesen (m2)	24111	3346	15918	129094
Mindösszesen (m2)	27457		15918	
	<b>43 375</b>			

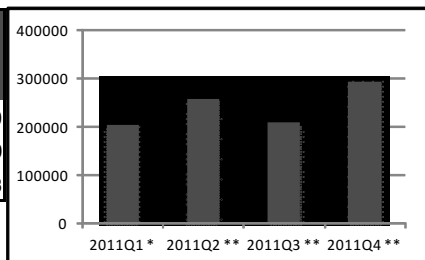
- 2011. negyedik negyedévére beértek azok a célkitűzések, melyeket az Appeninn a harmadik negyedévben megfogalmazott: A társaság menedzsmentje hangsúlyozottan a bevételtermelés megerősítésére kívánt koncentrálni, proaktív és rugalmas szereplőként lépve fel az üzemeltetői piacon. Mind a fővárosi irodapiaci, mind pedig fővárosi és vidéki ipari logisztikai portfóliójában a kihasználtság növelését célozta meg. A Holding tagjainak konszolidált árbevétele a negyedik negyedév során 34 százalékkal haladta meg a harmadik negyedévben termelt árbevételt, ráadásul a csoport 2011. decemberi árbevétele már meghaladta a nettó 100 millió forintot. Ez jól jelzi a kihasználtsági hullámvölgy hatásának elmúltát, valamint különlegesen pozitív reményeket támaszt a 2012-es évet illetően.

## Appenin Holding 2011 negyedév végi főbb számai

	TOTAL (ezerFt)			
	2011Q1 *	2011Q2 **	2011Q3 **	2011Q4 **
Árbevétel	206 086	465 449	675 969	970 699
Üzemi eredmény	85 014	-157 481	-302 800	-553 029
Mérleg szerinti eredmény		188 666	204 158	240 143

\* leányvállalatok nem konszolidált összegzése

\*\* konszolidált beszámoló szerint



- Az Appenin Holding Nyrt. decemberben 121,5 millió forint tőkét juttatott 100%-ban tulajdonolt leányvállalatának, a W-GO 2000 Zrt-nek. A társaság jegyzett tőkéje 5 millió forinttal emelkedett 30 millió forintra, a fennmaradó 116,5 millió forint tőketartalékba került. A tőkejuttatás célja az volt, hogy a W-GO 2000 Zrt. a főváros második kerületében található Rózsaházak irodaközpont műszaki fejlesztéseit, értéknövelő beruházásait tudja finanszírozni.
- Az Appenin Holding jelentős svájci frank forrásokkal rendelkezik, illetve árbevétele az ingatlanpiacon megszokott módon euróhoz kötött. A svájci jegybank azon lépése, mely a felértékelődő franknak gátat szabva az eurohoz fixen rögzítette a svájci fizetőeszköz árfolyamát, kedvezően hatott a holding pénzügyeinek kiszámíthatóságára. Ugyanakkor az Appenin Nyrt. Magyarországon bejegyzett társaságként köteles a számviteli törvénynek eleget téve az óvatosság elve szerint megjeleníteni a devizás hitelállományainak forintban kalkulált árfolyamvesztését – annak ellenére, hogy kötelezettségeit euró-alapú bevételekből és frank-alapú tartalékokból fizeti. Az Appenin Holding leányvállalatainak devizában denominált beruházási hiteleinek átértékeléséből adódó időarányos számviteli árfolyamvesztésére a társaság cégcsoport szinten céltartalékot képzett 904 millió forint értékben, ennek megfelelően feltüntetve azt az eredmény-kimutatásban az egyéb ráfordítások tételsorában. A társaság a december 31-i MNB svájci frank árfolyamot használta az értékelés során.

## Iparági környezet jellemzése

A 2011-ben remélt iparági növekedés nem történt meg, tovább sújtja a válság az ingatlanpiacot. Míg azonban a keresleti oldal összeomlása és a vállalati szféra költségcsökkentési kényszere az 'A' kategóriás irodák piacán negatívumként jelentkezik, a B-kategória számára inkább kedvez: arányaiban kisebb az ilyen minősítésű irodaterület, és az olcsóbb bérleményt keresők részéről jelentkező érdeklődés fokozódik. Ebből a folyamatból az Appenin Holding leányvállalatai is jelentősen profitáltak.

## Célok és stratégia

### *Ingatlan gazdálkodás - irodapiac*

Az Appenin Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentrálni, melyekben alacsonyan árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel üzemeltethető eszközök szerezhetők meg, és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. A cégcsoport elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, valamint országosan is akvirál logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat.

Az Appenin belső növekedése az akvizíciók okán erős, azonban a változó gazdasági környezet és a finanszírozási körülmények óvatosságra intik a társaságot.

A társaság portfóliójában szereplő iroda ingatlanok kedvező kihasználtsági szintje mellett, az Appenin számára fontos a bérlői igények kiszolgálása, valamint az üzemeltetési hatékonyság szem

előtt tartása. A kedvező lokáció és a kiemelkedően jó ár/érték arányt biztosító bérbeadási politika a Cégcsoport részére a budapesti átlagot jóval meghaladó 91%-os összesített kihasználtsági mutatót eredményez.

Míg a fővárosban főként a 'B' kategóriás iroda ingatlanok számára kedvező a piac, addig vidéken a raktár és ipari ingatlanok iránt növekszik a kereslet, melyekkel kapcsolatosan a fő elvárás akárcsak az irodapiacra: a jó lokáció, kedvező megközelíthetőség és az előnyös funkciók.

A Cégcsoport leánycégeken keresztül birtokolja az egyes ingatlanokat, az üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat (számvitel, pénzügy, karbantartás) központosítva, a Holding cégen keresztül látja el. A kedvezőtlen gazdasági környezet bérlőkre gyakorolt hatásának ellensúlyozása kihívást jelent a társaság számára, de az üzemeltetési költségek lefaragásával a bérlők költségcsökkentési igényei kielégíthetőek, ezáltal a bérlői díjak csökkentésére nem helyeződik nyomás.

Irodapiaci érdekeltségek	WGO2000	Volcano	Andrássy96	WBO	Hattyúház	Ady-Center
Tulajdoni hányad	100%	100%	100%	100%	74%	100%
<b>Ingatlan címe</b>	II., Bég u. 3-5.	XIII., Visegrádi u. 110.	IX., Páva u. 8.	XI., Szerémi u. 7/b.	I., Hattyú u. 14.	II., Ady Endre u. 24.
Terület nm	7 754	2 937	4 000	228	7 892	1 300
<b>Kihasználtsági ráta 2011. okt. 31.</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>	<b>99%</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>	<b>n.a.*</b>
<b>Kihasználtsági ráta 2011. dec. 31.</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>	<b>99%</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>	<b>85%</b>

\* nem volt még a portfólióban

### Ingatlan gazdálkodás – city logisztika

A társaság 2010. november 2-án jelentette be az Appenin Logisztika Zrt. megalapítását, mellyel a raktározási és ipari ingatlan piacon kíván megjelenni, s ezzel a csoport szintű növekedés bázisát egy új ingatlanpiaci szegmensre terjeszti ki. Az új szegmensbe történő belépés az irodapiacra megfogalmazott alapértékek mellett valósult meg: átlag feletti kihasználtsággal üzemeltethető ingatlanok részvényesi értéket teremtő hozamszint mellett akvizícióra. A harmadik negyedév során újabb akvizícióra nem került sor, a társaság ebben a piaci szegmensben a portfólió bérlőkkel való feltöltésére koncentrált, sikerrel.

Ipari ingatlanok	Nagykanizsa	Kecskemét	Újpest	Debrecen	Zuglói
Telekméret (nm)	8 000	71 861	11 921	2 532	4 700
Iroda méret (nm)	1 400	476		1 470	
Raktár méret (nm)	600	5 548	4 835	700	1 850
Tevékenységek	szerviz, city logisztika	city-logisztika	city- logisztika	city- logisztika	city- logisztika
<b>Kihasználtsági ráta 2011. okt. 31.</b>	<b>65%</b>	<b>100%</b>	<b>80%</b>	<b>95%</b>	<b>30%</b>
<b>Kihasználtsági ráta 2011. dec. 31.</b>	<b>65%</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>	<b>95%</b>	<b>90%</b>

### Speciális járművek bérbeadása

A Kranservice Zrt. a hazai speciális járműpiacon egyedi szerepet tölt be jó terepjáró képességgel rendelkező, önjáró teleszkópos daruk bérbeadásával. A társaság járműflottája bérbeadással kerül hasznosításra. A leányvállalat gazdálkodása stabil és nyereséges, 2011. évi eredményéből 128 millió forint osztalékot fizet az Appeninnek.

Az Igazgatótanács javasolja Közgyűlésnek a 2011. évről készült beszámoló elfogadását a Könyvvizsgálói jelentés és az Audit Bizottsági jelentés alapján, javasolja továbbá, hogy a tárgyévben képződött eredményből osztalék fizetésére ne kerüljön sor.

Fentiek alapján kérjük a Tisztelt Közgyűlést a mellékelt határozati javaslat elfogadására.

Budapest, 2012. február 24.

Az Appenin Vagyonkezelő Holding  
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság  
Igazgatótanácsa

**Határozati Javaslat  
az 1. napirendi ponthoz kapcsolódó előterjesztéshez**

**Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

**2012. év április hó 10. napján megtartott**

**2012. évi rendes Közgyűlésének**

**3/2012. számú Közgyűlési Határozata**

**A Közgyűlés az Igazgatótanácsnak a Társaság 2011. évi üzleti tevékenységére vonatkozó jelentését az előterjesztésnek megfelelően elfogadja.**

Budapest, 2012. április 10.

.....  
a Közgyűlés elnöke

.....  
Jegyzőkönyvvezető

.....  
Jegyzőkönyv hitelesítő

.....  
Jegyzőkönyv hitelesítő