

APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT

Üzleti jelentés és Vezetőégi jelentés

a 2016. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
(IFRS) szerint

Az Appenin Holding Nyrt. 2016. éves konszolidált, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) ek szerint készített pénzügyjelentést.

A 2000. C. a számvitelről szóló tv. a Társaság részére további jelentést írt elő az üzleti jelentést

valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet 1. számú melléklete további vezetőségi jelentést

ír elő, amely jelentések követelményeit egységes szerkezetbe foglalva ezen jelentésben tesszük közzé

Tartalomjegyzék

1. A Társaság fejlődésének és történetének bemutatása.....	3
2. Iparági környezet jellemzése	4
3. Célok és stratégia	7
4. Holding és leányvállalatok fejlődése	8
5. Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok	8
6. Kockázati tényezők és kezelésük, kockázatkezelési politika.....	9
7. Fordulónapot követő jelentősebb események.....	11
8. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	11
9. Az éves beszámoló időszakában elért eredményei és kilátásai	12
10. A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatása 2016. évben.....	13
Kibocsátott részvények és Részvényesi jogok, alaptőke	14
Jelentős befektetők és az Igazgatótanács bemutatása	15
11. Munkavállalói részvény és irányítási program	15
12. Alapszabály	15
13. Társaság irányítási rendszere	15
14. Közzétételi helyek.....	15
15. Vállalkozás folytatásának keretrendszere	15
16. Kutatás és kísérleti fejlesztés.....	16
17. Környezetvédelem.....	16
18. Egyéb nemleges nyilatkozatok	16
19. Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak	16
20. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása	16
21. Felelősségvállalói nyilatkozat.....	16

1. A Társaság fejlődésének és történetének bemutatása

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. megalapítására 2009 decemberében került sor, a társaság bevételtermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte meg. Az Appeninn Nyrt. holding funkciót tölt be a cégcsoportban és az alábbi szolgáltatásokkal segíti, támogatja a társaság tagjait:

- leánycég bérbeadási tevékenységéhez szükséges ingatlan karbantartási, üzemeltetési szolgáltatás biztosítása
- aktív portfólió-menedzsment
- központi irányítás és ügyintézés, valamint jogi képviselő biztosítása
- központi beszerzések lebonyolítása, legkedvezőbb ajánlatok felkutatása
- ingatlanok felújításának, átalakításának megszervezése és lebonyolítása, szakmai felügyelete
- követeléskezelés
- központi diszpécser/hibabejelentő vonal biztosítása és működtetése
- ingatlanok őrzés-védelmének és recepciószolgáltatásának megszervezése
- a kiadó ingatlanok/irodák hirdetése, bérlők kiközvetítése, kapcsolattartás a bérlőkkel
- leánycég és ingatlanjainak megjelenése az appeninn.hu honlapon
- hirdetések megjelentetése elektronikus és nyomtatott médiumokban

A Társaság Magyarország egyik dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési társasága. Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrálnak, amelyekben kedvezően árazott, ám nagy hozamtermelési potenciállal rendelkező 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 portfólió-szemlélettel kezelt befektetésektől sem.

Az Appeninn Holding célja, hogy ingatlanportfóliójának folyamatos szélesítésével egy klasszikus, konzervatív üzletpolitikát, eszközalapon jól meghatározható értéket képviselő ingatlan holdinggá fejlődjön.

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

- [Appeninn-Angel Zrt. \(100%\)](#)
- Appeninn-Bp1047 Zrt. (100 %)
- Appeninn E-Office Zrt. (98, 63%)
- Appeninn-Logisztika Zrt. (100 %)
- Appeninn-Solaris Zrt. (100 %)
- BERTEX Zrt. (100%)
- Curlington Kft. (100 %)
- Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft. (100 %)

2016. évi változások:

- - W-GO 2000 Zrt. (60%)- 2016. 09. 30-án beolvadt az Appeninn E-Office Zrt.-be, a LEHN Consultnig Ag. kisebbségi részesedése a továbbműködő Zrt.-ben 1/73-ad rész.
- 2016. évben az Appeninn Investment Zrt. és a Pontott Zrt. apportként való átadásával kerültek az Appeninn Nyrt tulajdonába (2016. 06. 09. cégbejegyzés), amely után a társaságokat az anyavállalat 2016.11.28-án értékesítette.
- [2016. 10. 10-én az Appeninn Nyrt. felvásárolta az Appeninn Credit Zrt-t \(pénzügyi vállalkozás\), a befektetés értékesítése folyamatban van.](#)
- [Az Appeninn-Solaris Zrt. megvásárolta a Felhívíz-Appen Kft 100%-os részesedését.](#)

2. Iparági környezet jellemzése

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary – közzétette a 2016 negyedik negyedévére vonatkozó irodapiaci összefoglalását. Társaságunk ezen jelentést az iparági környezet bemutatására releváns adatként átvette.

Budapesti irodapiac

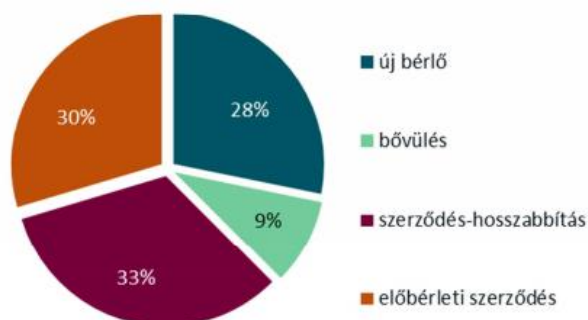
2016 negyedik negyedéve során egy új irodaépület került átadásra, 25.400 m² -rel növelve a budapesti modern irodaállomány méretét. A Corvin sétány legújabb iroda fázisa a Nokia Networks egyedi bérlői igényeinek megfelelően épült, 100% 'built-to-suit' fejlesztésként, Nokia Skypark név alatt. A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.360.090 m² -t tesz ki, melyen belül 2.695.510 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 664.580 m² saját tulajdonú iroda található.



Az üresedési ráta múlt negyedévi enyhe emelkedése után visszatért csökkenő pályájára; a negyedik negyedév során 1,4 százalékponttal 9,5%-ra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta.

- Hasonlóan az előző negyedévekhez a legtelítettebb alpiac továbbra is Dél-Buda, ahol az üresedés pusztán 3,7%, míg a legmagasabb üresedési ráta (34,3%) az Agglomerációban mérhető.
- A **bruttó kereslet 2016 negyedik negyedévében** 163.610 m² -t tett ki, azaz az előző negyedévhez képest **közel megkétszereződött.** A **teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt** a bérbeadási volumen egyharmadával, míg az előbérleti szerződések részaránya 30% volt. Az új szerződések a kereslet 28%-át tették ki, míg az bővülések 9%-ot.
- Saját tulajdonba vétel nem történt a negyedév során.

**Az iroda kereslet megoszlása
2016. IV. negyedévében**



Az előző negyedévekkel szemben a legmagasabb bérlői aktivitás a Pest Központ alpiacon volt mérhető a teljes volumen egyharmadával. A Váci úti folyosón a teljes bérbeadás 30%-a történt, míg Dél-Budán a kereslet 10%-a. A BRF összesen 230 bérleti szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 711 m² volt. 31 szerződést kötöttek 1.000

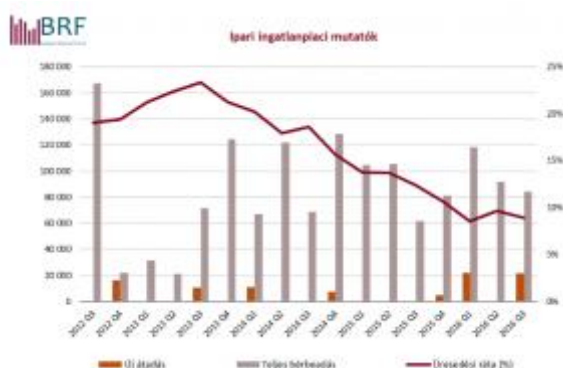
m² -nél nagyobb területre: 12 szerződés-hosszabbítást, 10 új bérlővel kötött megállapodást, 6 előbérleti szerződést és 3 bővülést.

A negyedik negyedév legnagyobb méretű tranzakciója egy előbérleti szerződés volt a Corvin negyed következő iroda fázisára, melynek keretében egy IT cég foglalja majd el a Corvin Technology & Science Park épület közel 80%-át. A negyedév második legnagyobb tranzakciója egy 13.780 m² -es szerződés-hosszabbítás volt a Váci úti folyosón, ahol a legnagyobb új bérleti szerződés is kötöttetett 3,740 m² -en. A nettó abszorpció az előző negyedévhez képest hozzávetőleg háromszorosára nőtt, 68.790 m² -re, mely az elmúlt öt év legmagasabb értéke. Az abszorpció kimagasló volt a Pest Központ (29.810 m²) és a Váci úti folyosó (24.825 m²) alpiacon. Míg a többi alpiacon ennél jelentősen alacsonyabb abszorpciós volument regisztráltunk, 2015 harmadik negyedéve óta először egyik alpiac sem végzett negatív tartományban. A negyedik negyedév erős kereslete ellenére 2016 éves szinten 13%-os visszaesést hozott az előző év rekord volumenéhez viszonyítva, azonban így is a második legaktívabb esztendőnek bizonyult a válság óta.

City logisztika

(2016. negyedik negyedévre nem készült frissített jelentés, ezért a 2016. évi harmadik negyedéves jelentést mutatjuk be)

2016 harmadik negyedévében egy új épületet adtak át, a Prologis Park Budapest – Sziget 21.510 négyzetméteres projektjét Szigetszentmiklóson. Így a budapesti agglomeráció spekulatív **ipari ingatlanállománya** jelenleg 1.909.310 négyzetméter.



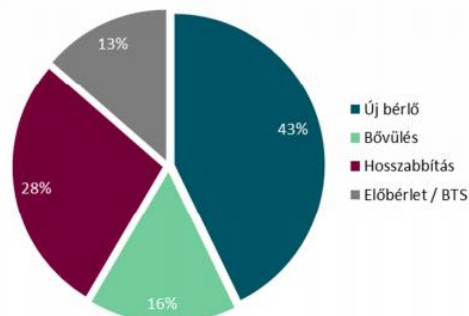
A harmadik negyedévben a teljes bérleti kereslet 84.570 négyzetmétert tett ki, amely 9%-kal alacsonyabb a 2016 második negyedévi szinttől és 37%-kal magasabb, mint az előző év azonos időszakában regisztrált érték.

A kereslet nagy részét, 43%-át új tranzakciók tették ki, a szerződés hosszabbítások részaránya 28%, míg a bővüléseké 16% volt. Az alacsony mennyiségű elérhető szabad raktárterület következtében több nagy előbérleti szerződést is kötöttek a negyedév során.

Összesített volumenük 11.560 négyzetmétert tett ki, a teljes bérleti kereslet 13%-át adva. 2016 harmadik negyedévében a BRF összesen 31 tranzakciót regisztrált, melyből egy új szerződés haladta meg a 10.000 négyzetmétert.

Az átlagos tranzakcióméret 2.728 négyzetméter volt, amely 38%-kal elmarad az elmúlt negyedévben regisztrált értéktől. A bérleti szerződések 95%-át logisztikai parkok területeire kötötték, átlagosan 2.961 négyzetméterre. A városi logisztikát érintő bérbeadások átlagos mérete 1.155 négyzetméter volt.

BRF A bérleti kereslet megoszlása 2016. harmadik negyedévében



Forrás: BRF

A legnagyobb új szerződéskötés a K-Sped 17 épületben történt 14.870 négyzetméteres területen. A legnagyobb előbérleti szerződést a BILK-ben kötötték 5.960 négyzetméteren, míg a legnagyobb hosszabbítást a Prologis Park Budapest – Harbor Park logisztikai parkban kötötték, 6.080 négyzetméteren. A legnagyobb bővülés egy 6.850 négyzetméteres szerződés volt a Prologis Park Budapest – Gyál épületében. Az üresedési ráta jelenleg

8,9%-on áll, ami az előző negyedéhez képest 0,7 százalékpontos csökkenést jelent. Jelenleg összesen 169.320 négyzetméternyi ipari terület áll üresen és csupán három épületben van 10.000 négyzetméter feletti kiadatlan terület. A második negyedéves visszaesését követően a nettó abszorpció ismét pozitív értéket ért el, összesen 13.340 négyzetméterrel bővült a bérbeadott állomány.

Forrás: BRF

3. Célok és stratégia

Ingtalngazdálkodás - irodapiac

Az Appeninn Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentrálnak, amelyekben alacsonyán 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, de országosan is akvirál logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat. Az Appeninn az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

A Társaság portfóliójában szereplő irodaingatlanok kedvező kihasználtsági szintjének fenntartása mellett, az Appeninn 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 stabil, a budapesti átlagot jóval meghaladó, több mint 95 százalékos összesített kihasználtsági mutatót eredményez.

Az irodaingatlanokkal kapcsolatosan a fő elvárás: a jó lokáció, a kedvező megközelíthetőség és az előnyös funkciók, amely szempontokat a Társaság akvizíciói során messzemenőkéig figyelembe veszi. A Cégcsoport leánycégeken keresztül birtokolja az egyes ingatlanokat, az üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat (számvitel, pénzügy, karbantartás) központosítva, a Holding cégein keresztül látja el. A gazdasági környezet bérlőkre gyakorolt hatásának ellensúlyozására a Társaság az üzemeltetési költségek folyamatos kontrolljára és csökkentésére törekszik, ezzel reagálva a bérlők költségcsökkentési igényeire, így a bérleti díjak csökkentésére nem helyeződik nyomás, s a jelenlegi piaci környezetben megteremtődött a lehetőség a bérleti díjak szintjének emelkedésére is.

Ingtalngazdálkodás – city logisztika

A Társaság 2010 végén fordult erőteljesebben a raktározási és ipari ingatlan piac irányába, több lépcsőben gyors ütemben bővítve portfólióját, megteremtve a Holding második stabil

lábát az irodapiac mellett. Az új szegmensbe történő belépés az irodapiacon megfogalmazott alapértékek mellett valósult meg: átlag feletti kihasználtsággal üzemeltethető ingatlanok, részvényesi értéket teremtő hozamszint melletti akvizálása és működtetése a cél. Az Appennin ebben a piaci szegmensben a portfólió bérlőkkel való feltöltésére koncentrált sikerrel, illetve aktív portfólió menedzsment tevékenységet folytat a portfólió szerkezetének optimalizálása érdekében.

4. Holding és leányvállalatok fejlődése

A Társaság fejlődésének a folyamatos bővülést tekinti. A piaci lehetőségeket figyelemmel kísérve folyamatosan új ingatlanok bevonását tervezi a mérethatékonyság további emelése végett. A Leányvállalatok fejlődése a precíz teljesítő képesség folyamatos fenntartása, a jó minőségű bérlő állomány fenntartása. A Társaság fejlődéséhez elengedhetetlen a cash-flow elvárások precíz teljesítése, a tőke, kamat állományok stabil teljesítése..

5. Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok

Erősségek

- A Társaság rugalmasan alkalmazkodik az ügyfél egyedi igényekhez.
- A Társaság költséghatékony üzemeltetést valósít meg
- Átgondolt ingatlan portfólió méret és ebből következő volumen hatékony gazdálkodás
- Összehangolt finanszírozás és bevétel struktúra fenntartása
- A Társaság likvid eszköz portfólióval rendelkezik
- A Társaságnál az idegen tőke és saját tőke arány kiegyensúlyozott

Bizonytalanságok

- A friss akvizícióknál a kihasználtsági ráták pontos előre jelzésének bizonytalanságai
- A folyamatos bérbeadásnál a bérlő váltásonkénti idő hossza

Lehetőségek

- Az alulárazott hazai ingatlanpiac attraktív befektetési célpont a külföldi befektetőknek
- Alulértékelt ingatlanok megszerzése részipiaci szegmensekben
- A kis- és közép vállalatok bérlői kereslete a B kategóriában jelenik meg elsősorban
- A kis- és közé vállalkozások legjavát válogatva a likvid stabil cash-flow-t termelő vállalatokkal való hosszú távú együttműködés

6. Kockázati tényezők és kezelésük, kockázatkezelési politika

- Az MNB által tervezett rossz bank (MARK Zrt.) portfóliójának létrehozása érdemben befolyásolhatja a piacon lévő ingatlanállomány értékesítési paramétereit.
- Az Appeninn Nyrt. treasury funkciója a Társaság tartós üzleti érdekének megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt.
- A magyar irodapiaci beruházások közvetetten és hosszú távon befolyásolhatják az árkialakítást.
- A vállalati körben általánosan tapasztalható nem fizetés, vagy késedelmes fizetés kockázatát a Társaság már az előzetes majd a folyamatos ügyfél monitoring fenntartásával kezeli. Az ügyfél monitoring tevékenységet az üzemeltetés- energia gazdálkodás- ügyfél kezelés és pénzügyi terület összehangolt információ áramlásával folyamatosan fejleszti.
- Az Appeninn Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei 90%-ban EUR-ban denomináltak.
- A Csoport ki van téve a piaci és a pénzügyi feltételek megváltozásából adódó kockázatoknak. Ezek a változások befolyásolhatják az eredményeket, az eszközök és a kötelezettségek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja, hogy a kockázatokat az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül folyamatosan csökkentse. Az alábbiakban ismertetjük a Csoportra ható piaci kockázatokat.
- belső ellenőrzési és kontroll (134§ (3) szerint) a vállalatcsoport belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszereinek főbb jellemzője a központi döntéshozatala, az Igazgatótanács tagjainak aktív részvételével. A Társaságnak 1 munkavállalója van, az Igazgatótanács saját hatáskörében dönt és jár el. Egyedi és eseti igényekhez mérten vesz igénybe székértőket. A Társaság bankjainak kezelésével az ügyvezető és az Igazgatótanács tagjai vannak feljogosítva. A Társaság vagyonának kezelését, a rövid és hosszú távú eszközök értékének fenntartását az Igazgatótanács kezeli. A kiszervezett tevékenységek ellenőrzését a Társaság munkavállalója végzi. A bérbeadással kapcsolatos kiszervezett tevékenységet az alvállalkozók a Társaság integrált ügyviteli rendszerében rögzítik.

Kockázatok mértéke

Bérleti díj kockázat

A Csoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével.

A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacon a kínálatot figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és

feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek. A jövőben a bérleti díj bevételek 5-10%-os elmozdulásával, rövid távon felfelé mozgásával kalkulál a Társaság.

Devizakockázat

Mivel a Csoportnak 2013-ban a funkcionális pénzneme az EUR lett, így a devizakockázat a HUF és a CHF alapú hitelek és kötelezettségekből adódhat. Az Appeninn Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei jellemzően EUR-ban denomináltak, a hitelportfólió 2013-2015 során megvalósított sikeres átstrukturálását követően. A társaság ezzel jelentős lépést tett, hogy összhangot teremtsen a bérleti díjbevételei és finanszírozása között.

Az Appeninn Nyrt. és az anyavállalat által vezetett Csoport folytatni tervezi a 2015-ös üzleti év során elért kiegyensúlyozott EUR alapú cash-flow tervezést. Az EUR mozgásaival a csoportnak nem keletkezik deviza kockázata.

Kamatláb kockázat

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hosszú futamidejű hitelek és pénzügyi lízing kötelezettségek esetében jelent kitétséget a Csoport számára. A Csoport hitelei után átlagosan 3,0 % hitelkamatot fizet. Az Appeninn Nyrt. a kibocsátott kamatozó kötvényei után fizet 7 illetve 5%-os fix kamatot.

Likviditási kockázat

A Csoport célja, hogy egyensúlyt tartson fent a finanszírozás folyamatossága és a rugalmasság között a pénzügyi tartalékok és hitelek állományának alakításakor.

A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók, mivel a bevételek biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket. A Társaság és az irányítása alá tartozó konszolidált vállalatok a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesznek.

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. A Csoport a bérbeadási és pénzügyi (ideértve a bankbetéteket és pénzügyi befektetéseket) tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak.

Bérlő partnerek esetében: A hitelezési kockázat csökkentése érdekében a Csoport letétet vagy bankgaranciát kér a bérlőktől, a bérleti szerződés megkötése előtti hitelezési minősítés függvényében, illetve a bérlői kintlévőségeket folyamatosan nyomon követi.

Bankbetétek és pénzügyi befektetések esetében: A bankbetétekkel és pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos hitelezési kockázatot a Csoport konzervatív befektetési politikájával összhangban kezeli. A Csoport a hitelezési kockázat csökkentése érdekében pénzügyi tartalékait készpénzben vagy bankbetétben megbízható pénzintézeteknél tartja.

7. Fordulónapot követő jelentősebb események

A Társaságban a fordulónapot követően jelen beszámoló közzétételéig nem következett be a beszámolási időszakra hatással lévő esemény.

8. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

Az Appenin Holding Nyrt. konszolidált vállalat üzleti tevékenysége egyrészt saját tulajdonú ingatlan bérbeadásából, másrészt ingatlanok és üzleti kombinációk adás vételéből.

Az Appenin Holding Nyrt. konszolidált 2016. évben elért bevétele 4 630 ezer EUR volt. A nettó bérleti díj bevételek 2 853 ezer EUR eredményt jelentettek.

Az adó, kamat, értékcsökkenés és pénzügyi eredmények előtti teljesítményből származó működési eredmény 2016. 1-12 hónapban 2 729 ezer EUR volt. A Társaság működési eredmény összetételében a 2015. évi összehasonlítható adatokhoz képest a leányvállalatok értékesítési eredménye okozott lényegi változást.

Az ingatlanok hasznosítása bérbeadással valósul meg. A bérbe adott ingatlanok kihasználtságát tekintve kiemelkedően magas 80-99%-os arányban tartózkodnak. Az ingatlan hasznosítás kulcs kérdése az ingatlan üresedési tényező a Társaság ingatlanjaiban minimális. Az ingatlan árazása az ingatlanok piaci szegmenseihez igazodva EUR alapú bérleti díj számítással valósul meg. Az ingatlanok árazását a Társaság szakértők bevonásával, ingatlan piaci és ingatlan hasznosítási elemzésekkel tesztelve végzi. A Társaság fókusz területe a magas hasznosítottság és kiemelkedően jól menedzselte üzemeltetési szervezés.

Az Ingatlan hasznosítás és ingatlan befektetés tőke igénye miatt a Társaság alapítói 2016-ban zártkörű tőkeemelési hajtottak végre, amely következtében 2016. év zárásakor a Társaság saját tőkéje 40% feletti arányban fedezi a Társaság eszközeit.

A Társaság működése jól beazonosítható piacon zajlik, ahol a hozamok és a növekedés hosszú múltra visszatekinthető tapasztalati és mért adatokkal összemérhető. A Társaság adatait a kihasználtság és a kamat fedezeti mutatókkal lehet összemérhetővé tenni a piaci versenyzőkkel. A kihasználtságot tekintve a Társaság csekély kihasználatlan területet tud felmutatni, ezért a piaci szereplők élmezőnyébe tartozik. A kamat fedezeti mutató értéke kiegyensúlyozott, amely a az ingatlan béradási és üzemeltetési tevékenység szabad pénztermelés és az éves kamat viszonyát prezentálja. Az Appenin Holding Nyrt. működési

pénzárama 2016-ban 2 400 ezer EUR volt, amely fedezte a Társaság banki és kötvény kamatait, beruházási tevékenységét, valamint a pénzügyi kiadásokat (kamat, hitel törlesztést).

9. Az éves beszámoló időszakában elért eredményei és kilátásai

A Társaság által képviselt beruházási politika cash-flow ban is érvényesült. A Társaság által cash-flow előnnyel érvényesíthető piaci árak érvényesítése része a Társaság üzletpolitikájának, ugyanis a Társaság menedzsmentje szilárdan hisz, hogy a tőke forgási sebességének növelésével folyamatosan az ingatlan üzemeltetési eredmény mellett a hitel konstrukciók friss piaci kondíciókon tartásával eredményeket lehet felmutatni.

A Társaság célja, hogy a befektetőknek, és részvényeseknek lehetőséget kínáljon az üzemeltetési és befektetési tevékenységen elért hozam cash-flow-val történő rendezésére – osztalék formájában, illetve alternatívát kínáljon a kiszámítható és biztonságos növekedés és újra befektetés lehetősége közt.

A bérbeadási tevékenység az alábbi, az Appeninn Holding Nyrt irányítása alá tartozó kapcsolt társaságokon keresztül valósult meg:

Társaság	Fő tevékenység
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Vagyonkezelés
Appeninn E-Office Zrt.	Iroda bérbeadás
W-GO 2000 Zrt. (2016.09.30.-al beolvadt az Appeninn E-Office Zrt-be.	Iroda bérbeadás
Appeninn - BP 1047 Zrt.	Logisztikai ingatlan bérbeadása
Bertex Kft.	Logisztikai ingatlan bérbeadása
Appeninn Logisztika Zrt.	Logisztikai ingatlan bérbeadása
Appeninn Solaris Zrt.	Iroda bérbeadás
Curlington Kft.	Logisztikai ingatlan bérbeadása
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Logisztikai ingatlan bérbeadása
Felhévízi- Appen Kft.	Iroda bérbeadás

Az Appeninn Holding Nyrt. befektetéseit és befektetési célú ingatlanokat valós értékelési elvek szerint mutatja be, és számolja el. A Társaság által bérbeadási és befektetési tevékenységként kezelt ingatlanok és értékelésük 2016. december 31-ével:

Társaság	Befektetési célú ingatlan város, utca	Ingatlan besorolása	2016.12.31.	2015.12.31.	Nettó hasznosítható terület (nm)
			EUR	EUR	
Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Bég utca 3-5.	Iroda	8 200 000	7 600 000	4 109
Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Bég utca 4.	Iroda	3 700 000	3 400 000	1 694
Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Visegrádi utca 110-112	Iroda	5 100 000	4 800 000	3 350
Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Páva utca 8.	Iroda	4 700 000	4 900 000	3 532
Appeninn Logisztikai Zrt.	Nagykanizsa, Vár utca 12.	Logisztika	690 000	620 000	1 844
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.*	Logisztika	3 600 000	2 500 000	6 024
Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Hattyú utca 14.	Iroda	14 100 000	13 100 000	7 815
Appeninn - BP 1047 Zrt.	Budapest, Schweidel utca 3.	Logisztika	2 300 000	2 300 000	6 574
Curlington Kft.	Budapest, Egyenes utca 4.	Logisztika	1 200 000	1 200 000	2 061
Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Mérleg utca 4.	Iroda	9 200 000	9 000 000	3 692
Bertex Kft.	Biatorbágy, Tormásrét 2.	Logisztika	800 000	1 200 000	1 273
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Budapest, Bánya u.	Iroda	1 900 000	1 800 000	5 107
Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Kelénhegyi út 43.**	Iroda	7 000 000	6 500 000	3 832
Felhévíz Appen Kft.	Budapest, II. Felhévizi út	Iroda	900 000	***	732
			63 390 000	58 920 000	51 639

10. A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatása 2016. évben

adatok ezer forintban

Jegyzett tőke	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR

Kibocsátott és tulajdonosok által megtérített törzsrészesvények névértéke:

Nyitó érték	11 850 483	11 850 483
Kibocsátás 2016. 05. 20.	1 042 588	-
Záró érték	12 893 071	11 850 483

	2016.12.31.	2015.12.31.
--	-------------	-------------

Kibocsátott 100 HUF-os névértékű törzsrészesvények mennyisége (DB) :

Nyitó érték (darab)	36 500 000	36 500 000
Kibocsátás (darab)	3 300 000	-
Záró érték (darab)	39 800 000	36 500 000

Prezentálási pénznemre számítások:

HUF- EUR árfolyamok:

Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyam értéke:	308,00	308,00
Kibocsátás 2016. 05. 20. (MNB) árfolyam:	316,52	
Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke:	308,69	308,00

Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában (ezer HUF)

Nyitó érték	3 650 000	3 650 000
Kibocsátás 2016. 05. 20.	330 000	-
Záró érték	3 980 000	3 650 000

adatok ezer Ft-ban

Visszavásárolt saját részvények	2016.12.31.		2015.12.31.	
	EUR	DB	EUR	DB
	bekerülési érték	mennyiség (db)	bekerülési érték	mennyiség (db)
Nyitó érték	2 370 330	2 814 280	2 643 620	2 746 946
Saját részvény szerzési műveletek :	1 364 284	1 846 089	1 342 257	67 334
Saját részvény elidegenítési műveletek:	(3 499 751)	(4 347 347)	(1 615 547)	
Záró érték	234 863	313 022	2 370 330	2 814 280
amely az alábbi csoport tagoknál került elhelyezésre:				
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	216 112	285 470	2 354 542	2 795 535
Felhévíz Appen Kft.	18 751	27 552	-	-

Kibocsátott részvények és Részvényesi jogok, alaptőke

A kibocsátott és forgalomban tartott Appeninn Részvények szabadon forgalmazhatóak, forgalmazást korlátozó alapszabályon alapuló jogok nem állnak fenn.

Appeninn Nyrt. Részvény adatok

névérték	100
pénznem	HUF
ISIN	HU0000102132
forgalomban tartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. Részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010.07.02
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa 1022 Bég utca 3-5.
Forgalomban tartott részvények száma 2016. 12. 31.	39 800 000

A Társaság tőkéje EUR-ban:

Jegyzett tőke	2016.12.31.	2015.12.31.
	EUR	EUR
Kibocsátott és tulajdonosok által megtérített törzsrészvények névértéken:		
Nyitó érték	11 850 483	11 850 483
Kibocsátás 206. 05. 20.	1 042 588	-
Záró érték	12 893 071	11 850 483

Jelentős befektetők és az Igazgatótanács bemutatása

	2016.12.31.		2015.12.31.	
	Részvények	Részesedés	Részvények	Részesedés
	DB	(%)	DB	(%)
5%-ot meghaladó részvényesek:	19 780 151	49,70%	22 976 011	62,95%
Lehn Consulting AG.	9 347 004	23,48%	12 176 011	33,36%
E-Milorg Kft.	7 040 000	17,69%	10 800 000	29,59%
Wallis Portfólió Kft.	3 393 147	8,53%	-	-
Visszavásárolt saját részvények	313 022	0,79%	2 814 280	7,71%
a társaság csoportjába tartozó vállalkozásoknál:				
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	285 470	0,72%	2 814 280	7,71%
Felhívíz Appen Kft.	27 552	0,07%	-	-
Igazgatótanács (Vezető tisztségviselők):	9 553 104	24,00%	-	-
ifj. Ádámosi György	9 347 004	23,48%	-	-
Éder Lőrinc	-	-	-	-
Kovács Attila Gábor	100 000	0,25%	-	-
Szabó Balázs	-	-	-	-
Székely Gábor	16 100	0,04%	-	-
Prutkay Zoltán	90 000	0,23%	-	-
Közkézhányad	10 153 723	25,51%	10 709 709	29,34%
Összesen	39 800 000	100,00%	36 500 000	100,00%

11. Munkavállalói részvény és irányítási program

A Társaság nem üzemeltet munkavállalói és irányítási részvény programot.

12. Alapszabály

A Társaság az Appeninn Holding Nyrt. Alapszabályát legutolsó alkalommal 2016. 05. 20-án hagyta jóvá. A Társaság a közzétételi helyeken az alapszabályt megjelenítette. A Társaság alapszabályában közzétett eljárásokat, jogokat a Társaság az alapszabályának közzétételével teljesíti. A vezető tisztségviselők megválasztása, a megválasztási folyamata az alapszabály szerint zajlott. A részvény kibocsátásra és visszavonásra vonatkozó szabályoknak az alapszabályban rögzítettek szerint a Társaság megfelelt.

13. Társaság irányítási rendszere

A társaságnál Igazgatótanács működik. Az Igazgatótanács hatásköreit az alapszabály VII. pontja szabályozza. A Társaság az éves jelentéssel együtt közzéteszi a felelős társaságirányítási rendszerét bemutató dokumentum csomagot, amely tartalmazza a számviteli törvény 95/B.§-ában előírt információkat. A Társaság a jogszabály által előírt vállalatirányítási rendszertől nem tér el, és nem alkalmaz további, a jogszabálytól eltérő vállalatirányítási rendszereket.

14. Közzétételi helyek

A Társaság a közzétételeit és a beszámolóját a www.appeninnholding.com, www.kozzetelek.hu, www.bet.hu honlapokon közzéteszi, továbbá az <http://e-beszamolo.im.gov.hu/> oldalára feltölti.

15. Vállalkozás folytatásának keretrendszere

Az Appeninn Nyrt. treasury funkciója az üzleti érdekeknek megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt. Az Appeninn Nyrt. tevékenysége során felmerülő pénzügyi kockázatokat üzletenként elemzi. A vizsgált kockázatok közt vannak a piaci

kockázatok (deviza kockázat, valós érték kamat kockázat és árkockázat), hitel kockázat, fizetési kockázat és cash-flow kamat kockázat. Az Appeninn Nyrt. törekvése, hogy minimalizálja ezen kockázatok hatását. Az Appeninn Nyrt. spekulációs céllal nem bocsátkozik pénzügyi konstrukcióba.

16. Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság nem foglalkozik kutatási és fejlesztési tevékenységgel.

17. Környezetvédelem

A Társaság tevékenysége során nem végez környezetre veszélyes illetve káros tevékenységet. Működéséhez nem használ fel veszélyes anyagokat.

18. Egyéb nemleges nyilatkozatok

A menedzsmentek nincs tudomása a tulajdonosok bármilyen korlátozásáról vagy tulajdonosoknak részvények átruházhatóságának korlátozásáról. A menedzsment minden lényegi információt, amely tevékenységét a folyamatos elvárt üzemmeneten kívül lényegesen befolyásolhatja a Társaság közzétételi helyein megjelenítette. A menedzsmentnek nincs tudomása a menedzsment tagokat vagy munkavállalókat érintő kártalanítási megállapodásról.

19. Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak

ifj. Ádámosi György - önálló (2014.08.05-től)

Székely Gábor – együttes (2013.04.13-től)

Éder Lőrinc – együttes (2013.04.12-től)

Szabó Balázs – együttes (2013.04.12-től)

Prutkay Zoltán - együttes (2015.05.18-től)

Kovács Attila Gábor - együttes (2016.04.15-től)

20. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása

	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	1	1

21. Felelősségvállalói nyilatkozat

a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 1. mellékletében előírt nyilatkozatok

az Appeninn Nyrt. (1022 Budapest, Bég utca 3-5.) 2016. évi egyedi, a magyar számviteli törvény szerint összeállított és a 2016. évi konszolidált (összevont) IFRS szabályok szerint elkészült beszámolókról, jelentésekről

Alulírottak kijelentjük, **hogy az Appeninn Nyrt.** (kibocsátó) **2016. éves egyedi beszámolójának** elkészítése során az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített egyedi (nem konszolidált) elkészített éves beszámoló valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a 2016. évi vezetőségi jelentés megbízható

képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Alulírottak kijelentjük továbbá, hogy az Appeninn Nyrt. (kibocsátó) **2016. éves összevont**, (Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett nemzetközi számviteli standardok szerinti) az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített, összevont (konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Az Appeninn Nyrt. a nemzetközi számviteli standardok alkalmazásáról szóló 1606/2002/EK rendelet 4. cikke hatálya alá tartozik, így az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett nemzetközi számviteli standardoknak megfelelően állítja össze az összevont (konszolidált) éves beszámolóját.

Budapest, 2017- 04-07.

Appeninn Nyrt.

Prutkay Zoltán

Székely Gábor

Igazgatótanács tagjai együttesen