

**APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**2016. ÉVES VEZETŐSÉGI JELENTÉSE**

**A JELENTÉS KÖNYVVIZSGÁLATTAL NEM ELLENŐRZÖTT ADATOKAT  
TARTALMAZ**

**Az Appenin Holding Nyrt. 2016. éves egyedi jelentéséhez  
a 2000. C. a számvitelről szóló tv. által előírt üzleti jelentés  
és a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet 1. számú melléklete alapján készült  
vezetőségi jelentés  
egységes szerkezetbe foglalva**

## Tartalomjegyzék

1. A Társaság fejlődésének és történetének bemutatása.....	3
2. Iparági környezet jellemzése .....	5
3. Célok és stratégia .....	8
4. Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok .....	9
5. Kockázati tényezők és kezelésük, kockázatkezelési politika.....	10
Kockázatok mértéke.....	10
6. Fordulónapot követő jelentősebb események.....	12
7. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői.....	13
8. Az éves beszámoló időszakában elért eredményei és kilátásai .....	14
9. Nyilvános értékpapír kibocsátó tőke, részvény információk .....	15
Lekötött tartalék részletezése 2016. évben .....	15
Kibocsátott részvények és Részvényesi jogok .....	15
A Társaság alaptőkéjének összetétele, 2016. éves tőke emelés .....	15
Jelentős befektetők és az Igazgatótanács bemutatása.....	15
Munkavállalói részvény és irányítási program .....	15
10. Alapszabály .....	16
11. Társaság irányítási rendszere .....	16
12. Közzétételi helyek.....	16
13. Vállalkozás folytatásának keretrendszere .....	16
14. Kutatás és kísérleti fejlesztés.....	17
15. Környezetvédelem.....	17
16. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása .....	17
17. Felelősségvállalói nyilatkozat.....	17

## 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 képviselet 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 recepciószolgálatának 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 szerezhetőek 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 ingatlan portfóliójának 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-Bp1047 Zrt. (100 %)
- Appeninn E-Office Zrt. (99 %)
- 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-al beolvadt az Appenin E-Office Zrt.-be, a LEHN Consulnig Ag. kisebbségi részesedése a továbbműködő Zrt-ben 1/730-ad rész.
- 2016. évben az Appenin Investment Zrt. és a Pontott Kft. apportként való átadásával kerültek az Appenin Nyrt tulajdonába (2016. 06. 09. cégbejegyzés), amely után a társaságokat az anyavállalat 2016.11.28. -val értékesítette.
- 2016. 10. 10-el az Appenin Nyrt. felvásárolta az Appenin Credit Zrt. (pénzügyi vállalkozás) a befektetés értékesítése folyamatban van.

#### 2015. évben értékesített üzleti kombinációk (befektetések):

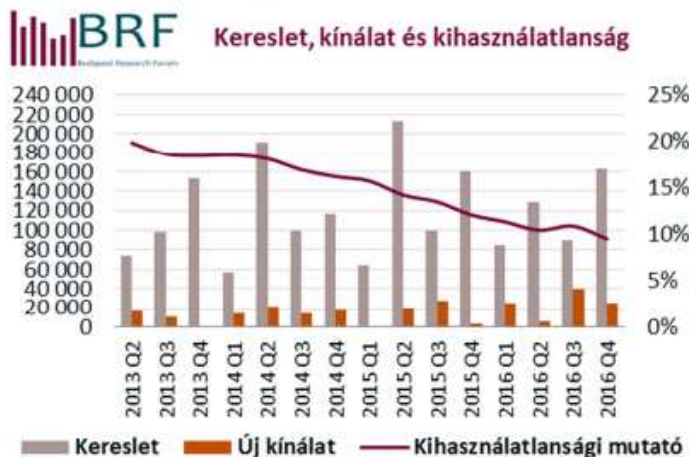
- K85 Ingatlanhasznosító Kft. (100 %)
- Kranservice Zrt. (100 %)
- Mikepércsi út 132 Ingatlanhasznosító Kft. (100 %)
- W-GO 2000 Zrt. (40%)

## 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 m<sup>2</sup> -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 m<sup>2</sup> -t tesz ki, melyen belül 2.695.510 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 664.580 m<sup>2</sup> 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.

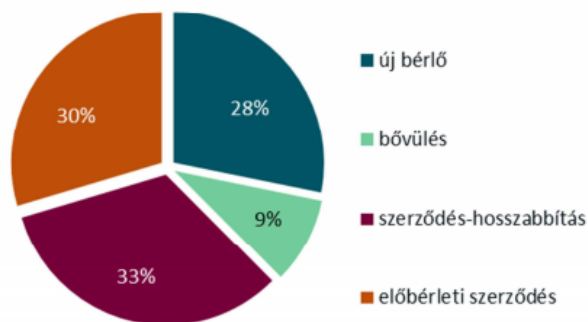
- Hasonlóan az előző negyedévekhez a legtelítettebb alpiac továbbra is Dél-Buda, ahol az üresedés pusztán 3,7%, míg a legmagasabb üresedési ráta (34,3%) az Agglomerációban mérhető.
- A **bruttó kereslet 2016 negyedik negyedévében** 163.610 m<sup>2</sup> -t tett ki, azaz az előző negyedévhez képest **közel 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 bérlési szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 711 m<sup>2</sup> volt. 31 szerződést kötöttek 1.000

m<sup>2</sup> -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 m<sup>2</sup> -es szerződés-hosszabbítás volt a Váci úti folyosón, ahol a legnagyobb új bérlési szerződés is kötött 3,740 m<sup>2</sup> -en. A nettó abszorpció az előző negyedévhez képest hozzávetőleg háromszorosára nőtt, 68.790 m<sup>2</sup> -re, mely az elmúlt öt év legmagasabb értéke. Az abszorpció kimagasló volt a Pest Központ (29.810 m<sup>2</sup> ) és a Váci úti folyosó (24.825 m<sup>2</sup> ) alpiacokon. 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.

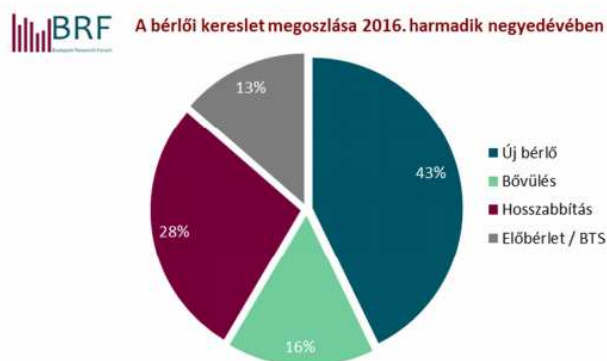


A harmadik negyedévben a teljes bérleti kereslet 84.570 négyzetmétert tett ki, amely 9%-kal alacsonyabb a 2016 második negyedévi szinttől és 37%-kal magasabb, mint az előző év azonos időszakában regisztrált érték.

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.



Forrás: BRF

A legnagyobb új szerződéskötés a K-Speed 17 épületben történt 14.870 négyzetméteres területen. A legnagyobb előbérleti szerződést a BILK-ben kötötték 5.960négyzetméteren, 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 negyedévéhez 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.

### 3. Célok és stratégia

#### *Ingatlangazdálkodás - irodapiac*

Az Appeninn Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentrálnak, amelyekben alacsonyan árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel üzemeltethető eszközök szerezhethők 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 messzemenőig 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.

Az Appeninn Nyrt. holding funkciót tölt be a cégcsoportban és az alábbi szolgáltatásokat nyújtja a cégcsoporton belül:



- leánycég bérbeadási tevékenységéhez szükséges ingatlan karbantartási, üzemeltetési szolgáltatás biztosítása
- aktív portfólió-menedzsment
- központi irányítás és ügyintézés, valamint jogi képviselet 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 recepciószolgálatának megszervezése
- a kiadó ingatlanok/irodák hirdetése, bérlők kiközvetítése, kapcsolattartás a bérlőkkel
- hirdetések megjelentetése elektronikus és nyomtatott médiumokban, leánycég és ingatlanjainak megjelenése az appennin.hu honlapon

#### Ingatlangazdálkodás – 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 irodapiacra megfogalmazott alapértékek mellett valósult meg: átlag feletti kihasználtsággal üzemeltethető ingatlanok, részvényesi értéket teremtő hozamszint melletti akvizíciója 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. 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 résziaci 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

## 5. Kockázati tényezők és kezelésük, kockázatkezelési politika

- Az Appennin 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 Appennin 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.

## Kockázatok mértéke

### *Bérleti díj kockázat*

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

A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacra 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.

## **6. Fordulónapot követő jelentősebb események**

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

## 7. A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

Az Appennin Holding Nyrt. vállalat üzleti tevékenysége egyrészt saját tulajdonú ingatlan bérbeadásából, másrészt holding tevékenységből áll.

A saját tulajdonú ingatlanja Kecskeméten található a Kiskőrösi utca 30. sz, funkcionalitását tekintve iroda épület. Kiegészítő szolgáltatásai közé tartoznak a parkoló, raktár, szerelőműhely, áruházi terület, ipari vágány és 24 órás porta szolgálat őrzés védelem. A 6000 m<sup>2</sup>-ert meghaladó épület komplexum hasznosítása 90%-ot közelíti, ezzel erősen a felső harmad tetején teljesít az ingatlan az összehasonlító adatok szerint.

A telken 8 db. különálló épület áll, csarnokok, raktárak, irodaépület, melyeknek bérbe adható alapterülete összesen 6.024 m<sup>2</sup>. Az ingatlan területét betonozott területek, murvás részek és füves területek jellemzik. A telek területén 3 db iparvágány található.

Kecskemét megyei jogú város, Bács-Kiskun megye és a kecskeméti járás székhelye, lakónépesség szerint: 112.000 fő, a nyolcadik legnagyobb, közigazgatási terület szerint a hetedik legnagyobb település. Magyarországon. Bács-Kiskun megye népességének mintegy 22%-a él Kecskeméten. A Duna-Tisza közén elhelyezkedő város a kedvező helyi adottságoknak köszönheti a létét. Az ország minden részéből könnyen megközelíthető, Budapesttől 85 km-re dél-keleti irányban található, az M7-es autópálya mentén.

Kecskeméten van Magyarország legutolsó legnagyobb volumenű autó összeszerelő üzemének zöldmezős beruházása. A kapcsolódó iparágak jelentős ipari és iroda területeket igényelnek, amelyek miatt a körzetben található ingatlanokra jelentős kereslet áll fenn.

Az ingatlan gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetben fekszik, Kecskemét központjától délnyugati irányba, az M5-ös autópályához, ill. az 52-es főúthoz közel fekszik. Az ingatlan környezetében jellemzően vegyesen lakó - valamint ipari, kereskedelmi ingatlanok találhatóak.

Az épület becslések szerinti hozam alapú értéke minimálisan 2,5 millió EUR, amely változó értékét a Társaság valós értékelés alapján a mérlegben minden évben bemutatja.

## 8. Az éves beszámoló időszakában elért eredményei és kilátásai

A Társaság 2016. évi bérleti díj bevétele 80 millió Forint volt. 59 millió forint díjbevétel a holding tevékenységből származott. További 77 millió forint opció értékesítéséből származott, és 47 millió forint továbbszámlázott garancia díj költség bevétele volt. A szolgáltatás elvégzéséhez a Társaság 101 millió forint összegben vásárolt igénybevett szolgáltatásokat, anyagokat, amelyből 47 millió forint bejövő és átmentő tétel volt, a garancia díj. A társaságnak 1 fő alkalmazottja volt és 5 millió forint személyi jellegű ráfordítása keletkezett. A Társaság értékcsökkenéseinek összege 5 millió forint volt.

Az egyéb bevételek összege 1 millió forint. Egyéb ráfordítások összege 34 millió forint volt, amiben 25 millió forint a 2014-2015-ben értékesített leányvállalathoz tartozó garanciális teljesítés volt.

Az Appenin Nyrt. 2016. 1-12 hó üzemi eredménye 121 millió forint nyerség volt.

A Társaság pénzügyi bevételei soron 173 millió forintot számolt el, amelyből 75 millió forint kapcsolt vállalkozásoktól kapott kamatok, a Pontott Kft és Appenin Investment Zrt. értékesítésén realizált eredmény 29 millió forint volt. A Társaság 47 millió forintot realizált árfolyam eredményként a saját részvények tranzakciókon.

A Társaság a saját kibocsátású kötvényeire 2016.-ban 44 millió forint kamat költséget számolt el. A Társaság a visszavásárolt kötvényekre elszámolta nyerség és veszteség ágon is a 18 millió forint kamatot. Amennyiben a kötvények tovább értékesítésére nem kerül sor, akkor ezek a kamatok pénzügyileg nem kerülnek kifizetésre.

A Társaság adózás előtti nyeresége a 2016. üzleti évben 264 millió volt, amelyre 11 millió forint adó elszámolása történt.

A Társaság adózás utáni eredménye 2016-ban 252 millió forint volt.

Az osztalék fizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék 462 millió forint.

## 9. Nyilvános értékpapír kibocsátó tőke, részvény információk

### Lekötött tartalék részletezése 2016. évben

A Társaság lekötött tartalékot a saját részvények értékére képzett. A saját részvények tárgyidőszaki érték változása miatt képzett lekötött tartalék változás 65 millió forint képzést és 610 millió forint feloldást jelentett.

### Kibocsátott részvények és Részvényesi jogok

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

### A Társaság alaptőkéjének összetétele, 2016. éves tőke emelés

	2015. 12. 31.	2016. 12. 31.	2015. 12. 31.	2016. 12. 31.
Kibocsátott 100 HUF-os névértékű tőzsrészvények mennyiége (DB) :			<i>adatok e. Ft-ban</i>	
Nyitó érték (darab)	36 500 000	36 500 000	Nyit érték	3 650 000
Kibocsátás (darab)	-	3 300 000	Kicsátás	330 000
Záró érték (darab)	36 500 000	39 800 000	Záró érték	3 980 000

### Jelentős befektetők és az Igazgatótanács bemutatása

	2016.12.31.		2015.12.31.	
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)
<b>5%ot meghaladó részvényesek:</b>	<b>19 780 151</b>	<b>49,70%</b>	<b>22 976 011</b>	<b>62,95%</b>
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%	-	-
<b>Saját részvények</b>	<b>313 022</b>	<b>0,79%</b>	<b>2 814 280</b>	<b>7,71%</b>
a társaság csoportjába tartozó vállalkozásoknál:				
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	285 470	0,72%	2 814 280	7,71%
Felhívás Appen Kft.	27 552	0,07%	-	-
<b>Igazgatótanács (Vezető tisztségviselők):</b>	<b>9 553 104</b>	<b>24,00%</b>	-	-
új. 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%	-	-
<b>Közkezhányad</b>	<b>10 153 723</b>	<b>25,51%</b>	<b>10 709 709</b>	<b>29,34%</b>
<b>Összesen</b>	<b>39 800 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>36 500 000</b>	<b>100,00%</b>

### Munkavállalói részvény és irányítási program

A Társaság nem üzemeltet munkavállalói és irányítási részvény programot.

**A JELENTÉS KÖNYVVIZSGÁLATTAL NEM ELLENŐRÖZÖTT ADATOKAT TARTALMAZ**

## 10. Alapszabály

A Társaság az Appenin Holding Nyrt. Alapszabályát legutolsó *alkalommal 2016. 05. 20-ai* hagyta jóvá. A Társaság a közzétételi helyeken az alapszabályt megjelenítette.

## 11. Társaság irányítási rendszere

A társaságnál Igazgatótanács működik. Az Igazgatótanács hatásköreit az alapszabály VII. pontja szabályozza.

## 12. Közzétételi helyek

A Társaság a közzétételeit és a beszámolóját az alábbi helyeken közzéteszi:

- [www.appeninholding.com](http://www.appeninholding.com),
- [www.kozzetelek.hu](http://www.kozzetelek.hu),
- [www.bet.hu](http://www.bet.hu),
- továbbá az <http://e-beszamolo.im.gov.hu/> oldalára feltölti.
- 

## 13. Vállalkozás folytatásának keretrendszere

Az Appenin Nyrt. treasury funkciója az üzleti érdekeknek megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt. Az Appenin 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 Appenin Nyrt. törekvése, hogy minimalizálja ezen kockázatok hatását. Az Appenin Nyrt. spekulációs céllal nem bocsátkozik pénzügyi konstrukcióba.



## 14. Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság nem foglalkozik kutatási és fejlesztési tevékenységgel.

## 15. Környezetvédelem

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

## 16. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása

	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	1	1

## 17. Felelősségvállalói nyilatkozat

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

az Appennin Nyrt. (1022 Budapest, Bég utca 3-5.) 2016. évi egyedi, a magyar számviteli törvény szerint összeállított és a 2015. évi konszolidált (összevont) IFRS szabályok szerint elkészült beszámolókról, jelentésekről

Alulírottak kijelentjük, **hogy az Appennin 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 2015. évi vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Alulírottak kijelentjük továbbá, hogy az Appennin 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

**A JELENTÉS KÖNYVVIZSGÁLATTAL NEM ELLENŐRZÖTT ADATOKAT TARTALMAZ**

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 Appennin 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, 2017.03.23.

Prutkay Zoltán      Székely Gábor  
Igazgatótanács tagok