



Appenninn Holding

APPENINN HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT

Üzleti jelentés és Vezetőségi jelentés

a 2018. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírt üzleti jelentés, valamint

a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet 1. számú melléklete alapján
készült vezetőségi jelentés egységes szerkezetben bemutatva

Budapest, 2019. március 23.

Jászai Gellért

Igazgatótanács elnöke

Linczényi Aladin

Igazgatótanács tagja



Az Appennin Holding Nyrt. a 2018. évre konszolidált, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított pénzügyi jelentést készít.

A számvitelről szóló 2000. évi C. tv. által előírt üzleti jelentést, valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet 1. számú melléklete szerint készített vezetőségi jelentést egységes szerkezetbe foglalva ezen jelentésben tesszük közzé.

A jelentés célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a vállalkozó vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről – a múltbeli tény- és a várható jövőbeni adatok alapján – a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon [Sztv. 95 (1)]. Az üzleti jelentésnek a vállalkozó üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve helyzetéről átfogó, a vállalkozó méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia [Sztv. 95 (2)].

A Társaság a célszerűséget figyelembe véve az alábbiakban bemutatja a Társaság tevékenységére jellemzően a vállalat fejlődésének, teljesítményének vagy helyzetének megértéséhez szükséges mértékben – minden olyan pénzügyi és ahol szükséges, minden olyan kulcsfontosságú nem pénzügyi jellegű teljesítménymutatót, amely lényeges az adott üzleti vállalkozás szempontjából.

Tartalom

1	A Társaság fejlődésének és történetének bemutatása	5
1.1	Cégstruktúra	6
1.2	A portfólióban található ingatlanok elhelyezkedése	6
2	Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások (PM. 4.4) – vezetői összefoglaló	7
2.1	Vállalkozási eredmények	10
2.2	Ingatlanok összesített piaci értéke a Csoport mérlegében	11
3	A vállalkozás üzleti környezete (PM. 4.1).....	16
4	A vállalkozás céljai, stratégia (PM 4.1)	18
5	A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok (PM. 4.3)	19
5.1	Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai	19
5.2	Pénzügyi instrumentumok [Sztv. 95 (6)]	20
5.3	Pénzügyi kockázati tényezők és kezelésük, kockázatkezelési politika [Sztv. 95 (6 a)].	20
6	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői (PM. 4.5) a telephelyek, fióktelepek bemutatására [Sztv. 95 (4d)].	22
7	Fordulónapot követő jelentősebb események [Sztv. 95 (4)].....	25
8	Nyilvános értékpapír kibocsátó tőke, részvény információk (Sztv. 95/A)	26
8.1	Jegyzett tőke összetétele	27
8.2	Kibocsátott részvények és részvényesi jogok.....	27
8.3	Visszavásárolt saját részvények	28
8.4	A Társaság alaptőkéjének összetétele, 2017. és 2018. éves tőkeemelés	28
8.5	A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatása	29
8.6	Lekötött, értékelési tartalék, tőketartalék részletezése	29
8.7	Jelentős befektetők bemutatása	30
8.8	Jelentős események	31
9	Alapszabály	40
10	A Társaság irányítási rendszere, felelős társaságirányítási jelentés	40
11	Vállalkozás folytatásának keretrendszere.....	42
12	Környezetvédelem (Sztv. 95 (5 a, b, c, d)).....	42
13	Foglalkoztatáspolitikai, Munkavállalói részvény és irányítási program [Sztv. 95 (4e)]	42

13.1	Munkavállalói részvényesi rendszer.....	42
13.2	Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása.....	42
13.3	Vezető tisztségviselők	42
14	Az éves beszámoló készítésének alapjai	43
14.1	A 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet szerinti megfelelési nyilatkozatok.....	43
14.2	Célszerűségi és megfelelési nyilatkozat [Pm. 1 melléklet, Sztv. 95 (1)]	43
14.3	Tulajdonjogok korlátozása	43
14.4	Lényegi információk	44
14.5	Kártalanítási megállapodások	44
14.6	Kutatás és kísérleti fejlesztés [Sztv. 95 (4c)]	44
14.7	Felelősségválási nyilatkozat	44

1 A Társaság fejlődésének és történetének bemutatása

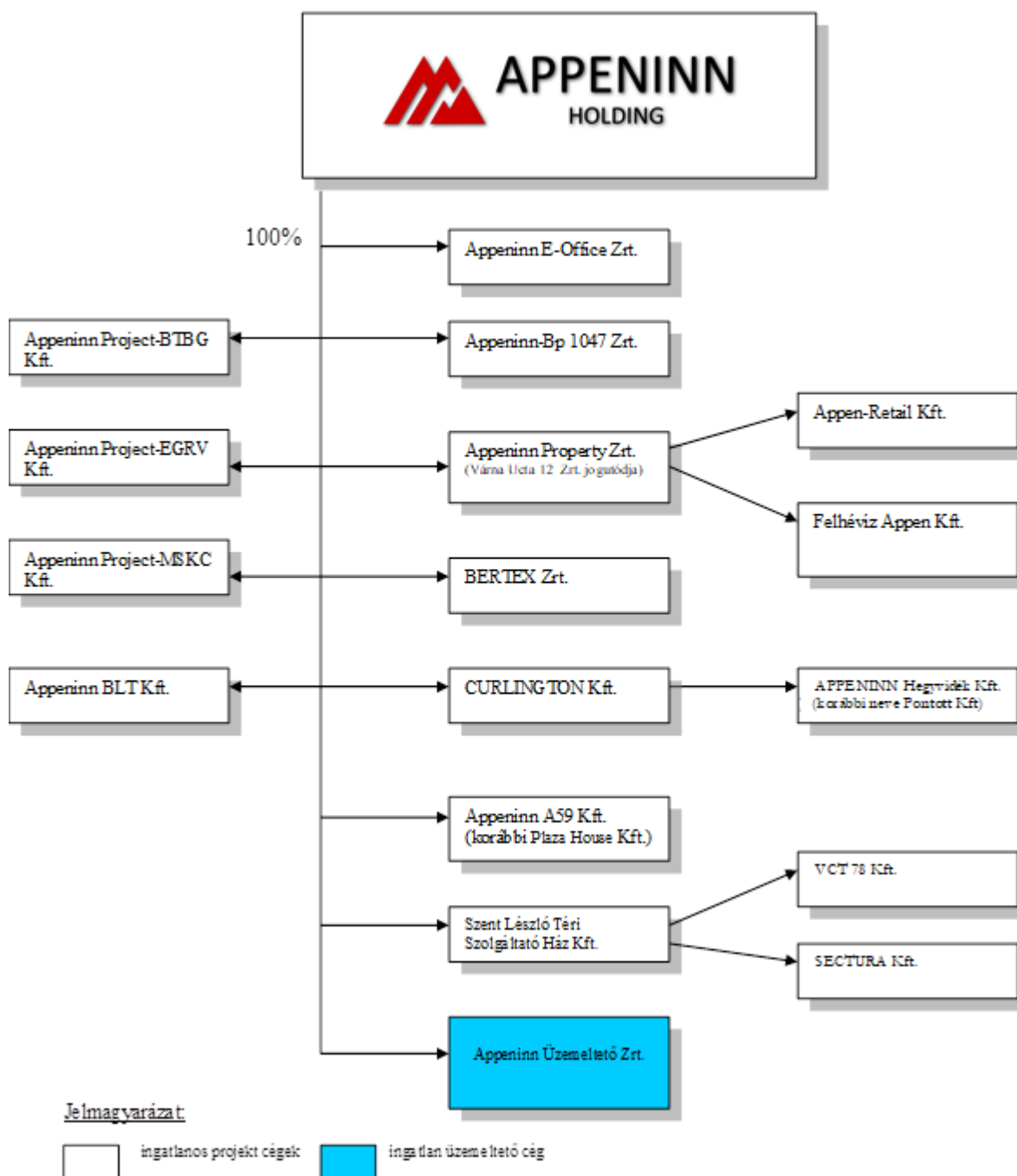
Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. megalapítására 2009 decemberében került sor, a társaság bevételtermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte meg. Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. (továbbiakban mint a „Társaság”, illetve „Appeninn Nyrt.”) holding funkciót tölt be a célcsoportban, a csoport fejlődését segítő tranzakciókat szervez, saját és bérelt ingatlanok jövedelmező adásvételében és hasznosításában végzi tevékenységét és segíti, támogatja a társaság tagjait.

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, elsősorban befektetési céllal. A célterületek között A-kategóriás, illetve B-kategóriás irodaházak, valamint kereskedelmi ingatlanok szerepelnek, de a társaság nem zárkózik el egyéb területen történő, hasonló portfóliószemlélettel kezelt befektetésektől sem.

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

1.1 Cégstruktúra

A Társaság bemutatja a Társaság befektetéseit.



1.2 A portfólióban található ingatlanok elhelyezkedése

Az Appeninn Nyrt. Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő befektetési társasága. Tevékenysége során olyan résziaci szegmensekre koncentrál, amelyekben alacsonyan árazott, ám nagy hozamtermeléssel kecsegtető eszközök szerezhetők meg, és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. Ilyen célterület többek között az A- és B-kategóriás irodaházak piaca, valamint az ipari és logisztikai ingatlanok.

A Társaság portfóliójába 2017 végéig alapvetően budapesti irodaházak tartoztak (az ingatlanokról részletes információt a 2.2 pont tartalmaz). 2018-ban – földrajzi szempontból is – dinamikusán bővült az ingatlanportfólió. 18-ról 41-re nőtt a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok száma. Az Andrassy 59 Palace, valamint az Ü48 Corner Center akvizíciójával a Társaság a budapesti irodapiac A-kategóriás, prémium szegmensében terjeszkedett. A vállalat ugyanakkor országosan is terjeszkedett: egy megközelítőleg 4,5 milliárd forintos tranzakció keretében vidéki nagyvárosokban, üdülőhelyeken, illetve Pest megyei településeken vásárolt kiskereskedelmi ingatlanokat, amelyeket a SPAR Kereskedelmi Kft. hosszú távú szerződés alapján bérel. Az Appeninn Nyrt. az évben megszerezte továbbá a balatonvilágosi Club Aliga tulajdon- illetve vagyonkezelői jogát.

2 Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások (PM. 4.4) – vezetői összefoglaló

Az Appeninn Nyrt. 2018-as tevékenységének fókuszában a hosszútávú dinamikus növekedést célként kitűző, illetve annak irányait kijelölő stratégia kidolgozása, valamint megvalósításának elkezdése állt.

2018-2023-as stratégia:

A Társaság 2018. júniusában tette közzé a **következő 5 éves időszakra vonatkozó stratégiáját**, illetve üzleti tervét. A stratégia **dinamikus gyarapodást és fejlődést** jelölt meg célként újabb akvizíciók és saját ingatlanfejlesztések révén. Erre a piaci környezet (a kereslet dinamikus növekedése a budapesti irodapiacon, a kiskereskedelmi forgalom folyamatos bővülése, a kedvező finanszírozási lehetőségek), valamint a társaság erősségei (stabil jövedelemtermelő képesség, sokéves ingatlanbefektetési- és üzemeltetési tapasztalat, tulajdonosi háttér) kiváló lehetőségeket biztosítanak.

A Társaság a **Konzum-csoport tagjaként** hathatós támogatást kap a piaci lehetőségek kiaknázásában, az akvizíciós célpontok felkutatásában és a vásárlások megvalósításában, és a bérbeadás vonatkozásában is jelentős növekedési potenciál van a csoport szintű sinergiák kihasználásában. 2018. augusztusában a **BDPST Zrt. stratégiai befektetőként** 20,59 százalékos tulajdonrészt szerzett a Társaságban, amivel az Appeninn Nyrt. tovább növelheti befolyását a hazai és a közép-kelet-európai ingatlanpiacon. (Az év márciusától az OTP Ingatlanbefektetési Alap szintén 5 százalékos meghaladó részesedéssel rendelkező tulajdonosa a vállalatnak.)

A stratégia három fontos növekedési irányt is kijelöl a társaság számára:

- terjeszkedés a budapesti A-kategóriás, prémium irodák piacán;
- terjeszkedés a kiskereskedelmi ingatlanok piacán;
- saját ingatlanfejlesztések megvalósítása.

Terjeszkedés a budapesti A-kategóriás ingatlanok piacán:

2018-ban **tovább erősödött a budapesti irodák iránti kereslet**. Az üresedési ráta mindössze 7,3% volt, amely minden idők legalacsonyabb értéke. Az erősödő kereslet a bérleti díjakat is folyamatosan felfelé húzta az évben.

Az Appeninn Nyrt. 2018-ban két fontos tranzakciót is végrehajtott a piaci lehetőségek minél eredményesebb kihasználása érdekében:

- 2018. február 9-én a Társaság közel **2,2 milliárd forint** megállapodást kötött az **Andrássy út 59.** szám alatt található A-kategóriás ingatlan megszerzésére. A 2400 négyzetméter hasznos területű, neoreneszánsz stílusú Andrássy-palota 1882-ben épült. Az Oktogon közelében fekvő történelmi épületet 2001-ben alakították A-kategóriás irodaházzá. Az üzletrész adásvétel lezárását követően az Appeninn Holding az ingatlant bérbeadás útján kívánja hasznosítani. A bérbeadásból 7 százaléknál feletti éves hozam várható. (Az épület a Társaság sorban második Andrássy úti ingatlanja, 2017. decemberében az Andrássy út 105. alatt található műemlék épületet szerezte meg az Appeninn Nyrt.)
- 2018. április 12-én a Társaság tulajdonába került az **Ü48 Corner Center.** A **4,6 milliárd forint** tőkeemelés keretében megvalósult tranzakcióval megszerzett Üllői úti, A-kategóriás, 8.145 négyzetméteres irodaházat az Appeninn Nyrt. bérbeadás útján hasznosítja; a befektetés megtérülését az FHB Bankkal és a Takarékinfóval meglévő hosszútávú, évente közel 1,3 millió euró árbevételű generáló bérleti szerződések is garantálják.

Terjeszkedés a kiskereskedelmi ingatlanok piacán:

A kiskereskedelmi ingatlanok piacára is jó hatással volt a hazai fogyasztás növekedése, ami a 2017-es 4,8 százalékról 5,3 százalékra emelkedett 2018-ban. A helyi és a nemzetközi kiskereskedők részéről egészséges szintű kereslet figyelhető meg a terjeszkedési aktivitásában. 2018-ban az egész éves befektetési volumen meghaladta a 720 millió eurót (229,2 milliárd forint) a kiskereskedelmi szektorban, ami a valaha mért legnagyobb érték. A kiskereskedelmi ingatlanok **bérleti díjai továbbra is növekednek.**

A Társaság a kiskereskedelmi ingatlanok piacán is jelentős tranzakciókat hajtott végre a 2018-as évben:

- 2018. augusztus 2-án zárult, közel **4,5 milliárd forint** tranzakció keretében **18, a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. által hosszútávon bérelt kiskereskedelmi egységet** akvizált az Appeninn Nyrt. Az ingatlanok Budapest mellett az agglomerációban, vidéki nagyvárosokban (köztük megyeszékhelyeken), valamint üdülőtelepüléseken helyezkednek el. A tranzakcióval a Társaság tulajdonába került összesen több mint bruttó 18 ezer négyzetméternyi kereskedelmi terület mellett a felépítményekhez tartozó összesen közel 80 ezer négyzetméternyi telekingatlan és több mint 1200 parkolóhely is. Ezzel a korábban elsősorban Budapestre összpontosító vállalat országosan is terjeszkedett; a 18 ingatlan a Társaság jelenleg összesen 41 egységből álló portfóliójában a darabszám tekintetében jelentős súlyt képvisel. Az ingatlanok bérbeadásából származó éves bevétel meghaladja 572 millió forintot.
- 2018. augusztus 8-án a Társaság **513 millió forintért** megvásárolta a Miskolci Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál 3475/13 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant, amelyet a hosszú távon kíván bérbe adni. A bérleti szerződés magában foglalja az Ingatlan átépítését is. Emellett várhatóan további zöldmezős beruházásokra is sor kerül. Az Appeninn Nyrt. továbbá szerződést kötött két, Egerben, illetve Biatorbágyon található ingatlanra, ahol a Társaság saját kivitelezésben épít áruházat hosszú távú bérbeadási céllal.

Saját ingatlanfejlesztések elindítása:

Az ötéves stratégiában hangsúlyos szerepet kapnak az ingatlanakvizíciók és -értékesítés mellett a **saját ingatlanfejlesztések, mind a kiskereskedelmi, mind az A-kategóriás irodapiacon, Magyarországon és a közép-kelet-európai régióban.**

2018-ban az alábbi tranzakciókkal kezdődött meg a saját ingatlanfejlesztések előkészítése:

- 2018. július 26-án bejelentett, ám csupán a tárgyévet követően, 2019. január 31-én zárult tranzakció keretében az Appeninn Nyrt. megszerezte Pro-Mot Hungária Kft. 74,99 százalékos üzletrészt, amivel a balatonvilágosi **Club Aliga** mintegy 37 hektár területű részének közvetett tulajdonjoga, valamint a fennmaradó mintegy 10 hektárnyi terület vagyonkezelői joga a társaság érdekeltségi körébe került. Az adásvétel értéke meghaladta a **4,5 milliárd forintot**. A Társaság turisztikai célú fejlesztéseket kíván megvalósítani az előző tulajdonos terveinek felülvizsgálatát követően; ha szükséges, új fejlesztési koncepciót is kidolgoz az ingatlan hasznosítására.
- 2018. augusztus 8-án, a fentebb említett tranzakcióval a Társaság **513 millió forintért** megvásárolta a Miskolci Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál 3475/13 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant. A bérleti szerződés magában foglalja az Ingatlan átépítését.
- Várhatóan további zöldmezős beruházásokra is sor kerül. Az Appeninn Nyrt. továbbá szerződést kötött két, Egerben, illetve Biatorbágyon található ingatlanra, ahol a Társaság saját kivitelezésben épít áruházat hosszú távú bérbeadási céllal.

Kiemelkedő üzleti eredmények:

2018-ban az Appeninn Nyrt. **teljesítette, bizonyos esetekben felül is teljesítette a stratégiában kitűzött időarányos célokat.** A társaság auditált, konszolidált, a nemzetközi számviteli elvek (IFRS) szerinti, a 2018-as üzleti évre vonatkozó legfontosabb üzleti adatai:

- A 2018-as üzleti évben a Társaság **ingatlan-bérbeadásból származó bevétele 7.006.255 euró** volt, amely a **2017-es, 4.933.089 eurós** értéket több mint 42 százalékkal meghaladja.
- Befektetési célú **ingatlanok, valamint leányvállalatok, befektetések értékesítéséből összesen 629.948 euró** nyereségre tett szert a vállalat.
- Az **EBITDA 19.022.086 EUR** összege a **2017 évi 4.406.621 EUR** összeg **több, mint négyszeresére nőtt, adózás előtti eredmény 3.829.078 euróról 18.532.565 euróra, több, mint ötszörösére nőtt.** Ez elsősorban a jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésének köszönhető.
- Az Appeninn Nyrt. tulajdonában lévő **ingatlanok összértéke az év végén elérte a 117.820.822 eurót, azaz a 37.880.572.436 forintot,** amely a **2017-es, 72.529.000 eurós** értéket közel kétharmadával meghaladja.
- A Társaság tulajdonában lévő **ingatlanok száma 2018-ban több mint kétszeresére, 18-ról 41-re emelkedett.** Ezzel együtt a **bruttó kiadható terület 47 százalékkal, közel 63.000 négyzetméterről 93.000 négyzetméterre emelkedett** az évben.
- Az Appeninn Nyrt. **jegyzett tőkéje 15.217.006 euróra nőtt** a megelőző évi 13.245.347 euróhoz képest, míg a **saját tőke összege a 2017. év 32.186.649 EUR** összeg **közel duplájára nőtt 62.285.681 EUR** összegre.

- Az Appennin Nyrt. a 2018. év után nem fizet osztalékot, az elért eredményt az ötéves stratégiában megfogalmazottaknak, illetve a nagy- és kisbefektetők érdekeinek megfelelően **teljes egészében a növekedés finanszírozására** fordítja.

2.1 Vállalkozási eredmények

A Csoport 2018. évi bérleti díj bevétele 7 millió EUR volt. **A Csoport 2018. évi közvetlen fedezete 4,2 millió EUR volt.**

Konszolidált Átfogó jövedelemkimutatás	2018.12.31-én végződő üzle- ti évre EUR	2017.12.31-én végződő üzleti évre EUR
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	7.006.255	4.933.089
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(2.802.833)	(1.420.286)
Közvetlen fedezet	4.203.422	3.512.803
Adminisztrációs költségek	(1.252.527)	(526.990)
Személyi jellegű ráfordítások	(719.054)	(81.359)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	139.202	799.481
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	145.835	(1.018)
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	484.113	(535.868)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	16.040.000	2.458.897
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	(18.905)	(562.051)
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	-	(657.274)
Működési eredmény	19.022.086	4.406.621
Értékcsökkenés és amortizáció	(40.541)	(3.332)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/bevétele	692.825	(19.677)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	(1.141.805)	(1.094.534)
Adózás előtti eredmény	18.532.565	3.289.078
Jövedelemadók	(2.126.656)	(740.810)
Tárgyévi eredmény	16.405.909	2.548.268
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyamkülönbségek	-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	16.405.909	2.548.268

Az eredményből:

Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	16.405.909	2.548.268

Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	36,53	6,53
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben	36,53	6,53

A Csoporton belüli átalakulási célokkal összhangban a 2018. évi fedezetek nőttek.

A Csoport 2018. évi (adminisztrációs és személyi jellegű költségek) költségeinek egyenlege **1.971 ezer EUR ráfordítás tétel volt.**

A Csoport értékesítette a Menyét utcai ingatlanját, melynek nyeresége 484 ezer EUR a tárgyévben. Emellett az ingatlanok valós értékeléséhez kapcsolódóan 16.040 ezer EUR nyereség került elszámolásra 2018-ban.

A kamatokat és értékcsökkenést nem tartalmazó eredmény kategória (EBITDA) értéke 2018. évben 19,02 millió EUR volt.

A Csoport kamat, árfolyam és értékcsökkenés összevont tételekeként 490 ezer EUR ráfordítás mellett 18,5 millió EUR adózás előtti eredménnyel zárt.

A Csoportnak az adó (negatív adóalapok) tartalékok felhasználásával képzett adó terhe 2.126 ezer EUR, míg a 2018. évi tárgyévi eredmény 16,4 millió EUR értékkel zárt.

2.2 Ingatlanok összesített piaci értéke a Csoport mérlegében

A kerekített Összesített Piaci Érték: 117,8 millió EUR, 37,9 milliárd forint.

- Az ingatlanvagyon a Csoport saját tulajdonú ingatlanjai
- A Csoport az Ingatlan elemeket valós értékelés szerint mutatja be, amelyben figyelembe veszi az ingatlan elemekre vonatkozó korlátozásokat, jogokat

Ssz.	Cím	típus	Fordulónapi érték EUR	Fordulónapi érték HUF
1	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda-üzem	2.150.000	691.246.500
2	1047 Budapest, Schweidel utca 3.	raktár	2.500.000	803.775.000
3	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	10.200.000	3.279.402.000
4	1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvész u. 30.)	iroda	2.900.000	932.379.000
5	1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	4.900.000	1.575.399.000
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	15.900.000	5.112.009.000
7	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda-lakó	7.400.000	2.379.174.000
8	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	5.300.000	1.704.003.000
9	18 SPAR üzlet	kereskedelmi	20.100.000	6.462.351.000
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	3.500.000	1.125.285.000
11	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. (vételi jog diszkont értéke)	telephely	(250.000)	(80.377.500)
12	1062 Budapest, Andrássy út 105.	iroda	3.900.000	1.253.889.000

13	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	18.700.000	6.012.237.000
14	2051 Biatorbágy, Tormásrét u. 2.	ipari	1.100.000	353.661.000
15	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	900.000	289.359.000
16	1105 Budapest, Bánya utca	vegyes	2.100.000	675.171.000
17	1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	iroda	1.200.000	385.812.000
18	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	3.000.000	964.530.000
19	1105 Budapest, Bánya utca	iroda	380.000	122.173.800
20	1044 Budapest, Váci út 76-80.	kereskedelmi	2.100.000	675.171.000
21	1062 Budapest, Andrássy út 59.	iroda	7.000.000	2.250.570.000
22	2051 Biatorbágy, Csodaszarvas u. 4. (Beruházás)	telek	224.624	72.218.823
23	3525 Eger, Vasút u. 1. (Beruházás)	telek	291.198	93.623.063
24	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	iroda	2.325.000	747.510.750

117.820.822 37.880.572.436

2.2.1.1 Értékelési módszerek a Csoport ingatlan elemeire

Értékelési módszerek és feltételezések

A piaci érték definíciója (RICS Értékelési szabványok 2017 június)

„Az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan átruházásra kerülne az értékelés napján kényszertől mentes vevő és kényszertől mentes eladó közt független felek közötti tisztességes (normál) feltételek mellett kötött tranzakcióban megfelelő előkészítést követően, amely során mindkét fél jól informált, körültekintő és kényszer nélküli módon járt el.”

Az ingatlanok esetén a piaci összehasonlító módszer, valamint a hozam eljárás tűnik a legcélravezetőbbnek, ezért ezt a két eljárást alkalmaztuk:

2.2.1.2 Értékbecslési módszerek

Az ingatlan esetében a következő módszereket alkalmaztuk a piaci érték meghatározására.

2.2.1.3 Piaci összehasonlító módszer:

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlanal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket. A piaci összehasonlító módszert alapvetően, mint a DCF módszer ellenőrző módszerét alkalmaztuk, egyes esetekben 50%-os súlyozott értékét vettük figyelembe:

Kecskemét, Várna utca és az Andrássy úti ingatlanok esetén. Minden esetben két eltérő módszert alkalmaztuk, a piaci érték kiszámításához.

2.2.1.4 Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés során az ingatlan tulajdonjogával elvárható bevételekből származtatjuk a becsült értéket a tőkésítés módszerével.

A két legelterjedtebb módszer az érték származtatására a nettó bevételből a diszkontált cash flow (DCF), ahol a várható jövőbeli bevételek diszkontálásával kerül meghatározásra a becsült jelenérték, és a direkt tőkésítési elv, ahol egy átlagos hozamráta a közvetlenül a vonatkozó piaci ügyletekből kerül megállapításra. Jellemzően a DCF hozamszámítással megkapott értékeket vettük figyelembe, tekintve, hogy az ingatlanok jövedelemtermelő ingatlanok. Egyes esetekben a megkapott értékeket (Kecskemét, Várna utca és az Andrassy úti ingatlanok esetén) a piaci összehasonlító módszerrel megkapott módszerrel 50-50% arányban súlyoztuk, a pontosabb piaci érték érdekében.

2.2.1.5 Költség módszer

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható. A piaci összehasonlító módszerrel megkapott telek értékhez hozzáadtuk az adott épületek együttes fizikai és funkcionális értékcsökkenésével csökkentett újraelőállítási értékét. Egy esetben használtuk, a Menyét utcai ingatlan esetén, ellenőrzésre.

2.2.1.6 Maradványérték módszer

A maradványérték módszert az üres telkek / fejlesztési ingatlanok értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és így lehetségessé válik a telket/fejlesztési ingatlant jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek/fejlesztési ingatlan piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma. A maradványértékelési módszer a telek/fejlesztési ingatlan fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek/fejlesztési ingatlan átalakításáért.

Egy esetben használtuk, a Menyét utcai ingatlan esetén, mint fő módszert, az összes építhető terület után kiszámított bevételekből levontuk a vonatkozó hard,- és soft költségeket: építés, tartalék, szakmai díjak, finanszírozás, fejlesztői profit stb., majd lediszkontáltuk a megkapott értéket a jelenértékre, így megkaptuk az ingatlan maradványértékét.

Az ingatlan piaci értékének becslése során a következőket vettük figyelembe:

- A számítások 2019.január 1-től kezdődnek;
- A bérleti díjak a HUF-CPI, ill. a KSH szerint kerültek indexálásra. Az indexálást évente, januárban alkalmazzuk;
- A bérleti díjakat Euróban határoztuk meg, EUR/HUF 322 a rögzített árfolyam;
- Az ingatlanok korát, állapotát figyelembe véve állapítottuk meg a Capex/Felújítási költségeket, melyek: az bruttó bérelhető területek után számoltunk, az épület életkorától, minőségétől függően.
- Az egyéb költségekre (management, üzemeltetési díj hiány, üresedés, egyéb költségek, ingatlan adó stb.) is províziót határoztunk meg, az adott ingatlan jellemzői alapján.

- Az Exit Yieldet (EY) és a Discount rátákat egyedileg, az adott ingatlan lokációja, minősége, bérbeadottsága, a leasing szerződések minősége alapján határoztuk meg:

Exit Yieldet (EY)	Discount ráták
iroda ingatlanok esetén azExit yield: 7,00 – 9,25 % közötti,	az irodák esetén: 7,50 – 9,75%,
ipari ingatlanoknál: 8,50 – 9,00%.	az ipari ingatlanoknál: 8,75 – 9,25% között változnak.
A prime EY irodák esetén: 6,00 % (csökkenő)	
A prime EY ipari ingatlanok esetén: 7,50 % (stabil/csökkenő)	

2.2.1.7 Érzékenységi vizsgálat

A DCF modellel kapcsolatosan elvégeztük az érzékenységi vizsgálatot, melyben két tényező változását vettük figyelembe: ERV és Discount tényező, amelyek, véleményünk szerint a legjelentősebb változásokat tudják okozni az ingatlan értékében. Az intervallum, ami között az ERV változhat: - 5%-tól + 5%-ig. Úgy gondoljuk, hogy rövidtávon jelentősebb változások nem történnek. Hasonlóképpen a Discount tényezők esetén a maximum intervallum -0.50% -tól +0.50 %-ig terjed. Úgy gondoljuk reálisan nézve, a hozamok ezen intervallumon belül változhatnak. Megjegyezzük, hogy az érzékenységi táblázatban szereplő számok, és feltételezések olyan helyzetet modelleznek, melyek extrém körülmények között alakulnak ki. Nem vállalunk felelősséget bármely olyan eseményért, amely jelentősen befolyásolhatja az adott piac nemzetközi elfogadottságát a befektetők által, és szintén nem tudunk előre megjósolni jelentős gazdasági, szociális, politikai vagy bármilyen más olyan eseményt, mely hátrányosan érintheti az adott ingatlanokat.

Ssz.	Típus	2018				Modell változó középértékek a DCF modellel		Kilépési hozam változás teszt (-5%)	Kilépési hozam változás teszt (+5%)	Diszkontálás	
		Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérelti díj EUR/m ² /h	Bérelti díj változás teszt (-5%)	Bérelti díj változás teszt (+5%)		
1	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda-üzem	2.150.000	1.700.000	2.150.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 7,5, raktár: 4	1.615.000	1.785.000	8,50%
2	1047 Schweidel utca 3.	raktár	2.500.000	2.400.000	2.500.000	összehasonlító	9,00%	raktár: 3,3	2.280.000	2.520.000	9,25%
3	1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	10.200.000	10.200.000	10.200.000	DCF modell	7,25%	iroda: 12, raktár: 6	9.690.000	10.710.000	7,50%
4	1022 Budapest, Bég u. 4. (Törökvesz u. 30.)	iroda	2.400.000	2.900.000	2.900.000	DCF modell	7,25%	iroda: 11	2.755.000	3.045.000	7,50%
5	1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	4.900.000	4.700.000	4.900.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 9,5, raktár: 6	4.465.000	4.935.000	8,25%
6	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	15.800.000	15.900.000	15.900.000	DCF modell	7,25%	iroda: 11,5, raktár: 6	15.105.000	16.695.000	7,50%
7	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda-lakó	7.400.000	6.600.000	7.400.000	összehasonlító	12,50%	iroda: 12,5, lakás: 14	6.270.000	6.930.000	8,00%
8	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	4.900.000	5.300.000	5.300.000	DCF modell	7,40%	iroda: 10, raktár: 4,5	5.035.000	5.565.000	7,65%
9	18 SPAR üzlet	kereskedelmi	19.810.000	20.100.000	20.100.000	DCF modell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	19.095.000	21.105.000	8,75%-10%
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2.600.000	3.500.000	3.500.000	DCF modell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.325.000	3.675.000	11,50%
11	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. (vételi jog diszkont értéke)	telephely	(250.000)		(250.000)	opció diszkont			-	-	
12	1062 Budapest, Andrásy út 105.	iroda	3.900.000	3.900.000	3.900.000	DCF modell	7,00%	iroda: 14	3.705.000	4.095.000	7,50%
13	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	18.700.000	16.200.000	18.700.000	összehasonlító			15.390.000	17.010.000	
14	2051 Biatorbágy, Tormásrét u. 2.	ipari	1.100.000	1.100.000	1.100.000	DCF modell	8,50%	iroda: 4	1.045.000	1.155.000	9,00%
15	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	900.000		900.000	összehasonlító			-	-	
16	1105 Budapest, Bányai utca	vegyes	2.000.000	2.100.000	2.100.000	DCF modell	8,75%	iroda: 4, raktár: 3,5	1.995.000	2.205.000	9,00%
17	1023 Budapest, Felhézsi u. 24.	iroda	1.200.000	1.100.000	1.200.000	összehasonlító	8,00%	iroda: 10	1.045.000	1.155.000	8,25%
18	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	2.700.000	3.000.000	3.000.000	DCF modell	8,00%	iroda: 7	2.850.000	3.150.000	8,50%
19	1105 Budapest, Bányai utca	iroda	380.000	360.000	380.000	összehasonlító	9,25%	iroda: 6,5	342.000	378.000	9,75%
20	1044 Budapest, Váci út 76-80.	kereskedelmi	2.100.000	1.800.000	2.100.000	összehasonlító	7,75%	iroda: 10, raktár: 4	1.710.000	1.890.000	8,00%
21	1062 Budapest, Andrásy út 59.	iroda	6.700.000	7.000.000	7.000.000	DCF modell	6,25%	16,12	6.650.000	7.350.000	6,50%
22	2051 Biatorbágy, Csodaszarvas u. 4. (Beruházás)	telek	230.000		224.624	összehasonlító			-	-	
23	3525 Eger, Vasút u. 1. (Beruházás)	telek	760.000		291.198	összehasonlító			-	-	
24	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	iroda	2.325.000		2.325.000	összehasonlító	8,00%	16,90	-	-	8,00%
117.820.822											

2.2.1.8 Piaci érték

Az előbbieken alapján becslésünk szerint a szóban forgó Appeninn Holding Nyrt. tulajdonában álló ingatlan portfólió tulajdonjogának Piaci Értéke ingatlanonkénti bontásban 2018. december 31.-én:

Ingatlan	Ingatlan típus	Értékbecslési módszer				Fordulónapi érték-2018 € - ban
		Direkt Kap./DCF	Piaci összehasonlító	Maradvány-érték	Költség	
2660 Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem útja 56.	kereskedelmi	1 340 000	1 370 000	-	-	1 340 000
8630 Balatonboglár, Dózsa Gy. Út 53-59.	kereskedelmi	1 220 000	1 010 000	-	-	1 220 000
5600 Békéscsaba, Szarvasi út 15-17.	kereskedelmi	1 600 000	1 230 000	-	-	1 600 000
1118 Budapest, Nagyszében tér 1.	kereskedelmi	1 150 000	1 300 000	-	-	1 150 000
1043 Budapest, Téli u. 26.	kereskedelmi	620 000	820 000	-	-	620 000
2234 Maglód, 31-es főút	kereskedelmi	1 310 000	1 180 000	-	-	1 310 000
7632 Pécs, Málomi út 5.	kereskedelmi	1 520 000	1 460 000	-	-	1 520 000
2310 Szegedszentmiklós, Gyár út 88.	kereskedelmi	1 000 000	1 360 000	-	-	1 000 000
2800 Tatabánya, Szent Borbála út 22.	kereskedelmi	1 160 000	1 380 000	-	-	1 160 000
8200 Veszprém, Almádi út 15-17.	kereskedelmi	1 160 000	1 130 000	-	-	1 160 000
4220 Hajdúboszormény, Bánság tér 1.	kereskedelmi	920 000	910 000	-	-	920 000
7300 Komló, Alkotmány u. 50.	kereskedelmi	920 000	820 000	-	-	920 000
4150 Puspókia, Rákóczi u. 5.	kereskedelmi	1 010 000	990 000	-	-	1 010 000
6320 Solt, Kecskeméti út 3.	kereskedelmi	890 000	930 000	-	-	890 000
5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 138.	kereskedelmi	900 000	960 000	-	-	900 000
6723 Szeged, Római krt. 21.	kereskedelmi	1 400 000	1 310 000	-	-	1 400 000
2400 Dunaujváros, Magyar u. 1-7.	kereskedelmi	1 050 000	890 000	-	-	1 050 000
7000 Sárospatak, Ady Endre u. 212-214.	kereskedelmi	930 000	760 000	-	-	930 000
1062 Budapest, Andrássy út 59.	iroda	7 000 000	6 700 000	-	-	7 000 000
3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	iroda	2 325 000	-	-	1 836 000	2 325 000
3300 Eger, Vasút u.1.	telek	-	760 000	-	-	760 000
2051 Batorbágy, Csodaszarvas u.4.	telek	-	230 000	-	-	230 000
TOTAL						30 415 000

Ingatlan	Ingatlan típus	Értékbecslési módszer				Fordulónapi érték-2018 € - ban
		DCF	Piaci összehasonlító	Maradvány-érték	Költség	
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	10 200 000	10 200 000	-	-	10 200 000
1022 Budapest, Bég u. 4.	iroda	2 900 000	2 400 000	-	-	2 900 000
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	5 300 000	4 900 000	-	-	5 300 000
1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	4 700 000	4 900 000	-	-	4 900 000
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	3 500 000	2 600 000	-	-	3 500 000
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	15 900 000	15 800 000	-	-	15 900 000
1047 Budapest, Schweidel utca 3.	raktár	2 400 000	2 500 000	-	-	2 500 000
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	-	900 000	-	900 000	900 000
2051 Batorbágy, Tormásrét u. 2.	ipari	1 100 000	1 100 000	-	-	1 100 000
1105 Budapest, Bánya utca	vegyes	2 100 000	2 000 000	-	-	2 100 000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda-lakó	6 600 000	7 400 000	-	-	7 400 000
1023 Budapest, Felhévizi u. 24.	iroda	1 100 000	1 200 000	-	-	1 200 000
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	3 000 000	2 700 000	-	-	3 000 000
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda-üzem	1 700 000	2 150 000	-	-	2 150 000
1121 Budapest, Menyét út 5.	telek	-	-	1 300 000	1 100 000	1 300 000
1105 Budapest, Bánya utca	iroda	380 000	380 000	-	-	380 000
1044 Budapest, Váci út 76-80.	kereskedelmi	1 800 000	2 100 000	-	-	2 100 000
1062 Budapest, Andrássy út 105.	iroda	3 900 000	3 900 000	-	-	3 900 000
1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	16 200 000	18 700 000	-	-	18 700 000
TOTAL						89 430 000

Piaci Értéket úgy értelmezzük, mint az ingatlanok az értékesítés vagy megvásárlás költségeire és bármely kapcsolódó adóra való tekintet nélküli becsült értéke. Ennek megfelelően nem vontunk le semmilyen összeget a megvalósítás azon költségei vagy olyan adók miatt, amelyek értékesítés esetén felmerülnek. Az ingatlant úgy tekintettük, hogy azt nem terheli semmilyen jelzálog vagy más teher.

2.2.1.9 Ingatlanértékbecslő bemutatása

A Társaság ingatlan értékelését a Jones Lang Lasalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft. (H-1054 Budapest, Szabadság tér 14.) szakértővel elkészítette a jelentését a Társaság IFRS-ek szerinti 2018. december 31-es fordulónapra készült beszámolójához. „ Az értékelési módszertanokhoz használt inputokat az értékelésben az értékelő megítélése alapján használtuk és módosítottuk az egyedi helyzetekre való tekintettel. Az értékelésnél minden értékelt ingatlant önállóan elláttunk saját input értékekkel. Az ingatlanonként felhasznált modellt, modell inputokat, modell változókat, modell

összefüggéseket, inputok érzékenységi vizsgálatát a jelentésünkben az IFRS 13-as táblázatos tartalmi közzétételének megfelelően, azonosíthatóan feltüntettük. AZ IFRS 13-as közzétételi előírásainak való tartalmi megfeleléseket biztosítottuk. „

3 A vállalkozás üzleti környezete (PM. 4.1)

A magyar gazdaság egy közepes méretű, nyitott gazdaság, mely nagymértékben ki van téve az euró-zóna gazdasági és pénzügyi változásainak. Ugyanakkor 2018-ban tovább folytatódott a gazdasági növekedés hazánkban, amely felülmúlta a hazai és nemzetközi várakozásokat is. A gazdaság növekedése felülmúlta a 4,5%-os piaci várakozást, ez a régióban is kiemelkedő és egyedi.

Adózási környezet bemutatása:

2017 januárjától a társasági adó egységesen 9%-ra csökkent, amellyel Magyarország Európa szinten is a legkedvezőbb társasági adózású ország közé tartozik.

A korábbi években elfogadott törvények alapján foganatosított lakásáfa-csökkentés nem csak az újonnan épült házak áraira lesz hatással, hanem a nemrégiben épített és a használt otthonok áraira is, és ez által a lakásbérleti díjakra is. A csökkentés továbbá magasabb hozamot jelenthet az építési vállalkozók számára, így a magasabb profitráta több építkezés megkezdését segíthetné elő a piacon. Az új építkezési projektek elindításával párhuzamosan növekedni fog az üres telkek ára. Az áfacskökkentés által visszamaradt összeget így a magasabb áron kínált üres telkek megvásárlására lehet fordítani.

Építési költségek:

2018-ban az építkezési kapacitás telítettsége miatt az építési költségek tovább emelkedtek, és a következő évre is hasonló prognózissal lehet számolni a bekerülési költségek tekintetében. A kormány 2016 januárjában elindította új otthonteremtő családtámogatási programját, így bár jelentős mennyiségű új lakás kerül a piacra, de eközben az építőipari költségek is jelentősen megnövekedtek.

Foglalkoztatottság, munkanélküliség, keresetek, bérek

A foglalkoztatási adatok tovább javultak hazánkban 2018 folyamán, regionális szinten is kiemelkedőnek tekinthetők. Magyarország az Unió elvárásához alkalmazkodva 74,6%-os arányt mutat fel a foglalkoztatás területén. A munkanélküliségi ráta 2018-ban 3,6-3,7% körül mozgott, amely szintén kiemelkedő a környező országok viszonylatában is. Jelentős növekedés mutatható ki a keresetekben is, a 2018. évre jellemző átlagos bruttó bér 320-330 ezer Ft között mozog időszaktól függően.

Infláció, fogyasztói árak:

2018-ban az éves átlagos infláció a 2017-es 2,4%-ról 2,8%-ra emelkedett, ami hatéves csúcs. Az éves maginflációs mutató 2,6%-ról 2,8%-ra emelkedett, ami arra utal, hogy az árnyomás lassan, de biztosan erősödik a hazai gazdaságban, emiatt pedig szűkül a Magyar Nemzeti Bank mozgástere laza monetáris politikájának fenntartásában.

Ami a fogyasztói árakat illeti, 2018-ban átlagosan 2,8%-kal nőttek a fogyasztói árak. Az évben a szeszes italok, dohányárak és az élelmiszerek ára nőtt jelentős mértékben.

Alapkamat, GDP:

2016 májusa óta az alapkamat 0,9%, amely egy korábban soha nem látott szint a magyar gazdaságban. A Monetáris Tanács 2018. évi ülésein rendre a kamat szinten tartása mellett döntött a piaci várakozásoknak megfelelően. Az összes többi monetáris politikai eszköz is változatlan maradt.

Az államháztartási deficit mértéke a GDP-hez mérten csökkenést mutatott a tervezetthez képest, 2,4%-ról sikerült 2%-ra mérsékelni a hiányt. A jegybank szóban jelezte a piaci szereplők felé, hogy amennyiben a maginfláció meghaladja a 3%-ot, akkor szigorít monetáris politikáján.

A GDP arányos államadósság 71% körüli összegre csökkent, ezzel folytatódott a korábbi évek tendenciája.

Ingatlanbefektetés:

2018 kiemelkedően jó év volt az ingatlanbefektetések szempontjából. Az évben 230.000 négyzetméternyi új irodaterületet adtak át Budapesten, így a főváros teljes irodakínálata elérte a 3,6 millió négyzetmétert a Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary) jelentése szerint. Jelenleg közel 482.000 négyzetméter irodaterület van fejlesztés alatt, nagy volumenű projektek is jelzik a befektetői bizalmat a budapesti irodapiacban. A fejlesztés alatt álló terület 50%-ra már van bérlő. A nagyobb ingatlanfejlesztők ugyanakkor egyetértenek abban, hogy egyre nehezebb megfelelő helyszíneket, telkeket találni az új projektekhez.

A Váci úti irodafolyosón a most zajló építkezések átadásával a teljes állomány pár éven belül meghaladhatja az 1 millió négyzetmétert. Volumenben a Pest Központi alpiac stabilan tartja második helyét. Az előbbi kettő, és az agglomeráció alpiacát kivéve az összes többi terület állománya 300 és 500 ezer négyzetméter között mozog, ami még így is többszörösen meghaladja a legnagyobb vidéki városok irodapiacát.

Az ipari, logisztikai piacon 2018-ban 120.000 négyzetméternyi területet adtak át a Cushman & Wakefield adatai szerint. 2019-ben a kínálat további növekedésére, körülbelül 130.000 négyzetméter átadására lehet számítani.

Bérleti díjak, hozamok:

Az átlagos bérleti díjak széles skálán mozognak az elhelyezkedéstől, a műszaki specifikációtól és az elérhető szolgáltatásoktól függően. A kihasználatlansági ráta fokozatos csökkenése miatt az A-kategóriás irodaépületekben a bérleti díjak emelkedtek, mindeközben a bérleti kedvezmények csökkentek. Az előzőleg tapasztalt bőkezű kedvezmény csomagok egyre kisebbek lesznek, és a bérleti díjmentes periódusok csökkennek. A korábban jellemzően 1,5-2 hónapos bérleti díjmentes időszak 0,5-1 hónapra csökkent. A jelenlegi piaci környezetben nagyon nehéz egybefüggő irodaterületet találni a népszerű, városközpontban elhelyezkedő, A kategóriás, már meglévő irodaházakban.

A bérleti díjakban az erősödő kereslet folyamatos húzza felfelé az árakat, aminek hatására 2018 decemberében Budapest Belvárosában 24,5 eurót tett ki egy négyzetméter iroda átlagos havi bérleti díja a Cushman & Wakefield tanulmánya szerint. Ezzel fordított arányban a hozamszintek itt a legalacsonyabbak, alig haladva meg az 5 százalékot. Buda központjában 16,5, a Váci úti folyosón pedig 15,5 euró a jellemző bérleti díj, míg az agglomeráció alpiacra mindössze 10,5 eurót tesz ki. A hozamok az

előbbi két alpiacra valamivel 6 százalék felett vannak, míg utóbbiban még most is meghaladják a 8 százalékot.

Az ipari, logisztikai ingatlanoknál a bérleti díjak több mint 13 százalékkal emelkedtek 2018-ban; jelenlegi a díj átlagosan 4,75 euró egy built-to-suit, és 4,25 euró egy meglévő ingatlan bérlése esetén.

A kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díjaira továbbra is növekedési nyomás helyeződik a kereslet lassulása ellenére a prime lokációban lévő kevés szabad hely miatt. Negyedévente mintegy 7,1 százalékos az emelkedés a Váci utca kereskedelmi egységeinek a bérleti díjaiban, míg 5,3 százalék ez az érték a prime bevásárlóközpontokban. 2018-ban például az Andrásy úton 70 euró (22,2 ezer forint) volt havonta a négyzetméterenkénti bérleti díj, míg ugyanez a szám a Váci utcában 150 eurót (47,7 ezer forint) tett ki. Így egy kisebb, 100 négyzetméteres üzlet esetén átlagosan 4,77 millió forint bérleti díjat kell fizetni havonta. Az éves növekedés mértéke az Andrásy úton mintegy 27,3 százalékot tett ki, ami a legmagasabb értéknek számít, a második legnagyobb növekedés éves viszonylatban a Váci utcában volt (25%), a harmadik pedig a budaörsi retail parkokban (18,8%).

Budapesti irodapiac:

2018-ban tovább erősödött a budapesti irodák iránti kereslet. A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma adatai szerint a teljes üresedési arány 7,3% volt az év végén, amely minden idők legalacsonyabb értéke, ráadásul 2019-ben további emelkedésre lehet számítani. Az új kereslet 38%-át a Váci úti folyosó, 15%-át pedig Észak-Buda vonzotta. A tavalyi évben a bruttó bérbeadás volume-ne meghaladta az 535 ezer négyzetmétert.

City logisztika:

Budapest ipari, logisztikai piacán is nőtt a kereslet 2018-ban. Az üresedési arány mindenkori minimumra, 2,4%-ra csökkent a 2,8 millió négyzetméteres piacon. A kis számú minőségi ingatlan miatt ugyanakkor a szerződésmegújítások tették ki a teljes kereslet 55%-át. A bérlői aktivitás is csökkent a nagy méretű tranzakciók hiánya miatt.

Kiskereskedelem:

2018-ban az egész éves befektetési volumen meghaladta a 720 millió eurót (229,2 milliárd forint) a kiskereskedelmi szektorban, ami a valaha mért legnagyobb érték. A kiskereskedelmi ingatlanok piacára is jó hatással volt a hazai fogyasztás növekedése, ami a 2017-es 4,8 százalékról 5,3 százalékra emelkedett 2018-ban. A helyi és a nemzetközi kiskereskedők részéről egészséges szintű, ugyanakkor lassuló kereslet figyelhető meg a terjeszkedési aktivitásában. A hozamok 10 éves távlatban, 2018 decemberében a legalacsonyabbnak számítottak, a bevásárlóközpontokban országos szinten a hozam 5,65 százalék, a városszéli retail parkokban 7 százalék, míg a Váci utcában már kevesebb, mint 5 százalék (4,75%) ennek az értéke.

4 A vállalkozás céljai, stratégia (PM 4.1)

Az Appeninn Holding 2018. júniusban a következő öt évre vonatkozó üzleti stratégiát tett közzé. Eszerint a vállalat a következő években dinamikus bővüléssel, elsősorban "A" kategóriás, kiváló felszereltségű és magas szintű szolgáltatáscsomagot nyújtó irodaházak, valamint kiskereskedelmi ingatlanok akvizíciójával és fejlesztésével kíván létrehozni a befektetők számára hosszú távon is jelentős hozamot és stabil cash flow-t biztosító ingatlan portfóliót. A budapesti irodapiac növekedése, a kiskeres-

kedelmi forgalom bővülése, valamint a kedvező finanszírozási környezet ugyanis nagyszerű lehetőséget kínál arra, hogy hosszútávon jövedelmező ingatlan portfóliót alakítson ki a társaság.

Ennek megfelelően 2018-ban a Társaság tulajdonában álló ingatlanok száma 18-ról 41-re nőtt, ezáltal 47 százalékkal, közel 63 000 négyzetméterről, 93 000 négyzetméterre emelkedett a vállalat kereskedelmi ingatlanokból álló portfóliójának bruttó kiadható területe. Budapesten A-kategóriás ingatlanokat, az Üllői úti Ü48 Corner Center és az Andrássy 59 Palace irodaházak kínálatával bővült az Appennin Nyrt., de országosan is terjeszkedett: vidéki nagyvárosokban, üdülőtelepüléseken, valamint a budapesti agglomerációban is vásárolt kiskereskedelmi ingatlanokat, amelyeket a SPAR Magyarország Kft. hosszútávra bérel.

A Társaság portfóliójában szereplő irodaingatlanok kedvező kihasználtsági szintjének fenntartása mellett, az Appennin 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 a gazdaságosabb és eredményesebb működés érdekében. A jelenlegi piaci környezetben, megnövekedett keresleti igények mellett megteremtődött a lehetőség a bérleti díjak szintjének emelkedésére is.

5 A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok (PM. 4.3)

5.1 Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

Erősségek	Lehetőségek
A Társaság rugalmasan alkalmazkodik az ügyfél egyedi igényeihez.	Az alulárazott hazai ingatlanpiac attraktív befektetési célpont a külföldi befektetőknek.
A Társaság költséghatékony üzemeltetést valósít meg.	Alulértékelt ingatlanok megszerzése résziaci szegmensekben
Átgondolt ingatlanportfólió méret és ebből következő volumenhatékony gazdálkodás	A kis- és közép vállalkozások legjavát válogatva a likvid stabil cash flowt termelő vállalatokkal való hosszú távú együttműködés
Összehangolt finanszírozás és bevétel struktúra fenntartása	„A” kategóriás ingatlanok megszerzése
A Társaság likvid eszközportfólióval rendelkezik.	Kereskedelmi ingatlanok piacán történő növekedés
A Társaságnál az idegen tőke és saját tőke arány kiegyensúlyozott.	
Több mint kilenc év tapasztalat a budapesti in-	

<p>gatlanpiacon.</p> <p>A 15 legnagyobb bérlőaz éves árbevétele 80%-át képviseli és a két legnagyobb bérlőn kívül (SPAR és Takarékbank) egyik bérlőrésze sem haladja meg az árbevétele 5%-át.</p> <p>A KONZUM Csoport tagjaként hathatós támogatást kap a piaci lehetőségek kiaknázásában, az akvizíciós célpontok felkutatásában és megvalósításában, jelentős növekedési potenciál a csoport szintű szinergiákban</p> <p>A meglévő ingatlan-portfólióban lévő fejlesztési potenciál: több mint 23 ezer m² (Club Aliga és telekingatlanok)</p>	
Bizonytalanságok	
<p>A friss akvizícióknál a kihasználtsági ráták pontos előrejelzésének bizonytalanságai</p> <p>A folyamatos bérbeadásnál a bérlőváltásonkénti idő hossza</p>	

5.2 Pénzügyi instrumentumok [Sztv. 95 (6)]

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 (devizakockázat, valós érték kamat kockázat és árkockázat), hitelkockázat, 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.

A Társaság Pénzügyi eszközeinek bemutatása a Társaság kiegészítő jelentéseiben a Társaság eszközeinek bemutatása alatt történik [Sztv. 95 (6a)].

A Társaság az ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash flow kockázatot (számszerűsítve is) bemutatja a Társaság kiegészítő jelentéseinek a Pénzügyi kockázatok kezelése c. részben [Sztv. 95 (6c)].

5.3 Pénzügyi kockázati tényezők és kezelésük, kockázatkezelési politika [Sztv. 95 (6 a)].

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 áralkakítást.

A vállalati körben általánosan tapasztalható nem fizetés vagy késedelmes fizetés kockázatát a Társaság már az előzetes, majd a folyamatos ügyfélmonitoring fenntartásával kezeli. Az ügyfél monitoring tevékenységet az üzemeltetés, energiagazdálkodás, ügyfélkezelés és pénzügyi területek összehangolt információáramlásával folyamatosan fejleszti.

Az Appeninn Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei jellemzően 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.

Bérleti díj kockázat	Devizakockázat
<p>A Csoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével.</p> <p>A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacon a kereslet-kínálati viszonyokat figyelembe véve feltételezhető, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek. A jövőben a bérleti díj bevételek 5-10%-os elmozdulásával, rövidtávon felfelé mozgásával kalkulál a Társaság, ugyanakkor teljeskörű bizonyosság erre nem szolgáltatható</p>	<p>Az Appeninn Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei jellemzően EUR-ban denomináltak.</p> <p>A hitelportfólió 2018 során megvalósított sikeres átstrukturálása keretében jelentős összegű refinanszírozás történt HUF összegben. A társaság ezzel jelentős lépést tett, hogy összhangot teremtsen a bérleti díjbevételei és finanszírozása között.</p> <p>Az Appeninn Nyrt. és az anyavállalat által vezetett Csoport folytatni tervezi a 2018-as üzleti év során elért kiegyensúlyozott cash-flow tervezést.</p>
Kamatláb kockázat	Likviditási kockázat
<p>A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A Csoport hitelei után átlagosan 3,11-3,19% hitelkamatot fizet. Az Appeninn Nyrt. a kibocsátott kamatozó kötvényei után 7, illetve 5%-os fix kamatot fizetett.</p>	<p>A Csoport célja, hogy egyensúlyt tartson fent a finanszírozás folyamatossága és a rugalmasság között a pénzügyi tartalékok és hitelek állományának alakításakor.</p> <p>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 jellemzően fizetési határidőn belül eleget tesznek.</p>
Hitelezési kockázat	
<p>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) tevékeny-</p>	

ségével 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 A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői (PM. 4.5) a telephelyek, fióktelepek bemutatására [Sztv. 95 (4d)].

Az Appeninn Csoport üzleti tevékenysége egyrészt saját tulajdonú ingatlan bérbeadásából, üzemeltetéséből, másrészt holding tevékenységből áll. Az anyavállalat holding tevékenységének eredményeképpen több tranzakció sikeres lebonyolítása után 2017-es üzleti évhez képest az alábbi további ingatlanok bérbeadása során gyarapodott a Csoport:

Kecskemét

Kecskeméten található a Kiskőrösi utca 30. sz., funkcionalitását tekintve iroda épület, 2018-ban a bérleti szerződés megkötésre került. Kiegészítő szolgáltatásai közé tartoznak a parkoló, raktár, szereplőműhely, áruházi terület, ipari vágány és 24 órás porta szolgálat őrzés védelem. A 6000 m²-t meghaladó épület **komplexum hasznosítása 90%-ot közelíti, ezzel** erősen a felső harmad tetején teljesít az ingatlan az összehasonlító adatok szerint. Kecskeméten található Magyarország egyik 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 találhatók.

Az épület becslések szerinti hozam alapú értéke 3,5 millió EUR.

(2016. évben a Társaság opciós jogot értékesített az ingatlan megvásárlására 2019. október 31-ig, amely opciós jog díját a jogosult megfizette, az opciós joggal a jogosult 2018. 12. 31-ig nem élt.)

Budapest – Andrásy út 105.

Az Andrásy úton fekvő irodaház 2017. decemberben került a portfólióba. Az irodaház a főváros VI. kerületében, az Andrásy úton a Bajza utca – Délibáb utca – Munkácsy utca által határolt tömbben helyezkedik el, a város pesti oldalán, az diplomata negyedben. Az ingatlan a főváros legjelentősebb sugárútján, az Andrásy úton, a belvároshoz közel, pár száz méterre a Hősök terétől és közel az Oktogonhoz a körúton, amely a város egyik fontos közlekedési csomópontja, egyaránt néhány perc sétával elérhető. A szomszédos utcák szolgáltatások, éttermek, kávézók, pub-ok, gyógyszertárak, boltok, bankok, irodák, múzeumok stb. széles skáláját kínálják. Az épület környezetére lakóingatlanok, intézmények, bank központok, irodák, minisztériumok és nagykövetségek dominanciája jellemző. A

közelben lévő olyan népszerű helyek és épületek, mint a Szépművészeti Múzeum, a Múcsarnok és az Andrássy út maga szintén kedvelt turistalátványosságok. A terület az ország közigazgatásának és diplomáciai negyedének centruma, minisztériumokkal, hivatalokkal és egyéb kulturális intézményekkel. Az ingatlan elhelyezkedéséből eredően kiválóan megközelíthető tömegközlekedéssel: legkönnyebben az 1-es kis földalatti Bajza utcai megállójától, illetve gépkocsival is minden irányból: Andrássy út, Dózsa György út, Teréz krt.

A telek sík, területe 1.094 m², a telkek szabályos téglalap alakú. Az irodaház bejárata az Andrássy útról nyílik, innen közelíthető meg egyedül az ingatlan gépkocsival és gyalogosan is. Egyéb direkt közvetlen gyalogos, gépkocsi vagy gazdasági bejárat nem tartozik az épülethez.

Az ingatlan adatai szerint az épület 1.516 m² bruttó bérbeadható alapterülettel (GLA) rendelkezik. Az ingatlan az értébecslés időpontjában 100%-ban bérbeadott volt.

Budapest – Üllői út

Az Üllői út 48. száma alatt elhelyezkedő ingatlan az Üllői út és a Kisfaludy utca által határolt területen fekszik, a Vajdahunyad utca és a Corvin Plaza által határolt tömbben. A telek területe 1.967 m², egy épület található rajta.

Az épület zártudvaros, jelenleg 100% bérbeadottság mellett az FHB Bank épületeként funkcionál 9 emeleten, pincszintjén trezor helyiség található. Az ingatlanon 126 felszín alatti parkolóhely is biztosított.

Az ingatlan bruttó alapterülete 1.516 m², teljes közművel ellátott, az épület központilag működtetett szellőztető rendszerrel és központi kazánnal biztosított. A beléptetés elektronikus, kártyás beléptető rendszerrel felszerelt.

Budapest – Andrássy út 59.

Az ingatlan a főváros legjelentősebb sugárútján az Oktogontól 100 méterre az Andrássy út 59. alatt található. A Dávid Ház akvizíció során került a Csoport tulajdonába. Szomszédságában számtalan étterem, kávézók, gyógyszertárak és bankfiókok, minisztérium és nagykövetség található. 2002-ben az UNESCO Világörökség Bizottsága az Andrássy utat a világörökség részének nyilvánította. Az ingatlan kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, így ellentételezésre kerül, hogy saját parkoló, illetve garázs nem áll rendelkezésre.

A műemlék épület 6 szinttel rendelkezik, a szintek közötti összeköttetést lift, illetve 2 lépcső biztosítja. A fedett udvarban kávézó is kiépítésre került. Az ingatlan felújításával az 1882-ben épült műemlék épület neoklasszikus és neoreneszánsz stílusjegyei megmaradtak; az épület mind belülről, mind kívülről megőrizte stílusjegyeit, lépcsősorai, oszlopai, berendezési tárgyai korabeli hangulatra emlékeztetnek, ugyanakkor műszaki megoldásai megfelelnek a jelenkor elvárásainak.

Az ingatlan 796 m² területtel bejegyzett, jelenleg 100%-ban bérbeadott, 2018 nyaratól gyarapítja a Csoport bérbeadási bevételeit.

SPAR ingatlanok

A Csoport célkitűzéseinek egyik jelentős lépéseként, nevezetesen a kiskereskedelmi ingatlanok piacán történő növekedés első lépése az országszerte 18 ingatlanból álló SPAR ingatlan portfólió, amelyet az Appeninn E-Office Zrt. leányvállalat vásárolt meg 2018 nyarán. Az ingatlanok közül 2 ingatlan Budapesten, míg további 2 ingatlan Budapest agglomerációjában található. Vidéki városokban további 14 ingatlan közül 7 megyeszékhelyen helyezkedik el.

Az ingatlanok 2018. augusztus hónaptól kezdődően gyarapítják a csoport bevételeit, az első osztályú bérlő havi gyakorisággal fizet bérleti díjat.

A portfólió beszerzését a Társaság jelentős összegű önerőből, valamint az Erste bank által nyújtott EUR alapú devizahitelből finanszírozta.

Eger, Biatorbágy

A retail szektor további bővítéseként Eger és Biatorbágy városokban jelenleg még saját erőből finanszírozott kereskedelmi ingatlan fejlesztést kezdett a Csoport. A fejlesztés befejezését követően az ingatlan hasznosítása hosszú távú bérleti szerződés keretében tervezett.

Miskolc

Az ingatlan szintén 2018-tól került a Csoport ingatlanvagyonába. Az ingatlan a város központjában található a Plaza és az autóbusz-pályaudvar közelében. Az ingatlan valamennyi közművel ellátott, az épület földszint és emelet szintosztású 918 m²alapterületen, teljes egészében bérbeadott.

Club Aliga

A Társaság új leányvállalatán keresztül a mérlegkészítésig szerezte meg a PRO-MOT Hungária Kft. üzletrészét, amely társaság birtokolja a Club Aliga területeinek hasznosítási jogát. Így a csoport tovább bővítette portfólióját egy új ingatlan szegmensben, a turisztikai célú ingatlanok hasznosításának piacán.

A KONZUM csoporthoz tartozó szinergiát kihasználva a turisztikai ingatlanokból származó bevételeinek bővítését várja a Csoport.

Menyét utca – Normafa utca

Az érintett ingatlan 2018. decemberében értékesítésre került a Csoport leányvállalatán keresztül magyarországi befektető részére, az ingatlan az értékbecslésekben szereplő értéken felül cserélt gazdát.

7 Fordulónapot követő jelentősebb események [Sztv. 95 (4)]

A Társaságban a fordulónapot követően jelen beszámoló közzétételéig nem következett be a beszámolási időszakra hatással lévő, könyveléseket igénylő esemény. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges eseményekre, különösen jelentős folyamatokra; a várható fejlődésre (a gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében); a Társaság közleményeket tett közzé. [Sztv. 95 (4a)]. A Társaság nem foglalkozik kutatás és a kísérleti fejlesztés körébe tartozó tevékenységekkel [Sztv. 95 (4b)].

A Társaság a közzétételei helyein bemutatott tovább eseményeket, amelyek az alábbiak voltak:

Dátum	Közlemény	Rövid tartalom
2019.03.07.	Társasági eseménynaptár	2019. április 23. Éves rendes közgyűlés 2019. április 23. Éves jelentés közzététele 2019. szeptember 27. 2019. első féléves jelentés közzététele
2019.02.28.	Szavazati jogok, és alaptőke nagysága	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 1.848 db, összes részvény száma: 47.371.419 db
2019.02.07.	Saját részvény értékesítése	Az Társaság tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság leányvállalata, a FELHÉVÍZ-APPEN Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cg.: 01-09-285651; „FELHÉVÍZ-APPEN Kft.”) 2019. év február hó 07. napján tőzsdei kereskedés keretében értékesített 407.857, azaz négyszázhetezer-nyolcszázötvenhét darab, a Társaság által kibocsátott, HUF 100,- névértékű törzsrészvényt (ISIN: HU0000102132), részvényenként HUF 551,3618,- átlagáron. A fenti tranzakcióval a Társaság amagyar számviteli szabályok alapján bruttó HUF 126.991.090,- nyereséget realizált.
2019.01.31.	Szavazati jogok és alaptőke nagysága	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 409.705 db, összes részvény száma: 47.371.419 db
2019.01.31.	Rendkívüli tájékoztatás a Club Aliga 74,99%-os tulajdonjogának megszerzéséről	A Társaság tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy Társaság által 2018. év július 26. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban bejelentett, a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/B.; cg.: 01-09-703978, a továbbiakban: „PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.”) 74,99%-os üzletrészenek, valamint az üzletrész-tulajdonosok PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. felé fennálló követeléseinek a Társaság egyszemélyes leányvállalata, az Appeninn BLT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; Cg.: 01-09-326114; a továbbiakban: „Appeninn BLT Kft.”) által történő megszerzésére irányuló adásvételi szerződés szerinti tranzakció – amelynek eredményeképpen a Club Aliga (cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.) részét képező ingatlanok mintegy 37 hektár területű részének közvetett tulajdonjoga, illetve a Club Aliga fennmaradó, mintegy 10 hektárnyi területén fennálló vagyonkezelői jog is a Társaság érdekeltségi körébe került – zárása 2019. év január hó 28. napján megtörtént. A fenti tranzakció ügyleti értéke EUR 14.238.246.

2018.12.30.	Szavazati jogok és alaptőke nagysága	Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 409.705 db, összes részvény száma: 47.371.419 db
2018.12.30.	Társasági eseménynaptár	2019. április 19. Éves rendes közgyűlés 2019. április 19. Éves jelentés közzététele 2019. szeptember 27. 2019. első féléves jelentés közzététele

8 Nyilvános értékpapír kibocsátó tőke, részvény információk (Sztv. 95/A)

A Társaságnak a szavazati jogot megtestesítő értékpapírjait (a továbbiakban: kibocsátott részesedések) tőzsdei kereskedelme engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdén) (Sztv. 95/A), ezért az üzleti jelentésben részletesen be kell mutatnia az alábbi tartalmakat:

- a) A jegyzett tőke összetételét, ideértve azokat a kibocsátott részesedéseket is, amelyek tőzsdei kereskedelme nem engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdén), részvénytársaságnál részvényfajták szerinti bontásban, jelezve e fajtáknak a jegyzett tőkén belüli arányát, valamint az azokhoz kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket (ld. a **8.1** pontban),
- b) a jegyzett tőkét megtestesítő kibocsátott részesedések átruházásának bármilyen korlátozását (ideértve a részesedésszerzéshez kapcsolódó korlátozásokat vagy a társaság, illetve a kibocsátott részesedések más birtokosai beleegyezésének szükségességét is) (ld. a **14.3** pontban),
- c) azon befektetőket, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a vállalkozó saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is), akkor is, ha a befektetők a részesedéssel részvényeket megtestesítő igazolások útján rendelkeznek (ld. a **8.7** pontban),
- d) a különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedések birtokosait és e jogokat (ld. a **14.3** pontban),
- e) bármely munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmust, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják (ld. a **13.1** pontban),
- f) a szavazati jogok bármely korlátozását (különösen a meghatározott részesedéshez vagy szavazatszámhoz kapcsolódó szavazati jog korlátozást, szavazati jogok gyakorlására vonatkozó határidőket, valamint azon rendszereket, amelyek által a részesedésekhez fűződő pénzügyi előnyök – a vállalkozó együttműködésével – elkülönülnek a kibocsátott részesedések birtoklásától) (ld. a **14.3** és a **9.** pontban, teljes tartalommal és részletesen a Társaság alapszabályában <http://www.appeninholding.com/alapszabaly>),
- g) a tulajdonosok közötti bármely megállapodást, amelyről a vállalkozónak tudomása van és amely a kibocsátott részesedések, illetve a szavazati jogok átruházásának korlátozását eredményezheti (ld. a **14.3** és a **9.** pontban),

- h) a vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályokat (ld a 9. pontban, teljes tartalommal és részletesen a Társaság alapszabályában <http://www.appeninnholding.com/alapszabaly>),
- i) a vezető tisztségviselők hatáskörét, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörüket (ld. a 9. pontban, teljes tartalommal és részletesen a Társaság alapszabályában <http://www.appeninnholding.com/alapszabaly>),
- j) a vállalkozó részvételével kötött bármely lényeges megállapodást, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozó irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásait, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat (ld. a 7. pontban közzétett, és a 2017.12.31-ét megelőzően közzétett közlemények szerint),
- k) bármely, a vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodást, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg (ld. 14.5 pontban).

8.1 Jegyzett tőke összetétele

A Társaság alaptőkéjét az Alapszabály II- III. pontjai mutatják be:

- II. 4.737.141.900,- Ft, egyenként 100,- Ft névértékű, névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényből áll. Minden részvény egy szavazati jogot biztosít.
- III. Részvény tulajdonosának meghatározása, vagyoni hozzájárulások teljesítése, alaptőke felemelése, átruházási szabályok, szabad forgalomba helyezés (20/2010. számú közgyűlési határozat)

8.2 Kibocsátott részvények és részvényesi jogok

A kibocsátott és forgalomban tartott Appeninn Részvények szabadon forgalmazhatóak, forgalmazást korlátozó alapszabályon alapuló jogok nem állnak fenn. A részvények egy sorozatba tartoznak, a részvény sorozat tagjai azonos jogokkal rendelkező Appeninn törzsrészvények.

Appeninn Nyrt. részvény adatok

névérték	100
pénznem	HUF
ISIN kód	HU0000102132
forgalombantartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010. július 2.
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa, 1062 Andrássy út 59.
Forgalomban tartott részvények száma 2018.12.31. (darab)	47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma 2017.12.31. (darab)	40.892.545

8.3 Visszavásárolt saját részvények

Visszavásárolt saját részvények	2018.12.31-én végződő üzleti évre		2017.12.31-én végződő üzleti évre	
	EUR	darab	EUR	darab
Nyitó érték	-	-	234.863	2.814.280
Saját részvény szerzési műveletek	305.713	490.513	2.839.405	341.325
Saját részvény elidegenítési műveletek	(53)	(80.808)	(3.074.268)	(3.155.605)
Záró érték	305.660	409.705	-	-

8.4 A Társaság alaptőkéjének összetétele, 2017. és 2018. éves tőkeemelés

A Társaság jegyzett tőkéje 4.737.142 ezer HUF (2017: 4.089.255 ezer HUF), amely 47.371.419 darab (2017: 40.892.545 db) egyenként 100 HUF névértékű részvényből áll.

A Társaság 2018. április 11-i közgyűlési határozata alapján 6.478.874 darab törzsrészvény kibocsátásáról döntött, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2018. május 9-én bejegyzett.

A Társaság és a KONZUM II. Ingatlanbefektetési Alap 2018. április 11. napján apportszerződés keretében megállapodtak abban, hogy az Alap nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás címén a Társaság rendelkezésére bocsátja a Budapest belterület 36372 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1082 Budapest, Üllői út 48. szám alatt található 8.145 m² ingatlant. A tranzakció eredményeképpen a Társaság az alaptőkéjét felemelte, egyúttal zártkörűen kibocsátott összesen 6.478.874 darab 100 forint névértékű dematerializált törzsrészvényt.

A Társaság 2017. december 1-jei közgyűlési határozata alapján 1.092.545 darab törzsrészvény kibocsátásáról döntött, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2017.12.06-án bejegyzett.

Jegyzett tőke	2018.12.31-én végződő üzleti évre EUR	2017.12.31-én végződő üzleti évre EUR
---------------	--	--

Kibocsátott és tulajdonosok által megfizetett törzsrészvények névértéken:

Nyitó érték január 1-jén	13.245.347	12.893.071
Kibocsátás 2017. december 6.	-	352.276
Kibocsátás 2018. április 11.	1.971.659	-

Záró jegyzett tőke érték december 31-én:	15.217.006	13.245.347
---	-------------------	-------------------

Kibocsátott 100 HUF-os névértékű részvények mennyisége (db):

Nyitó érték (db)	40.892.545	39.800.000
Kibocsátás (db)	6.478.874	1.092.545
Záró érték (db)	47.371.419	40.892.545

Prezentálási pénznemre átszámítások:

HUF-EUR árfolyamok:		
Nyitó jegyzett tőke átlagos számított árfolyamértéke:	308,75	308,69
Kibocsátás	328,60	
Záró jegyzett tőke átlagos árfolyam értéke	311,32	308,73

Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti devizában
(ezer HUF)

Nyitó érték január 1-jén:	4.089.255	3.980.000
Kibocsátás	647.887	109.255
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.089.255

8.5 A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatása

Saját tőke változások (adatok EUR)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2017. január 1-én	12.893.071	11.229.685	(234.863)	4.319.450	28.207.343	148.095	28.355.438
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	2.548.268	2.548.268	-	2.548.268
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	352.276	2.388.421	234.863	(1.544.522)	1.431.038	(148.095)	1.282.943
Saját részvény vásárlása			(2.839.405)		(2.839.405)		(2.839.405)
Saját részvény elidegenítése			3.074.268	81.824	3.156.092		3.156.092
Tulajdonosokkal szembeni követelés diszkontált érték kivezetése				125.210	125.210		125.210
Tulajdonosokkal szemben elszámolt részesedések megszerzésének vesztesége				(1.055.993)	(1.055.993)		(1.055.993)
Nem ellenőrző részesedés megszerzése				148.095	148.095	(148.095)	-
Osztalék				(843.658)	(843.658)		(843.658)
Tőkeemelés ázsióval	352.276	2.388.421			2.740.697		2.740.697
Egyenleg 2017. december 31-én	13.245.347	13.618.106	-	5.323.196	32.186.649	-	32.186.649
Egyenleg 2018. január 1-én	13.245.347	13.618.106	-	5.323.196	32.186.649	-	32.186.649
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	16.405.909	16.405.909		16.405.909
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	1.971.659	12.027.124	(305.660)	-	13.693.123	-	13.693.123
Saját részvény vásárlása			(305.713)		(305.713)		(305.713)
Saját részvény elidegenítése			53		53		53
Osztalék					-		-
Tőkeemelés	1.971.659	12.027.124			13.998.783		13.998.783
Egyenleg 2018. december 31-én	15.217.006	25.645.230	(305.660)	21.729.105	62.285.681	-	62.285.681

8.6 Lekötött, értékelési tartalék, tőketartalék részletezése

- A lekötött tartalékok ezen beszámoló standardban nem értelmezettek. A saját részvények állományát – amennyiben nullától eltérő – a tőkében saját részvény állományként jelentjük meg. A saját részvények állománya 2018. év végén 305.660 EUR volt (2017-ben nem volt).
- Az értékelési tartalékok ezen beszámoló standardban nem kerülnek külön kiemelésre.

Tőketartalék	2018.12.31-én végződő üzleti évre EUR	2017.12.31-én végződő üzleti évre EUR
Ázsiós részvénykibocsátás nyitó érték	13.618.106	11.229.685
Ázsiós részvénykibocsátás 2017. december 6.	-	2.388.421
Ázsiós részvénykibocsátás 2018. április 11.	12.027.124	-
Záró érték	25.645.230	13.618.106

Felhalmozott eredmény	2018.12.31-én végződő üzleti évre EUR	2017.12.31-én végződő üzleti évre EUR	2016.12.31-én végződő üzleti évre EUR
Nyitó érték	5.323.196	4.319.450	1.296.357
<i>éves változások:</i>			
Tárgyévi eredmény	16.405.909	2.548.268	2.478.061
Tulajdonossal szembeni követelésen diszkont érték	-	125.210	(125.210)

Tulajdonossal szemben elszámolt részesedések megszerzésének vesztesége	-	(1.055.993)	-
Többségi részesedéssel szembeni átvezetések tőkén belül	-	148.095	723.802
Saját részvény tranzakciók realizált eredménye	-	81.824	(210.648)
Osztalékfizetés	-	(843.658)	-
Tulajdonosokkal szembeni követelés diszkontált érték kivezetése	-	-	157.088
Záró érték		21.729.105	5.323.196
			4.319.450

2017-ben az Appeninn Nyrt. megvásárolta a Lehn Consulting Ag.-tól az Appeninn E-Office Zrt. 1 db részesedését. A megvásárolt részesedéshez rendelt bekerülési érték 1056 ezer EUR-ral meghaladta a kisebbségi részesedésekhez – Appeninn E-Office Zrt.-ből a kisebbséghez rendelt tőke – értékét, ezért a különbségre a Csoport eredménye terhére veszteség elszámolás történt.

	Nettó eszközérték összesen	Részesedés megszerzéséért (átadott) átvett eszközök összesen:	Követelések szerzett diszkont	Árfolyam differencia	Eredmény hatás tárgyidőszaki eredményben
Appeninn E-Office Zrt. 1,83 részesedés megszerzése	123 760	(1 183 322)	-	3 569	(1 055 993)

A Csoport értékesítette a saját részvény állományát. A Csoport a saját részvényeken realizált eredményt az eredménytartalékban számolja el.

A Csoport anyavállalatának 2017. évi közgyűlése a 2016. évi eredménytartalék terhére 844 ezer EUR osztalék kiadásáról döntött.

8.7 Jelentős befektetők bemutatása

A Társaság a beszámoló fordulónapját követően havi rendszeres (hó végi szavazati jogok és tőke), valamint a Tulajdonosi bejelentések – részesedésváltozások – közleményeit folyamatosan közzétette.

Tulajdonos neve	Részvények száma	Részesedés
BDPST Zrt.	9.755.567	20,59%
KONZUM Nyrt.	8.860.027	18,70%
KONZUM II. Ingatlanbefektetési Alap	6.478.874	13,68%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	2.420.372	5,11%
Saját részvények	409.705	0,87%
Közkézhányad	19.446.874	41,05%
Összesen	47.371.419	100,00%

8.8 Jelentős események

Dátum	Közlemény	Rövid tartalom
2018.01.09.	Appeninn Nyrt. leányvállalatait terhelő hitelállományok kiváltásául szolgáló átfinanszírozási megállapodást kíván kötni az FHB Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság az irányítása alatt álló, Appeninn-Bp1047 Zártkörűen Működő Részvénytársaság, APPEN-RETAIL Korlátolt Felelősségű Társaság, BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság, CURLINGTON Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság, FELHÉVÍZ-APPEN Korlátolt Felelősségű Társaság és Appeninn-Angel Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság leányvállalatokat terhelő hitelállományok kiváltásául szolgáló átfinanszírozási megállapodást (továbbiakban: „Átfinanszírozás”) köt az FHB Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal és a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal, melynek futamideje 15 év. Az Átfinanszírozás következtében a Társaság stratégiai finanszírozójává válik az FHB Bank Zrt. és a Takarékbank Zrt. a már meglévő ERSTE BANK HUNGARY Zártkörűen Működő Részvénytársaság mellett, melynek eredményeképpen hosszú lejáratú banki hitelek tennék lehetővé a Társaság jövőbeni növekedését, a tervezett akvizíciók finanszírozását.
2018.01.12.	Rendkívüli tájékoztatás – GVH döntést követő tőkeemelésről döntött az Appeninn Holding	Az Appeninn Holding Nyrt. igazgatótanácsa a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) honlapján közzétett rendkívüli tájékoztatása értelmében hozzájárult, hogy a Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap az Ü48 irodaház (1082 Budapest, Üllői út 48.; FHB Bank székház) apportjával tőkét emeljen a tőzsdei társaságban. Az irodaház a Jones Lang Lasalle értékbecslésén alapul, illetve a felek által meghatározott 4,6 milliárd forintos értékét 2018. január 10-i záróárfolyamon (710 forint) új részvények zártkörű forgalomba hozatalával egyenlíti ki a tőzsdei társaság. A tőkeemelés, illetve az ingatlan apportja a Gazdasági Versenyhivatal jóváhagyását követően lehetséges. Az Igazgatótanács úgy döntött, hogy a GVH jóváhagyását követően apportként tulajdonába kerülő irodaház ellenértékét, 6.478.847 darab 100 forint névértékű 'A' sorozatú részvény zártkörű kibocsátásával egyenlíti ki, melynek lejegyzésére a Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap jogosult. A tranzakció keretében az ingatlanalap az értékbecslésen alapuló és a felek által meghatározott, 4,6 milliárd forint értékű ingatlan apportjával emel majd tőkét az Appeninn Nyrt.-ben. A kisbefektetők érdekeinek figyelembevételével a társaság Igazgatótanácsa a 2018. január 10. napi záróárfolyamon (710 forint) határozta meg az új részvények jövőbeli kibocsátási értékét. A GVH jóváhagyását követően megvalósuló társasági jogi esemény megtörténtével a Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap 13,67 százalékos részesedést szerez majd a tőzsdei társaságban, miközben az Appeninn tőkeszerkezete erősödik, ingatlanvagyonra növekszik. Az Appeninn Holding a tulajdonába kerülő nettó 8.145 négyzetméteres Ü48 irodaházat bérbeadás útján hasznosítja, a befektetés megtérülését az FHB Bankkal és a Takarékinfoval meglévő hosszú távú bérleti szerződések garantálják. Az ingatlan bérbeadásából az Appeninn – a bérlők által fizetett üzemeltetési költségek és a biztosítási díjak nélkül számítva – évente közel 1,3 millió EUR nettó bevételre számít.

2019.01.31.	Szavazati jogok száma, alaptőke nagysága	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma:0 db, Összes részvény száma: 40.892.545 db, alaptőke nagysága: 4.089.254.500, - Ft
2018.02.07.	Saját részvény tranzakció	Az Appeninn Nyrt. (Kibocsátó) tájékoztatta a pénz- és tőkepiac szereplőit az alábbiakról. Az Appeninn Nyrt. egyik leánycége, a FELHÉVÍZ-APPEN Kft. 2016. évben tőzsdén kívül kötött jogügyletből fakadó elszámolás zárásaként 41.328 db APPENINN (ISIN: HU0000102132) részvény tulajdonjogát szerezte meg. Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények mennyisége 41.328 db, ennek megfelelően az Appeninn csoport saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,1 %-ra változott.
2018.02.08.	Rendkívüli tájékoztatás – SPAR üzleteket vásárol az Appeninn Holding a tranzakció összértéke megközelelti a 4,5 milliárd forintot	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: „Kibocsátó”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy az Erste Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., 9. em.; cg.: 01-10-044157; adószám: 11895336-2-41; a továbbiakban: „Alapkezelő”) Ingatlan Befektetési Bizottsága határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a Kibocsátó megvásároljon 18, az Alapkezelő által kezelt ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1211-7) és az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1111-169) tulajdonát képező ingatlant. A Kibocsátó által a tranzakció keretében megszerezni kívánt valamennyi ingatlant a SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2060 Bicske, SPAR út 0326/1.hrsz.; cg.: 07-09-009192; adószám: 10485824-2-07) bérlő. A tranzakció teljes ügyleti értéke EUR 14.500.000,-, azaz tizennégy milliő-ötszáz ezer euró, az ingatlanok bérbeadásából származó éves bevétel pedig EUR 1.845.475,-, azaz egymilliónyolcszáznegyvenötezer-négyszázhetvenöt euró, amely 12,73%-os hozamot jelent a tranzakció teljes ügyleti értékéhez viszonyítva.
2018.02.09.	Rendkívüli tájékoztatás – Újabb Andrásy úti ingatlanl bővíti portfólióját az Appeninn	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság megállapodást írt alá a Plaza House Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1138 Budapest, Váci út 168., T. ép.; cg: 01-09-662072; „Plaza House Kft.”) tulajdonosaival a Plaza House Kft.-ben fennálló 100 százalékos mértékű üzletrész megszerzése érdekében EUR 7.000.000,-, azaz hétmillió euro összegű vételáron. A fenti tranzakció eredményeképpen a Társaság közvetett tulajdonába került a Budapest VI. ker. belterület 29458 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1062 Budapest, Andrásy út 59. szám alatt fekvő ingatlan. A fenti tranzakció teljesülését követően a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em., cg.: 01-10-049323, „KONZUM”) a Társasággal szembeni – a fenti tranzakció eredményeképpen létrejövő – EUR 2.000.000,-, azaz kétmillió euro összegű követelését nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként a Társaság rendelkezésére fogja bocsátani a Társaságban jövőben

		végrehajtandó alaptőke-emelés céljából, mely alaptőke-emelésről a Társaság Igazgatótanácsa későbbi időpontban fog határozni, azonban az alaptőke-emeléssel összefüggésben kibocsátandó új részvények kibocsátási értékét a 2018.02.08. napi záróárfolyamon, azaz 660,- Ft-on rögzíti.
2018.02.22.	Saját részvény tranzakció	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: „Kibocsátó”) tájékoztatta a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy az Appeninn Nyrt. OTC tranzakció során, leánycégétől az Felhívíz-APPEN Kft.-től 10.000 db APPENINN (ISIN: HU0000102132) részvényt vásárolt 700,00 Ft/db átlagáron, továbbá osztalék saját részvéennyel történő kifizetéseként 985 db részvényt transzferált a 2016. évi osztalék kifizetésének rendjéről szóló közleményben foglaltaknak megfelelően. Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények mennyisége 40.343 db a 2018.02.22-ei állapot szerint, ennek megfelelően az Appeninn Nyrt. saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,099%-ra csökkent.
2018.02.28.	Szavazati jogok száma, alaptőke nagysága	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 40.343 db, összes részvény száma: 40.892.545 db, alaptőke nagysága: 4.089.254.500,- Ft
2018.03.05.	Saját részvény tranzakció	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: „Kibocsátó”) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 55-56. §-ai alapján és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben előírt közzétételi kötelezettségének eleget téve ezúton tájékoztatja a pénz- és tőkepiac szereplőit az alábbiakról. Appeninn Nyrt. osztalék saját részvéennyel (APPENINN törzsrészvény ISIN: HU0000102132) történő kifizetéseként 63 db részvényt transzferált a 2016. évi osztalék kifizetésének rendjéről szóló közleményben foglaltaknak megfelelően. Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények mennyisége 40.280 db a 2018.03.05-ei állapot szerint, ennek megfelelően az Appeninn Nyrt. saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,098%-ra csökkent.
2018.03.08.	Rendkívüli tájékoztatás – GVH engedély	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Gazdasági Versenyhivatal B/203-6/2018 számú hatósági bizonyítványára figyelemmel a KONZUM Nyrt. és társárelmezői a Társaság felett közvetlen közös irányítást szerezhetnek.
2018.03.09.	Tulajdonosi bejelentés	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) a mai napon kézhez vett részvényesi tájékoztató alapján, tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.; cégjegyzékszám: 01-10-049323; a továbbiakban: „KONZUM Nyrt.”) tőzsdén kívüli jogügylet útján 924.832 db, azaz kilencszázhuszonnégyezer-nyolcszázharminckettő darab, a Társaság által kibocsátott, egyenként HUF 100,-, azaz száz magyar forint névértékű dematerializált törzsrészvényt (ISIN: HU0000102132) vásárolt. A Társaság valamennyi 5 százalékos meghaladó tulajdoni hányaddal rendelkező részvénytulajdono-

		sai és részesedésük: KONZUM PE Magántőkealap: tulajdoni hányad 23,86%, részvény darabszám 9.755.567db KONZUM Nyrt.: tulajdoni hányad 26,12%, részvény darabszám: 10.680.399 db
2018.03.12.	Rendkívüli tájékoztatás – közlemény részesedésváltozásról	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) ezúton tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.; cégjegyzékszám: 01-10-049323; „KONZUM Nyrt.”) tőzsdén kívüli ügylet keretében 2.020.372 darab a Társaság által kibocsátott, egyenként HUF 100,-, azaz száz magyar forint névértékű APPENINN törzsrészvényt (ISIN kód: HU0000102132) értékesített az OTP Ingatlanbefektetési Alap (cím: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.; nyilvántartási szám: 1211-05) részére. Ezen tranzakció, valamint egyéb tőzsdei tranzakciók eredményeként a mai napon az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonát képező APPENINN törzsrészvények darabszáma 2.420.372 darabra emelkedett, így az OTP Ingatlanbefektetési Alap az APPENINN törzsrészvények 5,92%-át tulajdonolja. A tranzakció eredményeképpen a KONZUM Nyrt.-nek a Társaságban fennálló részesedése 21,18 százalékra csökkent. A tranzakció eredményeképpen a Konzum csoportnak a Társaságban fennálló részesedése 46,46 százalékra csökkent.
2018.03.30.	Szavazati jogok száma, alaptőke nagysága	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 40.280 db, Összes részvény száma: 40.892.545 db, alaptőke nagysága: 4.089.254.500,- Ft
2018.04.12.	Rendkívüli tájékoztatás – A Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap és az Appeninn Holding Nyrt. között létrejött megállapodással lezárul az a január 12-én bejelentett, összesen 4,6 milliárd forintos tőkeemelés, melynek eredményeként a tőzsdei társaság tulajdonába kerül az Ü48 Irodaház	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Budapesti Értéktőzsde Zrt. honlapján 2018. január 12. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásnak megfelelően a Társaság és a KONZUM II Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1211- 14; a továbbiakban „Alap”; kezeli a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság; cg.: 01-10-045654) 2018. április 11. napján apportszerződés keretében megállapodtak abban, hogy az Alap nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás címén a Társaság rendelkezésére bocsátja a Budapest belterület 36372 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1082 Budapest, Üllői út 48. szám alatt található ingatlant (a továbbiakban: „Ingatlan”). A tranzakció eredményeképpen a Társaság az alaptőkéjét felemeli, egyúttal zártkörűen kibocsát összesen 6 478 874 darab, azaz hatmilliónégyszázhetvennyolcezer-nyolcszázhetvennégy darab 100,- Ft, azaz száz forint névértékű dematerializált törzsrészvényt, amelyek átvételére kizárólagosan az Alap jogosult. Az Ingatlanon álló, 8.145 m ² alapterületű „Ü48 Irodaház” megszerzésével a Társaság ingatlanportfóliója újabb, A-kategóriás irodaépülettel bővül.
2018.04.13.	Rendkívüli tájékoztatás	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Kibocsátó”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonában álló Appeninn E-

		Office Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cg.: 01-10-047783; adószám: 24399201-2-41) a 2017.04.12-én megkötötte az ingatlan adásvételi szerződést az Erste Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em.; cg.: 01-10-044157; adószám: 11895336-2-41) által kezelt ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1211-7) és az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1111-169) tulajdonát képező 18 darab ingatlan tekintetében. A fenti tranzakció eredményeként megszerzett valamennyi ingatlant a SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2060 Bicske, SPAR út 0326/1.hrsz.; cg.: 07-09-009192; adószám: 10485824-2-07) bérlő. A tranzakció teljes ügyleti értéke EUR 14.500.000,-, azaz tizennégy millió-ötszáz ezer euró.
2018.05.07.	Szavazati jogok száma, alaptőke nagysága 2018. április 30.	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 40.280 db, összes részvény száma: 40.892.545 db, alaptőke nagysága: 4.089.254.500,- Ft
2018.05.09.	Rendkívüli tájékoztatás – Rendkívüli tőkeemelés bejegyzése	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság kérelme alapján a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2018. év május hó 09. napján kelt Cg.01-10-046538/105 számú végzésével elrendelte, hogy a Társaság Igazgatótanácsának 1/2018. (IV.11.) számú döntésével elhatározott, új részvények forgalomba hozatalával végrehajtott alaptőke-emelés a közhiteles cégnyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A Társaság az alaptőke-emelést követően HUF 4.737.141.900,-, azaz négy milliárd hétszázharminchétmillió-száznegyvenegyezer-kilencszáz Magyar Forint összegű Alaptőkével folytatja a működését. Az alaptőke-emelést követően a részvények darabszáma 47.371.419, azaz negyvenhétmillió-háromszázhetvenegyezer-négyszázötvenkilenc.
2018.05.10.	Saját részvény tranzakció	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Kibocsátó”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy osztalék kifizetést teljesített 94 darab saját részvénnyel (APPENIN törzsrészvény, ISIN: HU0000102132). A fenti tranzakció következtében a Kibocsátó saját részvényeinek mennyisége 40.186 darabra, így saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,085%-ra csökkent.
2018.05.31.	Szavazati jogok száma, alaptőke nagysága 2018. május 31.	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 40.186 db, összes részvény száma: 47.371.419 db, alaptőke nagysága: 4.737.141.900,- Ft
2018.06.29.	Szavazati jogok száma, alaptőke nagysága 2018. június 30.	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 40.186 db, összes részvény száma: 47.371.419 db, alaptőke nagysága: 4.737.141.900,- Ft

2018.07.24.	Rendkívüli tájékoztatás – AppeninnCredit Hitelezési Zártkörűen Működő Részvénytársaság részesedését megtestesítő részvények tulajdonjogának értékesítése céljából	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy 2018. év július hó 23. napján adásvételi szerződést kötött a Kibocsátó által 2016. év folyamán megvásárolt, a Kibocsátó kizárólagos tulajdonában lévő, pénzügyi vállalkozásként működő AppeninnCredit Hitelezési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (korábbi nevén: MILTON Hitelezési Zártkörűen Működő Részvénytársaság; székhely: 1044 Budapest, Váci út 76-80.; cg.: 01-10-045678) 100%-os részesedését megtestesítő részvények tulajdonjogának értékesítése céljából. A tranzakció zárására előreláthatólag 2018. év július hó 31. napjáig kerül sor.
2018.07.24.	Rendkívüli tájékoztatás – Club Aliga tranzakció	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság egyszemélyes leányvállalata, az Appeninn BLT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cg.: 01-09-326114; a továbbiakban: „Appeninn BLT Kft.”) 2018. év július hó 25. napján adásvételi szerződést kötött a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/B.; cg.: 01-09-703978, a továbbiakban: „PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.”) 74,99%-os üzletrészeinek, valamint az üzletrész-tulajdonosok PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. felé fennálló követeléseinek megszerzésére. A fenti tranzakció eredményeképpen a Társaság érdekeltségébe kerül a Balaton partján lévő Club Aliga (cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.) részét képező ingatlanok mintegy 37 hektár területű részének közvetett tulajdonjoga, illetve a Club Aliga fennmaradó, mintegy 10 hektárnyi területén fennálló vagyonkezelői jog is. A tranzakció zárásának véghatárideje 2018. év december hó 20. napja
2018.07.31.	Rendkívüli tájékoztatás – saját részvény tranzakcióról	Az Appeninn Nyrt a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 55-56. §-ai alapján és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben előírt közzétételi kötelezettségének eleget téve tájékoztatta a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy az Appeninn Nyrt. egyik leánycége, a FELHÉVÍZ-APPEN Kft. 2016. évben tőzsdén kívül kötött jogügyletből fakadó elszámolás zárásaként 41.328 db APPENINN (ISIN: HU0000102132) részvény tulajdonjogát szerezte meg. Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények mennyisége 81.514 db, ennek megfelelően az Appeninn csoport saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,17%-ra változott.
2018.08.02.	Rendkívüli tájékoztatás – Appeninn E-Office Zrt. – ERSTE Alapkezelő Zrt., valamint az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap tranzakció zárása	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (Kibocsátó”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonában álló Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére 2018.08.01-én 11,6 millió EUR összegű hitel folyósításra került, melynek lejáratára 2025. és a 3 havi EURIBOR referenciamaton felüli kamatfelár mértéke 2,1%. Az Appeninn E-Office Zrt. a felvett hitel felhasználásával és a 2,9 millió EUR összegű önerő teljesítésével megfizette az ERSTE Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság által kezelt

		ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alaptól, valamint az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alaptól vásárolt 18 darab a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. által bérelt kiskereskedelmi ingatlan 14,5 millió EUR összegű vételárát.
2018.08.08.	Rendkívüli tájékoztatás – Appeninn Project MSKC miskolci ingatlanvásárlása	<p>Az Appeninn Nyrt. tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság újonnan alapított – Appeninn Retail Miskolc Korlátolt Felelősségű Társaság néven előtársaságként szerződő – leányvállalatát a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Appeninn Project-MSKC Kft. (cg.: 01-09325579; adószám: 26350800-2-42) néven bejegyezte.</p> <p>Az Appeninn Nyrt. az Appeninn Project-MSKC Kft.-t a Miskolc területén, illetve annak vonzáskörzetében fekvő, az Appeninn Holding tulajdonát képező ingatlanok hasznosításának céljából hozta létre. Ennek megfelelően a nevezett projektcég mindösszesen HUF 513.000.000,- vételáron vásárolta meg a térségben fekvő, a Miskolci Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál 3475/13 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant, amelyet a hosszú távon kíván bérbe adni az ALDI részére. A bérleti szerződés magában foglalja az Ingatlan átépítését is, amelyet az ALDI önerőből, saját beruházás keretében vállal kivitelezni.</p> <p>Emellett várhatóan további zöldmezős beruházásokra is sor kerül. A projektsorozatot az Appeninn Holding részben saját erőből, részben bank által nyújtott finanszírozási konstrukció keretein belül valósítja meg.</p> <p>Az Appeninn Nyrt. tájékoztatja továbbá a Tisztelt Befektetőket, hogy az Appeninn szerződést kötött két vidéki ingatlanra. Az Egerben és Biatorbágyon található ingatlanokon a Társaság saját kivitelezésben épít áruházat hosszú távú bérbeadási céllal.</p>
2018.08.14.	Rendkívüli tájékoztatás – Appeninn E-Office Zrt. és az ERSTE Bank Hungary Zrt. közötti hitelszerződésből fakadó, 3,2 millió EUR összegű tartozásának visszafizetése	<p>Az Appeninn Nyrt. tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság leányvállalata, az Appeninn E-Office Zrt. a közte és az ERSTE Bank Hungary Zrt. közötti hitelszerződésből fakadó, 3,5 százalékos kamatfelárú, EUR 3,2 millió összegű tartozását a mai napon – a hitel 2025-ig tartó, eredeti futamidejét mintegy 7 évvel megelőzve – előtörlesztette. A hitelösszeg eredetileg az Appeninn Holding B-kategóriás iroda üzletágában működtetett ingatlanprojektek finanszírozása céljából került folyósításra.</p> <p>Azzal, hogy ily módon az Appeninn Holding a Cégcsoportot terhelő hitelállomány 8%-át előtörlesztette, további lehetőségek nyíltak meg arra nézve, hogy az Appeninn Holding finanszírozási lehetőségeit a továbbiakban az A-kategóriás iroda és kiskereskedelmi üzletágban várható fejlesztésekre fordítsa, továbbá, hogy a megváltozott piaci lehetőségeket kihasználva, kisebb kamatterhet jelentő hitelekre váltsa ki 2015-ben felvett banki kölcsönét.</p>
2018.08.22.	Rendkívüli tájékoztatás – Appeninn Nyrt. és KONZUM Nyrt. közötti megállapodás, amelynek értelmében a KONZUM Nyrt. jogosult a Társaság vezető tiszt-	<p>Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Konzum Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59., cg.: 01-10-049323, a továbbiakban: „KONZUM Nyrt.”), a KONZUM PE Magántőkealap (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59.; MNB nyilvántartási szám: 6122-44, kezeli: Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság</p>

	ségviselői többségének kijelölésére	/székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59.; cg.: 01-10-045654, a továbbiakban: „Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.”/), a KONZUM II. Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59.; MNB nyilvántartási szám: 1211-14, kezeli: Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.), a KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59., cg.: 01-09-913725) és a KPE Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59., cg.: 01-09-294247) megállapodást kötöttek, amelynek értelmében a KONZUM Nyrt. jogosult a Társaság vezető tisztségviselői többségének kijelölésére.
2018.08.23.	Rendkívüli tájékoztatás – BDPST Zrt. tranzakció	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a KONZUM PE Magántőkealap (MNB nyilvántartási szám: 6122-44; kezeli: Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59.; cg.: 01-10-045654/; a továbbiakban: „Alap”) mint eladó a mai napon tőzsdén kívüli ügylet keretében megállapodást kötött 9.755.567, azaz kilencmillióhétszázötvenötezer-ötszázhatvanhét darab, a Társaság által kibocsátott Appeninn részvény („Részvények”) adásvételére a BDPST Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 27., cg.: 01-10-048550; a továbbiakban: „BDPST Zrt.”) mint vevővel („Tranzakció”). A Tranzakció zárására a Részvények vételárának megfizetését követően kerül sor. A Vételárat a felek üzleti titokként kezelik. A Tranzakció zárását követően az Alap által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appeninn részvények száma 9.755.567, azaz kilencmillióhétszázötvenötezer-ötszázhatvanhét darabról 0, azaz nulla darabra, így az Alap részesedése a Társaságban 20,59%-ról 0%-ra fog csökkenni, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (3) bekezdése szerinti 20, 15, 10, illetve 5%-os határértéket, míg a BDPST Zrt. által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appeninn részvények száma ugyanilyen mértékben emelkedni fog, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (3) bekezdése szerinti 5, 10, 15, illetve 20%-os határértéket.
2018.09.10.	Rendkívüli tájékoztatás – A Bécsi Értéktőzsde (Wiener Börse AG) döntése alapján a Társaság részvényei a CECE index részévé válnak.	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Bécsi Értéktőzsde (Wiener Börse AG) döntése alapján a Társaság részvényei a CECE index részévé válnak. Az Appeninn részvények súlya a CECE indexben 2018. év szeptember hó 21. napján kerül véglegesítésre. Az új kosárösszetétel 2018. év szeptember hó 24. napján válik hatályossá.
2018.09.12.	Rendkívüli tájékoztatás – Appeninn Nyrt. kötvények visszafizetéséről	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a zártkörű forgalomba hozatallal kibocsátott 150 darab „Appeninn Nyrt. kamatozó EURO kötvény” elnevezésű kötvényének (rövid név: Appeninn Nyrt. EUR kötvény; ISIN kód: HU0000356639; kamat mértéke: 7,5%; névérték: EUR 10.000,-, azaz tízezer euró; össznévérték: EUR 1.500.000,-, azaz egymillió-ötszáz ezer euró; a továbbiakban: „Kötvény”) futamideje 2018. év szeptember hó 10. napján lejárt. A Társaság 130 darab, ösz-

		szesen EUR 1.300.000,-, azaz egymillió-háromszázezer euró névértékű Kötvényt visszavásárolt, a fennmaradó 20 darab, összesen EUR 200.000,-, azaz kettőszázezer euró névértékű kötvény és annak kamatai a mai napon kifizetésre kerültek, ezzel a Társaság valamennyi kötvénykibocsátásból eredő kötelezettsége megszűnt.
2018.09.19.	Appeninn Nyrt. saját részvény tranzakció	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Kibocsátó”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a mai napon osztalék kifizetést teljesített 94 darab saját részvennyel (APPENIN törzsrészvény, ISIN: HU0000102132). A fenti tranzakció következtében a Kibocsátó saját részvényeinek mennyisége 81.420 darabra változott, így saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,1719%-ra csökkent.
2018.09.20.	Appeninn Nyrt. – saját részvény tranzakció	Az Appeninn Nyrt. (Kibocsátó) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 55-56. §-ai alapján és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben előírt közzétételi kötelezettségének eleget téve tájékoztatta a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy a Kibocsátó a FELHÉVÍZ-APPEN Kft. leánycégétől 72.656 db APPENINN (ISIN: HU0000102132) részvényt vásárolt a 2018.09.18-i BÉT záró 591.-Ft/db árfolyamon. Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények mennyisége (81.420 db) nem változott, ennek megfelelően az Appeninn csoport saját részvény állománya 0,1719 %.
2018.09.21.	Appeninn Nyrt. – saját részvény tranzakció	Az Appeninn Nyrt. (Kibocsátó) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 55-56. §-ai alapján és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben előírt közzétételi kötelezettségének eleget téve tájékoztatta a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy az Appeninn Nyrt. OTC tranzakció során, korábbi tranzakciók zárásaként 79.634 db APPENINN (ISIN: HU0000102132) részvényt értékesített 592 Ft/db átlagáron. Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények mennyisége 1.848 db, ennek megfelelően az Appeninn Nyrt. saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,0039 %-ra csökkent.
2018.10.19.	Appeninn Nyrt. – saját részvény tranzakció	Az Appeninn Nyrt. (Kibocsátó) tájékoztatta a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy az Appeninn Nyrt. egyik leánycége, a FELHÉVÍZ-APPEN Kft. 2016. évben tőzsdén kívül kötött jogügyletből fakadó elszámolás zárásaként 407.857 db APPENINN (ISIN: HU0000102132) részvény tulajdonjogát szerezte meg. Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények mennyisége 409.705 db (ebből Appeninn Nyrt. birtokol 1.848 db-ot), ennek megfelelően az Appeninn csoport saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,87%-ra változott.
2018.12.19.	Rendkívüli tájékoztatás – Appeninn Hegyvidék ingatlaneladás	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság leányvállalata, az APPENINN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cg.: 01-09-731476) a tulajdonában lévő, Budapest, XII. ker. belterület 9427 helyrajzi szám alatt felvett, 3563 m ² alapterületű ingatlant 2018. év december hó 14. napján értékesítette. A Társaság a fenti ügylettel a magyar számviteli szabályok alapján 175 millió HUF, míg az IFRS alapján 450 ezer EUR adózott nyereséget realizált.

2018.12.20.	Appeninn Nyrt. – Tulajdonosi bejelentés	<p>Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy Társaság által 2018. év augusztus hó 23. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban¹ bejelentett, a KONZUM PE Magántőkealap (MNB nyilvántartási szám: 6122-44; kezeli: Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cg.: 01-10-045654/; a továbbiakban: „Alap”) mint eladó és a BDPST Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 27., cg.: 01-10-048550; a továbbiakban: „BDPST Zrt.”) mint vevő között létrejött, 9.755.567, azaz kilencmillió-hétszázötvenötezer-ötszázhatvanhét darab, a Társaság által kibocsátott Appeninn részvény adásvételére vonatkozó megállapodás szerinti tranzakció zárására a mai napon került sor.</p> <p>A fenti ügylet eredményeképpen az Alap által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appeninn részvények száma 10.144.567, azaz tízmillió-száznegyvennégyezer-ötszázhatvanhét darabról 389.000, azaz háromszáznyolcvankilencezer darabra, így az Alap részesedése a Társaságban 21,41%-ról 0,82%-ra csökkent, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt.”) 61. § (3) bekezdése szerinti 20, 15, 10, illetve 5%-os határértéket, míg a BDPST Zrt. által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appeninn részvények száma 0, azaz nulla darabról 9.755.567, azaz kilencmillióhétszázötvenötezer-ötszázhatvanhét darabra, így a BDPST Zrt. részesedése a Társaságban 0%-ról 20,59%-ra nőtt, átlépve ezzel a Tpt. 61. § (3) bekezdése szerinti 5, 10, 15, illetve 20%-os határértéket.</p>
2018.12.30.	Társasági eseménynaptár	<p>2019. április 19. Éves rendes közgyűlés 2019. április 19. Éves jelentés közzététele 2019. szeptember 27. 2019. első féléves jelentés közzététele</p>

9 Alapszabály

A Társaság az Appeninn Holding Nyrt. Alapszabályát legutolsó alkalommal 2018.08.23-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.

10 A Társaság irányítási rendszere, felelős társaságirányítási jelentés

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

- A Társaság az éves jelentéssel együtt közzéteszi a **felelős társaságirányítási rendszerét (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés)** bemutató dokumentum csomagot, amely tartalmazza a számviteli törvény 95/B. §-ában előírt információkat [Sztv. 95/B (1)].
- A Társaság a jogszabály által előírt vállalatirányítási rendszertől nem tér el, és nem alkalmaz további, a jogszabálytól eltérő vállalatirányítási rendszereket.
- Sztv. 95/B (2) a pontjára tekintettel: a Társaság nyilatkozza, hogy a Társaságra a nyilvánosan forgalomba hozott részvénytársaságokra vonatkozó Irányítási rendszereket a magyar Polgári törvénykönyv szabályozza. A társaság az alapító okiratában a közgyűlés jóváhagyásával választja az irányítási rendszerét. A Társaság a nyilvánosság részére az alapszabályra vonatkozó közzétételi kötelezettségekben tesz eleget.
- Sztv. 95/B (2) b: pontjára tekintettel: a Társaság további, a jogszabályi követelményeken túlmenően alkalmazott vállalatirányítási gyakorlattal összefüggő információkat a Társaság rendszeres és rendkívüli közleményeiben teszi közzé, amennyiben ezek nagy horderejű, átfogó természetűek, akkor külön dokumentumként a saját honlapján elkülönítve mutatja be. Jelenleg ilyen jellegű állásfoglalásra nem került sor.
- Sztv. 95/B (2) c: pontjára tekintettel: A Társaság kijelenti, hogy a külön dokumentumban (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) bemutatja, a jogszabályokkal összhangban a jogszabályi előírásoktól való eltéréseit – amennyiben ilyen előfordulna – indoklásokkal együtt.
- Sztv. 95/B (2) d: pontjára tekintettel: A Társaság a külön dokumentumában (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) kitér annak indoklására, ha a jogszabály előírta irányítási rendszer valamely rendelkezését nem alkalmazta.
- Sztv. 95/B (2) e: pontjára tekintettel: A Társaság (a Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) külön dokumentumban kitér a belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer főbb jellemzőinek bemutatása a beszámoló készítés összefüggésében.
- Sztv. 95/B (2) f: pontjára tekintettel: A Társaság az Sztv. 95/A. § c), d), f), h) és i) pontja szerinti információkat a külön dokumentumként közzétett (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) részeként bemutatja, úgy mint a Sztv. 95/ (2) g: a legfőbb irányító (vezető) szerv, az ügyvezető szerv és a felügyelő testület, valamint ezek bizottságainak összetétele és működése.
- Sztv. 95/B (2) h) pontjára tekintettel: a Társaság ügyviteli, ügyvezető és felügyelő testületei esetében alkalmazott, sokszínűséggel kapcsolatos politika leírása, különös tekintettel az életkori, a nemi, a tanulmányi és a szakmai háttérrel kapcsolatos szempontokra, e sokszínűséggel kapcsolatos politika céljainak, megvalósítási módjának és a beszámolási időszakban elért eredményeknek a leírása a 2018. évben nem értelmezhető.
- Sztv. 95/B (3) pontjára tekintettel: a Társaság az Alapító okirat, a Felelős Társaságirányítási jelentést és nyilatkozatot rendszeresen a fenti tartalmakra tekintettel közzéteszi.

11 Vállalkozás folytatásának keretrendszere

Az Appeninn Nyrt. 2018. évet követő időszakára elkészítette üzleti terveit, amely alapján a Társaság fennálló és előre látható kötelezettségvállalásaira a Társaság jövőbeli pozitív pénzárama fedezetet biztosít.

12 Környezetvédelem (Sztv. 95 (5 a, b, c, d))

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

13 Foglalkoztatáspolitikai, Munkavállalói részvény és irányítási program [Sztv. 95 (4e)]

13.1 Munkavállalói részvényesi rendszer

A Társaság nem üzemeltet munkavállalói és irányítási részvény programot.

13.2 Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása

Létszám adatok	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
Átlagos statisztikai létszám (Fő)	23,51	1,72
Záró létszám (fő)	29,00	19,35
ebből:		
Appeninn Üzemeltető Zrt.	18,00	16,00
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	9,00	3,35
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	1,00	-
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	-	-

13.3 Vezető tisztségviselők

Igazgatótanács tagjai – képviseleti jog (kezdeté-vége):

Jászai Gellért – együttes (2018.04.20-tól)
 Linczényi Aladin Ádám – együttes (2018.08.23-tól)
 Tima János – együttes (2018.08.23-tól)
 Dr. Tóth Judit – együttes (2018.08.23-tól)
 Malik Zoltán – együttes (2018.08.23-tól)
 ifj. Ádámosi György – együttes (2017.12.21.-2018.08.23.)
 Juhász Sándor – együttes (2017.12.21.-2018.08.23-)
 Dr. Egyedné Dr. Páricsi Orsolya – együttes (2018.04.20.-2018.08.23.)
 Dr. Halápi Dóra – együttes (2018.04.20.-2018.08.23.)
 Székely Gábor – együttes (2013.04.13.-2018.04.20.)
 Prutkay Zoltán – együttes (2015.05.18.-2018.04.20.)
 Kovács Attila Gábor – együttes (2016.04.15.-2018.04.20.)

Közzétételi helyek [Sztv. 89 (5)]

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

www.appeninnholding.com, - a Társaság internetes honlapja [Sztv. 89 (5)]

kozzetetelek.mnb.hu,
www.bet.hu,
továbbá az <http://e-beszamolo.im.gov.hu/> oldalára feltölti.

14 Az éves beszámoló készítésének alapjai

14.1 A 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet szerinti megfelelési nyilatkozatok

- Magyarországi székhelyű kibocsátóként az Appennin Nyrt. az éves jelentést a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban készíti el.
- Az Appennin Nyrt. könyvvizsgálattal ellátott éves jelentést tesz közzé. A könyvvizsgálati jelentést az üzleti jelentéssel együtt, az éves jelentés részeként közzétesszük.
- Az éves jelentésünk részét képezik a Társaság anyavállalati és konszolidált mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő mellékletek-jegyzetek, vezetőségi jelentés (jelen dokumentum)
- Az Appennin Nyrt. vezetőségi jelentését az éves beszámolóval együttesen közzéteszi. A vezetőségi jelentésben bemutatásra kerül a kísérő elemzés. Az elemzés bemutatja azokat a fő folyamatokat és tényezőket, amely az éves jelentés időszakában a kibocsátó üzleti teljesítményére, fejlődésére és helyzetére hatással voltak, illetve a jövőben hatással lesznek. A vezetőségi jelentésben bemutatott adatokat az előző időszaki adatokkal, azonos tartalommal tesszük közzé. Amennyiben az adatok tartalmában eltérés mutatkozott, akkor az összehasonlító adatokat ismét közzétesszük. A megismételt közzététellel biztosítjuk az előző időszak vezetőségi jelentésében szereplő adatokkal való összevethetőséget.

14.2 Célszerűségi és megfelelési nyilatkozat [Pm. 1 melléklet, Sztv. 95 (1)]

Jelen dokumentumnak mint a Társaság üzleti jelentésének célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a vállalkozó vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről – a múltbeli tény- és a várható jövőbeni adatok alapján – a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon. Az üzleti jelentésnek, ahol szükséges, hivatkozik, és további magyarázatokat ad az éves beszámolóban szereplő adatokra [Sztv. (7)]. Az üzleti jelentést magyarul készült, és a hely és a kelet feltüntetésével a vállalkozó képviselőjére jogosult személyek a tárgyévben Jászai Gellért az Igazgatóság elnöke és Linczényi Aladin az Igazgatótanács tagja aláírták.

14.3 Tulajdonjogok korlátozása

Az Igazgatótanácsnak nincs tudomása a tulajdonosok bármilyen korlátozásáról vagy tulajdonosoknak részvények átruházhatóságának korlátozásáról vagy különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedésekről.

A Társaság alapszabálya a III-VI. pontokban bemutatja és rögzíti a Részvények, Részvénykönyv, Részvényesek jogai és kötelezettségei, Közgyűlés pontok alatt a Tulajdonjogok tartalmára és gyakorlására vonatkozó rendelkezéseket. A Társaság alapszabályát a 9. pontban mutatjuk be.

14.4 Lényegi információk

Az Igazgatótanács minden lényegi információt, amely tevékenységét a folyamatos elvárt üzemmene-
ten kívül lényegesen befolyásolhatja, a Társaság közzétételi helyein megjelenítette. A menedzsment-
nek nincs tudomása a menedzsment tagokat vagy munkavállalókat érintő kártalanítási megállapodás-
ról.

14.5 Kártalanítási megállapodások

Az Igazgatótanácsnak nincs tudomása bármely, a vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munka-
vállalója között létrejött megállapodásról, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tiszt-
ségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogvi-
szonyát jogellenesen megszüntetik vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.

14.6 Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság nem foglalkozik és nem vesz részt kutatási és fejlesztési tevékenységekben.

14.7 Felelősségválási nyilatkozat

a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 1. mellékletében előírt nyilatkozatok az Appeninn Nyrt. (1062 Bu-
dapest, Andrássy út 59.) 2018. évi egyedi, a magyar számviteli törvény szerint összeállított és a 2018.
éves anyavállalati IFRS (Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett nemzetközi
számviteli standardok szerinti) szabályok szerint elkészült beszámolókról, jelentésekről.

Alulírottak kijelentjük, hogy az Appeninn Nyrt. (kibocsátó) **2018. éves konszolidált beszámolójának**
elkészítése során az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített
konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségei-
ről, **pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a 2018.** évi vezetőségi
jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a
főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2019. március 23.

Jászai Gellért Lincényi Aladin

Appeninn Vagyonkezelő Holdig Nyrt. Igazgatótanács tagjai