

## Melléklet- 4

(az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. anyavállalati egyedi jelentéséhez)

Tartalom:

a magyar Számviteli törvény szerinti üzleti jelentés és a vezetőségi jelentés egységes szerkezetben

### Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

### Az Appeninn Holding Nyrt. anyavállalati éves egyedi jelentéséhez

a 2000. C. a számvitelről szóló tv. által előírt üzleti jelentés  
és a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet 1. számú melléklete alapján  
a Budapesti Értéktőzsde Zrt. szabályzata, és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény szerint  
készült vezetőségi jelentés

egységes szerkezetbe foglalva

**Budapest, 2018. 03. 26.**

**Prutkay Zoltán    Székely Gábor**

**Igazgatótanács és az Audit bizottság tagjai**

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság ezen dokumentumot, mint Az Appeninn Holding Nyrt. anyavállalati éves egyedi jelentéséhez készített, a 2000. C. a számvitelről szóló tv. (továbbiakban „Sztv”) által előírt üzleti jelentés (Sztv. 95 ) és a 24/2008. (VIII.15.) PM Rendelet (továbbiakban PM ) 1. számú melléklete alapján körülírt és jelölt tartalmak szerint készített vezetőségi jelentés egységes szerkezetbe foglalva.

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.

A bemutatásra kerülő tartalmak:

#### Tartalom

1	A Társaság fejlődésének és történetének bemutatása.....	4
1.1	Cégstruktúra (Sztv 95 (4)).....	5
1.2	A portfólióban található budapesti ingatlanok elhelyezkedése.....	6
1.3	A portfólióban található vidéki ingatlanok: Kecskemét és Biatorbágy elhelyezkedése Magyarországon .....	6
2	Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások (PM. 4.4).....	7
2.1	Vállalkozási eredmények .....	7
2.2	Ingatlanok összesített piaci értéke .....	7
3	A vállalkozás üzleti környezete (PM. 4.1).....	19
4	A vállalkozás céljai, stratégia (PM 4.1).....	22
5	A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok (PM. 4.3).....	22
5.1	Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai.....	22
5.2	Pénzügyi instrumentumok (Sztv. 95 (6)) .....	23
5.3	Pénzügyi kockázati tényezők és kezelésük, kockázatkezelési politika (Sztv. 95 (6 a)) .....	23
6	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői (PM. 4.5) a telephelyek, fióktelepek bemutatására (Sztv. 95 (4d)).....	24
7	Fordulónapot követő jelentősebb események (Sztv. 95 (4)).....	26
8	Nyilvános értékpapír kibocsátó tőke, részvény információk (Sztv. 95/A) .....	29
8.1	Jegyzett tőke összetétele.....	29
8.2	Kibocsátott részvények és Részvényesi jogok .....	30
8.3	Visszavásárolt saját részvények .....	30
8.4	A Társaság alaptőkéjének összetétele, 2016. és 2017. éves tőkeemelés .....	30

8.5	A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatása .....	30
8.6	Lekötött és értékelési tartalék részletezése .....	31
8.7	Jelentős befektetők .....	31
9	Alapszabály .....	32
10	A Társaság irányítási rendszere, felelős társaságirányítási jelentés .....	32
11	Vállalkozás folytatásának keretrendszere .....	32
12	Környezetvédelem (Sztv. 95 (5 a,b,c,d)) .....	33
13	Foglalkoztatáspolitikai, Munkavállalói részvény és irányítási program (Sztv. 95 (4e)) .....	33
13.1	Munkavállalói részvényesi rendszer .....	33
13.2	Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása .....	33
13.3	Vezető tisztségviselők .....	33
14	Közzétételi helyek (Sztv. 89 (5)) .....	33
15	Az éves beszámoló készítésének alapjai .....	34
15.1	A 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet szerinti megfelelési nyilatkozatok .....	34
15.2	Célszerűségi és megfelelési nyilatkozat (Pm. 1 melléklet, Sztv. 95 (1)) .....	34
15.3	Tulajdonjogok korlátozása .....	34
15.4	Lényegi információk .....	34
15.5	Kártalanítási megállapodások .....	34
15.6	Kutatás és kísérleti fejlesztés (Sztv. 95 (4c)) .....	34
15.7	Felelősségválási nyilatkozat .....	35

# 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 cégcsoportban és az alábbi szolgáltatásokkal segíti, támogatja a társaság tagjait:

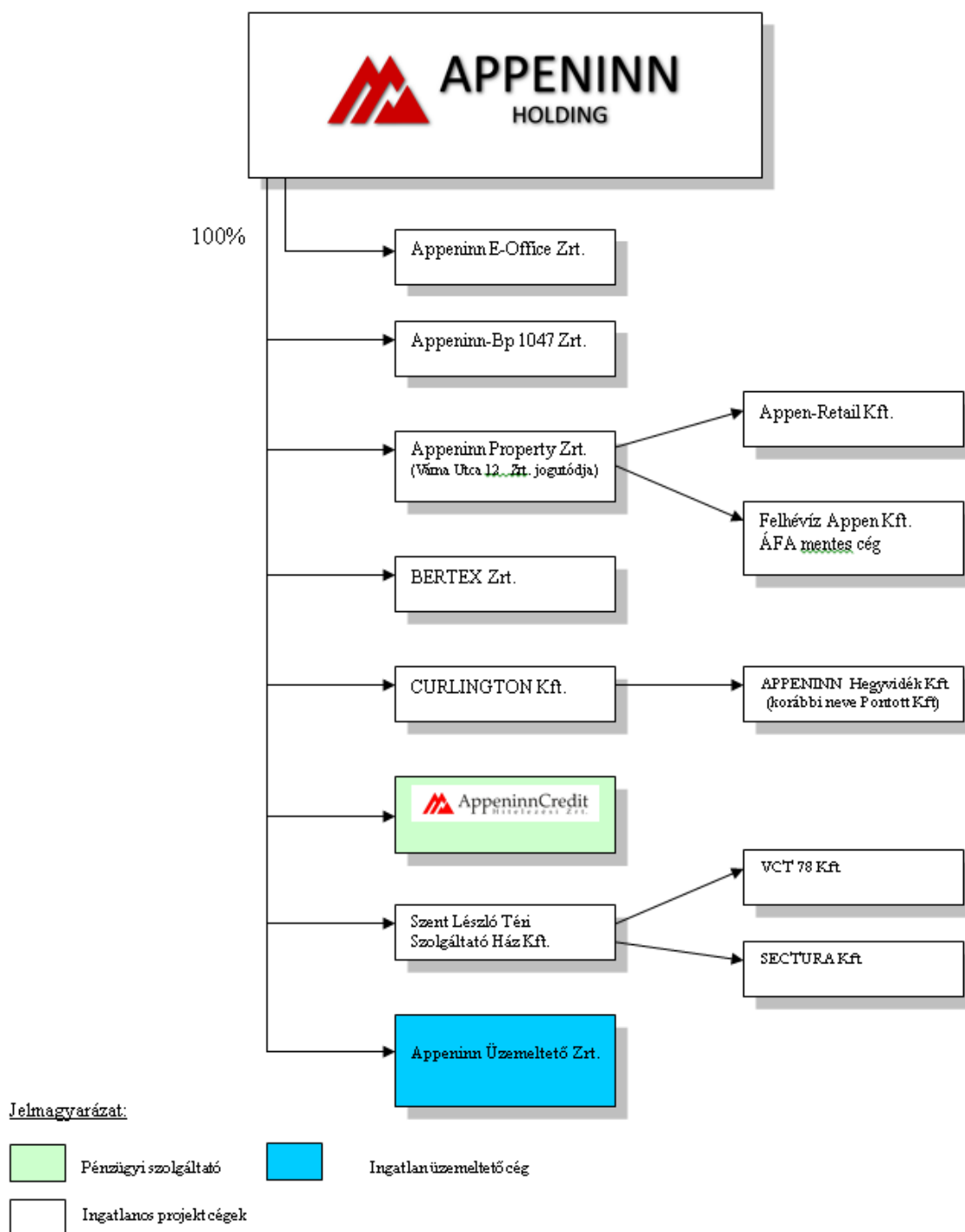
- leánycég bérbeadási tevékenységéhez szükséges ingatlan karbantartási, üzemeltetési szolgáltatás biztosítása
- aktív portfólió-menedzsment
- központi irányítás és ügyintézés, valamint jogi képviselet biztosítása
- központi beszerzések lebonyolítása, legkedvezőbb ajánlatok felkutatása
- ingatlanok felújításának,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

A Társaság Magyarország egyik dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési társasága. Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrál, amelyekben kedvezően árazott, ám nagy hozamtermelési potenciállal rendelkező eszközök szerezhetők meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. Ilyen célterület többek között a B-kategóriás irodaházak, valamint az ipari és logisztikai ingatlanok, de a társaság nem zárkózik el egyéb területen történő, hasonló portfólió-szemlélettel kezelt befektetésektől sem.

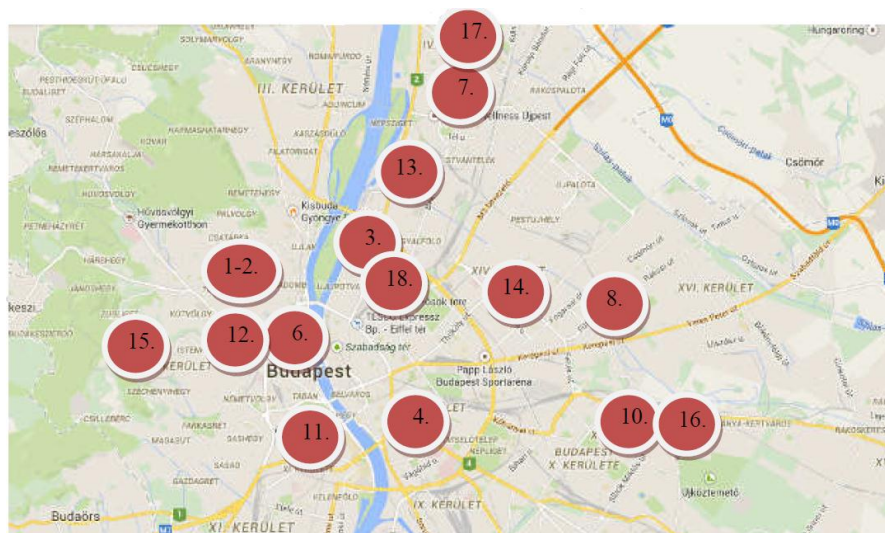
Az Appeninn Holding célja, hogy ingatlan portfóliójának folyamatos szélesítésével egy klasszikus, konzervatív üzletpolitikát, eszközalapon jól meghatározható értéket képviselő ingatlan holdinggá fejlődjön.

### 1.1 Cégstruktúra (Sztv 95 (4).)

A Társaság bemutatja a Társaság befektetéseit.



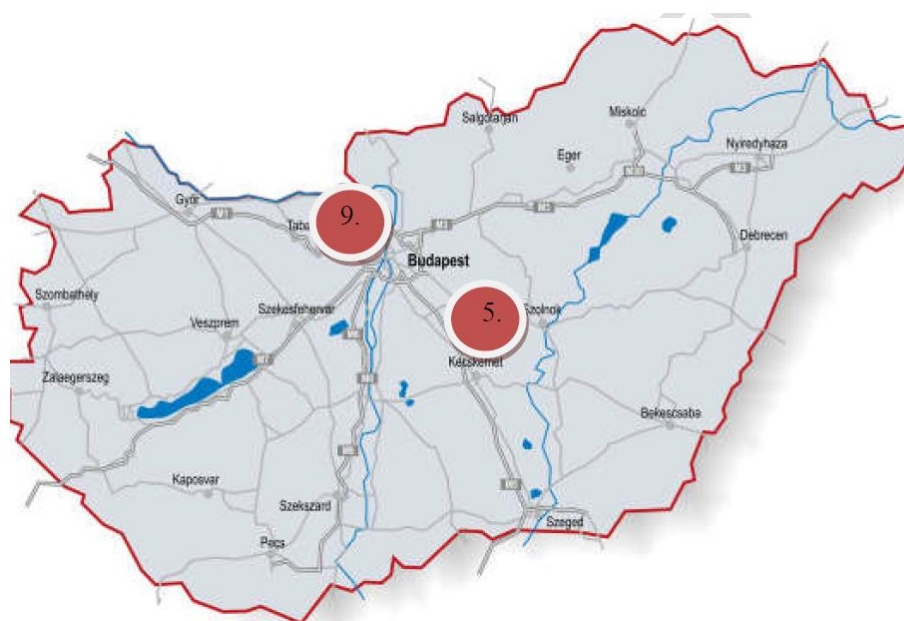
## 1.2 A portfólióban található budapesti ingatlanok elhelyezkedése



## 1.3 A portfólióban található vidéki ingatlanok: Kecskemét és Biatorbágy elhelyezkedése Magyarországon

- *Kecskemét* megyei jogú város, Bács-Kiskun megye és a kecskeméti járás székhelye, lakónépesség szerint: 112.000 fő, a nyolcadik legnagyobb, közigazgatási terület szerint a hetedik legnagyobb település Magyarországon. Bács-Kiskun megye népességének mintegy 22%-a él Kecskeméten. A Duna-Tisza közén elhelyezkedő város a kedvező helyi adottságoknak köszönheti a létét. Az ország minden részéből könnyen megközelíthető, Budapesttől 85 km-re dél-keleti irányban található, az M7-es autópálya mentén.
- *Biatorbágy* kisváros a főváros agglomerációjában található, lakossága: 13.000 fő, elhelyezkedéséből adódóan

jelentős logisztikai/raktár bázisok találhatóak a területén.



## 2 Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások (PM. 4.4)

### 2.1 Vállalkozási eredmények

A Társaság 2017. évi közvetlen fedezete (\*\* A Társaság bevételeinek és a bevételekhez közvetlenül kapcsolódó költségek és ráfordítások egyenlege) 143 millió forint volt.

A Társaság 2017. évi bérleti díj bevétele 157 millió Forint volt. Az ingatlan bérbeadáson és üzemeltetésen elért fedezet 142 millió forint volt.

A Társaság csoporton belüli szolgáltatásaiból eredő díjbevétele 63 millió forint volt. A Társaság a csoporton belüli szolgáltatásokhoz 57 millió forint összegben költséget számolt el.

Az Appeninn Nyrt. 2017-ben 158 millió forint összegű bánatpénzt realizált. A Társaság befektetéseinek 119 forint veszteséget számolt el, ebből az AppeninnCredit Zrt. befektetésre elszámolt veszteség 67 millió forint volt).

A Társaság két ingatlanának összevont, valós értékelési eredménye 18 millió forint veszteség volt.

	Jegyzet 8. pontban	2017.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF	2016.12.31.-én végződő üzleti évre ezer HUF
<b>Folytatódó tevékenységek</b>			
Ingatlan bérbeadási tevékenységek bevételei	1	156 623	82 210
Ingatlan üzemeltetési költségek	1	(13 937)	(13 194)
		142 686	69 016
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	1	63 000	59 000
Adminisztrációs, és szolgáltatási díjak, költségek, bérék	1	(56 759)	(52 529)
		6 241	6 471
<b>Tevékenységek közvetlen fedezete</b>		<b>148 927</b>	<b>75 487</b>
Egyéb bevételek(ráfordítások)	2	158 276	52 295
Leányvállalatok értékesítésének és értékelésének nyeresége (vesztesége)	3	(162 848)	72 176
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	4	(17 588)	(22 422)
Kapott osztalék	5	-	195 000
<b>Bruttó működési eredmény (EBITDA)**</b>		<b>126 767</b>	<b>372 536</b>
Értéksökkenés és amortizáció	6	(640)	(507)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordításai) bevétele	7	(2 227)	(9 305)
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	8	19 213	48 430
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>143 113</b>	<b>411 154</b>

A Táblázatban jelölt Jegyzet hivatkozások a Társaság pénzügyi kimutatásainak a 8. pontjának az alpontjaira utalnak.

A pénzügyi tételek összevont nyeresége 16 millió forint, amelyet a leányvállalatoknak nyújtott kölcsönökön elszámolt kamatok jelentettek.

A Társaság adózás előtti nyeresége a 2017. üzleti évben 143 millió volt, amelyre 11,9 millió forint adó elszámolása volt indokolt. A Társaság adózás utáni eredménye 2017-ben 131 millió forint volt.

Az osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék 673 millió forint.

### 2.2 Ingatlanok összesített piaci értéke

A kerekített Összesített Piaci Érték: 63 millió EUR, 19,5 milliárd forint.

- Az ingatlan vagyon a Társaság saját tulajdonú ingatlanjai
- A Társaság 100%-os tulajdonú leányvállalatok ingatlan vagyon értéke a befektetések értékelésén keresztül közvetlenül hatással van a Társaság befektetéseinek értékére, ezért a teljes portfólió bemutatásra kerül.

sorszám	tulajdonos	cím	típus	2017	2017
				HUF (1EUR= 310,14HUF)	EUR
1	Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Bég utca 3-5.	iroda	2 760 246 000	8 900 000
2	Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Bég utca 4.	iroda	1 023 462 000	3 300 000
3	Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Visegrádi utca 110-112	iroda	1 581 714 000	5 100 000
4	Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Páva utca 8.	iroda	1 457 658 000	4 700 000
5	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	961 434 000	3 100 000
5	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Kecskemét, Vételi jog, különbség	telephely	(263 619 000)	(850 000)
6	Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	4 497 030 000	14 500 000
7	Appeninn - BP 1047 Zrt.	Budapest, Schweidel utca 3.	raktár	713 322 000	2 300 000
8	Curlington Kft.	Budapest, Egyenes utca 4.	műhely	341 154 000	1 100 000
9	Bertex Kft.	Biatorbágy, Tormásrét 2.	ipari	279 126 000	900 000
10	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Budapest, Bánya u.	vegyes	589 266 000	1 900 000
11	Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Kelénhegyi út 43.	iroda-lakó	1 891 854 000	6 100 000
12	Felhívás Appen Kft.	Budapest, II. Felhívási út	iroda	341 154 000	1 100 000
		2017. 01. 01. előtt megszerzett ingatlanokra:		16 173 801 000	52 150 000
13	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	899 406 000	2 900 000
14	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda -üzem	542 745 000	1 750 000
15	1121 Budapest, Menyét út 5.	1121 Budapest, Menyét út 5.	telek	294 633 000	950 000
16	1105 Budapest, Bánya utca	1105 Budapest, Bánya utca	iroda	105 447 600	340 000
17	1044 Budapest, Váci út 76-80.	1044 Budapest, Váci út 76-80.	kereskedelmi	651 294 000	2 100 000
18	1062 Budapest, Andrássy út 105.	1062 Budapest, Andrássy út 105.	iroda	868 392 000	2 800 000
		2017. 12. 31. Inatlan állomány:		19 535 718 600	62 990 000

### 2.2.1.1 Értékelési módszerek

#### 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 kényszerből mentes vevő és kényszerből mentes eladó közt független felek közti 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 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 ingatlannal. 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 alkalmaztunk, a piaci érték kiszámításához.

#### 2.2.1.3 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 (Kecs-



kemét, Várna utca és az Andrásy úti ingatlanok esetén) a piaci összehasonlító módszerrel megkapott módszerrel 50-50% arányban súlyoztuk, a pontosabb piaci érték érdekében.

#### 2.2.1.4 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.

#### 2.2.1.5 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.

#### 2.2.1.6 3.4 Általános Értékbecslési Feltételezések

Értékelésünk az ügyfelünktől kapott információk alapján, és az alábbi feltételezésekkel készült:

a A kérdéses ingatlan rendezett, piacképes és igénymentes;

b Az értékelés időpontjában a szükséges engedélyek és hozzájárulások rendelkezésre állnak, ill. rendelkezésre fognak állni;

c Az Ügyféltől kapott információkat – mint például tulajdonjogok, az ingatlan méretei, engedélyek és egyéb lényeges információk – teljes körűnek és pontosnak tekintjük;

d Az ingatlanon nincs olyan elsőbbségi jog, szolgalmi jog, jelentősebb kiadás vagy korlátozás, ami hatással van az értékre;

e A terület nem szennyezett;

f Az épület az építési engedéllyel összhangban épült, és az engedélyeknek megfelelően használják, valamint nem áll fenn vitás helyzet a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, a bérlőkkel vagy a helyi önkormányzattal;

g Az épület megfelel a tűz- és munka- és környezetvédelmi és egyéb hatósági előírásoknak;

h Nem készült az épületről szerkezeti vizsgálat, így a jelentésünkben nem állíthatjuk, hogy az szerkezeti vagy egyéb hibáktól mentes, beleértve az építőanyagok nem megfelelő felhasználásából eredő hiányosságokat.

A kérdéses ingatlan értékelése során a hozamszámításon alapuló megközelítést alkalmaztuk, ezen belül a diszkontált cash flow módszert, amit egy 10 éves időszakon keresztül elemeztünk. A cash flow egy 10 éves időszakot feltételez, a kilépési érték (exit value) a 11. év bevétele alapján került kiszámításra. Az ingatlanra a diszkont rátát és a záróév direkt tőkésítési rátáját (terminal capitalisation rate) az ismert ingatlanbefektetési tranzakciók, a piaci ismereteink és a közép-kelet-európai befektetőkkel folytatott megbeszéléseink alapján határoztuk meg. Továbbá összhangban áll a szokásos kamatokkal és a 10 éves államkötvények relatív hozamával is. Véleményünk kialakítása során figyelembe vettük a Jones Lang LaSalle által regisztrált nagyobb európai országokra vonatkozó befektetési rátákat is.

Az ingatlan piaci értékének becslése során a következőket vettük figyelembe:

a A számítások 2018.január 1-től kezdődnek;

b A bérleti díjak a HUF-CPI, ill. a KSH szerint kerültek indexálásra. Az indexálást évente, januárban alkalmaztuk;

c A bérleti díjakat Európában határoztuk meg, EUR/HUF 314 a rögzített árfolyam;

d Az ingatlan elhelyezkedésére, az elérhető bérleti díjakra és a piaci pozícióra tekintettel határoztuk meg az egyedi, adott ingatlanra vonatkozó diszkont rátát és kilépési rátát (exit yield), amelyek meghatározták a reversionary yield-et (ERV-re vetített hozam) és az átlagos hozamot (average yield).

e A bérleti szerződéseknél, határozatlan idejű szerződéseknél 1 éves fix időpontot számoltunk, utána 6 hónapos bérletmentes időszakokkal kalkuláltunk. Az üres területeknél 12 hónapos bérletmentes időszakot (initial voids) számoltunk. Határozott idejű szerződéseknél szintén 6 hónapos bérletmentes időszakot (expiry voids) számoltunk. Strukturális üresedéssel sehol sem számoltunk, feltételeztünk, hogy megfelelő marketing tevékenységgel, és piaci feltételekkel minden bérbeadható terület kiadható. Periódusonként, az adott vagy feltételezett bérleti szerződés lejártá után bérletmentes időszakokat állítottunk be.

f. Az ingatlanok korát, állapotát figyelembe véve állapítottuk meg a Capex/Felújítási költségeket, melyek: az bruttó bérelhető területek után számoltunk, az épület életkorától, minőségétől függően.

g. Az egyéb költségekre (management, üzemeltetési díj hiány, üresedés, egyéb költségek, ingatlan adó stb.) is províziót határoztunk meg, az adott ingatlan jellemzői alapján.

h. 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 Érzékenység 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.	Befektetési célú ingatlan város, utca	2017				Modelt változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt: (-0,5%), Bérleti díj változás teszt (+ 0,5%)		Discount ráta	
		Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordítási érték	Értékelési módszer	Értékelési módszer azonos	Kilépési hozam	Bérleti díj EUR/m <sup>2</sup> /h vagy EUR / Raktár EUR	Bérleti díj változás teszt (+ 0,5%)		
1	1023 Budapest, Bélg u. 3-5	8 900 000	8 900 000	8 900 000	DCF modell	azonos 2016- tal	7,25%	Iroda 12, Raktár 6	8 500 000	9 400 000	7,50%
2	1022 Budapest, Bélg u. 4.	3 200 000	3 300 000	3 300 000	DCF modell	azonos 2016- tal	7,25%	Iroda11	3 100 000	3 500 000	7,50%
3	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	4 700 000	5 100 000	5 100 000	DCF modell	azonos 2016- tal	7,40%	Iroda10, Raktár 4,5	4 900 000	5 400 000	7,60%
4	1094 Budapest, Páva u. 8.	4 600 000	4 700 000	4 700 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,00%	Iroda5,5, Raktár 6	4 400 000	4 900 000	8,25%
5	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	2 800 000	3 400 000	3 100 000	*DCF és az Összehasonlító árak számtani átlaga	azonos 2015- tel	11,00%	Iroda 4, Raktár 2, Föld,5	3 200 000	3 600 000	11,50%
6	1015 Budapest, Hatvani utca 14	14 500 000	14 500 000	14 500 000	DCF modell	azonos 2016- tal	7,50%	Iroda11,5, Raktár6	13 700 000	15 300 000	7,50%
7	1047 Budapest, Schweid utca 3.	2 300 000	2 300 000	2 300 000	DCF modell	azonos 2016- tal	9,80%	Raktár 3,3	2 200 000	2 500 000	9,50%
8	1147 Budapest, Egyenes u. 4.	1 000 000	1 100 000	1 100 000	DCF modell	azonos 2016- tal	9,80%	Raktár 4,75	1 000 000	1 200 000	9,50%
9	2051 Biatortógy, Tornásréf u.2.	820 000	900 000	900 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,25%	Iroda4	800 000	900 000	8,50%
10	1105 Budapest, Blányi utca	1 800 000	1 900 000	1 900 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,75%	Iroda3,8, Raktár1róló 3	2 500 000	1 700 000	9,00%
11	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	6 100 000	6 100 000	6 100 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,00%	Iroda12,5, Lakás 8, Tárol	6 600 000	7 400 000	8,25%
12	1023 Budapest, Fehévi u. 24	1 100 000	1 100 000	1 100 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,00%	Iroda 10	1 000 000	1 100 000	8,25%
13	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	3 100 000	2 900 000	2 900 000	DCF modell	azonos 2016- tal	8,00%	Iroda7	2 800 000	3 100 000	8,50%
14	1149 Budapest, Váma u. 12-14.	1 900 000	1 600 000	1 750 000	DCF és az Összehasonlító árak számtani átlaga	2017. első értékelé:	8,00%	Iroda7,5, Raktár 4	1 500 000	1 700 000	8,50%
15	1121 Budapest, Meryéfi út 5.	-	-	950 000	Bekerülési érték, Maradványérték	2017. első értékelé:	0,00%	nincs	nincs	nincs	0,00%
16	1105 Budapest, Blányi utca	340 000	340 000	340 000	DCF modell	2017. első értékelé:	9,25%	Iroda5.	320 000	340 000	9,75%
17	1044 Budapest, Váci út 76-80.	2 200 000	2 100 000	2 100 000	DCF modell	2017. első értékelé:	7,75%	Iroda10, Raktár8.4 egyéb 4.5	2 000 000	2 200 000	8,00%
18	1062 Budapest, Andrássy út 105.	3 400 000	2 200 000	2 800 000	DCF és az Összehasonlító árak számtani átlaga	2017. első értékelé:	7,00%	Iroda 9.87, Egyéb 5	2 100 000	2 200 000	7,50%

## 2.2.1.8 Piaci érték

Az előbbieket alapján becslésünk szerint a szóban forgó Appeninn Holding Nyrt. tulajdonában álló ingatlan portfólió tulajdonjogának Piaci Értéke ingatlanonkénti bontásban 2017. December 31.-én:

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 ingatlan ügy tekintettük, hogy azt nem terheli semmilyen jelzálog vagy más teher.

Ingatlan	Ingatlan típus	Értékbecslési módszer			Fordulónapi érték-2017 € - ban
		DCF	Piaci összehasonlító	Maradvány-érték	
1023 Budapest, Bég u. 3-5.	iroda	8 900 000	8 900 000	-	8 900 000
1022 Budapest, Bég u. 4.	iroda	3 300 000	3 200 000	-	3 300 000
1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	iroda	5 100 000	4 700 000	-	5 100 000
1094 Budapest, Páva u. 8.	iroda	4 700 000	4 600 000	-	4 700 000
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	3 400 000	2 800 000	-	3 100 000
1015 Budapest, Hattyú utca 14.	iroda	14 500 000	14 500 000	-	14 500 000
1047 Budapest, Schweidel utca 3.	raktár	2 300 000	2 300 000	-	2 300 000
1147 Budapest, Egyenes u. 4.	műhely	1 100 000	1 000 000	-	1 100 000
2051 Batorbágy, Tormásrét u.2.	ipari	900 000	820 000	-	900 000
1105 Budapest, Bánya utca	vegyes	1 900 000	1 800 000	-	1 900 000
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	iroda-lakó	6 100 000	6 100 000	-	6 100 000
1023 Budapest, Felhévizi u. 24	iroda	1 100 000	1 100 000	-	1 100 000
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	iroda	2 900 000	3 100 000	-	2 900 000
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda -üzem	1 600 000	1 900 000	-	1 750 000
1121 Budapest, Menyét út 5.	telek	-	-	950 000	950 000
1105 Budapest, Bánya utca	iroda	340 000	340 000	-	340 000
1044 Budapest, Váci út 76-80.	kereskedelm	2 100 000	2 200 000	-	2 100 000
1062 Budapest, Andrássy út 105.	iroda	2 200 000	3 400 000	-	2 800 000
<b>TOTAL</b>					<b>63 840 000</b>

## 2.2.1.9 Ingatlanok és az ingatlan vagyonnal rendelkező társult vállalatok (leányvállalatok) bemutatása, ingatlanok értékelései

A Társaság ingatlan értékelését szakértővel végezte. A Jones Lang Lasalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft. H-1054 Budapest, Szabadság tér 14. adószám: 10810491-2-41 cégj.szám: 01-09-261026, képviseli: Furulyás Ferenc, Ügyvezető Igazgató nevében az értékeléseket végző: Jaroslav Kopac, MRICS és Tóth János, MRICS, elkészítette a jelentését a Társaság IFRS-ek szerinti 2017. 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 ingatlan önállóan ellátnunk 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 megfelelőségeket biztosítottuk. „

A következő táblában bemutatjuk az értékeléshez készített, ingatlan specifikus összefoglalókat és az értékelésnél figyelembe vett tényezőket, és az ingatlanra vonatkozó értékelésben használt mutatókat:

1. Rózsaházak – I. H-1022 Budapest, Bég utca 3-5.		A tulajdonos:	1/1 arányban az APPENINN E-OFFICE VAGYONKEZELŐ Zrt.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	A bérelti szerződések döntő része határozatlan idejű, a legnagyobb bérlők a Magyar Posta Életbiztosító, Publimont, ProCom. Az üresedés a 2016-os 8,37%-ról 2017-re 0%-ra csökkent, jelenleg nincs üres bérelhető terület az irodaházban. Az átlagos, érvényben lévő bérelti szerződések hosszúsága: 1,2 év. A piaci bérelti díj az irodák esetén: €12,0/m <sup>2</sup> /hó, a raktárak esetén: €6,0/m <sup>2</sup> /hó. A parkolók esetében: a mélygarázsban lévő parkolás: €100,0/db/hó, a felszíni parkolásnál: €30,0/db/hó. Az alkalmazott exit yield: 7,25%, a számított discount rate: 7,50%.		
Mikro lokáció, elérhetőség	Engedélyek, előírások	Jelzálog és egyéb jogok	
Az értékelt iroda-ingatlan a II. kerületben a Törökvész út és Pusztaszeri út kereszteződésénél található, a Vérhalom/Rózsadomb városrészben, jellemzően frekvenciált társasházi lakókörnyezetben. Az ingatlan mellett található a Rózsakert Bevásárló központ. Az irodaház jól megközelíthető mind tömegközlekedéssel (a Széll Kálmán térről induló 91-es, illetve a Batthyány térről induló 11, és 111-es autóbusszal).	Az ingatlan Budapest II. kerületében fekszik. A helyi építési szabályzat alapján: I-II-10 besorolású: Intézményi terület, jellemzően szabadon álló beépítésű terület. A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 2/2007. (I. 18.) VÉSZ alapján.	Az ingatlan tulajdon lapjain jelzálog az Erste Bank Hungary Zrt. javára: EUR 48.350.000 összegben. Az Erste Bank Hungary Zrt. javára a jelzálogjog biztosítására Elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be. A tulajdoni lap alapján vezetékjog került bejegyzésre az ELMŰ Hálózati Kft. javára 14 m <sup>2</sup> -en.	
Ingatlan vagyon értéke:	8,9 millió EUR		

2. Rózsaházak – II. H-1022 Budapest, Bég utca 3-5.		A tulajdonos:	1/1 arányban az APPENINN E-OFFICE VAGYONKEZELŐ Zrt.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	A bérelti szerződések döntő része határozatlan idejű, a legnagyobb bérlők a Kulcs Soft, KAT Zrt. Az üresedés a 2016-os 5,49%-ról 2017-re 23,14%-ra nőtt. A piaci bérelti díj az irodák esetén: €11,0/m <sup>2</sup> /hó, a parkolók esetében: €100,0/db/hó. Az alkalmazott exit yield: 7,25%, a számított discount rate: 7,50%.		
Mikro lokáció, elérhetőség	Engedélyek, előírások	Jelzálog és egyéb jogok	
Az értékelt iroda-ingatlan a II. kerületben a Törökvesz út és Pusztaszeri út kereszteződésénél található, a Vérhalom/Rózsadomb városrészben, jellemzően frekvenciát társasházi lakókörnyezetben. Az ingatlan mellett található a Rózsakert Bevásárló központ. Az irodaház jól megközelíthető mind tömegközlekedéssel (a Széll Kálmán térről induló 91-es, illetve a Batthyány térről induló 11, és 111-es autóbusszal).	Az ingatlan Budapest II. kerületében fekszik. A helyi építési szabályzat alapján: I-II-10 besorolású: Intézményi terület, jellemzően szabadonálló beépítésű terület. A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 2/2007. (I. 18.) VÉSZ alapján.	Az ingatlan tulajdon lapjain jelzálog bejegyzés az Erste Bank Hungary Zrt. javára: EUR 48.350.000 összegben. Az Erste Bank Hungary Zrt. javára a jelzálog jog biztosítására Elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be. A tulajdoni lap alapján vezetékjogok kerültek bejegyzésre az ELMŰ Hálózati Kft. javára 18, ill. 60 m <sup>2</sup> -en.	
Ingatlan vagyon értéke:		3,3 millió EUR	

3. Központi Okmányiroda –XIII. H-1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.		A tulajdonos:	1/1 arányban az APPENINN E-OFFICE VAGYONKEZELŐ Zrt.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	Az ingatlan hasonlóképpen, mint 2016-ban, 100%-ban bérbeadott. Az ingatlan egyetlen bérlője a KEK KH állami hivatal (single tenant) aki az ingatlan teljes területét: iroda, pince, parkoló bérelt 2015 január 1.-től 5 évre 2019 december 31.-ig, 5 éves opcióval. Az átlagos, érvényben lévő bérelti szerződések hosszúsága: 2,0 év. A piaci bérelti díj az irodák esetén: €10,0/m <sup>2</sup> /hó, a raktárak esetén: €4,5/m <sup>2</sup> /hó parkolók esetében: €11,0/db/hó. Az alkalmazott exit yield: 7,40%, a számított discount rate: 7,65%.		
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelt ingatlan a XIII. kerület, Vízafogó városrészben lakó-, és intézményi környezetben fekszik. A XIII. kerület 13,44 négyzetkilométeres területén összesen 107 ezer lakos él, ezzel ez a városrész Budapesten a negyedik, az országban a tizenegyedik legnépesebb közigazgatási egység. A városrész, és különösképpen a Váci út közvetlen környezete gyorsan fejlődik. Mára a Váci úti irodafolyosó tekinthető a legjelentősebb és az egyik legkedveltebb szegmensnek, ahol sorra épülnek a modern irodaházak, még az ingatlanpiaci válság idején is. Az ingatlan környezetében több állami szervnek (Rendőrség, OEP) van központi irodaháza. Az Árpád Center, illetve a Váci út 110. Business Center irodaházak mellett modern 'A' kategóriás irodaházak is épületek a környezetében. Az értékelt ingatlan a Váci úttól mintegy 100 méterre, az Árpád híd és a Dózsa György út metrómegálló között található. Jó infrastruktúrájú és jó ellátottságú terület (bank, posta, ABC). Tömegközlekedéssel a 3-as metró Árpád-híd és Dózsa György út megállója 5 perc sétával elérhető. Az ingatlan közelében lévő autóbussz-állomásról a Dunakeszi, Pilisvörösvár, Szentendre, Vác környékét kiszolgáló járatok indulnak. Tömegközlekedéssel is nagyon jól megközelíthető az ingatlan (3-as metró; 1-es villamos; gyors 32-es, 32-es, 106-os, 120-as, 133-as autóbussz). A jó megközelíthetőség ellenére az épület viszonylag csendes helyen fekszik. A Visegrádi utca Véső utca felé eső szakasza mentén fizetős parkolási lehetőség van az utcában.		
Engedélyek, előírások	Jelzálog és egyéb jogok		
Az ingatlan Budapest XIII. kerületében fekszik. A helyi építési szabályzat alapján: I-XIII-V besorolású: Vegyes beépítésű intézményi terület, zártos ill. szabadon álló beépítéssel. A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 56/2001. (XII. 20.) VÉSZ alapján.	Az ingatlan tulajdon lapján a következő jelzálogokat találjuk: Erste Bank Hungary Rt. javára: CHF 25, ill. CHF 7,5 valamint EUR 39,850 millió és EUR 8,5 millió összegekben. Az Erste Bank vételi jogot alapított az ingatlanra 2018.05.28.-ig. Az Erste Bank Hungary Ért. javára a jelzálog jog biztosítására Elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be.		
Ingatlan vagyon értéke:		5,1 millió EUR	

4. Páva Point Irodaház –IX. H-1094 Budapest, Páva u.8.		A tulajdonos:	1/1 arányban az APPENINN E-OFFICE VAGYONKEZELŐ Zrt.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	Az ingatlan döntő része bére van adva, hasonlóképpen a 2016-os állapothoz, a bérbeadottság 98,07 %, a legnagyobb bérlő a Magyar Telecom, aki közel 1.800 m <sup>2</sup> irodát bérel 2019.07.06.-ig. A bérelti szerződések nagy része határozatlan idejű, az átlagos hátralévő bérelti időszak 1,20 év. A piaci bérelti díj az irodák esetén: €9,5/m <sup>2</sup> /hó, a raktárak esetén: €6,0/m <sup>2</sup> /hó, a parkolók esetében: €80,0/db/hó. Az alkalmazott exit yield: 8,00%, a számított discount rate: 8,25%.		
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelt ingatlan a IX. kerület Ferencváros városrészben a Mester u. - Ferenc körút – Üllői út által határolt újjáépített területen, lakó-, és intézményi környezetben fekszik. Az ingatlan címe Páva utca 8. szám. Az irodaház két utcafronttal a Páva utcai és a Liliom utcai utcafronttal rendelkezik. Mindkét utcáról megközelíthető az irodaház. Az irodaház recepciója a Páva utca 9. szám alatti bejáratnál található. Környezetében irodaépületek, többszintes lakóházak találhatóak. A környéken minden fontos intézmény (bank, posta és üzletek) megtalálható. A Páva utca egyirányú, csak a Mester u. felől lehet személygépkocsival behajtani. Az utca rendezett, térburkolata a közelmúltban került felújításra. Az ingatlan környezetében utcai fizetős parkolási lehetőség is van közvetlenül az épület előtt, de az iroda bérlőinek az udvarban, valamint az épület alatt található mélygarázsban is van lehetősége. Az irodaház jól megközelíthető mind tömegközlekedéssel (Villamos: 30-30a, 2, 4-6, Busz: 12, 23, 15,54, Metró: 3. metró, HÉV), mind személygépjárművel. Budapest egyik		

legfontosabb körútja néhány száz méterre található az ingatlantól.		
Engedélyek, előírások		Jelzálog és egyéb jogok
Az ingatlan Budapest IX. kerületében fekszik. A helyi építési szabályzat alapján : L1-IXR besorolású: Nagyvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület. A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 20/2002. (X. 10.) VÉSZ alapján.		Az ingatlan tulajdon lapján a következő jelzálogokat találtuk: Erste Bank Hungary Rt. javára: CHF 25, ill. CHF 7,5 valamint EUR 39,85 millió és EUR 8,5 millió összegekben. Az Erste Bank vételi jogot alapított az ingatlanra 2018 05.28.-ig. Az Erste Bank Hungary Zrt. javára a jelzálog jog biztosítására Elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be.
Ingatlan vagyon értéke:		4,7 millió EUR
5. H-6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.		A tulajdonos: 1/1 arányban az APPENINN Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	Korábban az egész ingatlant (2001-óta) a Merkantil Bank (single tenant) bérelte határozatlan időre, az SPLC Vagyonkezelő Kft.-én keresztül, akik az ingatlan területén gépjármű-tárolást, ill. értékesítést végeztek. 2016 novemberében a Wing Zrt. írt alá bérelti szerződést az ingatlanra, amelynek értelmében a Wing Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt. havi 37.820 összegért bérel 66.024 m2 területet: irodát, raktárat és földterületet 1 éves időtartamra, mely lejárt és nem került meghosszabbításra. Jelenleg, az értékbecslés időpontjában az ingatlan 100%-ban üres. A piaci bérelti díj az irodák esetén: €4,0/m2/hó, a raktárak esetén: €2,0/m2/hó, a földterület esetében: €0,50/m2/hó.  Az alkalmazott exit yield: 11,00%, a számított discount rate: 11,50%.	
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelt ingatlan Kecskeméten, a Kiskőrösi úton található gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetben. Az ingatlan Kecskemét központjától délnyugati irányba, az M5-ös autópályához, ill. az 52-es főúthoz közel fekszik. Az ingatlan környezetében jellemzően vegyesen lakó (családi házas) - valamint ipari, kereskedelmi ingatlanok találhatóak. A Könyves Kálmán körút másik oldalán a KITE és Agroker telephelyek találhatóak.	
Engedélyek, előírások		Jelzálog és egyéb jogok
Az ingatlan Kecskemét belterületi részén fekszik. A helyi építési szabályzat alapján a terület: Gksz: kereskedelmi, szolgáltató terület. A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 19/2005. (VI.1.) HÉSZ alapján.		A tulajdoni lap alapján vezetékjog került bejegyzésre a Démász Hálózati Elosztó Kft. javára 29 m <sup>2</sup> -en. Az Erste Bank Hungary Zrt. jegyezték be jelzálogjogot EUR 39.850.000, és EUR 8.500.000 összegekben az ingatlanon. Az Erste Bank Hungary Zrt. javára a jelzálog jog biztosítására Elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be.  Elővásárlási joggal rendelkezik 2.250.000 EUR értékre a WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt. lejárata: 2019. október 31.
Ingatlan vagyon értéke:		3,1 millió EUR
6. H-1015 Budapest, Hattyú u. 14.		A tulajdonos: A 13938 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan Társasházi Tulajdonban (13938/A/1-128.) van. A földrész-lethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épületrészek, berendezések és helyiségek. A társasház 128 db albetétből áll.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	Az épület bérebe adható területe 7.815 m2. A bérelti feltételek változatosak, számos határozott és határozatlan idejű szerződést is szerepel a bérelti kimutatásban. A bérbeadottság a 2016-ban 65%-os volt, mely 2017-re 72%-ra javult. A legnagyobb bérlők: Lapcom, Firstmed, Nemzeti Levéltár, Mantra Jóga. Az átlagos hátralévő bérelti futamidő: 1,5 év. A piaci bérelti díj az irodák esetén: €11,5/m2/hó, a raktárak esetén: €6,0/m2/hó, a parkolók esetében: €100/db/hó.  Az alkalmazott exit yield: 7,25%, a számított discount rate: 7,50%.	
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelt ingatlan a Budapesten, a Széna tér közelében található a Hattyú utca, Fiáth János utca, Batthyány utca által határolt tömbben. Az épület negyedik oldalán egy többszintes lakóingatlan határos. A Hattyú utca és a Batthyány utca között jelentős szintkülönbség van, mely jelentős hatással volt az épület funkcionális kialakítására. Az ingatlan Buda fő közlekedési csomópontja, a Moszkva tér közelében található. Az ingatlan tömegközlekedési adottságai kiválóak. A piros metróon kívül számos villamos és busz végállomása a Moszkva téren van. Ezen túl az észak-budai agglomeráció szempontjából is kitüntetett szerepe van a Széna térnek és a Moszkva térnek. Különösen kedvező a közlekedési kapcsolata a Budai hegyoldalak exkluzív lakóterületeivel (II. és XII. kerület.) Az ingatlan rendkívül könnyen megközelíthető: 4-6-os villamossal a Széna térről, Széll Kálmán térről az M2-es metróval egyaránt.  A Hattyúház 1998-ban épült multifunkcionális épület, amely egy sajátos építészeti stílus, a magyar organikus építészet jegyében. Külső megjelenésében a természetes anyagok (kő, fa, kőpala) használata és a magyar népi építészetforma- és motívumvilága jellemzi, amely az épületnek egyedi arculatot nyújt. Az ingatlan-együttes alapvetően irodai célokra épült, jelenleg is ilyen funkcióra hasznosítják bérbeadással.	
Engedélyek, előírások		Jelzálog és egyéb jogok
Az ingatlan Budapest I. kerületben fekszik. A helyi építési szabályzat alapján : L1-V1-Z, Nagyvárosias lakóterület A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 16/2000. (VIII. 15.) KÉSZ alapján.		Az ingatlan tulajdon lapjain nem találtunk jelzálogot. A tulajdoni lap alapján két vezetékjog került bejegyzésre az ELMŰ Hálózati Kft. javára 7 és 8 m <sup>2</sup> -en.
Ingatlan vagyon értéke:		14,5 millió EUR
7. H-1047 Budapest, Schweidel utca 3.		A tulajdonos: 73679/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tulajdonosa 11923/14121 arányban Appeninn BP1047 Zrt.

		Az ingatlan nem rendelkezik használati megállapodással.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	A 2016-os 32,5%-os üresedéshez képest, kismértékben javult a bérbeadottság, jelenleg az ingatlan 69,70 %-át, bérbeadással hasznosítják raktározási céllal, jellemzően határozatlan bérelti időszakokra, az átlagos hátralévő bérelti futamidő: 1,0 év. Az épület bérbe adható területe 6.574 m <sup>2</sup> . A nagyobb bérlők: Burisch Kft, Magyar Vöröskereszt, Sacra FamíliaKft. és B+N Referencia. A piaci bérelti díj a raktárak esetén: €3,30/m <sup>2</sup> /hó, a parkolók ingyenesen használhatóak.  Az alkalmazott exit yield: 9,00%, a számított discount rate: 9,25%.	
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelt ingatlan Budapesten, a IV. kerületben, a Schweidel József utcában fekszik. Az ingatlan Újpest központjától nem messze, a Főti úthoz közel található. Az ingatlan környezetében lakó, kereskedelmi, és ipari ingatlanok is találhatóak, a Schweidel utcától keletre az Attila utca másik oldalán családi házak láthatók kertvárosias környezetben. Az ipari terület az M3 autópálya közelében helyezkedik el, mely így teherforgalmi megközelítésre tökéletesen alkalmas. „A városi teherforgalom korlátozásai miatt egyre nagyobb hangsúlyt kap a city logisztika koncepciója, ahol egy helyen működhet az irodai és a szállítmányozáshoz kapcsolódó infrastruktúra. A 96. ill. a 220-as számú buszokkal az ingatlan könnyen megközelíthető.	
Engedélyek, előírások		Jelzálog és egyéb jogok
Az ingatlan Budapest IV. kerületben, Újpesten fekszik. A helyi építési szabályzat alapján: L7-IV-6, Sajáttelkes, telepszerű, lakóparkos és egyedi telkes lakóterület, a központi iparváros területén. A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 20/2014 (VI. 27.) UKVSZ alapján.		Az ingatlan tulajdon lapjain találtunk jelzálogot. Az ingatlan tulajdoni lapján a K & H Bank rendelkezik jelzálogjoggal HUF 300.000.000 összegben, ill. lejárt vételi joggal is: 2016 06.20.-ig. A K & H Bank elidegenítési és terhelési joggal is rendelkezik. A tulajdoni lap alapján négy vezetékjog került bejegyzésre az ELMŰ Hálózati Kft. javára 25,33, 56 és 67 m <sup>2</sup> -en.
Ingatlan vagyon értéke:	2,3 millió EUR	
8. H-1147 Budapest, Egyenes utca 4.	A tulajdonos:	1/1 arányban az Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	Az ipari ingatlan 2016-ban közel teljesen bérbeadott volt: 99,3%-ban, míg egy nagy bérlő (1-cell Kft. 500 m <sup>2</sup> területet bérelt) távozása miatt 2017-ben a bérbeadottság 75,5%-ra csökkent. Jellemzően határozatlan időtartammal bérlik az ingatlant a bérlők. A bérlők zöme az autószereléshez / autóalkatrész üzletághoz kapcsolódik, a területeket, mint műhelyeket/raktárakat bérlik. A nagyobb bérlők: Full garage 88 Kft. és Zöld Autó Szerviz Kft. A piaci bérelti díj a műhely/raktárak esetén: €4,75/m <sup>2</sup> /hó, a parkolók ingyenesen használhatóak.  Az alkalmazott exit yield: 9,00%, a számított discount rate: 9,25%.	
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelt ingatlan a XIV. kerület, Rákospalva városrészben ipari környezetben fekszik. Az ingatlan Zugló határában a vasúti pályától néhány száz méterre fekszik. Az ingatlan mellett a Füredi út irányában egy Shell kút és autómosó üzemel. A Füredi úton, a Rákospatak túlsó oldalán Zugló legnagyobb lakótelepe fekszik. A Gvadányi úton intézményi ingatlanok is találhatóak: Pl. NAV irodaház. Az ingatlan a 174-es, ill. 244-es buszokkal egyaránt könnyen megközelíthető.	
Engedélyek, előírások		Jelzálog és egyéb jogok
Az ingatlan Budapest a XIV. kerületben, Zuglóban fekszik. A helyi építési szabályzat alapján: MZ-XIV-2, Jelentős zöldfelületű munkahelyi terület. A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 19/2003 (VII. 08.) VÉSZ alapján.		Az ingatlan tulajdon lapjain találtunk jelzálogot. Az OTP Bank Nyrt. keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyzett be az ingatlan tulajdoni lapján: HUF 350 millió összegben, valamint, vételi jogot is 2018.08.30.-ig. Az OTP lemondott a 30 jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról.  A tulajdoni lap alapján vezetékjog került bejegyzésre a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. javára 54 m <sup>2</sup> -en.
Ingatlan vagyon értéke:	1,1 millió EUR	
9. H-2051 Biatorbágy, Tormásrét u.2.	A tulajdonos:	7737 helyrajzi számon szerepel a Földhivatal nyilvántartásában. Az értékelt ingatlan megnevezése kivett irodaház, raktár. Az átadott tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban a Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	Az ingatlant 100%-ban bérelte a Karcher Hungaria Kft 2005.10.20.-tól - 2016 06.30.-ig, 2016 júliusában írt alá a Remmers Ungarn Kft. (single tenant) bérelti szerződést 5 éves fix időtartamra: 2016 07. – 2021. 07. között, CPIvel indexált EURO 4.00/hó bérelti díjfizetéssel, a teljes ingatlan bérletére. Az átlagos hátralévő bérelti futamidő: 3,5 év.  Az alkalmazott exit yield: 8,25%, a számított discount rate: 8,50%.	
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelt ingatlan a Biatorbágyon, a Vendel Parkban fekszik. A Biatorbágyhoz tartozó Vendel park mind Budapesthez, mind a főbb európai közlekedési útvonalának részét képező M1-es autópálya és M0-ás autótű találkozásánál épült fel. Az üzleti park Budapest nyugati kapujában, Biatorbágyon található, az 1.-es számú főút mellett, ill. az M1-es autópálya közelében. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében található a Premier Outlet, ill. a Budapark, a Rozália Park, ill. a Westlog Distribution Center is. Biatorbágy 12.000 –es lakosságú kisváros a főváros agglomerációjában. Az ingatlan tömegközlekedéssel legkönnyebben a 188E jelzésű busszal érhető el.	
Engedélyek, előírások		Jelzálog és egyéb jogok
Az ingatlan Biatorbágy ipari részén, a kisvárostól keletre található Vendel parkban található. A helyi építési szabályzat alapján: Gksz -2, azaz Kereskedelmi, – szolgáltató, -gazdasági terület. A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 7/2002 (10. 01.) HÉSZ alapján.		Az ingatlan tulajdon lapjain találtunk jelzálogot, az OBERBANK AG Magyarországi Fióktelepe javára: EUR 530.000 összeg erejéig, valamint Elidegenítési és Terhelési tilalmat a pénzügyintézet javára. Építési korlátozás található a Biatorbágy Polgármesteri Hivatal javára. Széjegyként szerepel az Oberbank AG. Magyarország Elidegenítés és terhelési tilalma iránti kérelem, és jelzálogjog bejegyzés iránti kérelem, valamint az FHB Jelzálogbank Nyrt. Elidegenítés és terhelési tilalma iránti kére-

		lem, és jelzálogjog törlés iránti kérelme.
Ingatlan vagyon értéke:	0,9 millió EUR	
10. H-1105 Budapest, Bánya utca 20.	A tulajdonos:	39131/3; 39131/1/a/1 és 39131/1/B/1 helyrajzi számon 1/1 arányban a Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	<p>Az ingatlan 2016-ban 96,55 %-ban volt bérbeadva, jelenleg az értékbecslés időpontjában a bérbeadottság: 80%- os. Az ingatlanban több kb. 100 kisebb bérlő található, többnyire határozatlan idejű bérelti szerződésekkel rendelkeznek. Az átlagos hátralévő bérelti futamidő: 1,23 év. Az egyik legnagyobb bérlő: a Hivatalos Jegynyomda (880 m2) elköltözött 2015-ben. A bérelt területek jellemzően: raktár, műhely, próbaterem és iroda területek. A bérelti díjak a KSH által megadott inflációval indexáltak.</p> <p>A legnagyobb bérlők: Irolef Kft, Kőbányai Sportklub, Szpan-Szer Kft.</p> <p>Az értékelés során alkalmazott piaci bérelti díjak kismértékben emelkedtek: az irodák esetén: €3,8/m2/hó, a műhelyek esetén: €3,5/m2/hó, a tárolók esetén: €3,2/m2/hó. A sport területek bérelti díja: €2,5/m2/hó.</p> <p>Az alkalmazott elit yield: 8,75%, a számított discount rate: 9,0%.</p>	
Mikro lokáció, elérhetőség	<p>Az értékelt ingatlan a városközpont közeli, lakó környezetben, forgalmas főutakhoz (Kőrösi Csoma Sándor út, Kőbányai út, Jászberényi út, Éles sarok) közel található Kőbányán. Budapest X. kerülete, összefoglaló néven Kőbánya a főváros pesti oldalán elhelyezkedő kerület. A lakótelepek mellett kertvárosias és szerény külvárosias részek egyaránt megtalálhatók a kerületben. Területe 32,50 km<sup>2</sup>, népessége: 81.500 fő.</p> <p>Az ingatlan a Bánya utcában található a Szent László térnél. Környezetében lakó funkció a jellemző, illetve elsősorban ipari és raktározó, irodai funkciójú ingatlanok is jellemzőek a közeli mellékutcákban. Parkolás megoldható az udvaron belül, kb. 30-40 gk. számára. Az épület kiválóan megközelíthető gépkocsival, BKV-val, és vasúttal is. A 37,62-es villamosok gyalog is könnyen elérhetők.</p>	
Engedélyek, előírások	Jelzálog és egyéb jogok	
<p>Az ingatlan Kőbányán található, a városközpont (Szent László tér) mellett, a Kőbánya-Ligettelek városrészben, vegyesen lakó, - intézményi és - ipari övezetben. A helyi építési szabályzat alapján: R1-X/2, azaz Vegyes, lakófunkcióval keveredő intézményi építési övezetben található az értékelt ingatlan. A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 22/2013 (V.22.) HÉSZ, ill. a városrészre vonatkozó: 54/2004 (X.15.) alapján. A helyi övezeti szabályozásban nem találtak a besorolást, csak a Fővárosi kerettervben: Vt-H övezetként szerepel. A Vt-H jelű településközponti terület építési övezetei - az építési övezettől függően zártosuló vagy szabadon álló -, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a lakosság intézményi ellátását szolgáló, valamint a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgálnak.</p>		<p>Az ingatlan tulajdon lapjain találtunk jelzálogot: A Magyar Takarékszövetkezeti Bank alapított jelzálogjogot HUF 350 millió összegben, valamint Vételi jogot 2030.12.31.-ig, elővásárlási jogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.</p> <p>A tulajdoni lap alapján vezetékjog került bejegyzésre az ELMŰ Hálózati Kft. javára 2 m<sup>2</sup>-en. Az Elektromos Művek Villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jogot alapított az ingatlanon.</p>
Ingatlan vagyon értéke:	1,9 millió EUR	
11. H-1118 Budapest, Kelenhegyi u. 43.	A tulajdonos:	Az értékelt ingatlan az 5396 helyrajzi számon szerepel a Földhivatal nyilvántartásában. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonosai 409/10000 arányban Yeal Sara Peretz, 173/10000 arányban Sztelik Gergő, 173/10000 arányban Sztelik Lili, 453/10000 arányban HP Associates Hungary Kft., 197/10000 arányban HP Associates Kft. és 38/10000 arányban Pápa Marianne, valamint a 8557/10000 Appeninn E-Office Kft. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonát képezi az értékelendő tulajdoni hányad 8557/10000.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	<p>A legnagyobb bérlő a B iroda-épületben: CAE Kft., aki 1.600 m2 irodaterületet bérel. A B épület 100%-a bérbé adott: 2.142 m2, míg az A épületben vannak üres területek, így a két épület bérbeadottsága: 64,9%-os jelenleg. Az átlagos hátralévő bérelti futamidő: 1,0 év. Az értékelés során alkalmazott piaci bérelti díjak: az irodák esetén: €12,5/m2/hó, a lakások esetén: €8,0/m2/hó, a tárolók esetén: €6,0/m2/hó.</p> <p>Az alkalmazott exit yield: 8,0%, a számított discount rate: 8,25%.</p>	
Mikro lokáció, elérhetőség	<p>Az értékelendő ingatlan-együttes Budapest XI. kerületében, a Gellérthegyen, a hegytető, illetve a Jubileumi park alatt, magasan a kelenföldi városnegyed felé emelkedve helyezkedik el. Közvetlen környezetében 2-3 szintes társasházak, villaépületek állnak, az ingatlan északi határán a Jubileumi park található. A Gellérthegy Budapest egyik legjellegzetesebb látnivalója, valamint innen nyílik az egyik legszebb kilátás a fővárosra. A XI. kerületben található 235 m magas hegy kedvelt kirándulóhely, mely történelmi és természeti értékekben egyaránt bővelkedik. A Gellérthegy- melyet gyakran Budapest ékkövének is neveznek valamint a hozzá tartozó természetvédelmi terület 1987 óta a világörökség része. Az ingatlan presztízs értékű területen, a Gellérthegy déli lejtőjén fekszik. Az ingatlan szomszédságában található a Citadella, és a Citadellához kapcsolódó vendéglátó létesítmények. A telken egy kilátó is található. Az épület felső szintjéről körpanoráma nyílik Budapestre (Sashegyre). Közvetlen környezetében vegyes korú társasházi ingatlanok, kissé távolabb villaépületek láthatók. A jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatok az M1-M7-es főútvonalak közelsége miatt számos cég települt a környékre. A környék intézményi infrastruktúrája kiváló.</p>	
Engedélyek, előírások	Jelzálog és egyéb jogok	
<p>Az ingatlan Újbuda, Sasad városrészében található. A helyi építési szabályzat alapján: L6-XI/S, azaz Sasad, hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület.</p> <p>A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 34/2003 (X.21.) HÉSZ alapján.</p>		<p>Az ingatlan tulajdon lapjain találtunk több jelzálogot. A tulajdoni lap alapján öt jelzálogjog került bejegyzésre: Erste Bank Hungary Rt. javára: EUR 8.500.000, EUR 39.850.000, HUF 1.900.000.000 valamint HUF 1.350.000.000. Egy magánszemély által: EUR 1.500.000 jelzálogjog bejegyzés található az ingatlan tul.lapján. Az Erste Bank Vételi jogot is bejegyzett 2018.05.28.-ig. Az Erste Bank Hungary Zrt. javára a jelzálogjog biztosítására Elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztek be. Ugyancsak jelzálogjog van bejegyezve 950 ezer EUR értékben, a jogosult a SBERBANK Magyarország Zrt. illetve elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.</p> <p>Az ingatlan tulajdoni lapján perindítás található: felperes: Kovács Péter, alperes: Sztelik Gergő. Az ingatlan műemléki jelentőségű terület, rajta több szolgalmi jog is megtalálható. Vezetékjog az ELMŰ HÁLÓZAT Kft. által 5 m2-en.</p>
Ingatlan vagyon értéke:	6,1 millió EUR	

12. H-1023 Budapest, Felhévízi u. 24.	A tulajdonos:	Az értékelt ingatlan rész három 14924/0/A/6; 14924/0/A/7 és 14924/0/A/8 helyrajzi számon szerepel a Földhivatal nyilvántartásában. Az átadott tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-együttes tulajdonosa 1/1, ill. 4/20 arányban a Felhévíz-Appen Kft., a következők szerint: Az ingatlan társasház.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	Az értékelt ingatlanrész 100 %-a bérlésre van adva jelenleg, a bérlő: Pénzügykutató Alapítvány, aki az értékelt ingatlanrész 6 éves fix időszakra bérlő: 2016-2022 között, hosszabbítási opcióval. Az átlagos hátralévő bérelti futamidő: 4,7 év. A havi bérelti díj fix: EUR 5.072, és €68,0/db/hó a parkolók esetében, ezek nem kerül indexálásra. A bérelt bruttó terület (GLA) 732 m <sup>2</sup> . Az értékelés során alkalmazott piaci bérelti díjak: az irodák esetén: €10,0/m <sup>2</sup> /hó, a mélygarázsban lévő parkolók (3 db) esetén: €100,0/m <sup>2</sup> /hó.  Az alkalmazott exit yield: 8,0%, a számított discount rate: 8,25%.	
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelendő ingatlan-együttes Budapest II. kerületének kiemelt belbuda, városközpont felőli részén (Felhévíz), a nagyforgalmú Bécsi út és Szépvölgyi út közelében található, a Felhévízi utcában. Környezetében jellemzően zártos beépítésű többszintes társasházak, 1-1 villaépület, 1-1 nagykövetség, ill. sportlétesítmény található. A Felhévízi utca aszfalt burkolatú, az ingatlan előtti részen keskeny, alacsony forgalmú útvonal, amely a Pusztaszeri útba torkollik. Tömegközlekedési eszközök közül több autóbusszal valamint HÉV vasúttal érhető el az ingatlan. A közeli Bécsi úton halad a fonódó villamos is. Parkolás a környező utcákban lehetséges. Az ingatlan kiváló infrastrukturális ellátottságú: a környéken számos bevásárló központ, étterem, bank, iskola található.	
Engedélyek, előírások		Jelzálog és egyéb jogok
Az ingatlan a II. kerület Újlak, Felhévíz városrészben, vegyesen lakó, -intézményi és -kereskedelmi övezetben. A helyi építési szabályzat alapján: L3-II-02, azaz Kisvárosias lakóterület övezetben található az értékelt ingatlan. A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 2/2007 (I.18.) HÉSZ, alapján.		Az ingatlan tulajdon lapjain jelzálogot találunk, 60 millió HUF összegben, jogosult az UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt. ill. elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálog-jog biztosítására.
Ingatlan vagyon értéke:		1,1 millió EUR
13. H-1139 Budapest, Frangepán utca 19.	A tulajdonos:	27685/2 helyrajzi számon szerepel a Földhivatal nyilvántartásában, az ingatlan-együttes tulajdonosa 1/1 arányban az Appen-Retail Kft.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	A 2.983 m <sup>2</sup> bruttó bérbeadható területen felül, összesen 3.153 m <sup>2</sup> terület bérlésre adott, tekintve, hogy a legnagyobb bérlő az EFEB, (aki összesen: 2.961 m <sup>2</sup> területet bérel az 1.2.3.4. és 5. emeleten 2021.06.30.-ig, plusz 10 db parkolót), nem kiadható területbe sorolt közlekedő és egyéb területeket is bérel, tekintve, hogy gyakorlatilag az egész irodaházat bérlő, rajta kívül csak 2 kisebb bérlő van az épületben. Az átlagos hátralévő bérelti futamidő: 3,2 év. Az értékelés során alkalmazott piaci bérelti díjak: az irodák esetén: €7,0/m <sup>2</sup> /hó, a felszíni parkolók esetén: €40,0/db/hó.  Az alkalmazott exit yield: 8,0%, a számított discount rate: 8,50%.	
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelésbe vont ingatlan Angyalföldön található, a főváros XIII. kerületben. Az ingatlan elhelyezkedése kiváló, a Róbert Károly krt. és Váci út csomópontja közelében található, a forgalmas Váci úttól mintegy 400 m-re. A XIII. kerület 13,44 m <sup>2</sup> -es területén összesen 107.000 lakos él. Angyalföld, és különösképpen a Váci út közvetlen környezete gyorsan fejlődik. Mára a Váci úti irodafolyosó tekinthető a legjelentősebb és az egyik legkedveltebb szegmensnek, ahol sorra épülnek a modern irodaházak, még az ingatlanpiaci válság idején is. Az ingatlan környezetében több állami szervnek (Rendőrség, OEP) van központi irodaháza. Az Árpád híd metrómegállójánál jelenleg épül az Agora új városközpont. A HB Reavis fejlesztésében több fázisban megvalósuló 136.000 m <sup>2</sup> bérbeadható területű épületegyüttes prémium kategóriás, modern irodákat, illetve üzlethelyiségeket foglal magába. Az értékelt ingatlan az Árpád híd és a Forgács úti metrómegállók között található. Tömegközlekedéssel a 3.-as metró Árpád-híd vagy a Forgács úti megállójától 10 perc sétával elérhető. Az ingatlan jellemzően új- ill. régebbi építésű lakó-ill. intézményi, kereskedelmi környezetben fekszik, kiváló megközelíthetőség ellenére az ingatlan viszonylag csendes helyen fekszik. Gépjárművel az ingatlan a város minden irányából könnyen megközelíthető, legegyszerűbben a Váci út, ill. az Árpád híd irányából. Parkolni a Frangepán, ill. szomszédos utcában lehetséges.	
Engedélyek, előírások		Jelzálog és egyéb jogok
Az ingatlan Angyalföldön található, vegyesen lakó, -intézményi, kereskedelmi övezetben. A helyi építési szabályzat alapján: L1-XIII-K, azaz Keretes, zártos beépítésű nagyvárosias lakóterület övezetben található az értékelt ingatlan. A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 19/2016 (XI.15.) HÉSZ alapján.		Az ingatlan tulajdon lapjain nem találunk jelzálogot. A tulajdoni lap alapján vezetékjog került bejegyzésre az ELMŰ Hálózati Kft. javára 9 m <sup>2</sup> -en.
Ingatlan vagyon értéke:		2,9 millió EUR
14. H-1149 Budapest, Várna utca 12-14.	A tulajdonos:	32047 helyrajzi számon 1/1 Várna 12 Holding Zrt.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	Az ingatlan 93,2 %-a bérlésre van adva jelenleg. Az ingatlanban mintegy 30 kisebb bérlő található, többnyire határozatlan idejű bérelti szerződésekkel rendelkeznek. Az átlagos hátralévő bérelti futamidő: 1,0 év. A legnagyobb bérlő: Dósafa Bútor összesen 1.687 m <sup>2</sup> területet bérel, mely az összes bérelhető terület (GLA) 61,7%-a. Az értékelés során alkalmazott piaci bérelti díjak: az irodák esetén: €7,5/m <sup>2</sup> /hó, a raktárak esetén: €4,0/m <sup>2</sup> /hó, a felszíni parkolók esetén: €30,0/db/hó.  Az alkalmazott exit yield: 8,0%, a számított discount rate: 8,50%.	
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelt ingatlan Budapest XIV. kerületében, az úgynevezett Törökör városrészben, a Mogyoródiút-Mexikóiút- Kerepesi út által határolt tömbben, közel a Hungária - Kerepesi út kereszteződéséhez. A Várna utca környezete vegyes beépítésű és hasznosítású, számos régebbi társasház magasodik, melyek közé kisebb méretű telephelyek ékelődnek be, illetve a Fogarasi út-Kerepesi út mellett már inkább a kereskedelmi funkció dominál, főleg irodaházakkal beépítve. Az ingatlan gépjárművel könnyen megközelíthető mind a Kerepesi út, mind a Hungária krt. irányából. A környék tömegközlekedési kapcsolatai jónak mondhatók, ugyanis a Fogarasi úton, az ingatlantól kb.300 méterre érhető el a 130-as buszjárat, a 80-as trolis járat, valamint kicsit távolabb, a Kerepesi úton az M2-es metró megállója. Parkolni a Várna, ill. a környező utcákban	



	lehetséges díjmentesen, azonban a közterületi parkolási lehetőség korlátozottsága miatt, az ingatlan belső aszfaltozott udvarán számos parkolóhely található. A környék egyébként 12 tonnás súlyú tehergépjárművekkel engedély nélkül, azon felül csak engedéllyel közelíthető meg.	
Engedélyek, előírások		Jelzálog és egyéb jogok
Az ingatlan Zuglóban található, a Budapest Aréna közelében, a Törökőr városrészben, városias, zártosú beépítésű lakóterületben. A helyi építési szabályzat alapján: L2/1 építési övezetben található az értékelt ingatlan. A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 19/2003 (VII.08.) HÉSZ alapján.		Az ingatlan tulajdon lapjain találtunk jelzálogot: Az OTP Bank Nyrt. alapított jelzálogjogot HUF 280 millió összegben, valamint Elidegenítési és terhelési tilalmat. A tulajdoni lap alapján vezetékjogok kerültek bejegyzésre az ELMŰ Hálózati Kft. javára 18, ill. 13 m <sup>2</sup> -en.
Ingatlan vagyon értéke:		1,75 millió EUR
15. H-1121 Budapest, Menyét utca 5.	A tulajdonos:	94271/1 Pontott Termelő és Kereskedelmi Kft.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	Az ingatlan üres, nem bérbeadott. Az értékelésnél költség valamint maradványértéket használtunk az ingatlan fejlesztési jellege miatt. A költség módszernél a telek értékét piaci összehasonlító módszerrel számítottuk ki.	
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelt ingatlan a Budapest egyik legfrekvenciáltabb részén, a XII. kerület csendes, zöldövezeti részén, a Svábhegy lejtőjén, a Menyét utcában található, közel az Eötvös utcához. A XII. kerület, Hegyvidék mintegy 26,7 km <sup>2</sup> -es területen helyezkedik el, Buda középső részén. Jellemzően hegyvidéki, erdős területen fekszik, lakossága 58.000 fő. A kerület bel budai része: pl. a Szent János kórház, Moszkva tér, Déli pu. Könnyen megközelíthető az ingatlan mind gépkocsival, mind tömegközlekedéssel. Gépkocsival a belváros felől az Istenhegyi út felől, majd az Eötvös útról érhető el a legkönnyebben. Tömegközlekedéssel a legkönnyebben a 21,21A, a 60, ill. 212-es busszal, ill. a fogaskerekű vasúttal (60-as villamossal) közelíthető meg.	
Engedélyek, előírások		Jelzálog és egyéb jogok
Az ingatlan Budapest XII. Hegyvidéken található, a Svábhegyen, lakó övezetben. A helyi építési szabályzat alapján: L6/A-SZ1, azaz Hegyvidéki, kertvárosias, nagytelkes lakóterület, szabadonálló beépítéssel. A helyi Önkormányzat irányadó építési szabályozása: 14/2005 (VIII.10.) HÉSZ alapján.		nincs
Ingatlan vagyon értéke:		0,95 millió EUR
16. H-1105 Budapest, Bánya utca	A tulajdonos:	39131/1/C/1 helyrajzi számon az ingatlan-együttes tulajdonosa 1/1 arányban a SECTURA Ingatlankezelő Kft.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	Az ingatlan üres, nem bérbeadott, a bruttó bérbeadható terület (GLA) : 619 m <sup>2</sup> . Az utolsó bérlő távozása után felújítás nem történt, így az új bérlő beköltözése előtt felújítás szükséges, ezért €30.950 összegű fit-out költséget is beállítottunk. Az értékelés során alkalmazott piaci bérelti díjak: az irodák esetén: €6,5/m <sup>2</sup> /hó. Az alkalmazott exit yield: 9,25%, a számított discount rate: 9,75%.	
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelt ingatlan-együttes a városközpontokhoz közeli, lakó környezetben, forgalmas főutakhoz (Kőrösi Csoma Sándor út, Kőbányai út, Jászberényi út, Éles sarok) közel található Kőbányán. Budapest X. kerülete, összefoglaló néven Kőbánya a főváros pesti oldalán elhelyezkedő kerület. A lakótelepek mellett kertvárosias és szerény külvárosias részek egyaránt megtalálhatók a kerületben. Területe 32,50 km <sup>2</sup> , népessége: 81.500 fő. Az ingatlan a Bánya utcában található a Szent László térnél. Környezetében lakó funkció a jellemző, illetve elsősorban ipari és raktározó, irodai funkciójú ingatlanok is jellemzőek a közeli mellékutcákban. Az épület kiválóan megközelíthető gépkocsival, BKV-val, és vasúttal is. A 37,62-es villamosok gyalog is könnyen elérhetők. Az Ingatlan a kerület központi részén, a Bánya utca Szent László térnél lévő szakaszán, az utca ÉK-i oldalán társas üzletházban található. A kapubejáraton belépve, az udvar közepén önállóan álló épület az értékelt albetét. Környezetében hasonló jellegű üzemépületek és lakóingatlanok vannak. Környezet minősége átlagos. Alapellátás intézményei a közelben. Parkolás az utcán ingyenes, nehéz. Parkolás megoldható az udvaron belül, kb. 30-40 gk. számára.	
Engedélyek, előírások		Jelzálog és egyéb jogok
A helyi övezeti szabályozásban nem találtuk a besorolást, csak a Fővárosi keretrendszerben: Vt-H övezetként szerepel. A Vt-H jelű településközponti terület építési övezetei - az építési övezettől függően zártosú vagy szabadon álló -, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a lakosság intézményi ellátását szolgáló, valamint a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgálnak.		Az ingatlan tulajdon lapjain találtunk jelzálogot: A Magyar Takarékszövetkezeti Bank alapított jelzálogjogot HUF 725 millió összegben, valamint Elidegenítési és terhelési tilalmat.
Ingatlan vagyon értéke:		0,34 millió EUR

17. H-1044 Budapest, Váci út 76-80.	A tulajdonos:	70381 helyrajzi számon 1/1 arányban a VCT78 INGATLANHASZNOSÍTÓ Kft.
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	Az ingatlan 77,29 %-a bérbe van adva jelenleg. Az ingatlanban 5 bérlő található, határozatlan idejű bérelti szerződésekkel rendelkeznek, az átlagos hátralévő bérelti futamidő: 1,0 év. A legnagyobb bérlők: HO-SP Hungary és CG Hungary. Az értékelés során alkalmazott piaci bérelti díjak: az irodák esetén: €10,0/m <sup>2</sup> /hó, a bemutatótermek esetében: €8,0/m <sup>2</sup> /hó raktárak esetén: €4,0/m <sup>2</sup> /hó, a műhelyek esetén: €4,5/m <sup>2</sup> /hó. Az alkalmazott exit yield: 7,75%, a számított discount rate: 8,0%.	
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelt ingatlan az újpesti városközpont közelében, a Váci úton helyezkedik el, kereskedelmi, ipari környezetben található. Budapest IV. kerülete, összefoglaló néven Újpest a főváros pesti oldalán elhelyezkedő legészakabbi kerület. Az ipari, kereskedelmi és szolgáltató részek mellett lakótelepek, kertvárosias és külvárosias részek egyaránt megtalálhatók a kerületben. Területe 18,82 km <sup>2</sup> , népessége: 101.182 fő. Az ingatlan a XIII. és IV. kerület határán a Váci út és Megyeri út kereszteződésében, a Váci, Megyeri út sarkán lévő benzinkúttal szemben található, egy rendkívül forgalmas csomóponton, amely nemcsak személygépkocsival, de helyi és távolsági buszokkal is könnyen megközelíthető. Az épület közvetlen közelében a 104, 104A, 122, 196 és 204-es jelzésű BKK buszok állnak meg. Helyzetének köszönhetően gyors elérést biztosít a Váci úton a belváros, az M3-as autópálya, a 2/az autót és az M0-ás körgyűrű felé egyaránt, melynek észak-keleti szakasza 10 perc alatt autóval megközelíthető. A főváros legnagyobb forgalmát lebonyolító Károly Róbert körút is percek alatt elérhető személygépkocsival, csakúgy, mint az egyik legnagyobb bevásárlóközpont a térségben, a Duna Pláza 5 perc, tömegközlekedéssel 15 perc alatt. Az ingatlan a Tímár utcától északra a Tímár és Váci út kereszteződésénél található. Környezetében kereskedelmi funkció a jellemző, illetve elszórtan ipari és raktározó, irodai funkciójú ingatlanok is jellemzőek a Váci úton és közeli mellékutakban. Az ingatlan a Váci útról a Zsitva zsákutcán keresztül érhető el, kapubejáraton keresztül juthatunk az épület előtti ügyfélparkoló részhez ahol az épület főbejárata található. Az ingatlanon lévő udvar közepén önállóan álló épület helyezkedik el. Környezetében hasonló jellegű kereskedelmi egységek vannak, mint a Praktiker, Tesco Hipermarket, Szatmári Épületgépészeti Szakáruháza, PapírDepo, autókereskedések és benzinkutak. Alapellátás intézményei a közelben. Parkolás az ügyfelek részére ingyenes az irodaház előtt kb. 30-40 gépkocsi számára.	
Engedélyek, előírások	Jelzálog és egyéb jogok	
A helyi övezeti szabályozásban (18/2014.) az ingatlan az I-IV (VD-1) jelű intézményi építési övezet besorolás alatt található	Az ingatlan tulajdon lapjain találtunk keretbiztosítéki jelzálogjogot 5,12 millió CHF összegben, jogosult a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. Vételi jog, 2018.01.20.-ig és 2030.12.31.-ig, jogosult a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. Jelzálogjog, 725 millió HUF összegben, jogosult a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. Elidegenítési és tehermentesítés jog, jogosult Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. Vezetékgépjogot 3, 4, 10 m <sup>2</sup> -en, jogosult ELMŰ HÁLÓZAT Kft.	
Ingatlan vagyon értéke:	2,1 millió EUR	
18. H-1062 Budapest, Andrásy út 105.	A tulajdonos:	29637 helyrajzi számon Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. (az ingatlant apportként 2017. december 6-tal kapta a Takarékszövetkezeti Befektetési és ingatlankezelő Kft.- től)
Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak	Értelmezésünk szerint az ingatlan 1.516 m <sup>2</sup> bruttó bérbeadható alapterülettel (GLA) rendelkezik. Az ingatlan az értékbecslés időpontjában 100%-ban bérbeadott a Konzum Nyrt. Részére, a 2017 decemberében kötött bérelti szerződés alapján. Az ingatlan határozatlan időpontra bérelt 2018 február 1.-től, a bérelti díj: €9,87/m <sup>2</sup> /hó. Az értékelés során alkalmazott piaci bérelti díjak: az irodák esetén: €8-12,5/m <sup>2</sup> /hó, a raktárak esetén: €5,0/m <sup>2</sup> /hó, a parkolók esetén: €80/m <sup>2</sup> /hó. Az alkalmazott exit yield: 7,0%, a számított discount rate: 7,5%.	
Mikro lokáció, elérhetőség	Az értékelt irodaház a főváros 6. kerületében az Andrásy úton a Bajza utca - Délbáb 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 belváros közelében, pár száz méterre a Hősök terétől és közel az Oktogontól a körúton, ami 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, Mücsarnok és az Andrásy 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: Andrásy út, Dózsa György út, Teréz krt.	
Engedélyek, előírások	Jelzálog és egyéb jogok	
Az ingatlan az VI. kerületi Önkormányzat illetékességi területén, az Andrásy út – Munkácsy utca - Délbáb utca -Bajza utca által határolt tömbben fekvő telken helyezkedik el a 29637 HRSZ alatt. Vizsgálataink alapján a terület helyi építési szabályzatát a Budapest Főváros VI. kerület Önkormányzatának a Terézvárosi Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 29/2011.(VII.04.) önkormányzati rendelet tartalmazza. A rendelet alapján az ingatlan L3-VI-1 építési övezetben helyezkedik el.	Az épület az NKÖM 7/2005. (III.1.) rendelete és a 60333/1/2009/08.03.06., illetve 60334/1/2009/08.03.06. bejegyző határozat alapján Műemléki környezetben fekszik. A telkek területére egy 14 m <sup>2</sup> -es vezetékgépjogot jegyeztek be az ELMŰ Hálózati Kft. részére a VMB-169/2012 engedély alapján. Értékelésünk során feltételezzük, hogy ezek a jogok nincsenek továbbíthatással az épület értékére, és nincsenek további jogok, amelyek korlátoznák az ingatlan átruházhatóságát.	
Ingatlan vagyon értéke:	2,1 millió EUR	

### 3 A vállalkozás üzleti környezete (PM. 4.1)

A magyar gazdaság egy közepes méretű, nyitott gazdaság, mely nagy mértékben ki van téve az euro zóna gazdasági és pénzügyi változásainak.

Adózási környezet bemutatása:

2017 januárjától a társasági adó egységesen 9%-ra csökkent.

Ezzel az adócsökkentéssel az OECD országok közül Magyarország lett a második legversenyképesebb állam az adózás terén Svájc után. Regionális szempontból a magyar adókulcs versenyképesebb a szlovákiai 22 százaléknál, a romániai 16 százaléknál és a szerbiai 15 százalékos társasági adókulcsnál. A társasági adókulcs csökkentése mellett a kormány emelte a béreket – a minimálbér és a garantált bérminimum összege is nőtt, előbbi 15%-kal, utóbbi 25%-kal. A kormány várakozásai szerint ezen intézkedések hatására a gazdasági növekedés mértéke emelkedni fog, a jelenlegi éves 2-3 százalékról 3-5 százalékra.

ÁFA, támogatások, kedvezmények

A 2015-ös év végén a Magyar Parlament jóváhagyta a törvényt miszerint az újonnan épített otthonokon 27%-ról 5%-ra csökken az ÁFA 2016 és 2019 között. A törvény szerint az ÁFA csökkentés azokra az otthonokra vonatkozik, amelyek vagy lakóparkban elhelyezkedő 150 négyzetméter alatti lakások, vagy 300 négyzetméter alatti önálló házak.

Az áfa 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 áfa csökkentés által visszamaradt összeget így a magasabb áron kínált üres telkek megvásárlására lehet fordítani.

2017-ben várhatóan az építkezési kapacitás telítettsége miatt az építési költségek szintűgy emelkedni fognak. A kormány 2016 januárjában elindította új otthonteremtő családtámogatási programját, a CSOK-ot. A CSOK támogatás elérhető azoknak a gyermekes családoknak, akik használt lakást vennének, vagy kibővítenék a már meglévő otthonukat.

Keresetek, bérek

2017. júliusban a bruttó átlagkereset 290 500 forint volt, 13,1%-kal magasabb, mint egy évvel korábban. 2017. január–júliusban a bruttó átlagkereset 290 300 forint volt. Az év első hét hónapjában a bruttó és a nettó keresetek egyaránt 12,6%-kal nőttek az előző év azonos időszakához viszonyítva. A növekedésre a minimálbér és a garantált bérminimum 15, illetve 25%-os emelése, a költségvetési szféra egyes területeit, továbbá az állami közszolgáltató cégek dolgozóit érintő keresetrendezések voltak hatással. 2017. január–júliusban nemzetgazdasági szinten az átlagos – családi kedvezmény nélkül számított – nettó kereset 193 100 forint volt. 2017-ben a családi adókedvezmény a kétgyermekes családok esetében emelkedett, befolyásolva a nettó keresetek nagyságát és változását. A kedvezményt is figyelembe véve a nettó kereseti átlag 201 000 forintra becsülhető.

Foglalkoztatottság, munkanélküliség

Az újjáéledő gazdaság pozitív hatással van a munkaerőpiacra is. 2017. június–augusztusi időszakban a munkanélküliek átlagos létszáma az egy évvel korábbihoz képest 32 ezer fővel, 195 ezerre, a munkanélküliségi ráta 0,7 százalékponttal, 4,2%-ra csökkent. A foglalkoztatottak átlagos létszáma 4 millió 444 ezer fő volt, 58 ezer fővel több, mint egy évvel korábban. A 15–64 évesek foglalkoztatási rátája 68,6%-ra emelkedett.

Kiskereskedelmi forgalom

A KSH adatai alapján 2017. augusztusban a kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene a nyers és a naptárhatástól megtisztított adatok szerint egyaránt 4,7%-kal haladta meg az előző év azonos időszakait. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzletekben 2,9, a nem élelmiszer-kiskereskedelmi üzletekben 7,9, az üzemanyag-kiskereskedelemben 2,6%-kal emelkedett az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene. 2017. január–augusztusban a forgalom volumene – szintén naptárhatástól megtisztított adatok szerint – 4,0%-kal nagyobb volt az előző év azonos időszakainál.

#### Infláció, fogyasztói árak

A magyarországi deflációs trend felülmúlta a várakozásokat 2014-ben. A fogyasztói árak átlagosan 0,2%-kal csökkentek az előző évhez viszonyítva, a legalacsonyabb értéket mutatva 1986 óta. 2015-ben a fogyasztói árindex negatív területen maradt elérve a -0,1%-ot, míg 2016-ban a fogyasztói árak átlagosan 0,4%-kal emelkedtek az előző évhez képest. Az infláció konszolidálása továbbra is folytatódik: a magasabb kiskereskedelmi forgalom nagyobb szabadságot biztosítanak a vállalatoknak az árak meghatározásában, továbbá a gazdasági növekedés feltehetően meg fogja erősíteni az inflációs nyomást. A KSH adatai alapján 2017. szeptemberben a fogyasztói árak átlagosan 2,5%-kal magasabbak voltak, mint tavaly ilyenkor. Az elmúlt egy évben a legnagyobb mértékben a szeszes italok, dohányárak, valamint a járműüzemanyagok és az élelmiszerek drágultak.

2017 tavaszán az IMF feljebb pozicionálta az ország várható gazdasági növekedési rátáját 2017-re és 2018-ra, és emelte a várható infláció mérték előrejelzését is az említett két évre. Az MNB 2017. szeptemberi jelentése szerint az infláció fenntarthatóan várhatóan 2019 második negyedévében éri el az árstabilitásnak megfelelő 3 százalékos értéket, a következő hónapokban 2,5 százalék körül alakul, majd 2017 végére a jegybanki céltől távolodva ismét 2 százalék közelébe lassul. Középtávon a mérsékelt importált infláció miatt a júniusi prognózisnál alacsonyabb inflációs pályával lehet számolni. A maginfláció átmeneti hatások – adóváltozás, tejárak emelkedése – miatt 2018 közepéig emelkedik, majd ezek megszűnésével mérséklődik.

#### Alapkamat, GDP

Ahogy az infláció 0% közelében mozog a Magyar Nemzeti Bankhoz tartozó Monetáris Tanács is eltökélt, hogy az alapkamatot mérsékelt szinten tartsa. 2016 májusa óta az alapkamat 0,9%, amely egy még soha nem látott szint a magyar gazdaságban. A Monetáris Tanács 2017. júniusi ülésén a kamat szinten tartása mellett döntött a piaci várakozásoknak megfelelően. Az összes többi monetáris politikai eszköz is változatlan maradt. A jelenlegi szint további fenntartása nem meglepő, az infláció alakulása és a visszafogott, de stabil gazdasági növekedés miatt. A KSH adatai alapján a bruttó hazai termék volumene Magyarországon 2017 II. negyedévében 3,2%-kal meghaladta az előző év azonos időszakait. A növekedéshez elsősorban a piaci alapú szolgáltatások járultak hozzá. A szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint a gazdaság teljesítménye az előző év azonos negyedévéhez mérten 3,5, az előző negyedévhez viszonyítva 0,9%-kal nőtt. 2017 I. félévében a GDP volumene 3,6%-kal növekedett az egy évvel korábbihoz képest.

#### Ingtatlan befektetés

Az Magyarországon kiemelkedő mértékű befektetési aktivitás tapasztalható, amely 2016-ban különösen erőssé vált, hiszen az éves tranzakciós volumen megduplázódott 2015-höz képest és elérte az 1,7 milliárd eurót. Az ingatlanpiacon erős bérleti aktivitás tapasztalható, csökken az azonnal elérhető üres területek aránya, emelkednek a bérleti díjak és egyre több az új fejlesztés. Mivel Magyarország jelentősen kedvezőbb árakat kínál a nyugat-európai vagy a többi kelet-európai (pl. Lengyelország, Csehország) piachoz képest, a magyar ingatlanok iránti érdeklődés erős lendületet vett, a befektetők folyamatosan keresik az új vételi lehetőségeket. Ez kedvező hatással van a likviditásra és az ajánlattételek számára.

2017 harmadik negyedévének végén a teljes tranzakciós volumen kb. 1,28 milliárd eurót tett ki, ami 11%-kal alacsonyabb a 2016 ugyanezen periódusában mért volumenhez képest (1,44 milliárd euró). A tranzakciók kb. 47%-a (606 millió euró) irodaépületek ügyleteiből tevődött ki, ezt követték a kereskedelmi ingatlanok 39%-kal (kb. 497 millió euró). A logisztikai és ipari ingatlanok tranzakciói kb. 137,3 millió eurót tettek ki a félév során (11%), a fennmaradó rész az átépítésre szánt ingatlanokból tevődött ki.

#### Bérleti díjak

2017. harmadik negyedévében a prémium bérleti díj 2,2%-os növekedés után 22,5 EUR/négyzetméter/hónap szintre emelkedett.

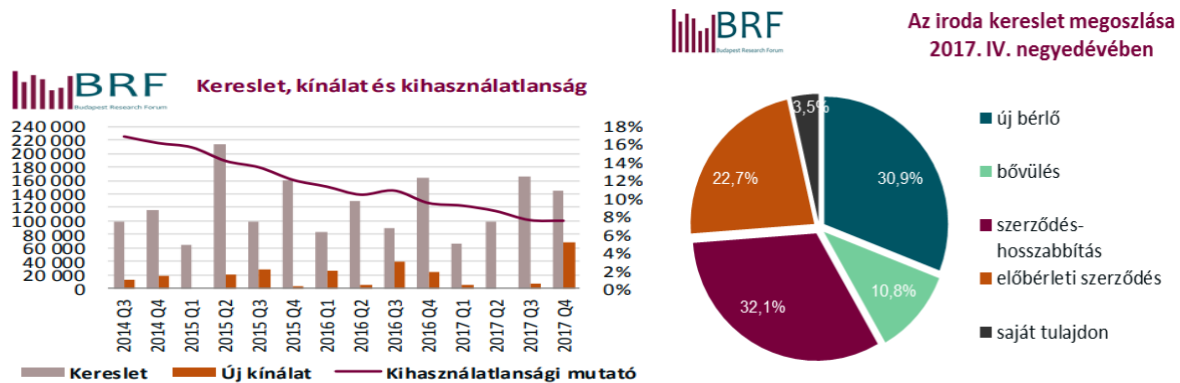
Az átlagos bérleti díjak széles skálán mozognak az elhelyezkedéstől, a műszaki specifikációktól és az elérhető szolgáltatásoktól függően. A kihasználatlansági ráta fokozatos csökkenése miatt az 'A' kategóriás irodaépületekben a bérleti díjak emelkedni kezdtek, mindeközben a bérleti kedvezmények csökkentek. 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

mára már 0,5-1 hónapra csökkent. A jelenlegi piaci környezetben nagyon nehéz egybefüggő irodaterületet találni a népszerű, városközpontban elhelyezkedő A kategóriás, már meglévő irodaházakban. 2017 végéig megítélésünk szerint a piac a bérbeadóknak fog kedvezni. Mivel az elmúlt negyedekben erősen beindult a fejlesztői aktivitás, 2018 során már könnyebb lesz nagyobb méretű kiadó irodát találni a bérlőknek. Az egyre magasabb fejlesztési volumen ellenére egyelőre nem számítunk a bérleti díjak csökkenésére a piacon, ugyanis magas kereslet mutatkozik a jelenleg fejlesztés alatt álló épületekre az új piaci belépők illetve a bővülni kívánó jelenlegi bérlők irányából. Várakozásaink szerint a piaci környezet nem fog átfordulni „bérlői uralkodásba” 2018 második feléve előtt.

#### Budapesti irodapiac

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - közzétette 2017 negyedik negyedévére vonatkozó irodapiaci összességét.

2017 negyedik negyedéve során négy új irodaépület került átadásra, 67.920 m<sup>2</sup> -rel növelve a budapesti modern irodaállomány méretét. A Magyar Nobel-díjasok Parkja I. üteme az Ericsson bérlői igényeinek megfelelően épült, 'built-to-suit' fejlesztésként 24.000 m<sup>2</sup> -en. Emellett a Dél-Buda alpiacra átadták az Office Garden III épületét 18.510 m<sup>2</sup> -rel. A Váci úti folyosó a Balance Loft 6.500 m<sup>2</sup> - es épületével, a Nem-Központi Pest alpiac pedig a 18.910 m<sup>2</sup> -es Skylight City irodaházzal bővült ebben a negyedévben. Egy korábban a tulajdonos által használt épület átmenetileg került a spekulatív állományba, továbbá egy irodaház kikerült a BRF nyilvántartásából, mert a továbbiakban nem irodaházként funkcionál. A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.415.550 m<sup>2</sup> -t tesz ki, melyen belül 2.754.595 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 660.950 m<sup>2</sup> saját tulajdonú iroda található.



Az üresedési ráta enyhén tovább csökkent; a negyedik negyedév során 0,2 százalékponttal 7,5%-ra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. Hasonlóan az előző negyedévekhez a legteljesebb alpiac továbbra is Dél-Buda, ahol az üresedés jelenleg 3,3%, míg a legmagasabb üresedési ráta (32,2%) az Agglomerációban mérhető.

A bruttó kereslet 2017 negyedik negyedévében 144.365 m<sup>2</sup> -t tett ki, ami 13%-kal alacsonyabb az előző év azonos időszakában regisztrált értéknél. A teljes keresleten belül a szerződés-hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 32,1%-ával, amit az új szerződések követtek 30,9%-kal. Az előbérleti szerződések részaránya 22,7%-ot, a bővülések 10,8%-ot tettek ki ebben a negyedévben. A negyedév során egy saját tulajdonba vétel lett regisztrálva.

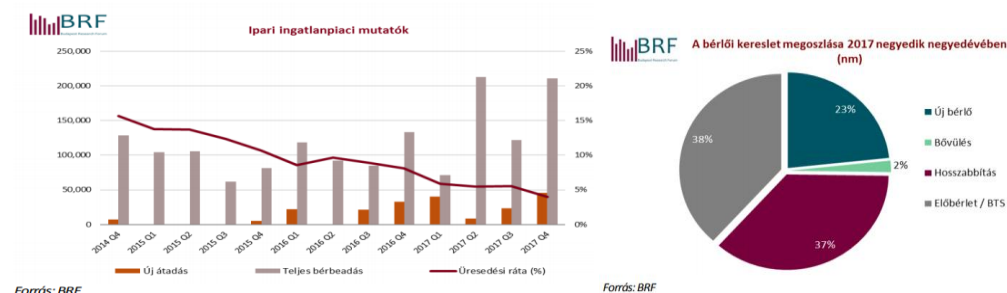
Az előző negyedévekkel szemben a legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosó részpiacra volt mérhető, a teljes volumen közel 30%-a. A Váci úti folyosó bérlői aktivitását a Nem-Központi Pest (25,3%) és Bel-Buda (22,7%) alpiacai követik. A BRF összesen 169 bérlési szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 854 m<sup>2</sup> volt. 37 szerződést kötöttek 1.000 m<sup>2</sup> -nél nagyobb területre: 14 szerződés-hosszabbítást, 9 új bérlővel kötött megállapodást, 8 előbérleti szerződést, 5 bővülést és 1 saját tulajdonba vételt. A negyedik negyedév legnagyobb méretű tranzakciója egy előbérleti szerződés volt 10.235 m<sup>2</sup> -en a HillSide irodaházban, melynek keretében a Fundamenta cég foglalja majd el területét az átadást követően. A negyedév második legnagyobb tranzakciója egy 8.000 m<sup>2</sup> - es előbérleti szerződés volt a Promenade Gardensben. A legnagyobb új bérlési szerződés a Skylight Cityben kötött 5.980 m<sup>2</sup> -en. A nettó abszorpció a negyedik negyedév során 65.205 m<sup>2</sup> -t tett ki.

#### City logisztika

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, ESTON International, JLL és a Robertson Hungary –közzé tette a 2017 negyedik negyedévére vonatkozó ipari ingatlanpiaci adatait.

2017 negyedik negyedévében hat épülettel, összesen 62.750 négyzetméterrel bővült az ipari állomány. Négy új ingatlan került átadásra: a 16.050 négyzetméteres, GSI számára fejlesztett BTS épület a CTP Biatorbágy területén, egy 14.250 négyzetméteres épület az East Gate Business Park-ban, egy 8.400 négyzetméteres logisztikai központ a Budapest Airport Business Park-ban, valamint egy 7.000 négyzetméteres csarnok a Budapest Dock Szabadkikötőben.

Az új átadások mellett két meglévő épület is bekerült az állománybaminőségi és hasznosítási kritériumok alapján. Az egyik ilyen a Logicoor 8.550 négyzetméteres Fehérakác úti raktárépülete, a másik a 8.500 négyzetméteres Promesa raktár Dunakeszin. A budapesti agglomeráció spekulatív ipari ingatlanállománya jelenleg 2.043.220 négyzetméter.



A negyedik negyedévben a teljes bérlői kereslet 211.250 négyzetmétert tett ki, ami 58%-os bővülés az előző év azonos időszakához viszonyítva. A teljes keresletből a szerződeshosszabbítások aránya 37%-volt; ezt követték az új szerződések 23%-kal. Két előbérleti szerződést kötöttek a negyedév során, összesen 81.050 négyzetméter területre, ami a teljes kereslet 38%-át tette ki. A bővülések aránya csupán 2% volt.

2017. negyedik negyedévében a BRF összesen 29 tranzakciót regisztrált, melyből hat szerződés haladta meg a 10.000 négyzetmétert. Ezek az ügyletek a teljes kereslet 69%-át tették ki. Az átlagos tranzakcióméret 7.280 négyzetméter volt, míg a medián érték 2.270 négyzetméter. Ez a viszonylag kevés, de nagyméretű tranzakció dominanciáját reflektálja. A bérleti szerződések 96%-át logisztikai parkok területeire kötötték. Csak két városi logisztikát érintő bérbeadástörtént a negyedév során, egy 8.550 négyzetméteres új bérlet és egy 860 négyzetméteres bővülés.

A negyedév legnagyobb megállapodása egy 64.400 négyzetméteres előbérleti szerződés volt az Üllő Airport Logistics Centerben; ugyanitt egy további 16.650 négyzetméteres előbérlet is kötött. A legnagyobb hosszabbítást a Prologis Park Budapest – Battában kötötték 28.590 négyzetméteren. Az üresedési ráta újabb rekord alacsony szintre, 4%-ra csökkent az év végére. Összesen 81.960 négyzetméternyi ipari terület áll üresen és csupán három épületben van 5.000 négyzetméternél több kiadatlan terület. A nettó abszorpció a negyedik negyedévben 73.650 négyzetmétert tett ki, ami 2009 óta a legmagasabb érték.

## 4 A vállalkozás céljai, stratégia (PM 4.1)

Az Appeninn Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentrál, amelyekben alacsonyán árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel üzemeltethető eszközök szerezhetők meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. A cégcsoport elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, de országosan is akvizíciókat, kereskedelmi ingatlanokat. Az Appeninn az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

A Társaság portfóliójában szereplő irodaingatlanok kedvező kihasználtsági szintjének fenntartása mellett, az Appeninn számára fontos a bérlői igények kiszolgálása, valamint az üzemeltetési hatékonyság szem előtt tartása. A kedvező lokáció és a kiemelkedően jó ár/érték arányt biztosító bérbeadási politika a Cégcsoport részére stabil, a budapesti átlagot jóval meghaladó, több mint 95 százalékos összesített kihasználtsági mutatót eredményez.

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

## 5 A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok (PM. 4.3)

### 5.1 Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

Erősségek	Lehetőségek
- A Társaság rugalmasan alkalmazkodik az ügyfél	- Az alulárazott hazai ingatlanpiac attraktív befekte-

<p>egyedi igényekhez.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A Társaság költséghatékony üzemeltetést valósít meg</li> <li>- Átgondolt ingatlan portfólió méret és ebből következő volumen hatékony gazdálkodás</li> <li>- Összehangolt finanszírozás és bevétel struktúra fenntartása</li> <li>- A Társaság likvid eszköz portfólióval rendelkezik</li> <li>- A Társaságnál az idegen tőke és saját tőke arány kiegyensúlyozott</li> <li>- Bizonytalanságok</li> <li>- A friss akvizíciónál a kihasználtsági ráták pontos előre jelzésének bizonytalanságai</li> <li>- A folyamatos bérbeadásnál a bérlő váltásonkénti idő hossza</li> </ul>	<p>tési célpont a külföldi befektetőknek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alulértékelt ingatlanok megszerzése résziaci szegmensekben</li> <li>- A kis- és közép vállalatok bérlői kereslete a B kategóriában jelenik meg elsősorban</li> <li>- A kis- és közép vállalkozások legjavát válogatva a likvid stabil cash-flow-t termelő vállalatokkal való hosszú távú együttműködés</li> </ul>
--	---

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

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

A Társaság az 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 árkialakítást.

A vállalati körben általánosan tapasztalható nem fizetés, vagy késedelmes fizetés kockázatát a Társaság már az előzetes majd a folyamatos ügyfél monitoring fenntartásával kezeli. Az ügyfél monitoring tevékenységet az üzemeltetés- energia gazdálkodás- ügyfél kezelés és pénzügyi terület összehangolt információ áramlásával folyamatosan fejleszti.

Az Appeninn Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei 100%-ban EUR-ban denomináltak.

A Csoport ki van téve a piaci és a pénzügyi feltételek megváltozásából adódó kockázatoknak. Ezek a változások befolyásolhatják az eredményeket, az eszközök és a kötelezettségek értékét. A pénzügyi kockázatkezelés célja, hogy a kockázatokat az operatív és a finanszírozási tevékenységeken keresztül folyamatosan csökkentse. Az alábbiakban ismertetjük a Csoportra ható piaci kockázatokat.

Bérleti díj kockázat	Devizakockázat
A Csoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti	Az Appeninn Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei jellemzően EUR-ban denomináltak, a hitelportfólió 2013-2015 során

<p>díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével.</p> <p>A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacra a kínálatot figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek. A jövőben a bérleti díj bevételek 5-10%-os elmozdulásával, rövid távon felfelé mozgásával kalkulál a Társaság.</p>	<p>megvalósított sikeres átstrukturálását követően. 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 2015-ös üzleti év során elért kiegyensúlyozott EUR alapú cash-flow tervezést. Az EUR mozgásaival a csoportnak nem keletkezik deviza kockázata.</p>
Kamatlábckockázat	Likviditási kockázat
<p>A kamatlábckockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A Csoport hitelei után átlagosan 3,0 % hitelkamatot fizet. Az Appeninn Nyrt. a kibocsátott kamatozó kötvényei után fizet 7 illetve 5%-os fix kamatot.</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 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) tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak.</p> <p>Bérlő partnerek esetében: A hitelezési kockázat csökkentése érdekében a Csoport letétet vagy bankgaranciát kér a bérlőtől, a bérleti szerződés megkötése előtti hitelezési minősítés függvényében, illetve a bérlői kintlévőségeket folyamatosan nyomon követi.</p> <p>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.</p>	

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

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

Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása:

### Kecskemét

Kecskeméten található a Kiskőrösi utca 30. sz, funkcionalitását tekintve iroda épület. Kiegészítő szolgáltatásai közé tartoznak a parkoló, raktár, szerelőműhely, áruházi terület, ipari vágány és 24 órás porta szolgálat őrzés védelem. A 6000 m<sup>2</sup>-ert meghaladó épület **komplexum hasznosítása 90%-ot közelíti, ezzel** erősen a felső harmad tetején teljesít az ingatlan az összehasonlítható adatok szerint. Kecskeméten van Magyarország legutolsó legnagyobb volumenű autó összeszerelő üzemének zöldmezős beruházása. A kapcsolódó iparágak jelentős ipari és iroda területeket igényelnek, amelyek miatt a körzetben található ingatlanokra jelentős kereslet áll fenn. Az ingatlan gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetben fekszik, Kecskemét központjától délnyugati irányba, az M5-ös autópályához, ill. az 52-es főúthoz közel fekszik. Az ingatlan környezetében jellemzően vegyesen lakó - valamint ipari, kereskedelmi ingatlanok találhatók.

Az épület becslések szerinti hozam alapú értéke 3,1 millió EUR, 2,25 millió EUR, amely változó értékét a Társaság a területre vonatkozó vételi opció ára közül az alacsonyabban, azaz 2,25 millió EUR-on tart nyilván. 2016-2017 viszonylatában az ingatlan értéke változatlan maradt.

(2016. évben a Társaság opciós jogot értékesített a jelenlegi bérlő részére 2,25 millió EUR értékben történő megvásárlására 2019. október 31-ig, amely opciós jog díját a jogosult megfizette, az opciós joggal a jogosult 2017. 12. 31.-ig nem élt.)

Budapest



Az Andrassy úton fekvő irodaház 2017. decemberben került a portfólióba. Az irodaház a főváros 6. kerületében az Andrassy 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 Andrassy úton, a belvároshoz közel, pár száz méterre a Hősök terétől és közel az Oktogontól a körúton, ami 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, Múcsarnok és az Andrassy út maga szintén kedvelt turistalátványosságok. A terület az ország közigazgatásának, és diplomáciai negyedének centruma, minisztériumokkal, hivatalokkal és egyéb kulturális intézményekkel. Az ingatlan elhelyezkedésből eredően kiválóan megközelíthető tömegközlekedéssel: legkönnyebben az 1.-es kis földalatti Bajza utcai megállójától, illetve gépkocsival is minden irányból: Andrassy út, Dózsa György út, Teréz krt.

#### A telek és épület

Az épület a főváros 6. kerületében az Andrassy úton, Andrassy úton a Bajza utca - Délibáb utca – Munkácsy utca által határolt tömbben fekvő telken helyezkedik el. A földhivatali nyilvántartás szerint egy telken fekszik, melynek helyrajzi száma 29637. A telek sík, területe 1.094 m<sup>2</sup>, a telkek szabályos téglalap alakú. Az irodaház bejárata az Andrassy útról nyílik, innen közelíthető meg egyedül az ingatlan gépkocsival és gyalogosan is. Egyéb direkt közvetlen gyalogos, gépkocsi vagy gazdasági bejárat nem tartozik az épülethez.

#### Bérelti szerződések / piaci bérelti díjak

Az ingatlan adatai szerint az épület 1.516 m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható alapterülettel (GLA) rendelkezik. Az ingatlan az értékbecslés időpontjában 100%-ban bérbeadott a Konzum Nyrt. részére, a 2017 decemberében kötött bérelti szerződés alapján. Az ingatlan határozatlan időpontra bérelt 2018 február 1.-től, a bérelti díj: €9,87/m<sup>2</sup>/hó. Az értékelés során alkalmazott piaci bérelti díjak: az irodák esetén: €8-12,5/m<sup>2</sup>/hó, a raktárak esetén: €5,0/m<sup>2</sup>/hó, a parkolók esetén: €80/m<sup>2</sup>/hó. Az alkalmazott exit yield: 7,0%, a számított discount rate: 7,5%.

## 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
2018.03.12	OTP Ingatlanbefektetési ALAP vásárolt Appenin részvényt ( 5,92 %), KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyr. Appenin részvényt értékesített (5,92%)	a mai napon a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.; cégjegyzék-szám: 01-10-049323; „KONZUM Nyrt.”) tőzsdén kívüli ügylet keretében <b>2.020.372 darab</b> a Társaság által kibocsátott, egyenként HUF 100,- azaz Egyszáz magyar forint névértékű APPENINN törzsrészvényt (ISIN kód: HU0000102132) értékesített az <b>OTP Ingatlanbefektetési Alap</b> (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 <b>2.420.372 darabra emelkedett, így az OTP Ingatlanbefektetési Alap az APPENINN törzsrészvények 5,92 %-át tulajdonolja.</b> A tranzakció eredményeképpen a KONZUM Nyrt-nek a Társaságban fennálló részesedése <b>21,18 százalékra csökkent.</b> A tranzakció eredményeképpen a Konzum csoportnak a Társaságban fennálló részesedése <b>46,46 százalékra csökkent.</b>
2018.03.09	LEHN AG . Eladott Konzum vásárolt	a Társaság 2017. december 19. napján megjelentetett rendkívüli tájékoztatásában ismertetett tranzakció, amely szerint a <b>Lehn Consulting AG-tól</b> (székhely: Kaustrasse 6, 9050, Appenzell, Svájc; Cg.: CHE-112.576.566, CHID: CH-660.2.229.005-4; EHRA-ID: 805945), mint eladótól a <b>KONZUM MANAGEMENT Kft.</b> (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10.; Cg.: 01-09-913725), mint vevő a <b>2017. december 19. napján kötött adásvételi szerződés alapján 924.832 db, azaz kilencszázhuszonegyezer-nyolcszázharminckettő darab,</b> a Társaság által kibocsátott, egyenként HUF 100,-, azaz Egyszáz magyar forint névértékű dematerializált törzsrészvényt (ISIN: HU0000102132) vásárolt, a <b>Gazdasági Versenyhivatal B/203-6/2018 számú hatósági bizonyítványára figyelemmel megvalósult.</b>
018.03.09	Konzum Nyrt. Részvény vásárlása 924.832 db	A mai napon kézhez vett részvényesi tájékoztató alapján, ezúton tájékoztatja 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: „ <b>KONZUM Nyrt.</b> ”) tőzsdén kívüli jogügylet útján 924.832 db, azaz kilencszázhuszonegyezer-nyolcszázharminckettő darab, a Társaság által kibocsátott, egyenként HUF 100,-, azaz Egyszáz magyar forint névértékű dematerializált törzsrészvényt (ISIN: HU0000102132) vásárolt. Név Tulajdoni hányad (%) Részvény darabszám <b>KONZUM PÉ Magántőkealap 23,86% 9.755.567db</b> <b>KONZUM Nyrt. 26,12% 10.680.399db</b>
2018.03.08	Versenyhivatali eljárás	Gazdasági Versenyhivatal B/203-6/2018 számú hatósági bizonyítványára figyelemmel a KONZUM Nyrt. és társkérelmezői a Társaság felett közvetlen közös irányítást szerezhetnek.

Dátum	Közlemény	Rövid tartalom
2018.03.05	Saját részvény tranzakció	Appeninn Nyrt. osztalék saját részvényt (APPENINN törzs részvény ISIN: HU0000102132) történő kifizetése miatt 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 csökke
2018.02.28	Szavazati jogok, és alaptőke nagysága	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1022 Budapest Bég u. 3-5 cg: 01-10-046538) eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54.§ (9) bekezdésében foglaltaknak, ezúton közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 40.343db , Összes részvény száma: 40.892.545 db
2018.02.22	Saját részvény tranzakció	Az Appeninn Nyrt. OTC tranzakció során, leánycégétől az Felhívás-APPEN Kft.-től 10.000 db APPENINN (ISIN: HU0000102132) részvényt vásárolt 700,00 Ft/db átlagáron, továbbá osztalék saját részvényt történő kifizetése miatt 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.
2018.02.09	Újabb Andrassy úti ingatlan bővítést a portfólióját az Appeninn	A Társaság ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság megállapodást írt alá a Plaza House Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1138 Budapest, Váci út 168. T. ép.; cégjegyzékszám: 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 euró összegű vételáron. A fenti tranzakció eredményeképpen a Társaság közvetett tulajdonába kerül a Budapest VI.KER. belterület 29458 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1062 Budapest, Andrassy 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 kétfélmillió euró összegű követelését nem pénzügyi 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.
2018.02.07	Saját részvény tranzakció	Az Appeninn Nyrt. egyik leánycége a FELHÍVÁS-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.
Dátum	Közlemény	Rövid tartalom
2018.01.31	Szavazati jogok, és alaptőke nagysága	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1022 Budapest Bég u. 3-5 cg: 01-10-046538) eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54.§ (9) bekezdésében foglaltaknak, ezúton közzéteszi a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma:0 db , Összes részvény száma: 40.892.545 db
2018.01.18	MNB felügyeleti bírság	Az MNB figyelmezteti a Kibocsátót, hogy a jövőben határidőben tegyen eleget a rendszeres tájékoztatásai kötelezettségére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek, ennek keretében intézkedjen arról, hogy minden naptári hónap utolsó napjára vonatkozóan határidőben tegye közzé a részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát sorozatonként, a saját részvény állományok feltüntetésével, és az alaptőke nagyságát, valamint ezen információkról a közzététel útján tájékoztassa az MNB-t.

Dátum	Közlemény	Rövid tartalom
2018.01.12	A Kibocsátó Igazgatótanácsa elhatározta, hogy a Gazdasági Versenyhivatal szükséges eljárásának befejezését követően a Kibocsátó alaptőkéjét egy későbbi határozattal meg fogja emelni.	A Kibocsátó Igazgatótanácsa elhatározta, hogy a Gazdasági Versenyhivatal szükséges eljárásának befejezését követően a Kibocsátó alaptőkéjét egy későbbi határozattal meg fogja emelni. A jövőbeli tőkeemelés megvalósítására az alábbiak figyelembevételével kerül sor. Az új részvények zártkörben kerülnek forgalomba hozatalra, azok lejegyzésére a KONZUM II. Ingatlanbefektetési Alap (nyilvántartási szám: 1211-14; kezeli a KONZUM Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság) válik majd jogosulttá. A jövőbeli tőkeemelés során az apportőr a Budapest belterület 36372 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben a 1082 Budapest, Üllői út 48. szám alatt található ingatlant fogja nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként (a továbbiakban: „Apport”) a Kibocsátó rendelkezésére bocsátani. Apport összege: HUF 4.600.000.540,-A kibocsátásra kerülő részvényfajta: tőzsrészvény A kibocsátandó részvények tervezett mennyisége: 6.478.874 darab Kibocsátási érték: HUF 710,-/darab A tranzakció teljesülését követően a Kibocsátó HUF 4.089.254.500,- összegű alaptőkéje HUF 4.737.141.900,- összegre emelkedik, egyúttal a Kibocsátó által jelenleg kibocsátott 40.892.545 darab tőzsrészvény mennyisége az új részvények megkeletkeztetése és a tőzsdére történő bevezetését követően 47.371.419 darabra nő. Felhívjuk a tisztelt Befektetők figyelmét, hogy a jelen rendkívüli tájékoztatás a Gazdasági Versenyhivatal szükséges döntéseinek meghozatalát követően megvalósítandó alaptőke emelés feltételrendszeréről nyújt tájékoztatást.
2018.01.09	Appeninn Nyrt. leányvállalatait terhelő hitelállományok kiváltásául szolgáló átfinanszírozási megállapodást kíván kötni az FHB Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal	a Társaság elhatározta, hogy az irányítása alatt álló, Appeninn-Bp1047 Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bérg utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-047160), APPEN-RETAIL Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bérg utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-09-292725), BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bérg utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-045752),f CURLINGTON Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bérg utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-09-728951), FELHÉVÍZ-APPEN Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bérg utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-09-285651) és Appeninn-Angel Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bérg utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-048362; jogelődje: Várna 12 Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bérg utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-048812)) leányvállalatokat terhelő hitelállományok kiváltásául szolgáló átfinanszírozási megállapodást (továbbiakban: „Átfinanszírozás”) kíván kötni az FHB Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 48.; cégjegyzékszám: 01-10-045459; továbbiakban: „FHB Bank Zrt.”) és a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.; cégjegyzékszám: 01-10-041206; továbbiakban: „Takarékbank Zrt.”), 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 (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.; cégjegyzékszám: 01-10-041054) mellett, melynek eredményeképpen hosszú lejáratú banki hitelek tennék lehetővé a Társaság jövőbeni növekedését, a tervezett akvizíciók finanszírozását.
2018.01.08	Egyéb tájékoztatás	A Társaság ezúton tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság kérelme alapján a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2018. év január hó 03. napján kelt Cg.01-10-046538/100 számú végzésével elrendelte a Társaság a 2017. december 21. napján tartott Rendkívüli Közgyűlésén hozott határozata alapján az alábbi változásokat. Szabó Balázs (an.: Karancsy Éva; születési ideje: 1971.02.18.; lakcím: 1025 Budapest, Karszt utca 5.; adóazonosító jel: 8380334388) igazgatótanácsai tag személye törlésre kerüljön a közhiteles cégnyilvántartásból. Éder Lőrinc (an.: Nagy Judit; születési ideje: 1980.08.20.; lakcím: 1137 Budapest, Pozsonyi út 32. 2. em. 2a.; adóazonosító jel: 8415040288) igazgatótanácsai tag személye törlésre kerüljön a közhiteles cégnyilvántartásból. Juhász Sándor (an.: Kalivoda Viktória; születési ideje: 1972.10.17.; lakcím: 1165 Budapest, Farkasszőlő utca 53.; adóazonosító jel: 8386401516) igazgatótanácsai tag személye bejegyzésre kerüljön a közhiteles cégnyilvántartásba. Az új igazgatótanácsai tag megbízatása 2017. december 21.napjától határozatlan időtartamra szól. Ádamosi György (an.: Eszes Franciska; születési ideje: 1969.06.02.; lakcím: CH 9050 Appenzell, Eggerstandenstrasse 25.; adóazonosító jel: 8374074140) igazgatótanácsai tag együttes módú cégképviselési joga bejegyzésre kerüljön a közhiteles cégnyilvántartásba.
2018.01.08	Alapszabály	<a href="https://bet.hu/newkibdata/124606912/Appeninn_Nyrt_Alapszabaly_HU_20171221.pdf">https://bet.hu/newkibdata/124606912/Appeninn_Nyrt_Alapszabaly_HU_20171221.pdf</a>
		<a href="http://www.appeninnholding.com/alapszabaly">http://www.appeninnholding.com/alapszabaly</a>

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

A Társaságnak a szavazati jogot megtestesítő - értékpapírai (a továbbiakban: kibocsátott részesedések) tőzsdei kereskedelme engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdéjén) jegyzik (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 (tőzsdéjén), 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 **15.3** 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 **15.3** 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 **15.3 és a 9.** pontban, teljes tartalommal és részletesen a Társaság alapszabályában <http://www.appeninnholding.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 **15.3 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 1. 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. **15.5** pontban)

### 8.1 Jegyzett tőke összetétele

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

- II. 4.089.254.500,-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 helyezés20/ 2010. számú közgyűlési határozat
- IV. Részvénykönyv vezetése és a részvénykönyvi feladatok ellátásának módjai

## 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	HU0000102132
forgalomban tartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. Részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010.07.02
részvénykönyv vezetés Alapszabály szerint	Appeninn Nyrt. Igazgatósága (korábban: Igazgatótanácsa) 1023 Budapest, Bég utca 3-5.

## 8.3 Visszavásárolt saját részvények

A Társaság 2017. 12. 31-én nem rendelkezett visszavásárolt saját részvénnyel.

Visszavásárolt saját részvények	2017.12.31		2016.12.31	
	Érték (ezer Forint)	Mennyiség (db)	Érték (ezer Forint)	Mennyiség (db)
<i>a Társaság tulajdonában álló saját részvény változásai</i>				
<b>Időszak nyitó</b>	<b>65 368</b>	<b>285 470</b>	<b>696 545</b>	<b>2 814 280</b>
vásárlás	886 399	3 913 608	421 387	1 818 537
saját részvény osztalékfizetésre történő átadása (223 ft/ db)	(127 660)	(580 602)	-	-
elidegenítés	(824 107)	(3 618 476)	(1 052 564)	(4 347 347)
<b>Időszak záró</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65 368</b>	<b>285 470</b>

## 8.4 A Társaság alaptőkéjének összetétele, 2016. és 2017. éves tőkeemelés

### Appeninn Nyrt. Részvény és tőke adatok változásai

	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
Forgalomban tartott részvények száma (db)	40 892 545	39 800 000	36 500 000
Társaság jegyzett tőkéje (ezer Forint)	4 089 255	3 980 000	3 650 000
Kibocsátással jegyzett tőke változás - összeg (ezer Forint)	109 255	3 300 000	
Kibocsátással forgalomha hozott részvények növekedése (c)	1 092 545	3 300 000	
Kibocsátás döntés dátuma	2017.12.01	2016.05.20	

## 8.5 A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatása

A Társaság saját tőke változások bemutatását a 2017. 01.01. –es IFRS-ekre való átállás miatt, 2016. 01.01- től, - mint összehasonlító időszak szintén IFRS-ek szerint – mutatja be. A saját tőke átsorolásokat a Társaság a kiegészítő jelentésében a számviteli elvek változásai rész alatt tételesen bemutatja.

Saját tőke változások (adatok ezer Forintban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
<b>Nyitó egyenleg 2016. 01. 01.</b>	<b>3 650 000</b>	<b>2 526 207</b>	<b>(696 545)</b>	<b>406 022</b>	<b>5 885 684</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>					
Tárgyévi eredmény	-	-	-	397 795	397 795
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	<b>330 000</b>	<b>363 466</b>	<b>631 177</b>	<b>(41 354)</b>	<b>1 283 289</b>
Saját részvény vásárlása	-	-	(421 387)	-	(421 387)
Saját részvény elidegenítése	-	-	1 052 564	(51 598)	1 000 966
Tulajdonosokkal szemben elszámolt kamat	-	-	-	10 244	10 244
Tőkeemelés 2016. 05. 20.	330 000	363 466	-	-	693 466
<b>Egyenleg 2016. 12. 31.</b>	<b>3 980 000</b>	<b>2 889 673</b>	<b>(65 368)</b>	<b>762 463</b>	<b>7 566 768</b>
<b>Saját tőke változások (adatok ezer Forintban)</b>	<b>Jegyzett tőke</b>	<b>Tartalékok</b>	<b>Visszavásárolt saját részvény</b>	<b>Felhalmozott eredmény</b>	<b>Saját tőke összesen</b>
<b>Egyenleg 2016. 12. 31.</b>	<b>3 980 000</b>	<b>2 889 673</b>	<b>(65 368)</b>	<b>762 463</b>	<b>7 566 768</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>					
Tárgyévi eredmény	-	-	-	131 156	131 156
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók</b>	<b>109 255</b>	<b>740 745</b>	<b>65 368</b>	<b>(197 332)</b>	<b>718 036</b>
Saját részvény vásárlása	-	-	(886 399)	-	(886 399)
Saját részvény elidegenítése	-	-	127 660	25 377	153 037
Tulajdonosoknak fizetett osztalék	-	-	824 107	(261 652)	562 455
Tulajdonosokkal szemben elszámolt kamat	-	-	-	38 943	38 943
Tőkeemelés	109 255	740 745	-	-	850 000
<b>Egyenleg 2017. 12. 31.</b>	<b>4 089 255</b>	<b>3 630 418</b>	<b>-</b>	<b>696 287</b>	<b>8 415 960</b>

## 8.6 Lekötött és értékelési tartalék részletezése

2017. 01.01- től a Társaság áttért az IFRS szerinti beszámoló készítésre.

- 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 2017. év végén nulla volt (2016: 65.368 ezer forint).
- Az értékelési tartalékok ezen beszámoló standardban nem kerülnek külön kiemelésre. Tartalmilag a Társaság a magyar szabályok szerinti értéke helyesbítésre képzendő lekötött tartaléka 2017. év végén 23.790 ezer forint volt. (2016: 21.108 ezer forint). Az IFRS standardok alatt a befektetési célú ingatlanok értékelésén elért nyereségek és veszteségek az időszaki eredményben bemutatásra kerülnek.

## 8.7 Jelentős befektetők

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

A Társaság 2017. 12. 20-i közleménye szerinti 5% -ot meghaladó részvény tulajdonosok:

	Mennyiség (db)	% részesedés a teljes kibocsátott mennyiségben
<b>Konzum PE Magántőkealap (nyilvántartási száma: 6122-44;</b>		
képviselésében eljár: Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság),	9 755 567	23,86%
<b>KONZUM Nyrt.</b>		
(székhely: 1065Budapest, Révay utca 10. II. em., Cg.: 01-10-049323 )	9 755 567	23,86%
Megállapodás vagy közös vezetés miatt együtt szavazók összesen:	19 511 134	47,71%
5%-ot el nem érő részvény tulajdonosok összesen	21 381 411	52,29%
	40 892 545	100,00%

## 9 Alapszabály

A Társaság az Appeninn Holding Nyrt. Alapszabályát legutolsó alkalommal 2017. 12. 21-én hagyta jóvá.

- A Társaság a közzétételi helyeken az alapszabályt megjelentette.
- 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. (Sztav 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 jelöli ki 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. a 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 2017. évben- tekintettel a Társaság átlagos 1 fő létszámára 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. 2017. 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

Időszak	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége	2017. éves átlagos
	2017.01.01	2017.12.31.	létszám állomány
Appenin Üzemeltető Zrt. 100%-os leányvállalat	0 fő	16 fő	1,36 fő
Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	1	3,35	0,36

### 13.3 Vezető tisztségviselők

Igazgatótanács tagjai - képviseleti jog (kezdet- vége) :

ifj. Ádámosi György - együttes (2017.12. 21.-től.)

Juhász Sándor- együttes (2017.12.21.-től)

Székely Gábor – együttes (2013.04.13.-től)

Prutkay Zoltán - együttes (2015.05.18.-től)

Kovács Attila Gábor - együttes (2016.04.15.-től)

Éder Lőrinc – együttes (2013.04.12.- 2017.12.21.)

Szabó Balázs – együttes (2013.04.12.- 2017. 12.21.)

ifj. Ádámosi György - önálló (2014.08.05-2017.12.21.)

## 14 Közzétételi helyek (Sztv. 89 (5))

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

[www.appeninholding.com](http://www.appeninholding.com), - a Társaság internetes honlapja (Sztv. 89 (5))

[www.kozzetelek.hu](http://www.kozzetelek.hu),

[www.bet.hu](http://www.bet.hu),

továbbá az <http://e-beszamolo.im.gov.hu/> oldalára feltölti.

## 15 Az éves beszámoló készítésének alapjai

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

- Magyarországi székhelyű kibocsátóként az Appeninn Nyrt. az éves jelentést a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban készíti el.
- Az alkalmazott számviteli elvek megváltoztatása miatt - kötelezően alkalmazandó IFRS-ek szerinti bemutatás 2016.01.01. napra- az Appeninn Nyrt. az összehasonlító adatokat biztosítja.
- Az egymást követő éves jelentések alapjául szolgáló számviteli elveknek azonosnak kell lenniük. Ennek megfelelően a 2017.01.01. évi IFRS-ekre való áttéréshez a 2016. évi gazdálkodási adatokat az IFRS-eknek megfelelően mutatjuk be.
- Az Appeninn 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 anyagvallalati és konszolidált mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő mellékletek- jegyzetek, vezetőségi jelentés (jelen dokumentum)
- Az Appeninn 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.

### 15.2 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 -ld következő pont alatt- aláírták. (Sztv. (8)).

### 15.3 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.

### 15.4 Lényegi információk

Az Igazgatótanács minden lényegi információt, amely tevékenységét a folyamatos elvárt üzemeneten kívül lényegesen befolyásolhatja a Társaság közzétételi helyein megjelenítette. A menedzsmentnek nincs tudomása a menedzsment tagokat vagy munkavállalókat érintő kártalanítási megállapodásról.

### 15.5 Kártalanítási megállapodások

Az Igazgatótanácsnak nincs tudomása bármely, a vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodásról, 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.

### 15.6 Kutatás és kísérleti fejlesztés (Sztv. 95 (4c))

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

## 15.7 Felelősségválási nyilatkozat

a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet 1. mellékletében előírt nyilatkozatok az Appeninn Nyrt. (1022 Budapest, Bég utca 3-5.) 2017. évi egyedi, a magyar számviteli törvény szerint összeállított és a 2017. 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) **2017. éves anyavállalati beszámolójának** elkészítése során az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített egyedi (nem konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, **pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a 2017.** évi vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2018-03-26.

Prutkay Zoltán      Székely Gábor

Igazgatótanács és az Audit bizottság tagjai