

Melléklet – 4

(az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. anyavállalati egyedi IFRS 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
készült vezetőségi jelentés
egységes szerkezetbe foglalva

Budapest, 2019. március 23.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság ezen dokumentum az Appeninn Holding Nyrt. anyavállalati éves egyedi jelentéséhez készített, a számvitelről szóló 2000. évi C. 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.

Tartalom

1	A Társaság fejlődésének és történetének bemutatása	5
	Alaptőke nagysága és az alaptőkét érintő változások	5
1.1	A Társaság vezetése:.....	5
1.2	Cégstruktúra [Sztv 95 (4)]	6
1.3	A 2018-as év jelentősebb gazdasági eseményei.....	8
2	Az éves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások (PM. 4.4)	18
2.1	Vállalkozási eredmények	18
2.2	Ingtatlanok összesített piaci értéke, elhelyezkedése	19
3	A vállalkozás üzleti környezete (PM. 4.1).....	22
4	A vállalkozás céljai, stratégia (PM 4.1)	25
5	A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok Főbb erőforrások (PM. 4.3)	26
5.1	Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai	26
5.2	Pénzügyi instrumentumok [Sztv. 95 (6)]	27
5.3	Pénzügyi kockázati tényezők és kezelésük, kockázatkezelési politika [Sztv. 95 (6 a)].	27
6	A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői (PM. 4.5) a telephelyek, fióktelepek bemutatására [Sztv. 95 (4d)].	28
7	Fordulónapot követő jelentősebb események [Sztv. 95 (4)].....	31
8	Nyilvános értékpapír kibocsátó tőke, részvény információk (Sztv. 95/A)	33
8.1	Jegyzett tőke összetétele	34
8.2	Kibocsátott részvények és Részvényesi jogok	34
8.3	Visszavásárolt saját részvények	34
8.4	A Társaság alaptőkéjének összetétele	34
8.5	A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatása	35
8.6	Jelentős befektetők	35
9	Alapszabály	35
10	A Társaság irányítási rendszere, felelős társaságirányítási jelentés	36
11	Vállalkozás folytatásának keretrendszere.....	37
12	Környezetvédelem [Sztv. 95 (5 a), b), c), d)].....	37
13	Foglalkoztatáspolitikai, munkavállalói részvény és irányítási program [Sztv. 95 (4e)]	37

13.1	Munkavállalói részvényesi rendszer	37
13.2	Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása	37
14	Közzétételi helyek [Sztv. 89 (5)]	37
15	Az éves beszámoló készítésének alapjai	38
15.1	A 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet szerinti megfelelési nyilatkozatok	38
15.2	Célszerűségi és megfelelési nyilatkozat [PM. 1. melléklet, Sztv. 95 (1)]	38
15.3	Tulajdonjogok korlátozása	38
15.4	Lényegi információk	38
15.5	Kártalanítási megállapodások	39
15.6	Kutatás és kísérleti fejlesztés	39
15.7	Felelősségválási nyilatkozat	39

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, a csoport fejlődését segítő tranzakciókat szervez, saját és bérelt ingatlanok jövedelmező adásvételében és hasznosításában végzi tevékenységét és segíti, támogatja a társaság tagjait.

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

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

Alaptőke nagysága és az alaptőkét érintő változások

A Társaság alaptőkéjét 47.371.419 db darab (ISIN: HU0000102132, össznévérték: 4.737.141.900,- Forint) testesíti meg. A Társaság 2018. április 11-i közgyűlési határozata alapján 6.478.874 darab törzsrészvény kibocsátásáról döntött, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2018. május 9-én bejegyzett. A tranzakció eredményeképpen zártkörűen kibocsátott törzsrészvények kibocsátásával az alaptőke felemelése mellett nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás címén a Társaság megszerezte a 1082 Budapest, Üllői út 48. szám alatt található A kategóriás ingatlant.

1.1 A Társaság vezetése:

A Társaság 2018. augusztus 23-án történt Alapszabály módosítása értelmében az Igazgatóság és Audit Bizottság összetételében változás következett be:

Igazgatóság:

- Jászai Gellért – igazgatósági tag, az igazgatóság elnöke (2018.04.20-tól)
- Linczényi Aladin – igazgatósági tag, együttesen (2018.08.23-tól)
- Dr. Tóth Judit – igazgatósági tag, együttes (2018.08.23-tól)
- Malik Zoltán – igazgatósági tag, együttes (2018.08.23-tól)
- Tima János – igazgatósági tag, együttes (2018.08.23-tól)

Igazgatósági tagok az Alapszabály módosítását megelőzően:

- ifj. Ádámosi György – együttes (2017.12.21.-2018.08.23.)
- Juhász Sándor – együttes (2017.12.21.-2018.08.23.)
- Dr. Egyedné Dr. Páricsi Orsolya – együttes (2018.04.20.-2018.08.23.)

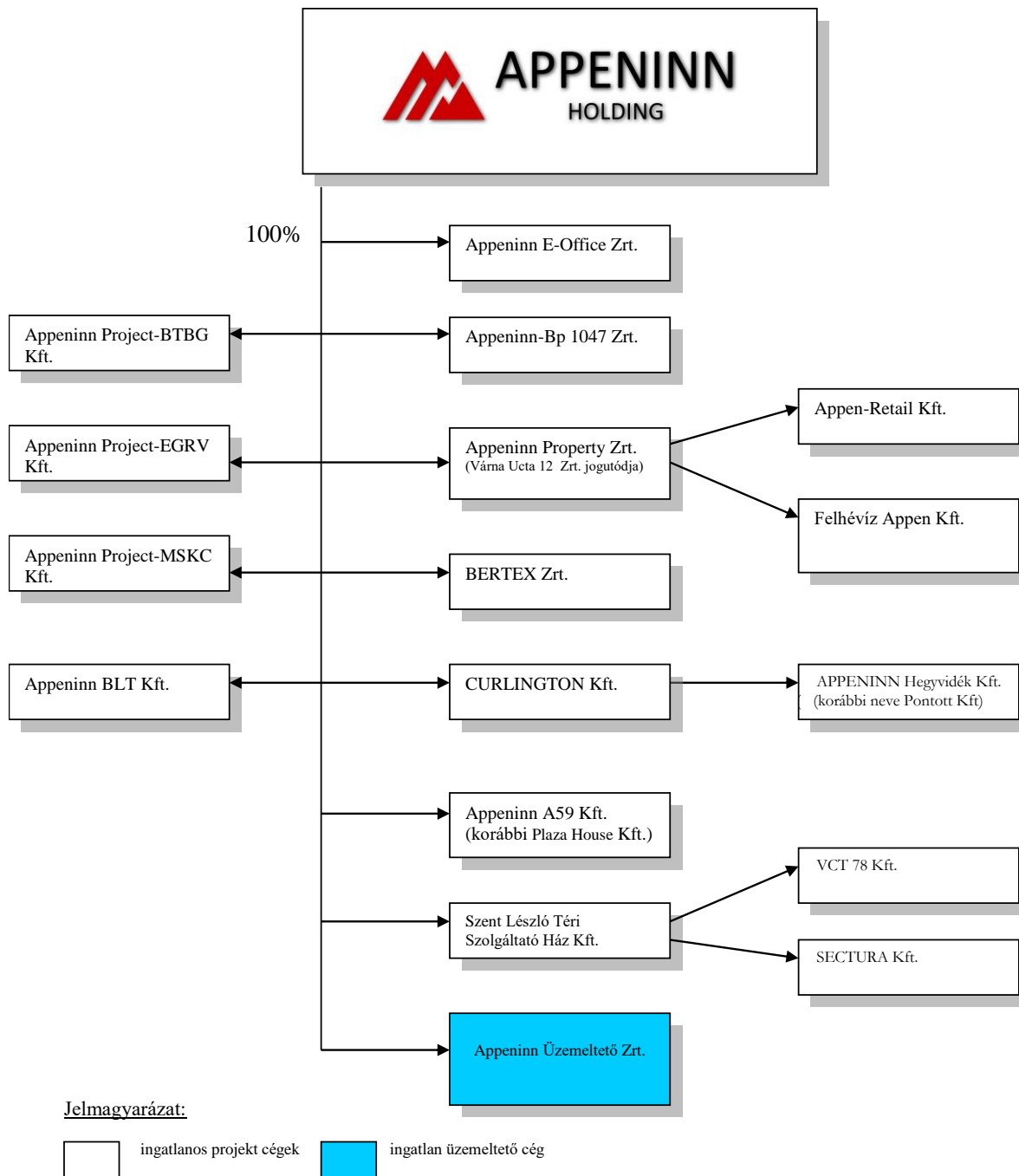
- Dr. Halápi Dóra – együttes (2018.04.20.-2018.08.23.)
- Székely Gábor – együttes (2013.04.13.-2018.04.20.)
- Prutkay Zoltán – együttes (2015.05.18.-2018.04.20.)
- Kovács Attila Gábor – együttes (2016.04.15.-2018.04.20.)

Audit Bizottsági tagok:

- Dr. Tóth Judit – audit bizottsági tag (2018.08.23-tól)
- Malik Zoltán – audit bizottsági tag, (2018.08.23-tól)
- Tima János – audit bizottsági tag (2018.08.23-tól)

1.2 Cégstruktúra [Sztv 95 (4)]

A Társaság bemutatja a Társaság befektetéseit.



1.3 A 2018-as év jelentősebb gazdasági eseményei

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

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

		határozni, azonban az alaptőke-emeléssel összefüggésben kibocsátandó új részvények kibocsátási értékét a 2018.02.08. napi záróárfolyamon, azaz 660,- Ft-on rögzíti.
2018.02.22.	Saját részvény tranzakció	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: „Kibocsátó”) tájékoztatta a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy az Appeninn Nyrt. OTC tranzakció során, leánycégétől az Felhívíz-APPEN Kft.-től 10.000 db APPENINN (ISIN: HU0000102132) részvényt vásárolt 700,00 Ft/db átlagáron, továbbá osztalék saját részvényvel történő kifizetéseként 985 db részvényt transzferált a 2016. évi osztalék kifizetésének rendjéről szóló közleményben foglaltaknak megfelelően. Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények mennyisége 40.343 db a 2018.02.22-ei állapot szerint, ennek megfelelően az Appeninn Nyrt. saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,099%-ra csökkent.
2018.02.28.	Szavazati jogok száma, alaptőke nagysága	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 40.343 db, összes részvény száma: 40.892.545 db, alaptőke nagysága: 4.089.254.500,- Ft
2018.03.05.	Saját részvény tranzakció	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: „Kibocsátó”) tájékoztatta a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy az Appeninn Nyrt. osztalék saját részvényvel (APPENINN törzsrészvény ISIN: HU0000102132) történő kifizetéseként 63 db részvényt transzferált a 2016. évi osztalék kifizetésének rendjéről szóló közleményben foglaltaknak megfelelően. Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények mennyisége 40.280 db a 2018.03.05-ei állapot szerint, ennek megfelelően az Appeninn Nyrt. saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,098%-ra csökkent.
2018.03.08.	Rendkívüli tájékoztatás – GVH engedély	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Gazdasági Versenyhivatal B/203-6/2018 számú hatósági bizonyítványára figyelemmel a KONZUM Nyrt. és társkérelmezői a Társaság felett közvetlen közös irányítást szerezhetnek.
2018.03.09.	Tulajdonosi bejelentés	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) a mai napon kézhez vett részvényesi tájékoztató alapján, tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.; cégjegyzékszám: 01-10-049323; a továbbiakban: „KONZUM Nyrt.”) tőzsdén kívüli jogügylet útján 924.832 db, azaz kilencszázhuszonnégyezer-nyolcszázharminckettő darab, a Társaság által kibocsátott, egyenként HUF 100,-, azaz száz magyar forint névértékű dematerializált törzsrészvényt (ISIN: HU0000102132) vásárolt. A Társaság valamennyi 5 százalékot meghaladó tulajdoni hányaddal rendelkező részvénytulajdonosai és részesedésük: KONZUM PE Magántőkealap: tulajdoni hányad 23,86%, részvény darabszám 9.755.567db KONZUM Nyrt.: tulajdoni hányad 26,12%, részvény darabszám: 10.680.399 db

2018.03.12.	Rendkívüli tájékoztatás – közlemény részesedésváltozásról	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) ezúton tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.; cégjegyzékszám: 01-10-049323; „KONZUM Nyrt.”) tőzsdén kívüli ügylet keretében 2.020.372 darab a Társaság által kibocsátott, egyenként HUF 100,-, azaz száz magyar forint névértékű APPENINN törzsrészcsevény (ISIN kód: HU0000102132) értékesített az OTP Ingatlanbefektetési Alap (cím: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.; nyilvántartási szám: 1211-05) részére. Ezen tranzakció, valamint egyéb tőzsdai tranzakciók eredményeként a mai napon az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonát képező APPENINN törzsrészcsevények darabszáma 2.420.372 darabra emelkedett, így az OTP Ingatlanbefektetési Alap az APPENINN törzsrészcsevények 5,92%-át tulajdonolja. A tranzakció eredményeképpen a KONZUM Nyrt.-nek a Társaságban fennálló részesedése 21,18 százalékra csökkent. A tranzakció eredményeképpen a Konzum csoportnak a Társaságban fennálló részesedése 46,46 százalékra csökkent.
2018.03.30.	Szavazati jogok száma, alaptőke nagysága	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 40.280 db, Összes részvény száma: 40.892.545 db, alaptőke nagysága: 4.089.254.500,- Ft
2018.04.12.	Rendkívüli tájékoztatás – A Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap és az Appeninn Holding Nyrt. között létrejött megállapodással lezárul az a január 12-én bejelentett, összesen 4,6 milliárd forintos tőkeemelés, melynek eredményeként a tőzsdai társaság tulajdonába kerül az Ü48 Irodaház	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Budapesti Értéktőzsde Zrt. honlapján 2018. január 12. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásnak megfelelően a Társaság és a KONZUM II Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1211- 14; a továbbiakban „Alap”; kezeli a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság; cg.: 01-10-045654) 2018. április 11. napján apportszerződés keretében megállapodtak abban, hogy az Alap nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás címén a Társaság rendelkezésére bocsátja a Budapest belterület 36372 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1082 Budapest, Üllői út 48. szám alatt található ingatlant (a továbbiakban: „Ingatlan”). A tranzakció eredményeképpen a Társaság az alaptőkéjét felemeli, egyúttal zártkörűen kibocsát összesen 6 478 874 darab, azaz hatmilliónégyszázhetvennyolcezer-nyolcszázhetvennégy darab 100,- Ft, azaz száz forint névértékű dematerializált törzsrészcsevényt, amelyek átvételére kizárólagosan az Alap jogosult. Az Ingatlanon álló, 8.145 m ² alapterületű „Ü48 Irodaház” megszerzésével a Társaság ingatlanportfóliója újabb, A-kategóriás irodaépülettel bővül.
2018.04.13.	Rendkívüli tájékoztatás	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Kibocsátó”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonában álló Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cg.: 01-10-047783; adószám: 24399201-2-41) a 2017.04.12-én megkötötte az ingatlan adásvételi szerződést az Erste Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em.; cg.: 01-10-044157; adószám: 11895336-2-41) által

		kezelt ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1211-7) és az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (nyilvántartási szám: 1111-169) tulajdonát képező 18 darab ingatlan tekintetében. A fenti tranzakció eredményeként megszerzett valamennyi ingatlant a SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2060 Bicske, SPAR út 0326/1.hrsz.; cg.: 07-09-009192; adószám: 10485824-2-07) bérlti. A tranzakció teljes ügyleti értéke EUR 14.500.000,-, azaz tizennégy milliő-ötszáz ezer euró.
2018.05.07.	Szavazati jogok száma, alaptőke nagysága 2018. április 30.	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 40.280 db, összes részvény száma: 40.892.545 db, alaptőke nagysága: 4.089.254.500,- Ft
2018.05.09.	Rendkívüli tájékoztatás – Rendkívüli tőkeemelés bejegyzése	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság kérelme alapján a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2018. év május hó 09. napján kelt Cg.01-10-046538/105 számú végzésével elrendelte, hogy a Társaság Igazgatótanácsának 1/2018. (IV.11.) számú döntésével elhatározott, új részvények forgalomba hozatalával végrehajtott alaptőke-emelés a közhiteles cégnyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A Társaság az alaptőke-emelést követően HUF 4.737.141.900,-, azaz négy milliárd hétszázharminchétmillió-száznegyvenegyezer-kilencszáz Magyar Forint összegű Alaptőkével folytatja a működését. Az alaptőke-emelést követően a részvények darabszáma 47.371.419, azaz negyvenhétmillió-háromszázhetvenegyezer-négyszázötvenkilenc.
2018.05.10.	Saját részvény tranzakció	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Kibocsátó”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy osztalék kifizetést teljesített 94 darab saját részvénnyel (APPENIN törzsrészvény, ISIN: HU0000102132). A fenti tranzakció következtében a Kibocsátó saját részvényeinek mennyisége 40.186 darabra, így saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,085%-ra csökkent.
2018.05.31.	Szavazati jogok száma, alaptőke nagysága 2018. május 31.	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 40.186 db, összes részvény száma: 47.371.419 db, alaptőke nagysága: 4.737.141.900,- Ft
2018.06.29.	Szavazati jogok száma, alaptőke nagysága 2018. június 30.	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 40.186 db, összes részvény száma: 47.371.419 db, alaptőke nagysága: 4.737.141.900,- Ft
2018.07.24.	Rendkívüli tájékoztatás – AppeninnCredit Hitelezési Zártkörűen Működő Részvénytársaság részesedését megtestesítő részvények tulajdon-	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy 2018. év július hó 23. napján adásvételi szerződést kötött a Kibocsátó által 2016. év folyamán megvásárolt, a Kibocsátó kizárólagos tulajdonában lévő, pénzügyi vállalkozásként működő AppeninnCredit Hitelezési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (korábbi nevén: MILTON Hitelezési Zártkörűen Működő Rész-

	jogának értékesítése céljából	vénnytársaság; székhely: 1044 Budapest, Váci út 76-80.; cg.: 01-10-045678) 100%-os részesedését megtestesítő részvények tulajdonjogának értékesítése céljából. A tranzakció zárására előreláthatólag 2018. év július hó 31. napjáig kerül sor.
2018.07.24.	Rendkívüli tájékoztatás – Club Aliga tranzakció	<p>Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részenyittársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cg.: 01-10-046538; a továbbiakban: „Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság egyszemélyes leányvállalata, az Appeninn BLT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cg.: 01-09-326114; a továbbiakban: „Appeninn BLT Kft.”) 2018. év július hó 25. napján adásvételi szerződést kötött a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/B.; cg.: 01-09-703978, a továbbiakban: „PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.”) 74,99%-os üzletrészének, valamint az üzletrész-tulajdonosok PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. felé fennálló követeléseinek megszerzésére.</p> <p>A fenti tranzakció eredményeképpen a Társaság érdekeltségébe kerül a Balaton partján lévő Club Aliga (cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.) részét képező ingatlanok mintegy 37 hektár területű részének közvetett tulajdonjoga, illetve a Club Aliga fennmaradó, mintegy 10 hektárnyi területén fennálló vagyonkezelői jog is.</p> <p>A tranzakció zárásának véghatárideje 2018. év december hó 20. napja.</p>
2018.07.31.	Rendkívüli tájékoztatás – saját részvény tranzakcióról	<p>Az Appeninn Nyrt a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 55-56. §-ai alapján és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben előírt közzétételi kötelezettségének eleget téve tájékoztatta a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy az Appeninn Nyrt. egyik leánycége, a FELHÉVÍZ-APPEN Kft. 2016. évben tőzsdén kívül kötött jogügyletből fakadó elszámolás zárásaként 41.328 db APPENINN (ISIN: HU0000102132) részvény tulajdonjogát szerezte meg.</p> <p>Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények mennyisége 81.514 db, ennek megfelelően az Appeninn csoport saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,17%-ra változott.</p>
2018.08.02.	Rendkívüli tájékoztatás – Appeninn E-Office Zrt. – ERSTE Alapkezelő Zrt., valamint az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap tranzakció zárása	<p>Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részenyittársaság (Kibocsátó”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Kibocsátó egyszemélyes tulajdonában álló Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részenyittársaság részére 2018.08.01-én 11,6 millió EUR összegű hitel folyósításra került, melynek lejáratára 2025. és a 3 havi EURIBOR referenciamaton felüli kamatfelár mértéke 2,1%.</p> <p>Az Appeninn E-Office Zrt. a felvett hitel felhasználásával és a 2,9 millió EUR összegű önerő teljesítésével megfizette az ERSTE Alapkezelő Zártkörűen Működő Részenyittársaság által kezelt ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alaptól, valamint az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alaptól vásárolt 18 darab a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. által bérelt kiskereskedelmi ingatlan 14,5 millió EUR összegű vételárát.</p>
2018.08.08.	Rendkívüli tájékoztatás – Appeninn Project MSKC miskolci	<p>Az Appeninn Nyrt. tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság újonnan alapított – Appeninn Retail Miskolc Korlátolt Felelősségű Társaság néven előtársaságként szerződő – leányváll-</p>

	ingatlanvásárlása	<p>lalatát a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Appeninn Project-MSKC Kft. (cg.: 01-09325579; adószám: 26350800-2-42) néven bejegyezte.</p> <p>Az Appeninn Nyrt. az Appeninn Project-MSKC Kft.-t a Miskolc területén, illetve annak vonzáskörzetében fekvő, az Appeninn Holding tulajdonát képező ingatlanok hasznosításának céljából hozta létre. Ennek megfelelően a nevezett projektcég mindösszesen HUF 513.000.000,- vételáron vásárolta meg a térségben fekvő, a Miskolci Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál 3475/13 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant, amelyet a hosszú távon kíván bérbe adni az ALDI részére. A bérleti szerződés magában foglalja az Ingatlan átépítését is, amelyet az ALDI önerőből, saját beruházás keretében vállal kivitelezni.</p> <p>Emellett várhatóan további zöldmezős beruházásokra is sor kerül. A projektsorozatot az Appeninn Holding részben saját erőből, részben bank által nyújtott finanszírozási konstrukció keretein belül valósítja meg.</p> <p>Az Appeninn Nyrt. tájékoztatja továbbá a Tisztelt Befektetőket, hogy az Appeninn szerződést kötött két vidéki ingatlanra. Az Egerben és Biatorbágyon található ingatlanokon a Társaság saját kivitelezésben épít áruházat hosszú távú bérbeadási céllal.</p>
2018.08.14.	Rendkívüli tájékoztatás – Appeninn E-Office Zrt. és az ERSTE Bank Hungary Zrt. közötti hitelszerződésből fakadó, 3,2 millió EUR összegű tartozásának visszafizetése	<p>Az Appeninn Nyrt. tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság leányvállalata, az Appeninn E-Office Zrt. a közte és az ERSTE Bank Hungary Zrt. közötti hitelszerződésből fakadó, 3,5 százalékos kamatfelárú, EUR 3,2 millió összegű tartozását a mai napon – a hitel 2025-ig tartó, eredeti futamidejét mintegy 7 évvel megelőzve – előtörlesztette. A hitelösszeg eredetileg az Appeninn Holding B-kategóriás iroda üzletágában működtetett ingatlanprojektek finanszírozása céljából került folyósításra.</p> <p>Azzal, hogy ily módon az Appeninn Holding a Cégcsoportot terhelő hitelállomány 8%-át előtörlesztette, további lehetőségek nyíltak meg arra nézve, hogy az Appeninn Holding finanszírozási lehetőségeit a továbbiakban az A-kategóriás iroda és kiskereskedelmi üzletágban várható fejlesztésekre fordítsa, továbbá, hogy a megváltozott piaci lehetőségeket kihasználva, kisebb kamatterhet jelentő hitelekre váltsa ki 2015-ben felvett banki kölcsönét.</p>
2018.08.22.	Rendkívüli tájékoztatás – Appeninn Nyrt. és KONZUM Nyrt. közötti megállapodás, amelynek értelmében a KONZUM Nyrt. jogosult a Társaság vezető tisztségviselői többségének kijelölésére	<p>Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Konzum Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59., cg.: 01-10-049323, a továbbiakban: „KONZUM Nyrt.”), a KONZUM PE Magántőkealap (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59.; MNB nyilvántartási szám: 6122-44, kezeli: Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59.; cg.: 01-10-045654, a továbbiakban: „Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.”/), a KONZUM II. Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59.; MNB nyilvántartási szám: 1211-14, kezeli: Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.), a KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59., cg.: 01-09-913725) és a KPE Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59., cg.:</p>

		01-09-294247) megállapodást kötöttek, amelynek értelmében a KONZUM Nyrt. jogosult a Társaság vezető tisztségviselői többségének kijelölésére.
2018.08.23.	Rendkívüli tájékoztatás – BDPST Zrt. tranzakció	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a KONZUM PE Magántőkealap (MNB nyilvántartási szám: 6122-44; kezeli: Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59.; cg.: 01-10-045654/; a továbbiakban: „Alap”) mint eladó a mai napon tőzsdén kívüli ügylet keretében megállapodást kötött 9.755.567, azaz kilencmillióhétszázötvenötezer-ötszázhatvanhét darab, a Társaság által kibocsátott Appeninn részvény („Részvények”) adásvételére a BDPST Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 27., cg.: 01-10-048550; a továbbiakban: „BDPST Zrt.”) mint vevővel („Tranzakció”). A Tranzakció zárására a Részvények vételárának megfizetését követően kerül sor. A Vételárat a felek üzleti titokként kezelik. A Tranzakció zárását követően az Alap által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appeninn részvények száma 9.755.567, azaz kilencmillióhétszázötvenötezer-ötszázhatvanhét darabról 0, azaz nulla darabra, így az Alap részesedése a Társaságban 20,59%-ról 0%-ra fog csökkenni, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (3) bekezdése szerinti 20, 15, 10, illetve 5%-os határértéket, míg a BDPST Zrt. által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appeninn részvények száma ugyanilyen mértékben emelkedni fog, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 61. § (3) bekezdése szerinti 5, 10, 15, illetve 20%-os határértéket.
2018.09.10.	Rendkívüli tájékoztatás – A Bécsi Értéktőzsde (Wiener Börse AG) döntése alapján a Társaság részvényei a CECE index részévé válnak.	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Bécsi Értéktőzsde (Wiener Börse AG) döntése alapján a Társaság részvényei a CECE index részévé válnak. Az Appeninn részvények súlya a CECE indexben 2018. év szeptember hó 21. napján kerül véglegesítésre. Az új kosárösszetétel 2018. év szeptember hó 24. napján válik hatályossá.
2018.09.12.	Rendkívüli tájékoztatás – Appeninn Nyrt. kötvények visszafizetéséről	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a zártkörű forgalomba hozatallal kibocsátott 150 darab „Appeninn Nyrt. kamatozó EURO kötvény” elnevezésű kötvényének (rövid név: Appeninn Nyrt. EUR kötvény; ISIN kód: HU0000356639; kamat mértéke: 7,5%; névérték: EUR 10.000,-, azaz tízezer euró; össznévérték: EUR 1.500.000,-, azaz egymillió-ötszáz ezer euró; a továbbiakban: „Kötvény”) futamideje 2018. év szeptember hó 10. napján lejárt. A Társaság 130 darab, összesen EUR 1.300.000,-, azaz egymillió-háromszáz ezer euró névértékű Kötvényt visszavásárolt, a fennmaradó 20 darab, összesen EUR 200.000,-, azaz kétszáz ezer euró névértékű kötvény és annak kamatai a mai napon kifizetésre kerültek, ezzel a Társaság valamennyi kötvénykibocsátásból eredő kötelezettsége megszűnt.
2018.09.19.	Appeninn Nyrt. saját részvény tranzakció	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Kibocsátó”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a mai napon osztalék kifizetést teljesített 94 darab saját

		részvénnyel (APPENIN törzsrészvény, ISIN: HU0000102132). A fenti tranzakció következtében a Kibocsátó saját részvényeinek mennyisége 81.420 darabra változott, így saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,1719%-ra csökkent.
2018.09.20.	Appeninn Nyrt. – saját részvény tranzakció	Az Appeninn Nyrt. (Kibocsátó) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 55-56. §-ai alapján és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben előírt közzétételi kötelezettségének eleget téve tájékoztatta a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy a Kibocsátó a FELHÉVÍZ-APPEN Kft. leánycégétől 72.656 db APPENINN (ISIN: HU0000102132) részvényt vásárolt a 2018.09.18-i BÉT záró 591.-Ft/db árfolyamon. Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények mennyisége (81.420 db) nem változott, ennek megfelelően az Appeninn csoport saját részvény állománya 0,1719 %.
2018.09.21.	Appeninn Nyrt. – saját részvény tranzakció	Az Appeninn Nyrt. (Kibocsátó) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 55-56. §-ai alapján és a 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben előírt közzétételi kötelezettségének eleget téve tájékoztatta a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy az Appeninn Nyrt. OTC tranzakció során, korábbi tranzakciók zárásaként 79.634 db APPENINN (ISIN: HU0000102132) részvényt értékesített 592 Ft/db átlagáron. Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények mennyisége 1.848 db, ennek megfelelően az Appeninn Nyrt. saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,0039 %-ra csökkent.
2018.10.19.	Appeninn Nyrt. – saját részvény tranzakció	Az Appeninn Nyrt. (Kibocsátó) tájékoztatta a pénz- és tőkepiac szereplőit, hogy az Appeninn Nyrt. egyik leánycége, a FELHÉVÍZ-APPEN Kft. 2016. évben tőzsdén kívül kötött jogügyletből fakadó elszámolás zárásaként 407.857 db APPENINN (ISIN: HU0000102132) részvény tulajdonjogát szerezte meg. Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények mennyisége 409.705 db (ebből Appeninn Nyrt. birtokol 1.848 db-ot), ennek megfelelően az Appeninn csoport saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 0,87%-ra változott.
2018.12.19.	Rendkívüli tájékoztatás – Appeninn Hegyvidék ingatlaneladás	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság leányvállalata, az APPENINN Hegyvidék Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cg.: 01-09-731476) a tulajdonában lévő, Budapest, XII. ker. belterület 9427 helyrajzi szám alatt felvett, 3563 m ² alapterületű ingatlant 2018. év december hó 14. napján értékesítette. A Társaság a fenti ügylettel a magyar számviteli szabályok alapján 175 millió HUF, míg az IFRS alapján 450 ezer EUR adózott nyereséget realizált.
2018.12.20.	Appeninn Nyrt. – Tulajdonosi bejelentés	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Társaság”) tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy Társaság által 2018. év augusztus hó 23. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban ¹ bejelentett, a KONZUM PE Magántőkealap (MNB nyilvántartási szám: 6122-44; kezeli: Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cg.: 01-10-045654/; a továbbiakban: „Alap”) mint eladó és a BDPST Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 27., cg.: 01-10-048550;

		<p>a továbbiakban: „BDPST Zrt.”) mint vevő között létrejött, 9.755.567, azaz kilencmillió-hétszázötvenötezer-ötszázhatvanhét darab, a Társaság által kibocsátott Appeninn részvény adásvételére vonatkozó megállapodás szerinti tranzakció zárására a mai napon került sor.</p> <p>A fenti ügylet eredményeképpen az Alap által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appeninn részvények száma 10.144.567, azaz tízmillió-száznegyvennégyezer-ötszázhatvanhét darabról 389.000, azaz háromszáznyolcvankilencezer darabra, így az Alap részesedése a Társaságban 21,41%-ról 0,82%-ra csökkent, átlépve ezzel a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt.”) 61. § (3) bekezdése szerinti 20, 15, 10, illetve 5%-os határértéket, míg a BDPST Zrt. által közvetlenül birtokolt, szavazati jogot biztosító Appeninn részvények száma 0, azaz nulla darabról 9.755.567, azaz kilencmillióhétszázötvenötezer-ötszázhatvanhét darabra, így a BDPST Zrt. részesedése a Társaságban 0%-ról 20,59%-ra nőtt, átlépve ezzel a Tpt. 61. § (3) bekezdése szerinti 5, 10, 15, illetve 20%-os határértéket.</p>
2018.12.30.	Társasági eseménynaptár	<p>2019. április 19. Éves rendes közgyűlés</p> <p>2019. április 19. Éves jelentés közzététele</p> <p>2019. szeptember 27. 2019. első féléves jelentés közzététele</p>

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

2.1 Vállalkozási eredmények

Átfogó jövedelemkimutatás	2018.12.31-én végződő üzleti évre ezer Ft	2017.12.31-én végződő üzleti évre ezer Ft
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	402.426	156.623
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(112.986)	(13.937)
Közvetlen fedezet	289.440	142.686
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	176.000	63.000
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	(378.134)	(56.759)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	(3.093)	158.276
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztése)	13.920	(162.848)
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	2.144.827	(17.588)
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	(12.375)	-
Működési eredmény	2.230.585	126.767
Értékcsökkenés és amortizáció	(4.653)	(640)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	(175.912)	(2.227)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	(22.092)	19.213
Adózás előtti eredmény	2.027.928	143.113
Jövedelemadók	(126.505)	(11.957)
Tárgyévi eredmény	1.901.423	131.156
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek deviza átszámításakor felmerült árfolyamkülönbözések	-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	1.901.423	131.156

A Társaság 2018. évi közvetlen fedezete (a Társaság bevételeinek és a bevételekhez közvetlenül kapcsolódó költségek és ráfordítások egyenlege) 289 millió forint volt.

A Társaság 2018. évi bérleti díj bevétele 402 millió forint volt. Az ingatlan bérbeadáson és üzemeltetésen elért fedezet 289 millió forint volt.

A Társaság csoporton belüli szolgáltatásaiból eredő díjbevétele 176 millió forint volt.

A Társaság három ingatlanának összevont, valós értékelési eredménye 2.145 millió forint nyereség volt.

A pénzügyi tételek összevont vesztesége 154 millió forint, amelyet a kapott kölcsönök, a leányvállalatoknak nyújtott kölcsönökön elszámolt kamatok, valamint jelentős összegű árfolyamvesztés jelentettek.

A Társaság adózás előtti nyeresége a 2018. üzleti évben 2.028 millió volt, amelyre 127 millió forint adó elszámolása volt indokot. A Társaság adózás utáni eredménye 2018-ban 1.901 millió forint volt.

2.2 Ingatlanok összesített piaci értéke, elhelyezkedése

A Társaság közvetlen tulajdonában az alábbi ingatlanok találhatóak:

1082 Budapest, Üllői út 48.

1062 Budapest, Andrásy út 105.

6000 Kecskemét, Kiskőrös út 30

A kerekített Összesített Piaci Érték: 25,85 millió EUR, 8,3 milliárd forint.

- Az ingatlan vagyon a Társaság saját tulajdonú ingatlanjai

Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	2018.12.31.-én végződő üzleti évre ezer forint	2017.12.31.-én végződő üzleti évre ezer forint
Nyitó érték	1.566.207	699.795
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	697.815	699.795
1062 Budapest, Andrásy út 105.	868.392	-
éves változások:		
Apportként átvett ingatlanok	4.600.000	884.000
1082 Budapest, Üllői út 48.	4.600.000	-
1062 Budapest, Andrásy út 105.		884.000
Valós érték változások	2.144.827	(15.608)
1082 Budapest, Üllői út 48.	1.412.237	-
1062 Budapest, Andrásy út 105.	385.497	(15.608)
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	347.093	(1.980)
Záró érték	8.311.034	1.566.207
1082 Budapest, Üllői út 48.	6.012.237	-
1062 Budapest, Andrásy út 105.	1.253.889	868.392
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	1.044.908	697.815

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 legcélraveze-tőbbnek, 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 ingatlanal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket. A piaci összehasonlító módszert alapvetően, mint a DCF módszer ellenőrző módszerét alkalmaztuk, egyes esetekben 50%-os súlyozott értékét vettük figyelembe:

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

2.2.1.4 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.

Az ingatlanok piaci értékének becslése során a következőket vettük figyelembe:

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

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

2.2.1.6 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.

	típus	2018				Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt (-5%)	Kilépési hozam változás teszt (+5%)	Diszkontráta
		Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérelti díj EUR/m ² /hó	Bérelti díj változás teszt (-5%)	Bérelti díj változás teszt (+5%)	
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	2.600.000	3.500.000	3.500.000	DCF modell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.325.000	3.675.000	11,50%
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30. (vételi jog diszkont értéke)	telephely	(250.000)		(250.000)	opció diszkont			-	-	
1062 Budapest, Andrásy út 105.	iroda	3.900.000	3.900.000	3.900.000	DCF modell	7,00%	iroda: 14	3.705.000	4.095.000	7,50%
1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	18.700.000	16.200.000	18.700.000	összehasonlító			15.390.000	17.010.000	
				25.850.000						

2.2.1.7 Piaci érték

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

2.2.1.8 Ingatlanértékbecslő bemutatása

A Társaság ingatlan értékelését a Jones Lang Lasalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft. (H-1054 Budapest, Szabadság tér 14.) szakértővel elkészítette a jelentését a Társaság IFRS-ek szerinti 2018. december 31-es fordulónapra készült beszámolójához. „ Az értékelési módszertanokhoz használt inputokat az értékelésben az értékelő megítélése alapján használtuk és módosítottuk az egyedi helyzetekre való tekintettel. Az értékelésnél minden értékelt ingatlant önállóan elláttunk saját input értékekkel. Az ingatlanonként felhasznált modellt, modell inputokat, modell változókat, modell összefüggéseket, inputok érzékenységi vizsgálatát a jelentésünkben az IFRS 13-as táblázatos tartalmi közzétételének megfelelően, azonosíthatóan feltüntettük. AZ IFRS 13-as közzétételi előírásainak való tartalmi megfeleléseket biztosítottuk. „

3 A vállalkozás üzleti környezete (PM. 4.1)

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

Adózási környezet bemutatása:

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

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

Építési költségek:

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

Foglalkoztatottság, munkanélküliség, keresetek, bérek

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

Infláció, fogyasztói árak:

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

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

Alapkamat, GDP:

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

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

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

Ingatlanbefektetés:

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

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

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

Bérleti díjak, hozamok:

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

A bérleti díjakban az erősödő kereslet folyamatos húzza felfelé az árakat, aminek hatására 2018 decemberében Budapest Belvárosában 24,5 eurót tett ki egy négyzetméter iroda átlagos havi bérleti díja a Cushman & Wakefield tanulmánya szerint. Ezzel fordított arányban a hozamszintek itt a legalacsonyabbak, alig haladva meg az 5 százalékot. Buda központjában 16,5, a Váci úti folyosón pedig 15,5 euró a jellemző bérleti díj, míg az agglomeráció alpiacon mindössze 10,5 eurót tesz ki. A hozamok az előbbi két alpiacon valamivel 6 százalék felett vannak, míg utóbbiban még most is meghaladják a 8 százalékot.

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

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

Budapesti irodapiac:

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

City logisztika:

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

Kiskereskedelem:

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

4 A vállalkozás céljai, stratégia (PM 4.1)

Az Appeninn Holding 2018. júniusban a következő öt évre vonatkozó üzleti stratégiát tett közzé. Eszerint a vállalat a következő években dinamikus bővítéssel, elsősorban "A" kategóriás, kiváló felszereltségű és magas szintű szolgáltatáscsomagot nyújtó irodaházak, valamint kiskereskedelmi ingatlanok akvizíciójával és fejlesztésével kíván létrehozni a befektetők számára hosszú távon is jelentős hozamot és stabil cash flow-t biztosító ingatlan portfóliót. A budapesti irodapiac növekedése, a kiskereskedelmi forgalom bővülése, valamint a kedvező finanszírozási környezet ugyanis nagyszerű lehetőséget kínál arra, hogy hosszútávon jövedelmező ingatlan portfóliót alakítson ki a társaság.

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

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

Az irodaingatlanokkal kapcsolatosan a fő elvárás: a jó lokáció, a kedvező megközelíthetőség és az előnyös funkciók, amely szempontokat a Társaság akvizíciói során messzemenőig figyelembe veszi. A Társaság jellemzően leánycégeken keresztül birtokolja az egyes ingatlanokat, az üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat (számvitel, pénzügy, karbantartás) központosítva, a Holding cégen keresztül látja el. A Társaság az üzemeltetési költségek folyamatos kontrolljára és csökkentésére törekszik a gazdaságosabb és eredményesebb működés érdekében. A jelenlegi piaci környezetben, megnövekedett keresleti igények mellett megteremtődött a lehetőség a bérleti díjak szintjének emelésére is.

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

5.1 Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

Erősségek	Lehetőségek
<p>A Társaság rugalmasan alkalmazkodik az ügyfél egyedi igényeihez.</p> <p>A Társaság költséghatékony üzemeltetést valósít meg.</p> <p>Átgondolt ingatlanportfólió méret és ebből következő volumenhatékony gazdálkodás</p> <p>Összehangolt finanszírozás és bevétel struktúra fenntartása</p> <p>A Társaság likvid eszközportfólióval rendelkezik.</p> <p>A Társaságnál az idegen tőke és saját tőke arány kiegyensúlyozott</p> <p>Több mint kilenc év tapasztalat a budapesti ingatlanpiacon.</p> <p>A 15 legnagyobb bérlő az éves árbevétel 80%-át képviseli és a két legnagyobb bérlőn kívül (SPAR és Takarékbank) egyik bérlőrésze sem haladja meg az árbevétel 5%-át.</p> <p>A KONZUM Csoport tagjaként hathatós támogatást kap a piaci lehetőségek kiaknázásában, az akvizíciós célpontok felkutatásában és megvalósításában, jelentős növekedési potenciál a csoport szintű szinergiákban</p> <p>A meglévő ingatlan-portfólióban lévő fejlesztési potenciál: több mint 23 ezer m² (Club Aliga és telekingatlanok)</p>	<p>Az alulárázott hazai ingatlanpiac attraktív befektetési célpont a külföldi befektetőknek.</p> <p>Alulértékelt ingatlanok megszerzése résziaci szegmensekben</p> <p>A kis- és közép vállalkozások legjavát válogatva a likvid stabil cash flowt termelő vállalatokkal való hosszú távú együttműködés</p> <p>„A” kategóriás ingatlanok megszerzése</p> <p>Kereskedelmi ingatlanok piacán történő növekedés</p>
Bizonytalanságok	
<p>A friss akvizícióknál a kihasználtsági ráták pontos előrejelzésének bizonytalanságai</p> <p>A folyamatos bérbeadásnál a bérlőváltásonkénti idő hossza</p>	

5.2 Pénzügyi instrumentumok [Sztv. 95 (6)]

Az Appeninn Nyrt. treasury funkciója az üzleti érdekeknek megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt. Az Appeninn Nyrt. tevékenysége során felmerülő pénzügyi kockázatokat üzletenként elemzi. A vizsgált kockázatok közt vannak a piaci kockázatok (devizakockázat, valós érték kamat kockázat és árkockázat), hitelkockázat, fizetési kockázat és cash-flow kamat kockázat. Az Appeninn Nyrt. törekvése, hogy minimalizálja ezen kockázatok hatását. Az Appeninn Nyrt. spekulációs céllal nem bocsátkozik pénzügyi konstrukcióba.

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

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

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

Az Appeninn Nyrt. treasury funkciója a Társaság tartós üzleti érdekének megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt.

A magyar irodapiaci beruházások közvetetten és hosszú távon befolyásolhatják az árki alakítást.

A vállalati körben általánosan tapasztalható nemfizetés vagy késedelmes fizetés kockázatát a Társaság már az előzetes, majd a folyamatos ügyfélmonitoring fenntartásával kezeli. Az ügyfél monitoring tevékenységet az üzemeltetés-energiagazdálkodás-ügyfélkezelés és pénzügyi terület összehangolt információáramlásával 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
<p>A Csoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével.</p> <p>A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacra a kereslet-kínálati viszonyokat figyelembe véve feltételezhető, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a közel jövőben is fenntarthatóak lesznek. A jövőben a bérleti díj bevételek 5-10%-os elmozdulásával, rövid távon felfelé mozgásával kalkulál a Társaság, ugyanakkor teljeskörű bizonyosság erre nem szolgáltatható.</p>	<p>Az Appeninn Nyrt. deviza alapú akvizíciós és beruházási hitelei jellemzően EUR-ban denomináltak.</p> <p>A hitelportfólió 2018 során megvalósított sikeres átstrukturálása keretében jelentős összegű refinanszírozás történt HUF összegben. A társaság ezzel jelentős lépést tett, hogy összhangot teremtsen a bérleti díjbevételei és finanszírozása között.</p> <p>Az Appeninn Nyrt. és az anyavállalat által vezetett Csoport folytatni tervezi a 2018-as üzleti év során elért kiegyensúlyozott cash-flow tervezést.</p>

Kamatlábkkockázat	Likviditási kockázat
<p>A kamatlábkkockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A Csoport hitelei után átlagosan 3,11-3,19% hitelkamatot fizet. Az Appeninn Nyrt. a kibocsátott kamatozó kötvényei után 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, a bevételek biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket. A Társaság és az irányítása alá tartozó leányvállalatok 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 bérlőktől, 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.

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 6.000 m²-t meghaladó épület **komplexum hasznosítása 90%-ot közelíti, ezzel** erősen a felső harmad tetején teljesít az ingatlan az összehasonlító adatok szerint. Kecskeméten található Magyarország egyik legnagyobb volumenű autó összeszerelő üzemének zöldmezős beruházása. A kapcsolódó iparágak jelentős ipari és irodaterületeket igényelnek, amelyek miatt a körzetben található ingatlanokra jelentős kereslet áll fenn. Az ingatlan gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetben fekszik, Kecskemét központjától délnyugati irányba, az M5-ös autópályához, ill. az 52-es főúthoz közel fekszik. Az ingatlan környezetében jellemzően vegyesen lakó-, valamint ipari, kereskedelmi ingatlanok találhatók.

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

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

Budapest – Andrásy út 105.

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

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

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

Budapest – Üllői út 48.

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

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

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

Holdings tevékenysége keretében leányvállalatai tevékenységének menedzselése, további ingatlanportfólió megvásárlása, valamint a leányvállalatok ingatlanjai bérbeadása képezi a fő tevékenységi kört. 2018-ban az alább felsorolt ingatlanok beszerzése valósult meg a leányvállalatoknál.

SPAR Ingatlanok

A Csoport célkitűzéseinek egyik jelentős lépése az országszerte 18 ingatlanból álló SPAR ingatlan portfólió, amelyet az Appeninn E-Office Zrt. leányvállalat vásárolt meg 2018. nyarán. Az ingatlanok

közül 2 ingatlan Budapesten, míg további 2 ingatlan Budapest agglomerációjában található. Vidéki városokban további 14 ingatlan közül 7 megyeszékhelyen helyezkedik el.

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

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

Club Aliga

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

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

Menyét utca – Normafa utca

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

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

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

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

Dátum	Közlemény	Rövid tartalom
2019.03.07.	Társasági eseménynaptár	2019. április 23. Éves rendes közgyűlés 2019. április 23. Éves jelentés közzététele 2019. szeptember 27. 2019. első féléves jelentés közzététele
2019.02.28.	Szavazati jogok, és alaptőke nagysága	Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 1.848 db, összes részvény száma: 47.371.419 db
2019.02.07.	Saját részvény értékesítése	Az Társaság tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket, hogy a Társaság leányvállalata, a FELHÉVÍZ-APPEN Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59.; cg.: 01-09-285651; „FELHÉVÍZ-APPEN Kft.”) 2019. év február hó 07. napján tőzsdei kereskedés keretében értékesített 407.857, azaz négyszázhétezer-nyolcszázötvenhét darab, a Társaság által kibocsátott, HUF 100,- névértékű törzsrészvényt (ISIN: HU0000102132), részvényenként HUF 551,3618,- átlagáron. A fenti tranzakcióval a Társaság amagyar számviteli szabályok alapján bruttó HUF 126.991.090,- nyereséget realizált.
2019.01.31.	Szavazati jogok és alaptőke nagysága	Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó

		szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 409.705 db, összes részvény száma: 47.371.419 db
2019.01.31.	Rendkívüli tájékoztatás a Club Aliga 74,99%-os tulajdonjogának megszerzéséről	A Társaság tájékoztatta a Tisztelt Befektetőket, hogy Társaság által 2018. év július 26. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban bejelentett, a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1037 Budapest, Montevideo utca 3/B.; cg.: 01-09-703978, a továbbiakban: „PRO-MOT HUNGÁRIA Kft.”) 74,99%-os üzletrészenek, valamint az üzletrész-tulajdonosok PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. felé fennálló követeléseinek a Társaság egyszemélyes leányvállalata, az Appeninn BLT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59.; Cg.: 01-09-326114; a továbbiakban: „Appeninn BLT Kft.”) által történő megszerzésére irányuló adásvételi szerződés szerinti tranzakció – amelynek eredményeképpen a Club Aliga (cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.) részét képező ingatlanok mintegy 37 hektár területű részének közvetett tulajdonjoga, illetve a Club Aliga fennmaradó, mintegy 10 hektárnyi területén fennálló vagyonkezelői jog is a Társaság érdekeltségi körébe került – zárása 2019. év január hó 28. napján megtörtént. A fenti tranzakció üzleti értéke EUR 14.238.246.
2018.12.30.	Szavazati jogok és alaptőke nagysága	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság eleget téve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 54. § (9) bekezdésében foglaltaknak, közzétette a Társaság részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát. Saját részvények száma: 409.705 db, összes részvény száma: 47.371.419 db
2018.12.30.	Társasági eseménynaptár	2019. április 19. Éves rendes közgyűlés 2019. április 19. Éves jelentés közzététele 2019. szeptember 27. 2019. első féléves jelentés közzététele

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

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

- a) A jegyzett tőke összetételét, ideértve azokat a kibocsátott részesedéseket is, amelyek tőzsdei kereskedelme nem engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdén), részvénytársaságnál részvényfajta szerinti bontásban, jelezve e fajtaknak 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 **8.6** 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.appeninholding.com/alapszabaly>);
- g) a tulajdonosok közötti bármely megállapodást, amelyről a vállalkozónak tudomása van, és amely a kibocsátott részesedések, illetve a szavazati jogok átruházásának korlátozását eredményezheti (ld. a **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.appeninholding.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.appeninholding.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 0. pontban közzétett, és a 2018.12.31-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. 4.737.141.900,-Ft, egyenként 100,- Ft névértékű, névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényből áll. Minden részvény egy szavazati jogot biztosít.
- III. Részvény tulajdonosának meghatározása, vagyoni hozzájárulások teljesítése, alaptőke felemelése, átruházási szabályokat az Alapszabály tartalmazza.

8.2 Kibocsátott részvények és Részvényesi jogok

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

Appeninn Nyrt. részvény adatok

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

8.3 Visszavásárolt saját részvények

A Társaság 2017. december 31-én nem rendelkezett visszavásárolt saját részvénnel, 2018. december 31-én 1.114 eFt összegben 1.848 db saját részvénnel rendelkezett a Társaság.

8.4 A Társaság alaptőkéjének összetétele

Jegyzett tőke	2018.12.31-én végződő üzleti évre	2017.12.31-én végződő üzleti évre
	ezer forint	ezer forint

Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerint

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

8.5 A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatása

Saját tőke változások (adatok ezer Ft-ban)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2017. január 1-én	3.980.000	2.889.673	(65.368)	762.463	7.566.768
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				131.156	131.156
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	109.255	740.745	65.368	(197.332)	718.036
Saját részvény vásárlása			(886.399)		(886.399)
Saját részvény elidegenítése			127.660	25.377	153.037
Tulajdonosokkal szemben elszámolt kamat				38.943	38.943
Osztalék			824.107	(261.652)	562.455
Tőkeemelés ázsíóval	109.255	740.745			850.000
Egyenleg 2017. december 31-én	4.089.255	3.630.418	-	696.287	8.415.960
Egyenleg 2018. január 1-én	4.089.255	3.630.418	-	696.287	8.415.960
Tárgyévi átfogó eredmény					
Tárgyévi eredmény				1.901.423	1.901.423
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	647.887	4.465.426	(1.114)	(511.892)	4.600.307
Saját részvény vásárlása			(49.940)		(49.940)
Saját részvény elidegenítése			48.826	1.421	50.247
Átsorolás		513.313		(513.313)	-
Osztalék					-
Tőkeemelés	647.887	3.952.113			4.600.000
Egyenleg 2018. december 31-én	4.737.142	8.095.844	(1.114)	2.085.818	14.917.690

8.6 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.

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

9 Alapszabály

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

- A Társaság a közzétételi helyeken az alapszabályt megjelenítette.

- A Társaság alapszabályában közzétett eljárásokat, jogokat a Társaság az alapszabályának közzétételével teljesíti.
- A vezető tisztségviselők megválasztása, a megválasztási folyamata az alapszabály szerint zajlott.
- A részvény kibocsátásra és visszavonásra vonatkozó szabályoknak az alapszabályban rögzítettek szerint a Társaság megfelelt.

10 A Társaság irányítási rendszere, felelős társaságirányítási jelentés

- A társaságnál Igazgatótanács működik. Az Igazgatótanács hatásköreit az alapszabály VII. pontja szabályozza.
- A Társaság az éves jelentéssel együtt közzéteszi a **felelős társaságirányítási rendszerét (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés)** bemutató dokumentum csomagot, amely tartalmazza a számviteli törvény 95/B §-ában előírt információkat [Sztv. 95/B (1)].
- A Társaság a jogszabály által előírt vállalatirányítási rendszertől nem tér el, és nem alkalmaz további, a jogszabálytól eltérő vállalatirányítási rendszereket.
- Sztv. 95/B (2) a pontjára tekintettel: a Társaság nyilatkozza, hogy a Társaságra a nyilvánosan forgalomba hozott részvénytársaságokra vonatkozó Irányítási rendszereket a magyar Polgári törvénykönyv szabályozza. A társaság az alapító okiratában a közgyűlés jóváhagyásával 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. 95/A § c), d), f), h) és i) pontja szerinti információkat a külön dokumentumként (Felelős társaságirányítási nyilatkozat és jelentés) közzétett részeként bemutatja, úgy mint a Sztv. 95/ (2) g: a legfőbb irányító (vezető) szerv, az ügyvezető szerv és a felügyelő testület, valamint ezek bizottságainak összetétele és működése.

- Sztv. 95/B (2) h) pontjára tekintettel: a Társaság ügyviteli, ügyvezető és felügyelő testületei esetében alkalmazott, sokszínűséggel kapcsolatos politika leírása, különös tekintettel az életkori, a nemi, a tanulmányi és a szakmai háttérrel kapcsolatos szempontokra, e sokszínűséggel kapcsolatos politika céljainak, megvalósítási módjának és a beszámolási időszakban elért eredményeknek a leírása a 2018. évben nem értelmezhető.
- Sztv. 95/B (3) pontjára tekintettel: a Társaság az Alapító okirat, a Felelős Társaságirányítási jelentést és nyilatkozatot rendszeresen a fenti tartalmakra tekintettel közzéteszi.

11 Vállalkozás folytatásának keretrendszere

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

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

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

13 Foglalkoztatáspolitiká, munkavállalói részvény és irányítási program [Sztv. 95 (4e)]

13.1 Munkavállalói részvényesi rendszer

A Társaság nem üzemeltet munkavállalói és irányítási részvény programot.

13.2 Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása

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

14 Közzétételi helyek [Sztv. 89 (5)]

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

www.appeninnholding.com, - a Társaság internetes honlapja [Sztv. 89 (5)]
 kozzetetelek.mnb.hu,
 www.bet.hu,
 továbbá az <http://e-beszamolo.im.gov.hu/> oldalára feltölti.

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 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 anyavállalati 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 jelentés, ahol szükséges, hivatkozik, és további magyarázatokat ad az éves beszámolóban szereplő adatokra. Az üzleti jelentés magyarul készült, és a hely és a kelet feltüntetésével a vállalkozó képviselőjére jogosult személyek, a tárgyévben Jászai Gelért az Igazgatóság elnöke és Linczényi Aladin az Igazgatótanács tagja aláírták.

15.3 Tulajdonjogok korlátozása

Az Igazgatótanácsnak nincs tudomása a tulajdonosok bárminemű 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 üzemműködésen 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

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. (1062 Budapest, Andrássy út 59.) 2018. évi egyedi, a magyar számviteli törvény szerint összeállított és a 2018. éves anyavállalati IFRS (Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett nemzetközi számviteli standardok szerinti) szabályok szerint elkészült beszámolókról, jelentésekről

Alulírottak kijelentjük, hogy az Appeninn Nyrt. (kibocsátó) **2018. éves 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 2018. évi** vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2019. március 23.

Jászai Gellért Linczényi Aladin

Appeninn Vagyonkezelő Holdig Nyrt. Igazgatótanács tagjai