

**APPENNIN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

2017. ELSŐ FÉLÉVES

IFRS –EK SZERINT ELKÉSZÍTETT

KONSZOLIDÁLT JELENTÉSE

Társaság neve	Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentés számviteli rendszere	IFRS
Jelentési időszak	2017. II. félév
Adatok könyvvizsgálata	közbenső időszaki adatok nem könyvvizsgáltak
Jelentés devizaneme	EUR, amennyiben ettől eltérő nincs jelölve
Közzétéve	2017.08.23.
E-mail	info@appenninholding.com
Befektetési kapcsolattartó	Kovács Attila Gábor attila.kovacs@appenninholding.com
Telefon	+36 1 346 8869

Igazgatósági értékelés az Appeninn Nyrt. 2017. első féléves teljesítményéről

Székely Gábor az Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsának tagjaként a Csoport féléves eredmények kapcsán kiemelte:

A Csoport több mint 20 százalékkal bővült az Appeninn árbevétele az első félévben, mely jelentős a 2016-2017-ben vásárolt ingatlanok hasznosításának és a növekvő irodapiaci keresletnek köszönhető. Az ingatlanbefektetési Csoport adózott eredménye ugyanakkor negatív lett, miután egymillió euróval leértékelte egyik befektetési célú ingatlanát.

A Budapesti Értéktőzsdé Prémium kategóriájában jegyzett Appeninn Nyrt. (IFRS szerinti, konszolidált adatok szerinti) ingatlanbérbeadásból származó bevétele 2017 első félévében 21 százalékkal 2,6 millió euróra nőtt. A kedvező folyamatok mellett az ingatlanbefektetési társaság adózott eredménye 37 ezer eurós veszteséget mutat, mivel az ingatlanok értékelése során az óvatosság elve miatt 1 millió eurós leértékelésből származó veszteséget számolt el a társaság a félév végén. A lépésre azért volt szükség, mert az egyik irodaház kiemelt bérlőjének a 2008-ban kirobbant válság előtt megkötött bérleti szerződése lejárt, és annak pótlása már csak alacsonyabb bérleti díj mellett történik, így átmenetileg csökken az ingatlan árbevétel-termelő képessége.

Székely Gábor, az Appeninn Nyrt. operatív igazgatója összességében elégedett a csoport első féléves eredményével, melyből már jól láthatóak a 2016-2017-ben vásárolt ingatlanok pozitív hatásai. Az idén vásárolt ingatlanok forgalmi és befektetési értékelési eredményén a vállalat menedzsmentje még dolgozik, az eredmények számottevően nem érzékelhetőek az első havi adatokban. Az Appeninn továbbra is keresi az újabb kedvező árazású befektetési célú ingatlanok vásárlásának lehetőségét.

Appeninn Holding 2017. első félévben stabil növekedési eredmények és értékelési veszteségek mozgatták a teljesítményt

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: a Csoport) elkészítette a 2017. első félévről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés). A Jelentés tartalmazza a Csoport 2017. első hat hónapra vonatkozó összevont (konszolidált) vezetőségi jelentését, az IFRS-nek megfelelően elkészített, tárgyidőszakra vonatkozó összevont (konszolidált) mérlegét és összevont (konszolidált) eredménykimutatását és az ezekhez fűzött értékelést. A jelentésben alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlítható időszakban alkalmazott számviteli politikával. A jelentés beszámolási pénzneme EUR.

AZ APPENINN HOLDING 2017. ELSŐ HAT HAVI KIEMELT TÉTELEI

Kiemelt adatok - konszolidált	2017	2016
	1-6 hó*	1-6 hó*
	EUR	EUR
Konszolidált- Eredménykimutatás		
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	2 604 313	2 151 840
Közvetlen fedezet	1 866 572	1 480 152
Kamat ráfordítások	(633 794)	(520 427)
Tárgyévi eredmény	(37 971)	411 650
Eszközök, kötelezettségek és tőke:		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	64 561 364	60 495 969
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	36 099 404	38 339 338
Forgóeszközök összesen	1 826 705	1 355 679
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	5 674 604	2 934 888
A Társaság részvényeseire jutó tőke	25 924 377	23 399 679

* Az időszak adatai könyvvizsgáló által nem ellenőrzött évközi időszak adatait tartalmazza.

- Az Appeninn Nyrt. a 2017. első félévét 2,6 millió EUR díjbevéttel zárta. A Csoport 2017 első félévi teljesítményében kiemelkedő a bevétel 21%-os növekedése.
- A Csoport közvetlen fedezete 1,867 millió EUR összeggel a 2016. évi szint felett teljesített. A Csoport közvetlen fedezeti szintje 2017-ben stabilan 65% felett, 65-72%-os, árbevétel arányos értéket mutatott.
- A Csoport 2017. első féléves adózás utáni vesztesége 38 ezer EUR volt, amit több egyszer egyszeri tétel is befolyásolt. A Csoport egy befektetési célú ingatlana esetében 1 millió EUR összegű leértékelést hajtott végre.
- 2017 első félévében összesen három ingatlan vásárlása történt 3,5 millió EUR értékben, így a Csoport ingatlanportfóliójának összértéke 2017. második félévének a végén 64,5 millió EUR (kibocsátott részvényenként 1,62 EUR).

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE

Konszolidált- Eredménykimutatás	2017	2016
	1-6 hó*	1-6 hó*
	EUR	EUR
<i>Folytatódó tevékenységek</i>		
Ingyenbérbeadásból származó bevétel	2 604 313	2 151 840
Ingyenüzemeltetési költségek	(737 741)	(671 688)
Közvetlen fedezet	1 866 572	1 480 152
Adminisztrációs költségek	(244 135)	(308 417)
Személyi jellegű ráfordítások	(1 420)	(15 520)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	59 373	185
	1 680 390	1 156 400
Pénzügyileg realizált kötbér, bánatpénz	516 509	-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	(1 000 000)	35 170
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok felújítási ráfordításai	(410 707)	(93 137)
Leányvállalatok beszerzésével kapcsolatban illetékek díjak, veszteségek	(68 134)	-
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**	718 058	1 098 433
Értékcsökkenés és amortizáció	-	(350)
Kamatbevétel	14 542	8 969
Kamat ráfordítások	(633 794)	(520 427)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	(108 387)	(117 502)
Adózás előtti eredmény	(9 581)	469 123
Jövedelemadó	(28 390)	(57 473)
Tárgyévi eredmény	(37 971)	411 650
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbségek	-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	(37 971)	411 650
Az eredményből:		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	(31 226)	443 968
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	(6 744)	(31 127)
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből EUR centben	(0,08)	1,12
Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban	0,70	0,59

* Az időszak adatai könyvvizsgáló által nem ellenőrzött évközi időszak adatait tartalmazza.

** Nem IFRS eredmény kategóriák

Ingtalan bérbeadási tevékenység eredménye

A bérbeadási tevékenység 2017. első felében három lényeges összetevő miatt jelentős, 21%-os növekedést mutatott.

- A kecskeméti ingatlan teljes kapacitásának bérbeadásával a bérbeadásból származó bevétel szintje lényegesen nőtt, amely növekmény a Csoport árbevétel változásának felét adta.
- A Csoport 2016. harmadik negyedéve óta megszerzett ingatlanok bevételei a Csoport bevétel növekményéhez 26%-kal járultak hozzá. További növekedést a Csoport által realizált bérleti díj indexálások és a 2016 és 2017. évek első fél éves átlagos EUR – HUF árfolyamcsökkenés okozott.
- A Csoport a bevételek 85%-át ingatlan bérbeadásból 15%-át kapcsolódó szolgáltatásból számolta el. A szegmensenkénti bevételekben az iroda bérbeadás 79%, a logisztikai ingatlan bérbeadás bevétele 21%-volt. Az iroda bérbeadáson belüli bérbeadási és kapcsolódó szolgáltatások részesedése 83% és 17% volt, a logisztikai szegmensben ugyan ezen arányok 93% és 7% voltak.

A Csoport közvetlen fedezetmutatója az ingatlan és eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó bevételek és a bérbeadási tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódó ráfordítások pozitív egyenlege. A portfólió összteljesítménye, amit a közvetlen fedezet árbevételre vetített arányával mérünk 72%-os termelékenységét mutatott.

- Az árbevétel arányos fedezet 2016-ban 69%-volt. A változást a Csoport bevétel növekménye és azok összetevőiben kiemelkedő területhasznosításból származó bevétel növekmény okozta.
- Számszerűsítve a 21%-os árbevétel növekményéhez 10%-os, azaz 50%-kal kisebb közvetlen ráfordítás növekmény társult, ezért a fedezet mutató 3%-ot javult.

A Csoport adminisztrációs költségeinek állománya átlagos értéket vett fel, az összehasonlítható időszaki értékben voltak egyedi adó tartalmú tételek. A Csoport befektetések tervezett értékesítése és megghiúsulása miatt bánatpénzként realizált 517 ezer EUR-t.

A Csoport 2017. év során a befektetési célú ingatlanjainak fenntartására 411 ezer EUR ráfordítást számolt el karbantartási és beruházási tevékenységek ráfordításaiból. A Csoport az ingatlanok kondícióit a versenykörnyezethez igazítja, az ingatlanok termelőképességének szinten tartása folyamatosan feladat.

A Csoport ingatlanállománya a 2016. december 31-i beszámolót követően 2017. május-júniusban három ingatlannal bővült, összesen 3,5 millió EUR értékben. Az új ingatlanok bevételtermelő képességét a Csoport folyamatosan javítja, ezért a beruházási célú kiadások folyamatosak.

A Csoport tárgyidőszakban három új leányvállalattal növelte a konszolidált leányvállalatainak számát. A leányvállalatok integrálása és a megszerzett nettó eszközérték és beszerzési ráfordítások és nyereségek becslése az időszakban nem zárult le, ezért a későbbiekben – év végével bezáróan – becslésváltozás miatt az alábbiak változhatnak:

- *Appen-Retail Kft.* saját alapítású cékként került a Csoportba. Az Appen Retail Kft. egy ingatlanvagyonnal gyarapodott tárgyidőszak során. Az ingatlanhoz kapcsolódó vagyonszerzési illeték elszámolására az ingatlan vagyonérték részeként, kötelezettséggel szemben került sor.
- *Várna 12 Holding Kft.* és *Sectura Ingatlankezelő Kft.* felvásárlásával megszerzett nettó eszköz érték felmérése és értékelése folyamatban van, a vállalatokkal kapcsolatban – mint ingatlan vagyonnal rendelkező vagyoni betét megszerzése felmerült illeték 4%-os értéke a 2016-os beszámolóban rendelkezésre állt ingatlanvagyon érték alapján elszámolásra került, a felvásárolt társaságok követelés-, kötelezettség állományának és vagyonértékének felmérése folyamatban van. A társaságok beszerzéseivel kapcsolatban jelen beszámolóban bemutatott becslült, de a beszámoló közzétételével le nem zárult felmérés eredményeként elszámolt veszteség 68 ezer EUR.

A Csoport a jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelése során mutatja be a valós érték változásokat. **Jelen beszámolóban a valós érték becslésekben egy ingatlantól eltekintve nem volt változás.** A Mérleg utcai (V. kerület) ingatlanon elszámolt egymillió EUR valós értékelési veszteségre a bérleti szerződés változása, jelentős árcsökkenése, valamint az ingatlanon belül egy nagyobb bérleti terület átmeneti üresedése miatt volt szükség. A Csoport 2017. második félévben megvizsgálja az ingatlan alternatív piaci lehetőségeit, és amennyiben a belvárosi ingatlan piaci kedvező hatásokat csak-flow-ban is térítő befektetőt talál, akkor megfontolja az ingatlan értékesítést. Az ingatlan szállodai fejlesztési területként tarthat számot aktív piacra. A Csoport a jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanokat meghaladóan nem tart és nem értékcsökkent egyéb célú kontrollált eszközöket.

A bruttó működési eredmény az értékcsökkenés és pénzügyi tételek nélkül számított adózás előtti eredmény. Az Appenninn Csoport 2017. első félévében számított bruttó működési eredménye 718 ezer EUR volt. A bruttó működési eredmény változására ellentétesen hatottak az elsődleges tevékenységi kedvező fedezet mutatók, és negatívan

hatott az ingatlan átértékelésének hatása. Az összevont egyenleg 308 ezer EUR csökkenés, amely csökkenést a Csoport a beszámoló készítéskor rendelkezésre álló információk alapján megalapozottnak tart.

Finanszírozási és pénzügyi eredmény

- A Csoport kamat ráfordításai a beruházásokkal együtt felmerült finanszírozás miatt nőtt. Az ingatlan beruházások fedezeteként a Csoport kedvező kamatozású és hosszú távú bankhitelt használt. A Csoport idő arányosan elszámolta, továbbá a 2017. februárban lejárt saját kibocsátású kötvényei után megfizette a kamatokat.
- A Csoport a beszámolót érintő árfolyamváltozások hatásaként és egyéb pénzügyi tételekre 2017. első félévben elszámolt vesztesége a korábbi évben realizált szintű veszteség volt. A Csoport, tekintettel az EUR-ban történő jelentéstételre, az árfolyamkülönbségen a tárgyidőszaki árfolyamváltozások miatt a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai soron nem realizált árfolyam differenciát számol el. Az EUR-ban jelentő és HUF-ban könyvelő társaságok esetében korábbi időszakokban már átváltott EUR értékekre az eszközök és kötelezettségek közt lévő, jellemzően HUF-ban meghatározott értékek a záró árfolyamra való átszámítással árfolyamváltozás elszámolását jelentik. A tárgyidőszakban az EUR összehasonlítható időszakhoz képest kedvező árfolyam változása miatt a nyereség jellegű és veszteség jellegű tételek mindösszesen 108 ezer EUR eltéréssel merültek fel.
- A jövedelmet terhelő adó becslésre az előző időszakok átlagában került sor. A halasztott adókötelezettségek az ingatlanok valós érték változása miatt csökkentek, ennek eredményre gyakorolt hatása 54 ezer EUR volt.

A Csoport adózás előtti vesztesége 9,5 ezer EUR volt. Az adózás előtti eredmény duplázódásának az ingatlanok valós érték változása szabott gátat. A 2017 első hat hónapjában bekövetkezett több, időben egyszerre felmerült és azonosan jelentős mértékben ható tényező együttes hatása okozta, hogy a Csoport negatív eredményt ért el.

A Csoport konszolidált adózás utáni eredménye

- A Csoport kontrollált részesedéseire jutó veszteség 31 ezer EUR volt. A kibocsátott és átlagosan forgalomban tartott részvényenkénti veszteség 0,08 EUR cent volt. A részvény arányos eredménymutató elmozdulása csökkenést jelentett.
- A Csoport 26,5 millió EUR saját tőke értékének a kibocsátott, és átlagosan forgalomban tartott részvényenkénti értéke 0,7 EUR cent volt. A sajáttőke mutató elmozdulása 19%-os növekményt jelentett.

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

A Csoport 2017. június 30-i mérlege 67,8 millió EUR mérlegfőösszeggel zárta. A mérlegfőösszeg a 2016. december 31-i szinten teljesített.

Mérleg - Eszközök	2017.06.30.*	2016.06.30.*	2016.12.31
	EUR	EUR	EUR
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	-	2 149 186	-
Egyéb immateriális javak	-	3 066	-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	64 561 364	60 495 969	62 040 000
Tárgyi eszközök	-	92 554	-
Halasztott adó eszközök	-	52 163	-
Egyéb hosszú lejáratú követelések	985 451	1 236 123	978 639
Befektetett eszközök összesen	65 546 815	64 029 061	63 018 639
Készletek	-	3 700	-
Vevő és egyéb követelések	801 187	808 178	2 667 863
Adott kölcsönök	262 321	-	296 571
Elhatárolások	140 930	102 209	46 374
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	622 267	441 592	1 151 876
Forgóeszközök összesen	1 826 705	1 355 679	4 162 684
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	466 216	-	462 993
Eszközök összesen	67 839 736	65 384 740	67 644 316
Mérleg - Tőke és források	2017.06.30.*	2016.06.30.*	2016.12.31
	EUR	EUR	EUR
Jegyzett tőke	12 893 071	12 893 072	12 893 071
Visszavásárolt saját részvények	(1 714 813)	(2 463 403)	(234 863)
Tartalékok	11 229 685	11 229 685	11 229 685
Felhalmozott eredmény	4 288 224	1 740 325	4 319 450
A Társaság részvényeseire jutó tőke	25 924 377	23 399 679	28 207 343
Nem ellenőrző részesedések	141 351	710 835	148 095
Tőke és tartalékok összesen	26 065 728	24 110 514	28 355 438
Hosszú lejáratú bankhitelek	33 368 906	33 987 987	32 271 782
Kötvénymoratórium	200 000	823 640	200 000
Bérlők által pénzügyileg teljesített letétek	882 937	778 897	858 865
Halasztott adó kötelezettségek	1 647 561	2 748 814	1 701 345
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	36 099 404	38 339 338	35 031 992
Rövid lejáratú bankhitelek	677 997	805 448	1 521 378
Szállítók és egyéb kötelezettségek	3 396 006	1 650 866	1 272 831
Adó kötelezettségek	109 121	178 206	238 240
Kötvénymoratórium	-	-	228 378
Osztalék fizetési kötelezettség	771 790	-	-
Passzív elhatárolások	719 690	300 368	996 059
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	5 674 604	2 934 888	4 256 886
Kötelezettségek összesen	41 774 008	41 274 226	39 288 878
Tőke és források összesen	67 839 736	65 384 740	67 644 316

* Az időszak adatait könyvvizsgáló által nem ellenőrzött évközi időszak adatait tartalmazza.

Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok

A Csoport teljes ingatlan vagyonának becsült értéke 64,5 millió EUR volt. A Csoport jövedelemtermelő ingatlan eszköz portfóliója **2017. első félévben három ingatlannal, összesen 3,5 millió EUR értékben bővült:**

- (Budapest XIV. kerület) A Csoport a Zuglói irodaház-vásárlással folytatta ingatlanportfóliójának bővítését. A több mint 3200 négyzetméteres B kategóriás irodaház adottságai kedvezőek, kihasználtsága 95 százalékos. Az ingatlan becsült valós értéke 1,5 millió EUR.
- (Budapest X. kerület) A félévben Kőbányán található ingatlant vásárolt az Appeninn, ezzel lehetővé téve egy komolyabb ingatlanfejlesztés megvalósítását. A megvásárolt ingatlanhoz tartozó területtel együtt a vállalat 4029 négyzetméteres telken elhelyezkedő 8711 négyzetméteres irodaházzal rendelkezik a X. kerület kiemelt részén. Az egy tömbben elhelyezkedő ingatlanok összevonása kiváló lehetőséget teremt új beruházásra, akár lakóingatlan építésére is. Az ingatlan becsült valós értéke 300 ezer EUR.
- (Budapest XIII. kerület) A Frangepán utcában vásárolt 3,4 ezer négyzetméteres ingatlan kihasználtsága 90 százalék feletti. A közel 2 ezer négyzetméteres telken található, összesen 3403 négyzetméter felépítmény műszaki állapota jó, kihasználtsága 90 százalék, így jól illeszkedik az Appeninn ingatlanportfóliójába. A Csoport vezetése biztos abban, hogy a Csoport és az ingatlan hitelbiztosítéki és hitelteljesítmény mutatói kedvezőek, ezért a folyamatban lévő ingatlanalapú finanszírozás lezárása, várhatóan egy hónapon belül megvalósul. A finanszírozásra indikatív erejű banki ajánlattal rendelkezik. Erre tekintettel a Csoport az ingatlan feletti rendelkezési és vagyoni jog gyakorlása szerinti beszámolót készítette. Az ingatlan becsült valós értéke 1,7 millió EUR.

A Csoport a 2016. 12. 13-ai elkészített, jövedelemtermelő ingatlanokra vonatkozó portfólió értékelésben használt feltételrendszerét és módszertani megközelítését az eszköz elemek hasznosítási módjára és nem kedvezőtlenebb piaci környezetre tekintettel – egy ingatlant kivéve – fenntartotta. A Mérleg utcai (V. kerület) ingatlan bérleti szerkezetében bekövetkezett, és árbevétel és fedezet kiesést a jövőben jelentő tételek. A kieső tételek összességében a jövőre nézve jelentősnek tekintendők, ezért az ingatlan értékelésében az Igazgatótanács a változás értékét összegszerűen 1 millió EUR-s csökkenésre becsülte. A valós értékelés hatását a Csoport elszámolta. Az ingatlanban bekövetkezett bérleti állomány változása lehetőséget teremt az ingatlan piaci lehetőségeinek felülvizsgálatára, és a Csoport terveihez való illesztési lehetőséget.

A Csoport 2017 első félévében állagmegőrző fenntartási és beruházási munkákat hajtott végre 411 ezer EUR értékben, amely ráfordításokat az eredményben számolt el.

Egyéb hosszú lejáratú követelések

A Csoport 2015-ben értékesítette a W-GO 200 Zrt. (jogutódja az Appenin E-Office Zrt.) részesedés 40%-át, a vételárat a vevő 10 év alatt fizeti meg. Az összeget diszkontálva mutatja ki a Csoport. Az alkalmazott hosszú távú diszkont ráta 3%. A követelés összegében a tárgyidőszakban az árfolyamváltozás miatt jelentkezett csekély összegű változás.

Forgóeszközök - Vevő és Egyéb követelések

- Vevő követelések 465 ezer EUR összegben állnak fenn, amely az év végi 572 ezer EUR értékez képest csökkenést jelent. A növekvő kiszámlázások mellett elért követelés állomány csökkenés, azaz behajtási siker a Csoport részére pozitív pénzmozgást is jelentett.
- Egyéb követelések sorról rendezésre került 2 054 ezer EUR saját részvény értékesítéséből származó követelés, a követelés 2017. első negyedében a kötelezettek teljesítették.
- Egyéb követeléseken csökkenésként jelentkeztek, a felhasznált követelés jellegű adó egyenlegek, növekedésként az új vevőkkel kapcsolatban felmerülő óvadékként teljesítendő követelések.

Forgóeszközök – Adott kölcsönök

Adott kölcsön eszközök értéke 297 ezer EUR-ról 262 ezer EUR-ra csökkent. 2017-ben az azonos féllel szemben fennálló, lejárt követelések beszámításra kerültek a Csoport tartozásaival szemben.

Forgóeszközök – Elhatárolások

Az elhatárolások 83%-a a Csoport az időszaki teljesítményt érintő bevételeket jelentette, 17%-ban az időszakot nem érintő, számázott ráfordítások elhatárolását jelentette.

Értékesítésre tartottá nyilvánított eszközök

2016-ban a Csoport az Appenin Credit Zrt. (korábbi néven Milton Finanszírozási Zrt.) 100%-os részesedését szerezte meg, amely részesedés értékét pénzügyi vállalat működési környezete és személyzete, pénzügyi vállalkozási engedélyek rendszere, MNB engedély, pénzügyi vállalkozás tevékenységét rögzítő saját jogú szoftver használati jog, és a gazdálkodási adtok rendszere, felépített folyamatok képzik. A befektetés értékesítés folyamata az Igazgatótanács irányításával tárgyidőszakban is aktív volt.

Források összetétele

Hosszú és rövid lejáratú bankhitelek

A Csoport bankhiteleinek állománya két összetevő alapján változott. Egyrészt a Csoport teljesítette az időszakra jutó 655 ezer EUR kötelezettséget, másrészt befektetések vásárlására növelte hitelállományát. A Csoport 2017 első félévben megvásárolt Várna 12 Holding Zrt 100%-os részesedését 900 ezer EUR összegű (HUF alapú, hosszú lejáratú, 12 éves futamidejű) bankhitelből biztosította.

Kötvénytartozások saját kibocsátású kötvényekből

A Társaság a 2017. február 26-tal lezárult futamidejű kötvényeit (HU HU0000354337) kamatokkal együtt teljesítette. A mérlegben lévő kötvények lejáratja 2018.09.10. A Csoport által kibocsátott 150 db kötvényből a forgalomban tartott kötvény szám 20 db. A Csoportnál lévő saját kötvényeit a Csoport nem szándékozik tovább értékesíteni, ezért a kapcsolódó kötelezettségek (tőke és kamat) a Csoportnál lévő kötvény tételekre a beszámolóban nem jelenik meg külön kötelezettség és követelés, valamint bevétel és ráfordítás sorokon. Az összevont egyenleg szerepel kötelezettség és ráfordítás sorokon.

Bérlők által teljesített letétek

A bérlői változások miatt bekövetkezett bevétel növekmény a bérlői teljesített tételekben is növekményt jelentett.

Adó kötelezettségek és halasztott adó

A Tárgyidőszakban az év végével előírt adó kötelezettségek teljesítésre kerültek. A halasztott adó változásának becslése az ingatlanokon bekövetkezett valósérték csökkenéssel együtt változott. A változás az 1 millió EUR-os valós érték változásra jutó effektív adó kulcs alapján kivetett érték volt.

Szállítók

A szállítók állománya a beruházásokkal és felújításokkal összefüggésben nőtt.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

- Az egyéb kötelezettségek közt legjelentősebb változás a saját kibocsátású váltó. A váltó birtokosa elfogadta az Appen Retail Kft. által megvásárolt ingatlan vételár rendezéséig, azaz a finanszírozó hitel intézmény belépéséig. A pénzügyi rendezésig a Frangepán utcai ingatlan szolgál biztosítékul.

- A tárgyidőszakban beszerzett három új ingatlannal kapcsolatban felmerülő 4%-os vagyonszerzési illeték előírása 130 ezer EUR kötelezettség növekményt jelentett.
- Egyéb kötelezettségek között a 2016.12.31-es adatok szerinti és változatlan tartalmú kötelezettség az üzletrész vételár kötelezettség 254 431 EUR, amely összegre biztosíték tartásaként jogosultságot szerzett a az Appenin Nyrt. – a kötelezettség rendezése 2016 óta folyamatban van.
- A LEHN Consulting AG. által nyújtott garancia díj 158 599 EUR összegben rövid lejáratú tételként van bemutatva.
- A Csoport 2016-ban céltartalékot képzett és jelen beszámolóban is fenntartotta peres ügyekben 84 249 EUR összegben.

A CSOPORT TŐKE SZERKEZETE

Saját tőke elemek - adatok EUR	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Visszavásárolt saját üzletrész	Felhalmozott eredmény	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2017. január 1-én	12 893 071	11 229 685	(234 863)	4 319 450	28 207 343	148 095	28 355 438
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	(31 226)	(31 226)	(6 744)	(37 970)
Tárgyévi eredmény	-	-	-	-	-	-	-
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók:	-	-	(1 479 950)	-	(1 479 950)	-	(1 479 950)
Saját részvény vásárlás	-	-	(2 724 415)	-	(2 724 415)	-	(2 724 415)
Saját részvény értékesítés	-	-	1 244 465	-	1 244 465	-	1 244 465
Osztalék 2017.	-	-	-	(771 790)	(771 790)	-	(771 790)
Egyenleg 2017. június 30-án	12 893 071	11 229 685	(1 714 813)	3 516 434	25 924 377	141 351	26 065 728

Saját tőke elemek - adatok EUR	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Visszavásárolt saját üzletrész	Felhalmozott eredmény	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2016. január 1-én	11 850 483	10 081 366	(2 370 330)	1 296 357	20 857 876	741 962	21 599 838
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	443 968	443 968	(31 127)	412 841
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók:	-	-	(1 99 214)	-	(199 214)	-	(199 214)
Saját részvény vásárlás	-	-	106 141	-	106 141	-	106 141
Saját részvény értékesítés	1 042 589	-	-	-	1 042 589	-	1 042 589
Részvény kibocsátás	-	1 148 319	-	-	1 148 319	-	1 148 319
Ázsiós tőke emelés	-	-	-	-	-	-	-
Egyenleg 2016. június 30-án	12 893 072	11 229 685	(2 463 403)	1 740 325	23 399 679	710 835	24 110 514

Osztalékként a Csoport anyavállalatának részvényesei 771 790 EUR osztalék kifizetést teljesít.

Saját részvény mennyisége az első fél év alatt 1.712.165 db részvény elidegenítését, 3.820.284 db beszámítását, illetve vásárlását követően, 2017. június 30-án 2 421 141 db-bal zárt. A Csoport saját részvény mozgásainak a Csoport ingatlan portfólió bővítésében volt szerepe.

Az Appenin Angel Zrt. a Várna 12 Holding Zrt.-t megvásárolta. A felvásárolt 100%-os részesedés értéke 440 millió forint volt, amelyből 160 millió forintos önrészét az Appenin

saját részvényekkel teljesítette. Az Appeninn részvények elszámoló árának a felek 227 Ft-ot ismeretek el, összesen 704.845 db átadásával a vevő rendezte a kötelezettségét.

Az Appeninn Nyrt. leányvállalata a Szent László Társasház Kft. felvásárolta a Sectura Ingatlankezelő Kft.-t (korábbi néven Estate Pest Office Kft). A Csoport a befektetést 620.454 db Appeninn részvennyel térítette meg, amely 136,5 millió forint befektetési értéket képviselt, a felek által elismert részvényárfolyam 220 forint / db-volt.

Nem kontrollált részesedés változása

Az Appeninn E-Office Zrt-ben az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2017-ben tőkét emelt, amely tőke emelés miatt az Appeninn E-Office Zrt-ben a kisebbségi részesedés 1,2%-os értékű.

CSOPORT CASH-FLOW

2017. első felében a Csoport nettó pénzeszköz mozgása 530 ezer EUR pénzeszközcsökkenés volt.

Cash-Flow Kimutatás	2017.06.30.* 1-6 hó* EUR	2016.06.30.* 1-6 hó* EUR
Adózás előtti eredmény	(9 581)	501 441
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye, befektetési ráfordítások	-	57 967
Nem realizált deviza átértékelés	-	113 905
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	1 000 000	-
Értékcsökkenés	-	350
Vevő értékvesztés	(29 871)	-
Kisebbségre jutó eredmény	-	(31 127)
Kamatbevételek	(14 542)	(8 969)
Kamat ráfordítások	633 794	422 865
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	1 923 986	(65 747)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(94 556)	(12 042)
Készletek változása	-	37
Kötelezettségek és elhatárolások változása	1 846 806	188 084
Bérlői letétek változása	24 072	7 921
Fizetett nyereségadó	(211 293)	(119 098)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	5 068 815	1 055 587
Ingatlanhoz kapcsolódó beruházás	-	(114 760)
Tárgyi eszköz beszerzések	-	(350)
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(3 521 364)	-
Értékesítésre szánt eszköz értékesítésének bevétele	(3 223)	64 272
Befektetési tevékenységből származó (felhasznált) nettó cash flow	(3 524 587)	(50 838)
Kölcsön visszafizetés / bevonás	(228 378)	-
Hiteltörlesztés	253 743	(661 168)
Saját részvény vásárlás	(2 724 415)	-
Saját részvény értékesítés	1 244 465	-
Kapott kamat	14 542	8 969
Fizetett kamat	(633 794)	(422 865)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(2 073 837)	(1 075 064)
Pénzeszközök változása	(529 609)	(70 315)
Nyitó pénzeszköz	1 151 876	418 769
Pénzeszközök az időszak végén	622 267	441 592

TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

Budapest, 2017. július 10. autópiaci ingatlant vásárolt az Appeninn Budapesten. A Váci út és Megyeri út kereszteződésében található 2300 négyzetméteres ingatlan bérlője a Budapest Autószalon autókereskedés, valamint a Carglass hazai központja.

Az Appeninn Nyrt. ezúttal a dinamikusan erősödő autós szektor szereplőt megcélzó ingatlant vásárolt a Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft. (Cg.: 01-09-947093) leányvállalatán keresztül a budapesti Váci út és Megyeri út kereszteződésében található ingatlant tulajdonló VCT78 Ingatlanhasznosító Kft. (Cg.: 01-09-911556) megvásárlásával.

A 6438 négyzetméteres telken található, 2333 négyzetméternyi bérbeadható területtel rendelkező jó állagú autós pont bérlője a Mitsubishi, Subaru és SsangYong márkákat forgalmazó Budapest Autószalon, valamint az autóüveg javítással és cserével foglalkozó Carglass magyarországi központja. Székely Gábor, az Appeninn operatív igazgatója a tranzakció kapcsán elmondta: az ingatlan megvásárlása jó példa arra, hogy a vállalat elsősorban értékeltségi szempontok és növekedési kilátások alapján dönt arról, hogy milyen ingatlant vásárol, így a továbbiakban sem kizárólag az irodapiacon keresik a jó befektetési lehetőségeket. Az Appeninn az ingatlant tulajdonló vállalatot (VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.) 6,7 százalékos hozamszint mellett vásárolja meg. A tranzakció vételára jelképes, azonban az Appeninn a megvásárolt ingatlant tulajdonló vállalat hiteleit átvállalja, egyúttal kedvezőbb feltételűekre alakítja a banki finanszírozóval.

A változások a tárgyidőszaki mérleg tételeit nem érintették. Nincs tudomásunk a tárgyidőszak záró mérleg tételeire és eredményre hatással lévő eseményről.

AZ APPENINN CSOPORT TÖRTÉNETE

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. megalapítására 2009 decemberében került sor, a Csoport bevé尔特ermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte el, ma a Csoport Magyarország egyik dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési Csoportja.

A Csoport összesen 65,5 millió euró értékű, 17 befektetési célú ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője.

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

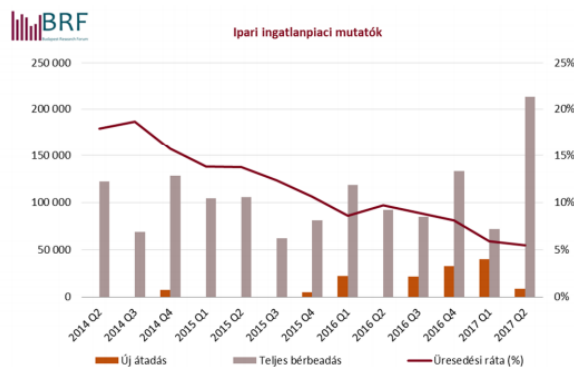
A Csoport a tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrál, amelyekben kedvezően árazott, ám nagy hozamtermelési potenciállal rendelkező eszközök szerezhetőek meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. Ilyen célterület többek között a B-kategóriás irodaházak,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

IPARÁGI KÖRNYEZET ÉS SZEKTOROK JELLEMZÉSE

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

Ipari ingatlan piaci elemzés

2017 második negyedévében két épülettel, összesen 20.380 négyzetméterrel bővült az ipari állomány: a BILK Logisztikai Parkban átadásra került egy új épület 8.790 négyzetméteren, továbbá ettől a negyedévtől az állomány része egy 11.590 négyzetméteres raktárépület is, melyet az M7 Real Estate vásárolt meg. A budapesti agglomeráció spekulatív ipari ingatlanállománya jelenleg 1.953.790 négyzetméter.



Forrás: BRF



Forrás: BRF

A második negyedévben a teljes bérlői kereslet 212.750 négyzetmétert tett ki, amely a valaha mért legmagasabb negyedéves volumen. A teljes kereslet 75%-át szerződés hosszabbítások tették ki, az új szerződések részaránya 19% volt. Két előbérleti szerződést kötöttek a negyedév során, összesen 10.980 négyzetméter területre, ez a teljes kereslet 5%-át tette ki, míg a fennmaradó 1% a bővülések volumene. 2017 második negyedévében a BRF összesen 24 tranzakciót regisztrált, melyből öt szerződés éri el a 10.000 négyzetmétert. Az átlagos tranzakcióméret 8.865 négyzetméter volt, amely jóval meghaladja a korábbiakban regisztrált átlagot. A bérleti szerződések 98,5%-át logisztikai parkok területeire kötötték, átlagosan 11.030 négyzetméterre. A városi logisztikát érintő bérbeadások átlagos mérete 631 négyzetméter volt. A legnagyobb szerződéskötés a negyedév során egy BILK-ben történt hosszabbítás volt, melyhez kapcsolódott egy 5.730 négyzetméteres előbérleti tranzakció is ugyanattól a bérlőtől.

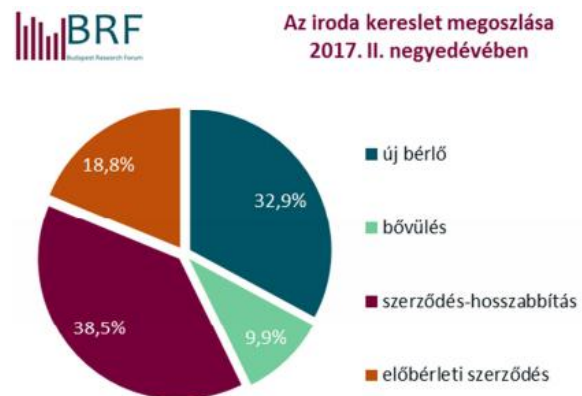
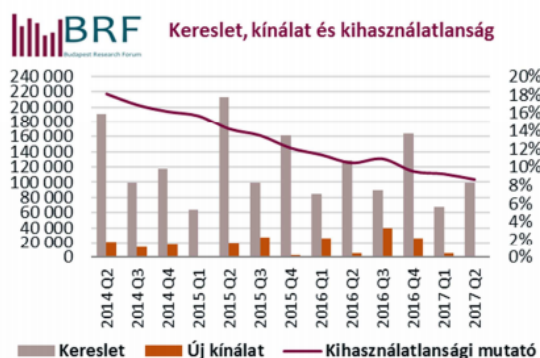
A legnagyobb új szerződést a Prologis Park Budapest – Harborban kötötték 13,640 négyzetméteren. Az üresedési ráta rekord alacsony 5,5%-on áll, ami az előző negyedévéhez képest 0,4 százalékpontos csökkenést jelent. Jelenleg összesen 108.240 négyzetméternyi ipari terület áll üresen és egy épületben sincs 10.000 négyzetméter feletti egybefüggő kiadatlan terület. A nettó abszorpció pozitív maradt a második negyedévben, 27.300 négyzetmétert tett ki.

Módszertani megjegyzés A BRF által vizsgált ipari ingatlanok Budapesten és Pest megyében található, 1995 után, bérbeadás céljából épültek. Hasznos területük minimum 2 000 m² a városi logisztika és 5 000 m² logisztikai parkok esetében. A tulajdonos által használt területek nem tartoznak a vizsgált ipari ingatlanállományba.

Irodapiaci elemzés

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

A második negyedév során nem adtak át új irodaépületet. A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.346.735 m² -t tesz ki, melyen belül 2.682.155 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 664.580 m² saját tulajdonú iroda található.



Az üresedési ráta tovább csökkent; a második negyedév során 0,6 százalékponttal 8,6%-ra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. A legtelítettebb alpiac továbbra is Dél-Buda (3,1%), míg a legmagasabb üresedési rátát (33,1%) ismét az Agglomerációban tapasztaltuk. A kereslet 2017 második negyedében 98.730 m² -t tett ki, az előző negyedévben regisztrált értéket 47%-kal meghaladva. A szerződés-hosszabbítások voltak a piac fő mozgatói, a maguk 38,5%-os részesedésével. 2017 második negyedében az új bérbeadások a teljes volumen 32,9%-át érték el, a bővülések 9,9%-os piaci részesedéssel járultak hozzá a teljes kereslethez. Az előbérleti szerződések részaránya 18,8% volt. Saját tulajdonba vétel nem történt a negyedév során.

A BRF 2017 második negyedében összesen 178 bérleti tranzakciót regisztrált, melyek átlagos mérete 555 m² volt. A Váci úti folyosón realizálódott a negyedév legnagyobb kereslete, a szerződések több mint 34%-át kötötték ezen az alpiacon. Ezt a Dél-Buda és Bel-Buda alpiacok követték 25% és 13%-os részesedéssel. A negyedév legnagyobb méretű tranzakciói szerződés-hosszabbítások voltak: az Infopark D épületében 7.000 m² -en illetve az Átrium Park-ban 6.710 m² -en. A legnagyobb előbérleti szerződést az Office Garden III. épületében kötötték, 4.630 m² -re. A nettó abszorpció 2017 második negyedéve során 19.265 m² volt.

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

Ingtalngazdálkodás - irodapiac

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

A Csoport 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 Csoport akvizíciói során messzemenőkéig figyelembe veszi. A Cégcsoport leánycégeken keresztül birtokolja az egyes ingatlanokat, az üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat (számvitel, pénzügy, karbantartás) központosítva, a Holding cégein keresztül látja el. A gazdasági környezet bérlőkre gyakorolt hatásának ellensúlyozására a Csoport az üzemeltetési költségek folyamatos kontrolljára és csökkentésére törekszik, ezzel reagálva a bérlők költségcsökkentési igényeire, így a bérleti díjak csökkentésére nem helyeződik nyomás, s a jelenlegi piaci környezetben megteremtődött a lehetőség a bérleti díjak szintjének emelkedésére is.

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

- leánycég bérbeadási tevékenységéhez szükséges ingatlan karbantartási, üzemeltetési szolgáltatás biztosítása
- aktív portfólió-menedzsment
- központi irányítás és ügyintézés, valamint jogi képviselet biztosítása
- központi beszerzések lebonyolítása, legkedvezőbb ajánlatok felkutatása
- ingatlanok felújításának, átalakításának megszervezése és lebonyolítása, szakmai felügyelete
- követeléskezelés
- központi diszpécser/hibabejelentő vonal biztosítása és működtetése

- ingatlanok őrzés-védelmének és recepciószolgáltatának megszervezése
- a kiadó ingatlanok/irodák hirdetése, bérlők kiközvetítése, kapcsolattartás a bérlőkkel
- hirdetések megjelentetése elektronikus és nyomtatott médiumokban, leánycég és ingatlanjainak megjelenése az appeninn.hu honlapon

Ingatlangazdálkodás – city logisztika ipari ingatlanok

A Csoport 2010 végén fordult erőteljesebben a raktározási és ipari ingatlan piac irányába, több lépcsőben gyors ütemben bővítve portfólióját, megteremtve a Holding második stabil lábát az irodapiac mellett. Az új szegmensbe történő belépés az irodapiacon megfogalmazott alapértékek mellett valósult meg: átlag feletti kihasználtsággal üzemeltethető ingatlanok, részvényesi értéket teremtő hozamszint melletti akvizálása és működtetése a cél. Az Appeninn ebben a piaci szegmensben a portfólió bérlőkkel való feltöltésére koncentrált sikerrel, illetve aktív portfólió menedzsment tevékenységet folytat a portfólió szerkezetének optimalizálása érdekében.

FŐBB ERŐFORRÁSOK, KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS AZOK VÁLTOZÁSAI, BIZONYTALANSÁGOK

Erősségek

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

Bizonytalanságok

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

Lehetőségek

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

Kockázati tényezők és kezelésük

- Az MNB által tervezett rossz bank (MARK Zrt.) portfóliójának létrehozása érdemben befolyásolhatja a piacon lévő ingatlanállomány értékesítési paramétereit.
- Az Appeninn Nyrt. treasury funkciója a Csoport tartós üzleti érdekének megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt.
- A magyar irodapiaci beruházások közvetetten és hosszú távon befolyásolhatják az árkialakítást.
- A vállalati körben általánosan tapasztalható nem fizetés, vagy késedelmes fizetés kockázatát a Csoport már az előzetes majd a folyamatos ügyfél monitoring fenntartásával kezeli. Az ügyfél monitoring tevékenységet az üzemeltetés- energia gazdálkodás- ügyfél kezelés és pénzügyi terület összehangolt információ áramlásával folyamatosan fejleszti.
- Az Appeninn Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei 90%-ban EUR-ban denomináltak,

A KONSZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESEDESEK ARÁNYA

Társaság	Cégjegyzékszám	Konzolidált hányad	Anyavállalat	Fő tevékenység
Appeninn Angel Zrt.	01 10 048362	100,00%	Appeninn Nyrt.	Vagyonkezelés
Appeninn - BP 1047 Zrt.	01 10 047160	100,00%	Appeninn Nyrt.	Logisztikai ingatlan bérbeadása
Appeninn E-Office Zrt.	01 10 047783	98,80%	Appeninn Nyrt.	Iroda bérbeadás
Appeninn Logisztikai Zrt.	01 10 046822	100,00%	Appeninn Nyrt.	Logisztikai ingatlan bérbeadása
Appeninn Solaris Zrt.	01 10 047055	100,00%	Appeninn Nyrt.	Iroda bérbeadás
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	01 10 046538	100,00%	Appeninn Nyrt.	Vagyonkezelés
Bertex Zrt.	01 10 045752	100,00%	Appeninn Nyrt.	Logisztikai ingatlan bérbeadása
Curlington Kft.	01 09 728951	100,00%	Appeninn Nyrt.	Logisztikai ingatlan bérbeadása
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	01 09 947093	100,00%	Appeninn Nyrt.	Iroda bérbeadás
Felhévíz Appen Kft.	01 09 285651	100,00%	Appeninn Solaris Zrt.	Iroda bérbeadás
AppeninnCredit Hitelezési Zrt. *	01 10 045678	100,00%	Appeninn Nyrt.	pénzügyi vállalkozás
APPEN-RETAIL Kft.	01 09 292725	100,00%	Appeninn-Solaris Zrt.	saját tulajdonú ingatlan bérbeadás
Várna 12 Holding Zrt.	01 10 048812	100,00%	Appeninn-Angel Vagyonkezelő Zrt.	Vagyonkezelés (holding) (Főtevékenység)
SECTURA Ingatlankezelő Kft.	01 09 297215	100,00%	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Iroda bérbeadás

*A pénzügyi vállalkozást az aktív értékesítési folyamat miatt a Csoport értékesítésre tartott eszközként mutatja be.

A vagyonkezeléssel, ingatlan bérbeadással és üzemeltetéssel foglalkozó társaságokat teljes konszolidációs módszerrel konszolidáljuk, a nem kontrolláló részesedés kiszűréséről az időszaki eredményben, az adózott eredmény kategória után kerül sor.

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

A jelentésben szereplő adatok konszolidáltak, IFRS elvei szerint bemutatottak, és független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

2016. ÉVI EREDMÉNY TERHÉRE OSZTALÉK FIZETÉSE

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: 01-10-046538; adószám: 11683991-2-41, továbbiakban: „Társaság”) 2017. április 28. napján tartott megismételt Közgyűlésén hozott határozata alapján a 2016. üzleti évet érintő osztalékfizetés megvalósításáról 2017. május 8-án tájékoztatta a Tisztelt Részvényeseket.

A Társaság a 100,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvényeire (ISIN: HU0000102132) 7,- Ft azaz hét forint osztalékot fizet. A Társaság a saját részvény állományra jutó osztalékot az eredménytartalékban tartja.

A Társaság augusztus 22-én tájékoztatta a részvényeseket az osztalék fizetés fordulónapjára véglegesített osztalék adatokról.

Az osztalék kifizetésének vonatkozásában a fordulónap 2017. június 12. napja volt. Az osztalékfizetés fordulónapján a 37 378 859 darab forgalomban lévő részvényekre jutó osztalék 261 652 ezer forint volt.

Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Csoport szinten	1	1

AZ 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati jog (%) ^{3,4}	Megjegyzés ⁵
Lehn Consulting AG	K	T	9.847.004	24,74	26,34	
E-Milorg Kft.	B	T	7.040.000	17,69	18,83	
Appeninn Nyrt.	B	T	2.421.141	6,08	-	Saját részvény

¹ Belföldi (B). Külföldi (K)

² Letétközvetítő (L). Államháztartás (Á). Nemzetközi Fejlesztési Intézet (F). Intézményi (I). Gazdasági Társaság (T) Magán (M). Munkavállaló, vezető tisztségviselő (D)

³ Két tizedes jegyre kerekítve kell megadni

⁴ A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

⁵ Pl.: szakmai befektető, pénzügyi befektető, stb.

VEZETŐ ÁLLÁSÚ TISZTSÉGVISELŐK, STRATÉGIAI ALKALMAZOTTAK

Név	Beosztás	Megbízás kezdete és vége	Részvény tulajdon (db)
Ifj. Adámosi György Lehn Consulting AG-n keresztül közvetett módon birtokolja a részesedést	IT elnöke	2014.01.17. határozatlan	9.847.004
Székely Gábor	IT tag, auditbizottság elnöke	2010.03.12. határozatlan	83.000
Szabó Balázs	IT tag és auditbizottság tag	2012.04.10. határozatlan	-
Éder Lőrinc	IT tag és auditbizottság tag	2010.03.12. határozatlan	-
Prutkay Zoltán	pénzügyi igazgató és IT tag	2015.01.01. határozatlan	105.000
Kovács Attila Gábor	IT tag	2016.04.15. határozatlan	100.000

Az Appeninn Csoport felelősségvállaló nyilatkozata

Alulírottak nyilatkozunk, hogy legjobb tudomásunk szerint jelen időközi jelentés megbízható és valós képet ad az Appeninn Nyrt. és ellenőrzött vállalkozásai pénzügyi helyzetéről és teljesítményéről, ismerteti a vonatkozó időszak során bekövetkezett jelentősebb eseményeket és tranzakciókat, valamint azoknak az Appeninn Nyrt. és konszolidációs körébe bevont vállalkozásai pénzügyi helyzetére gyakorolt hatásait. A tárgyidőszakban a számviteli politikában és a számviteli elvekben változás nem történt.

Budapest, 2017. augusztus 23.

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
 Prutkay Zoltán Székely Gábor
 Igazgatótanács tagjai