

**APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**2016. HARMADIK NEGYEDÉVES**

**IFRS –EK SZERINT ELKÉSZÍTETT**

**KONSZOLIDÁLT JELENTÉSE**

Társaság neve	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentés számviteli rendszere	IFRS
Jelentési időszak	2016. III. negyedév
Adatok könyvvizsgálata	közbenső időszaki adatok nem könyvvizsgáltak
Jelentés devizaneme	EUR, amennyiben ettől eltérő nincs jelölve
Közzétéve	2016.11.23.
E-mail	info@appeninnholding.com
Befektetési kapcsolattartó	Kovács Attila Gábor attila.kovacs@appeninnholding.com
Telefon	+36 1 346 8869

## **Az operatív igazgató értékelése az Appeninn Nyrt. 2016. harmadik negyedéves teljesítményéről**

Székely Gábor az Appeninn Nyrt. operatív igazgatója a negyedéves eredmények kapcsán kiemelte:

Számos kedvező folyamat befolyásolta az Appeninn Nyrt. harmadik negyedéves eredményét: a vállalat az ingatlanpiac fellendülése, illetve az irodapiacra tapasztalható fokozódó bérlői kereslet miatt a meglévő, valamint az új bérlőkkel a korábbiaknál magasabb bérleti díjak mellett köti, illetve újítja meg szerződéseit.

Mindez hozzájárul ahhoz, hogy a következő időszakban az Appeninn tovább növelje bevételeit, rövidtávon ugyanakkor az új szerződések megkötésekor esedékes beruházások csökkentették az eredményt. Mindezek hatására az Appeninn az év első háromnegyed évében 3,43 millió euróra növelte (+2,1%) árbevételét, ugyanakkor a harmadik negyedévben végrehajtott közel 100 ezer euró értékű beruházás miatt a társaság adózott eredménye a tavalyival lényegében megegyező szinten, 870 ezer eurón alakult.

A finanszírozási környezet javulását, és az egyre erősebb tárgyalási pozíciót mutatja, hogy az Appeninn folyamatosan kedvezőbb kondíciókkal újítja meg a Csoport ingatlanjainak hitelszerződéseit. Ennek, és a banki hitelállomány tavalyi csökkenésének köszönhetően az első kilenc hónapban 24 százalékkal, 774 ezer euróra mérséklődött a társaság által fizetett kamatráfordítások összege. A 2016-os év eddigi mutatói alapján az Appeninn készpénztermelő képessége folyamatosan erősödik, ami lehetőséget biztosít arra, hogy a vállalat az idei évi eredményéből osztalékot fizessen részvényeseinek.

## Appenninn Holding 2016. harmadik negyedéve stabil működést mutat

Az Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság elkészítette a 2016. első háromnegyed évről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés). A Jelentés tartalmazza a Társaság 2016. első kilenc 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 meggyeznek az összehasonlító időszakban alkalmazott számviteli politikával. A jelentés beszámolási pénzneme EUR.

### AZ APPENINN HOLDING 2016. ÉV ELSŐ KILENC HAVI KIEMELT TÉTELEI

Kiemelt adatok - konszolidált	2016 1-9 hó* EUR	2015 1-9 hó* EUR
<b>Konszolidált- Eredménykimutatás</b>		
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	3 433 864	3 362 321
Közvetlen fedezet	2 192 539	2 248 153
Kamat ráfordítások	(773 511)	(1 014 377)
Tárgyévi eredmény	869 560	868 749
<b>Eszközök, kötelezettségek és tőke:</b>		
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	61 397 969	57 850 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	38 590 259	44 817 530
Forgóeszközök összesen	2 394 364	6 166 556
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	2 870 184	4 152 212
A Társaság részvényeseire jutó tőke	25 042 638	20 492 929

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

- Az Appenninn Nyrt. a 2016. első kilenc hónapját 3,434 millió EUR díjbevéttel zárta. A Tárgyidőszakban a Társaság díjtételei a tervek szerinti szinten állnak.
- A Társaság közvetlen fedezete a 2015. évi szinten teljesített. A Társaság árbevételeiből és közvetlen ráfordításaiból számított közvetlen fedezeti szintje átlagosan 64-69%-os árbevétel arányos értéket jelentett.
- A 2015. évi portfólió elemből elért tőkebevételekkel a Társaság a tőkeköltéseket kezelte. A kamatokon realizált megtakarítás 2016-ban átlagosan 24%-os volt.
- A Társaság 2016 első háromnegyed évben teljesített, adózott eredménye 869 ezer EUR volt.

## PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE

<b>Konzolidált- Eredménykimutatás</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>1-9 hó*</b>	<b>1-9 hó*</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<i>Folytatódó tevékenységek</i>		
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	3 433 864	3 362 321
Ingtalan üzemeltetési költségek	(1 241 325)	(1 114 168)
<b>Közvetlen fedezet</b>	<b>2 192 539</b>	<b>2 248 153</b>
Adminisztrációs költségek	(346 027)	(211 010)
Személyi jellegű ráfordítások	(12 356)	(23 593)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	(1 732)	273 849
<b>Bruttó működési eredmény (EBITDA)**</b>	<b>1 832 424</b>	<b>2 287 399</b>
Goodwill értékvesztés	-	(340 168)
Értékcsökkenés és amortizáció	(42 172)	(3 512)
<b>Működési eredmény (EBIT)**</b>	<b>1 790 252</b>	<b>1 943 719</b>
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	(803 464)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	405 580	(218 986)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok felújítási ráfordításai	(93 295)	-
Kamatbevétel	12 703	46 810
Kamat ráfordítások	(773 511)	(1 014 377)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	(394 665)	1 188 590
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>947 064</b>	<b>1 142 292</b>
Jövedelemadó	(77 504)	(273 543)
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>869 560</b>	<b>868 749</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbszetek	-	-
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>	<b>869 560</b>	<b>868 749</b>
Az eredményből:		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	796 086	868 749
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	74 670	-
<b>Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből EUR centben</b>	<b>2,00</b>	<b>2,62</b>
<b>Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban</b>	<b>0,63</b>	<b>0,60</b>

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

## **Ingyatlan bérbeadási tevékenység eredménye**

- Az üzemeltetett portfólióelemekben a folyamatos magas hasznosítási ráták miatt az ingatlan bérbeadásból származó bevétel szinten tartotta magát. Az összehasonlító időszakhoz képest a 2 %-os többletet a portfólió tisztítás miatt 2016-ra már értékesített ingatlanok bevételei okozták.
- A társaság közvetlen fedezetmutatója (korábbi néven: nettó díjbevétel) az ingatlan és eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó bevételek és a bérbeadási tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódó ráfordítások egyenlege. A portfólió összteljesítménye, amit a közvetlen fedezettel mérünk 64%-os termelékenységűt mutatott.
- A Társaság ingatlan állománya a 2015. december 31-i beszámolót követően 2016. május-augusztusban három ingatlanelemmel növekedett, összesen 2 477 ezer EUR értékben.
- A Társaság 2016. év során a befektetési célú ingatlanjainak fenntartására 93 ezer EUR ráfordítást számolt el karbantartási és beruházási tevékenységek ráfordításaiból.
- A Társaság adminisztrációs költségeinek állományában két tétel okozta a teljes eltérést, egyrészt a korábbi évek elmaradt, és utólagos építményadó kivetése 96 ezer EUR, másrészt a hitelállomány biztosítéki költségeinek éves arányos díja 1-6 hónapra 115 ezer EUR.

**2016. első kilenc hónap alatt a bruttó működési eredmény 1.832 ezer EUR volt.**

## **Finanszírozási és pénzügyi eredmény**

- A Társaság 2015-ben elért finanszírozási szerkezet változásának hatása a kamat ráfordítások csökkenése. A kamat ráfordítások az összehasonlító időszak 75%-ra csökkentek.
- A 2016. májusi tőke szerkezet változtatással - részvénykibocsátás - az éves szinten 5%-7,5%-ot elérő kamatozású értékpapírok bevonására van lehetőség. Az Igazgatótanács 2016. novemberben dönthet a saját tulajdonban lévő kötvények bevonásáról.

## **A Társaság konszolidált eredménye**

- A Társaság kontrollált részesedéseire jutó eredmény 796 ezer EUR volt. A részvényenkénti eredmény 2 EUR cent volt.
- A Társaság 24 millió EUR saját tőke értékének a kibocsátott részvényenkénti értéke 0,63 EUR cent volt.

## PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

A Társaság 2016. szeptember 30-i mérlege 67,3 millió EUR mérlegfőösszeggel zárt, amely 5%-os csökkenést jelent a 2015. december 31-éi értékhez képest.

<b>Mérleg - Eszközök</b>	<b>2016.09.30.*</b>	<b>2015.09.30.*</b>	<b>2015.12.31</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	2 149 186	5 284 138	2 149 186
Egyéb immateriális javak	3 116	7 913	3 133
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	61 397 969	57 850 000	58 920 000
Tárgyi eszközök	57 580	93 513	70 864
Halasztott adó eszközök	53 346	60 551	52 670
Egyéb pénzügyi eszközök	1 264 152	-	1 247 659
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>64 925 349</b>	<b>63 296 115</b>	<b>62 443 512</b>
Készletek	3 784	3 734	3 737
Vevő és egyéb követelések	653 817	2 603 882	892 760
Adott kölcsönök	1 077 805	3 112 336	-
Elhatárolások	178 340	141 962	90 167
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	480 618	304 642	418 769
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>2 394 364</b>	<b>6 166 556</b>	<b>1 405 433</b>
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	-	-	64 272
<b>Eszközök összesen</b>	<b>67 319 713</b>	<b>69 462 671</b>	<b>63 913 217</b>
<b>Mérleg - Tőke és források</b>	<b>2016.09.30.*</b>	<b>2015.09.30.*</b>	<b>2015.12.31</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Jegyzett tőke	12 893 072	11 850 483	11 850 483
Tartalékok	11 229 685	10 081 366	10 081 366
Visszavásárolt saját részvények	(1 172 562)	(1 708 566)	(2 370 330)
Felhalmozott eredmény	2 092 443	291 671	1 296 357
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>	<b>25 042 638</b>	<b>20 492 929</b>	<b>20 857 876</b>
Nem ellenőrző részesedések	816 632	-	741 962
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>25 859 270</b>	<b>20 492 929</b>	<b>21 599 838</b>
Hitelek	34 131 201	40 764 060	33 689 163
Kötvénytartozás	829 759	1 500 000	1 806 688
Bérlői letétek	818 156	792 290	770 976
Halasztott adó kötelezettségek	2 811 143	1 761 180	2 787 609
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>38 590 259</b>	<b>44 817 530</b>	<b>39 054 436</b>
Szállítók és egyéb kötelezettségek	1 603 738	1 608 074	1 495 492
Rövid lejáratú hitelek	655 267	1 871 864	1 294 250
Adó kötelezettségek	312 516	408 129	201 543
Passzív elhatárolások	298 663	264 145	267 658
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>2 870 184</b>	<b>4 152 212</b>	<b>3 258 943</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>41 460 443</b>	<b>48 969 742</b>	<b>42 313 379</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>67 319 713</b>	<b>69 462 671</b>	<b>63 913 217</b>

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

### ***Befektetett és forgó eszközök***

- A Társaság a 2015.12.13-el készített portfólió és Goodwill értékelés feltételrendszerét fenntartotta. A Társaság eszköz portfóliója 2016. első félévben két ingatlannal, harmadik negyedévben további egy ingatlannal bővült. A Társaság teljes ingatlan vagyonának becsült értéke 61,4 millió EUR volt.
- A Társaság állag megőrző fenntartási és beruházási munkákat hajtott végre 93 ezer EUR értékben.
- Vevő és egyéb követelések állományi változása a vevői árindexálások és kiszámlázások miatt történt.

### ***Tőke és források összetétele***

- Saját részvény mennyisége az első fél év alatt 1.615.985 db részvény elidegenítését, 322.847 db beszámítását illetve vásárlását és 3.300.000 db kibocsátását majd apportálását követően, 2016. szeptember 30-án 1.521.142 db-bal zárt.
- A Társaság hiteleinek összege a negyedévben teljesített tőketörlesztésekkel csökkent.
- A Társaság Igazgatótanácsa tőkeemelésről döntött 2016. május 20-án. A tőkeemelés 2016. május-augusztus között a részvény kibocsátással és az apport átadásával lezárult. A tőke emelés célja a Társaság cash-flow terheinek és az idegen források csökkentése és a saját források növelése. A Társaság jelen tőkeemeléssel forrás szerkezetét a saját források javára erősítené, ezért az a Társaság kamat és tőketörlesztési kötelezettségeit a tőkévé konvertált idegen források arányában csökkentheti.

## TÁRSASÁGI CASH-FLOW

Cash-Flow Kimutatás	2016 1-9 hó* EUR	2015 1-9 hó* EUR
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>947 064</b>	<b>1 142 292</b>
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye, befektetési ráfordítások	82 380	217 791
Nem realizált deviza átértékelés	114 931	1 281 419
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	-	803 464
Értékcsökkenés	42 172	(11 752)
Goodwill értékvesztés	-	338 310
Kamat ráfordítások	773 511	1 014 377
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	(230 786)	(654 443)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(88 173)	(17 046)
Készletek változása	(47)	(19)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	139 251	(187 010)
Bérlői letételek változása	47 180	9 067
Fizetett nyereségadó	57 523	(96 670)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>1 885 006</b>	<b>1 495 340</b>
Ingtalanhoz kapcsolódó beruházás	(79 994)	(217 791)
Tárgyi eszköz beszerzések	(42 172)	-
Értékesítésre szánt eszköz értékesítésének bevétele	64 272	-
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele (beszerződse)	-	160 937
<b>Befektetési tevékenységből származó (felhasznált) nettó cash flow</b>	<b>(57 894)</b>	<b>(56 854)</b>
Hiteltörlesztés	(991 752)	(2 087 516)
Saját részvény vásárlás	-	(655 202)
Saját részvény értékesítés	-	1 604 230
Fizetett kamat	(773 511)	(1 014 377)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(1 765 263)</b>	<b>(2 152 865)</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>61 849</b>	<b>(714 379)</b>
Nyitó pénzeszköz	418 769	503 989
<b>Pénzeszközök az időszak végén</b>	<b>480 618</b>	<b>304 642</b>

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



## TÁRSASÁG 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
<b>Egyenleg 2015. január 1-én</b>	<b>11 850 483</b>	<b>10 081 366</b>	<b>(2 643 620)</b>	<b>(599 103)</b>	<b>18 689 126</b>	-	<b>18 689 126</b>
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	868 749	868 749	-	868 749
Tárgyévi eredmény	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók:</b>	-	-	935 054	-	935 054	-	935 054
Saját részvény vásárlás	-	-	(655 202)	-	(655 202)	-	(655 202)
Saját részvény értékesítés	-	-	1 590 256	-	1 590 256	-	1 590 256
<b>Egyenleg 2015. szeptember 30-án</b>	<b>11 850 483</b>	<b>10 081 366</b>	<b>(1 708 566)</b>	<b>269 646</b>	<b>20 492 929</b>	-	<b>20 492 929</b>

Saját tőke elemek - adatok EUR	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Visszavásárolt saját üzletrész	Felhalmozott eredmény	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2016. január 1-én</b>	<b>11 850 483</b>	<b>10 081 366</b>	<b>(2 370 330)</b>	<b>1 296 357</b>	<b>20 857 876</b>	<b>741 962</b>	<b>21 599 838</b>
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	796 086	796 086	74 670	870 756
<b>Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók:</b>	-	-	(218 416)	-	(218 416)	-	(218 416)
Saját részvény vásárlás	-	-	1 416 184	-	1 416 184	-	1 416 184
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	-	-	-	-	-	-	-
<b>Egyenleg 2015. szeptember 30-án</b>	<b>12 893 072</b>	<b>11 229 685</b>	<b>(1 172 562)</b>	<b>2 092 443</b>	<b>25 042 638</b>	<b>816 632</b>	<b>25 859 270</b>

## TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

Budapest, 2016. november 14. – Az eddigieknél jóval kedvezőbb feltételekkel finanszírozta több mint 5000 négyzetméteres biatorbágyi ingatlanát az Appenninn Nyrt. melybe a nyáron költözött be a Remmers magyarországi leányvállalata. A vállalat a felszabaduló forrásait további ingatlan beruházásokra és osztalékfizetésre tervezi fordítani.

Budapest, 2016. október 21. – Megvásárolta a Milton Hitelezési Zrt. részvényeit az Appenninn Nyrt., így a vállalat a jövőben már ingatlanfinanszírozási tevékenységet is végezhet leányvállalatán keresztül. A tranzakció jól illeszkedik az Appenninn stratégiájába, mivel az ingatlanbefektetéseket kezelő társaság mostantól akár ilyen befektetést tartalmazó követeléseket is vásárolhat, és még hatékonyabban tudja **optimalizálni folyamatosan bővülő ingatlanvagyonának finanszírozását.**

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

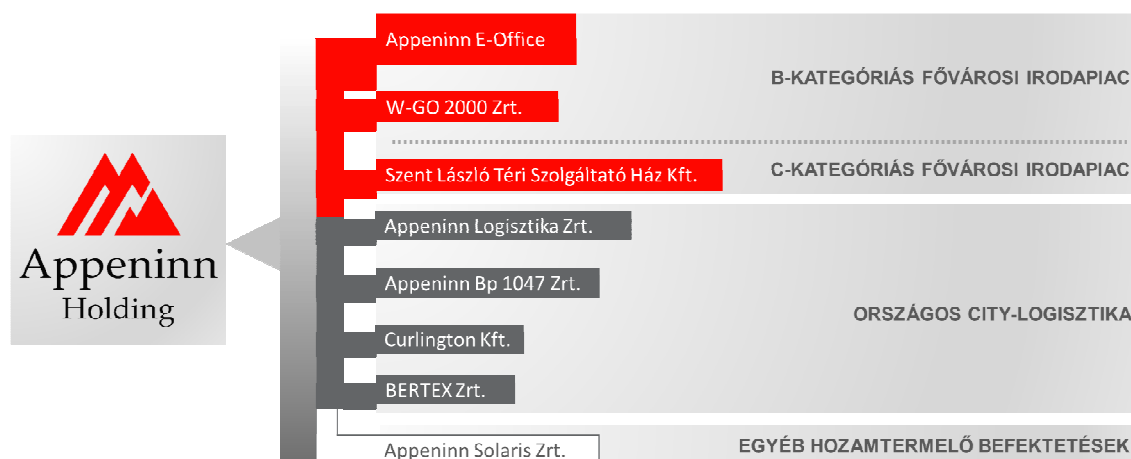
## A TÁRSASÁG TÖRTÉNETE

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. megalapítására 2009 decemberében került sor, a Társaság bevételtermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte el, ma a Társaság Magyarország egyik dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési Társasága. A Társaság összesen 58,9 millió euró értékű, 13 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 Társaság a tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrált, amelyekben kedvezően árazott, ám nagy hozamtermelési potenciállal rendelkező eszközök szerezhetők meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. Ilyen célterület többek között a B-kategóriás irodaházak, valamint az ipari és logisztikai ingatlanok, de a Társaság nem zárkózik el egyéb területen történő, hasonló portfólió-szemlélettel kezelt befektetésektől sem.

Az Appeninn Holding Struktúrája:



## ENERGIAMENEDZSMENT EREDMÉNYEK



2015. március 6-án elnyerte a Virtuális Erőmű Program (VEP) „Energia hatékony Vállalat” díját az Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

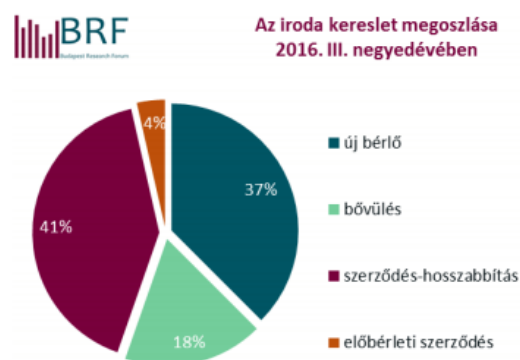
A Nemzetközi Energia takarossági Világnapon átadott elismerést a VEP által meghirdetett pályázat keretében ítelték oda a tőzsdei Társaságnak. Az energia megtakarítás következtében az irodaházak szén-dioxid-kibocsátása is arányosan csökkent.

## 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 – tette közzé az 2016 harmadik negyedévre vonatkozó irodapiaci adatait.

### Budapesti irodapiac

2016 harmadik negyedéve során három irodaépület került átadásra 39.570 m<sup>2</sup> -rel növelve a budapesti állomány méretét. Átadásra került a WING által fejlesztett 12.350 m<sup>2</sup> -es V17 irodaház (E-on székház), a Skanska által fejlesztett Nordic Light 24.900 m<sup>2</sup> bérbeadható területtel, illetve egy kisebb, 2.320 m<sup>2</sup> -es épület az Észak-Buda részpiacra. Mindeközben egy épület (5.000 m<sup>2</sup>) kikerült a vizsgált állományból, mivel megváltozik a funkciója, illetve egy épület visszakerült az állományba miután használatba vették (2.760 m<sup>2</sup>). A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.334.690 m<sup>2</sup> -t tesz ki, melyen belül 2.670.110 m<sup>2</sup> „A” és „B” besorolású modern spekulatív irodaterület és 664.580 m<sup>2</sup> saját tulajdonú iroda található.



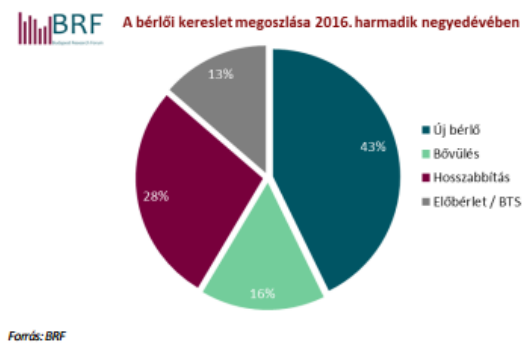
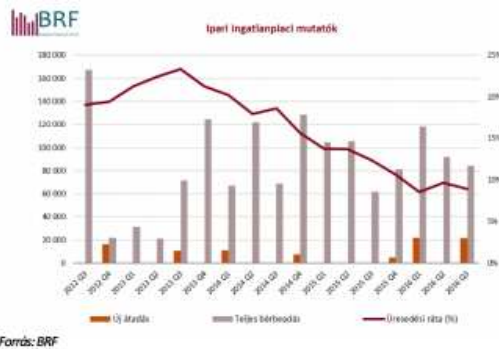
Forrás: BRF

Az üresedési ráta elmúlt kilenc negyedévben tapasztalt folyamatosan csökkenése megállt, és a ráta enyhe, 50 bázispontos növekedést követően 10,9%-ra emelkedett. Hasonlóan az előző negyedévekhez a legalacsonyabb szint továbbra is Dél-Budán van 4,7%-kal, míg a legmagasabb üresedési ráta (35,7%) az Agglomerációban mérhető. A kereslet 2016 harmadik negyedévében 95.230 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami közel azonos volumen, mint 2015 azonos időszakában, de 26%-kal alacsonyabb az előző negyedévben regisztrált értéknél. A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 41%-kal, míg az új szerződéskötések részaránya 37% volt. A bővülések a kereslet 18%-át tették ki, míg az előbérletek 4%-ot. Saját tulajdonba vétel nem történt a negyedév során.

A legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosón mértük, ahol a kereslet 47%-a realizálódott. A Pest Központ részpiacra a bérbeadás 14%-a, míg a Belvárosban a 12%-a történt. BRF összesen 176 bérleti szerződést regisztrált ebben a negyedévben, melyek átlagos mérete 541 m<sup>2</sup> volt. Ebből 21 darab szerződést kötöttek 1.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre: 10 szerződés hosszabbítást, 7 új bérlővel kötött megállapodást, 3 bővülést és 1 előbérleti szerződést. A harmadik negyedév két legnagyobb méretű tranzakciója szerződés hosszabbítás volt, a Váci úti folyosón kötötték őket 11.750 m<sup>2</sup>-re és 5.300 m<sup>2</sup>-re, míg a legnagyobb, 3.900 m<sup>2</sup>-es területre vonatkozó, új bérlővel aláírt szerződés a Belvároshoz fűzhető. A nettó abszorpció 23.020 m<sup>2</sup>-t tett ki a harmadik negyedévben, mely csupán 3.000 m<sup>2</sup>-rel alacsonyabb a második negyedév szintjénél. A Váci úti folyosó részesedése kiemelkedően magas, 32.330 m<sup>2</sup> volt, ezt követte Buda Központ 4.620 m<sup>2</sup>-rel. Ezzel szemben a nettó abszorpció mértéke negatív tartományba esett az Agglomeráció, a Belváros és a Pest Központ alpiacok esetében.

## City logisztika

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



A harmadik negyedévben a teljes bérlői kereslet 84.570 négyzetmétert tett ki, amely 9%-kal alacsonyabb a 2016 második negyedévi szinttől és 37%-kal magasabb, mint az előző év azonos időszakában regisztrált érték. A kereslet nagy részét, 43%-át új tranzakciók tették ki, a szerződeshosszabbítások részaránya 28%, míg a bővüléseké 16% volt. Az alacsony mennyiségű elérhető szabad raktárterület következtében több nagy előbérlet szerződést is kötöttek a negyedév során. Összesített volumenük 11.560 négyzetmétert tett ki, a teljes bérlői kereslet 13%-át adva. 2016 harmadik negyedévében a BRF összesen 31 tranzakciót regisztrált, melyből egy új szerződés haladta meg a 10.000 négyzetmétert. Az átlagos tranzakcióméret 2.728 négyzetméter volt, amely 38%-kal elmarad az elmúlt negyedévben regisztrált értéktől. A bérleti szerződések 95%-át logisztikai parkok területeire kötötték, átlagosan 2.961 négyzetméterre. A városi logisztikát érintő bérbeadások átlagmértéke 1.155 négyzetméter volt. A legnagyobb új szerződéskötés a K-Sped 17 épületben történt 14.870 négyzetméteres területen. A legnagyobb előbérleti szerződést a BILK-ben kötötték 5.960 négyzetméteren, míg a legnagyobb hosszabbítást a Prologis Park Budapest – Harbor Park logisztikai parkban kötötték, 6.080 négyzetméteren. A legnagyobb bővülés egy 6.850 négyzetméteres szerződés volt a Prologis Park Budapest – Gyál épületében. Az üresedési ráta jelenleg 8,9%-on áll, ami az előző negyedévéhez képest 0,7 százalékpontos csökkenést jelent. Jelenleg összesen 169.320 négyzetméternyi ipari terület áll üresen és csupán három épületben van 10.000 négyzetméter feletti kiadatlan terület. A második negyedéves visszaesését követően a nettó abszorpció ismét pozitív értéket ért el, összesen 13.340 négyzetméterrel bővült a bérbeadott állomány.

## CÉLOK ÉS STRATÉGIA

### *Ingtalngazdálkodás - irodapiac*

Az Appeninn Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentrá, 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 akvirál logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat. Az Appeninn az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

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

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

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

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

- központi diszpécser/hibabejelentő vonal biztosítása és működtetése
- ingatlanok őrzés-védelmének és recepciószolgálatának megszervezése
- a kiadó ingatlanok/irodák hirdetése, bérlők kiközvetítése, kapcsolattartás a bérlőkkel
- hirdetések megjelentetése elektronikus és nyomtatott médiumokban, leánycég és ingatlanjainak megjelenése az appeninn.hu honlapon

#### Ingatlangazdálkodás – city logisztika

A Társaság 2010 végén fordult erőteljesebben a raktározási és ipari ingatlan piac irányába, több lépcsőben gyors ütemben bővítve portfólióját, megteremtve a Holding második stabil lábát az irodapiac mellett. Az új szegmensbe történő belépés az 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 Társaság rugalmasan alkalmazkodik az ügyfél egyedi igényekhez.
- A Társaság költséghatékony üzemeltetést valósít meg
- Átgondolt ingatlan portfólió méret és ebből következő volumen hatékony gazdálkodás
- Összehangolt finanszírozás és bevétel struktúra fenntartása
- A Társaság likvid eszköz portfólióval rendelkezik
- A Társaságnál az idegen tőke és saját tőke arány kiegyensúlyozott

#### Bizonytalanságok

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

#### Lehetőségek

- Az alulárazott hazai ingatlanpiac attraktív befektetési célpont a külföldi befektetőknek
- Alulértékelt ingatlanok megszerzése 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 Appenninn Nyrt. treasury funkciója a Társaság tartós üzleti érdekének megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt.
- A magyar irodapiaci beruházások közvetetten és hosszú távon befolyásolhatják az árkialakítást.
- A vállalati körben általánosan tapasztalható nem fizetés, vagy késedelmes fizetés kockázatát a Társaság már az előzetes majd a folyamatos ügyfél monitoring fenntartásával kezeli. Az ügyfél monitoring tevékenységet az üzemeltetés- energia gazdálkodás- ügyfél kezelés és pénzügyi terület összehangolt információ áramlásával folyamatosan fejleszti.
- Az Appenninn Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei 90%-ban EUR-ban denomináltak,

## A KONSZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESÉDÉSEK ARÁNYA

Társaság:	Kontrollált részesedés:
Appenninn-Angel Zrt.	100 %
Appenninn-Bp1047 Zrt.	100 %
Appenninn E-Office Zrt.	100 %
Appenninn-Logisztika Zrt.	100 %
Appenninn-Solaris Zrt.	100 %
BERTEX Zrt.	100 %
Curlington Kft.	100 %
W-GO 2000 Zrt.	60 %
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	100 %
Appenninn-Investment Zrt.	100 %*
Pontott Kft.	100 %*
FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	100%

\*2016. május 20-i apporttal került az Appenninn csoport konszolidációs körbe  
A felsorolt társaságokat teljes konszolidációs módszerrel konszolidáljuk, a nem kontrolláló részesedés kiszűréséről az időszaki eredményben 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 RÉSZVÉNY KIBOCSÁTÁS

A Kibocsátó Igazgatótanácsa a 2016. május 20. napján megtartott ülésén a 1./2016.05.20. számú Igazgatótanácsi Határozattal a Kibocsátó alaptőkéjének új részvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséről döntött. Az Igazgatótanácsi Határozat alapján az alaptőke-emelést követően a Kibocsátó 3.650.000.000,- HUF alaptőkéje 3.980.000.000,- HUF-ra emelkedett, amellyel összefüggésben a törzsrészvények darabszáma pedig 36.500.000 darabról 39.800.000 darabra emelkedett.

Az alaptőke-emelést a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a Cg. 01-10-046538/80. számú változásbejegyző végzésével 2016. június 23. napján bejegyezte.

## Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	2	1

## AZ 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA (2016.09.30.)

Név	Nemzetiség <sup>1</sup>	Tevékenység <sup>2</sup>	Mennyiség (db)	Részesedés (%) <sup>3</sup>	Szavazati jog (%) <sup>3,4</sup>	Megjegyzés <sup>5</sup>
Lehn Consulting AG	K	T	13.497.004	33,91	35,26	
E-Milorg Kft.	B	T	7.300.000	18,34	19,07	
Appeninn Nyrt.	B	T	1.521.142	3,82	-	Saját részvény

<sup>1</sup> Belföldi (B), Külföldi (K)

<sup>2</sup> Letékezelő (L), Államháztartás (Á), Nemzetközi Fejlesztési Intézet (F), Intézményi (I), Gazdasági Társaság (T) Magán (M), Munkavállaló, vezető tisztségviselő (D)

<sup>3</sup> Két tizedes jegyre kerekítve kell megadni

<sup>4</sup> A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

<sup>5</sup> Pl.: szakmai befektető, pénzügyi befektető, stb.

## VEZETŐ ÁLLÁSÚ TISZTSÉGVISELŐK, STRATÉGIAI ALKALMAZOTTAK

Név	Beosztás	Megbízás kezdete és vége	Részvény tulajdon (db)
Ifj. Ádámosi György Lehn Consulting AG-n keresztül közvetett módon birtokolja a részesedést	IT elnöke	2014.01.17. határozatlan	13.497.004
Székely Gábor	IT tag, auditbizottság elnöke	2010.03.12. határozatlan	16.100
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	48.600
Kovács Attila Gábor	IT tag	2016.04.15. határozatlan	100.000

### Társaság 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, 2016. november 23.**

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.  
Prutkay Zoltán Székely Gábor  
Igazgatótanács tagjai