

**APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

2013. NEGYEDIK NEGYEDÉVES JELENTÉSE

| | |
|----------------------------|--|
| Társaság neve | Appeninn Nyrt. |
| Társaság címe | 1022 Budapest, Bég u. 3-5. |
| Ágazati besorolás | Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás) |
| Jelentési időszak | 2013. IV. negyedév |
| Befektetési kapcsolattartó | Székely Gábor |
| Telefon | +36 1 346 8869 |
| E-mail | info@appeninnholding.com |

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság elkészítette a 2013. negyedik negyedévről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés).

A Jelentés tartalmazza a Társaság 2013. negyedik negyedévre vonatkozó összevont (konszolidált) vezetőségi jelentését, az IFRS-nek megfelelően elkészített, tárgyidőszakra vonatkozó összevont (konszolidált) mérlegét és összevont (konszolidált) eredménykimutatását és az ezekhez fűzött értékelést.

AZ ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) VEZETŐSÉGI JELENTÉS TARTALMA

- A társaság bemutatása
- Összefoglaló az Appeninn Holding Nyrt. 2013. negyedik negyedévi működéséről
- Tárgyidőszak utáni események
- Iparági környezet jellemzése
- Célok és stratégia
- Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok
- Összevont, konszolidált mérleg, IFRS számviteli elvek szerint
- Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2013.12.31.)
- Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak
- Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)
- Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan

A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. megalapítására 2009 decemberében került sor, a társaság bevételtermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte meg. Az Appeninn Nyrt. holding funkciót tölt be a cégcsoportban és az alábbi szolgáltatásokkal segíti, támogatja a társaság tagjait:

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

A Társaság Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő ingatlanbefektetési társasága. Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrálna, amelyekben alacsony 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 portfóliószemlélettel kezelt befektetésektől sem.

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

A Társaság leányvállalatai az időszak végén és a részesedés nagysága százalékban:

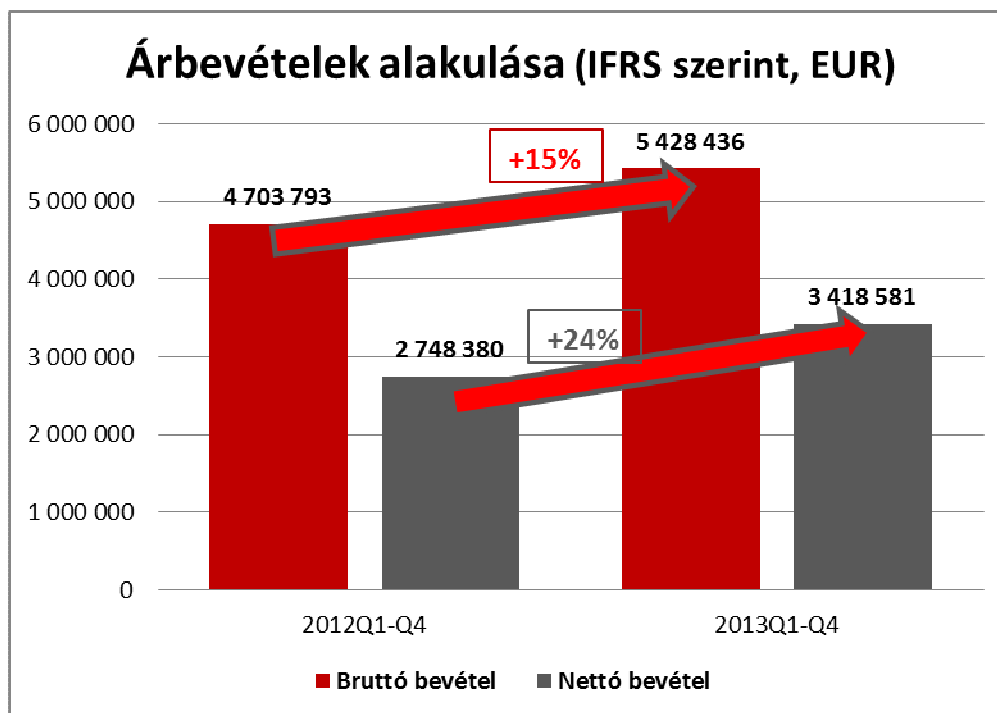
- Ady-Center Kft. (100 %)
- Appeninn-Bp1047 Zrt. (100 %)
- Appeninn E-Office Zrt. (100 %)
- Appeninn-Logisztika Zrt. (100 %)
- Appeninn-Solaris Zrt. (100 %)
- BERTEX Zrt. (100%)
- Curlington Kft. (100 %)
- CW Properties Kft. (50 %)
- K85 Ingatlanhasznosító Kft. (100 %)
- Kranservice Zrt. (100 %)
- Mikepércsi út 132 Ingatlanhasznosító Kft. (100 %)
- WBO Zrt. (100 %)
- W-GO 2000 Zrt. (100 %)
- Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft. (100 %)

A cégcsoport az alábbi struktúrában végzi tevékenységét:



ÖSSZEFOGLALÓ AZ APPENINN HOLDING NYRT. 2013 NEGYEDIK NEGYEDÉVI MŰKÖDÉSÉRŐL

A Társaság időszaki jelentése szerint az Appeninn Holding 2013 negyedik negyedévére 15 százalékkal közel 5,4 millió euróra növelte IFRS szerinti konszolidált díjbevételét. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett nettó díjbevétel az előző év azonos időszakához képest 24,4 százalékos növekedés mellett közel 3,4 millió eurót ért el, a társaság adózott eredménye pedig 1,5 millió euró nyereséget mutatott.



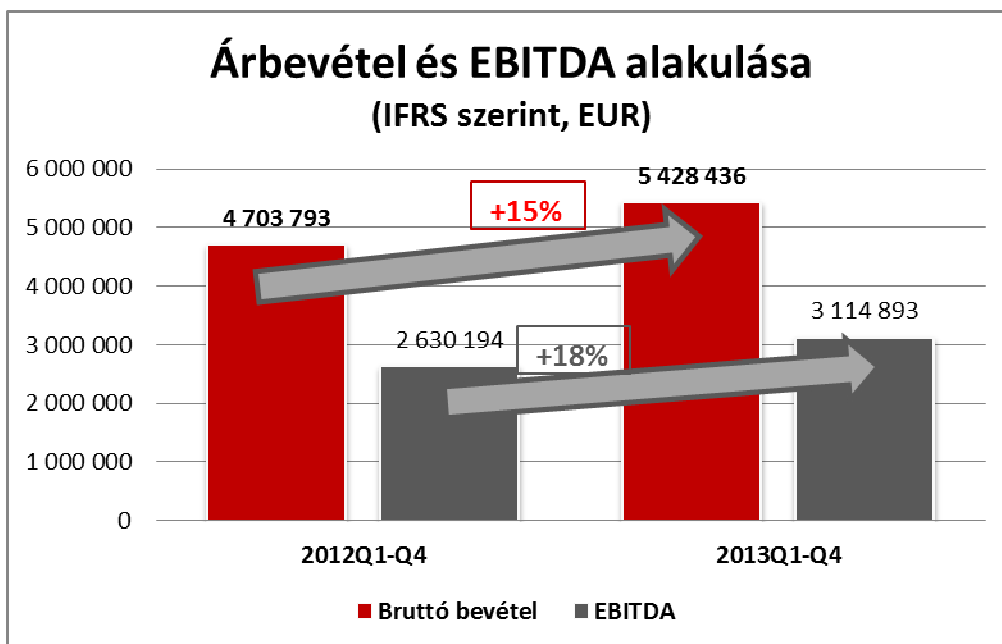
A Cégcsoport árbevételének dinamikus növekedése az alábbi okokra vezethető vissza:

- Az Appeninn által üzemeltetett ingatlanportfólió kihasználtsága stabilan 95 százalék feletti szinten áll, amely a piaci átlagot messze meghaladja.
- Az Appeninn az elmúlt évben akvizált ingatlanjait is hasonló kihasználtsággal képes üzemeltetni mint korábbi ingatlanjait, összesített ingatlanállománya meghaladja a hatvanháromezer négyzetmétert.

A cégcsoport finanszírozását, árbevételének túlnyomó részét és az ingatlanjainak minden évben elkészülő értékbecslését euró alapra helyezte át, ezért a jövőben eredménykimutatásait és mérlegét is euró alapon készíti el.

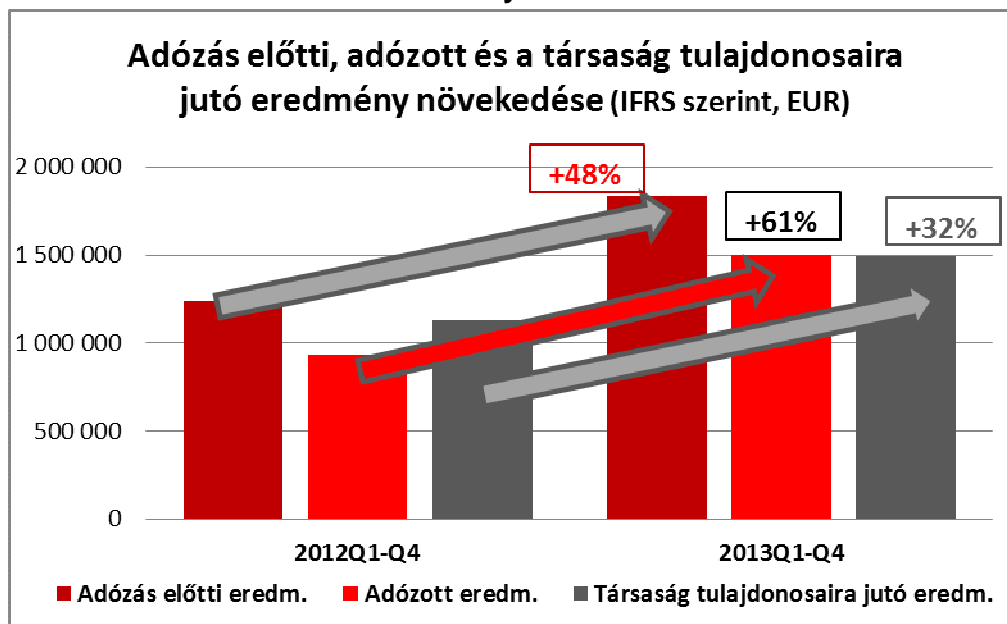
A társaság árbevételének közel 94 százalékát az ingatlan-bérbeadásból származó bevétel adja, amelynek nagysága 17 százalékkal növekedett az előző év negyedik negyedévéhez képest és meghaladta az 5,1 millió eurót.

Az Appeninn ingatlanportfóliójának bővítése közben is nagy hangsúlyt fektetett arra, hogy üzemeltetési tevékenységének hatékonyságát tovább javítsa. **A társaság EBITDA szintű eredménye így ismét növekedni tudott, mintegy 18 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakát és az év végére elérte a 3,1 millió eurót.**



Az Appeninn működési eredménye a negyedik negyedév végén 2,6 millió euró volt, amely 10 százalékkal haladja meg az előző év azonos adatát. Az adózás előtti eredményt a társaság ingatlanportfóliójának átértékelése 327 ezer euróval csökkentette, míg a hitelekhez kapcsolódó nem realizálódó átértékelési különbözet 466 ezer euróval növelte.

Mindezeket figyelembe véve a társaság adózás előtti eredménye 48 százalékkal, 1,8 millió euróra emelkedett a tavalyi év azonos időszakában keletkezett 1,2 millió euróról, míg az adózott eredmény több mint 60 százalékkal növekedve 1,5 millió eurót ért el. A Társaság tulajdonosaira jutó eredmény pedig 1,49 millió euróra nőtt a 2012 negyedik negyedévére elért 919 ezer eurós eredményről.



A cégcsoport hitelfortfóliójának mintegy 10 milliárd forint értékű restrukturálásának köszönhetően e kötelezettségek kamatterhei jelentősen mérséklődtek, a hitelek futamideje is egységesen hosszabb távú 10 éves időszakra módosult, mindezzel jelentősen növelve a társaság pénzügyi stabilitását és eredménytermelő képességét. Az elmúlt évben az egy finanszírozóhoz kapcsolódó portfólióelemeit a társaság egyesítette Appeninn E-Office Zrt. név alatt, ezzel növelve működtetésük hatékonyságát, csökkentve a cégcsoport kiadásait.

A fővárosi B kategóriás irodapiacon jelentős pozíciókkal rendelkező társaság lezárta ingatlanportfóliójának energiahatékonysági átvilágítását. Az átvilágítás eredményeként megvalósítható energiahatékonysági beruházásokat a társaság 2014 során megkezdi, hogy ezzel növelni tudja az irodapiaci ingatlanportfólió üzemeltetési hatékonyságát és a társaság középtávú jövedelmezőségét.

A cégcsoport továbbra is keresi a megfelelő értékeltségi szintű, stabil jövedelemtermelő képességgel rendelkező, jó lokációjú, a megcélzott piaci szegmensek körébe tartozó ingatlanokat, akvizíciós stratégiájának megfelelően.

A társaság tevékenységét leíró IFRS jelentések kapcsán az alábbiakat emelnénk ki, mint az ingatlanszektorban aktív társaságot érintő legfontosabb momentumokat:

- Az *évközben akvirált ingatlanokat*, illetve azt magában foglaló társaság teljesítményét a nemzetközi elvek szerint csak a *megszerzés pillanatától kell beszámítani* a konszolidált adatsorba.
- A nemzetközi számviteli elvek szerint a *devizában nyilvántartott ingatlanok átértékelését rendszeresen el kell végezni, az árfolyamváltozásból adódó különbség eredménymódosító tényező*. Ez 2013 negyedik negyedévben azt jelentette, hogy a 2013 harmadik negyedév végi 298,48 forintos árfolyamhoz képest a fordulónapi 296,61 forinton értékelt, euróban nyilvántartott ingatlanportfólión 327 ezer eurós árfolyamveszteség keletkezett, amely az időszaki eredményt negatív irányba módosítja.
- A hitelek árfolyamváltozásából adódóan a társaság 466 ezer euró nem realizált átértékelési nyereséget számolt el ebben az időszakban.

A TÁRSASÁG TŐKEHELYZETÉT ÉRINTŐ TÁRGYIDŐSZAKI VÁLTOZÁSOK

A Társaság éves rendes közgyűlése 2013. április 12-én döntött a társaság jegyzett tőkéjének 400 millió forint összeggel történő megemeléséről, így az eddigi 3.250 millió forint jegyzett tőke 3.650 millió forintra nőtt. A cégbírósági bejegyzés és a részvények KELER keletkeztetése a negyedik negyedév során megvalósult. Az alaptőke-emelésre új részvények zártkörű forgalomba hozatalával került sor, amelynek keretében a Társaság a jelenleg forgalomban lévő törzsrészvényekkel azonos sorozatba tartozó, 4.000.000,- (azaz Négymillió) darabszámú, 100,- Ft, (azaz Egyszáz forint) névértékű, névre szóló, dematerializált módon előállított törzsrészvényt (továbbiakban: „Részvények”) bocsátott ki. A Részvények kibocsátására 1.200 millió forint összegű nem pénzbeli hozzájárulás ellenében került sor, a részvények kibocsátási értéke darabonként 300,- forint.

TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

- A Társaság 2014. január 17-én tartott rendkívüli közgyűlésén felhatalmazást adott az igazgató tanácsnak, hogy a korábban megkezdett utat folytatva tovább növelhesse

alaptőkéjét a következő öt évben, amennyiben növekedési tervei ezt alátámasztják. A közgyűlés 2019-ig hatályos felhatalmazása 10 milliárd forintos értékhatárig biztosít lehetőséget az alaptőke növelésére. Ennek értelmében az Appeninn alaptőkéjét az igazgatóság a mindenkorai körülményeknek megfelelően bővítheti ki a jövőben, biztosítva a társaság számára a további növekedéshez a finanszírozási lehetőségek teljes spektrumát

- A Társaság tovább folytatja az akvizíciós stratégiájához illeszkedő portfólióelemek megvásárlásának előkészítését, elsősorban az ingatlanpiac irodai és ipari-logisztikai ágazatában.

IPARÁGI KÖRNYEZET JELLEMZÉSE

Budapesti irodapiac

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórumának elemzése szerint 2013 utolsó negyedében új irodaépület átadására nem került sor, így **a teljes budapesti irodaállomány változatlanul mintegy 3.172.400 négyzetméter**. Az év során 30.100 négyzetméter új irodaterület átadására került sor ki, amely 30 százalékkal haladta meg a 2012. évi adatot. 2014 során további élénkülésre lehet számítani a kínálati oldalon, mivel számos projekt van átadás előtti fázisban. Az új kínálat volumene 2014-ben így előreláthatólag eléri a 67.000 négyzetmétert.

A **kihasználatlansági mutató a negyedik negyedév végén 18,4 százalékon állt**, amely 0,2 százalékponttal alacsonyabb, mint az előző negyedévben. Éves szinten már jelentősebb, 2,6 százalékpontos csökkenés volt tapasztalható 2012 negyedik negyedévéhez képest. A ráta az egyes részpiacokon sem módosult érdemben, továbbra is a Dél-Budai és a Pest Központi részpiacokon a legalacsonyabb (13,2 és 14,3 százalék).

A **bruttó bérbeadás volumene a negyedik negyedév során kimagaslóan magas volt**, 153.500 m², igaz ennek 77 százalékát a szerződeshosszabbítások tették ki. A legnagyobb új bérleti szerződés mérete nem érte el az 1.000 négyzetmétert. Az éves nettó bérbeadás mértéke 190.500 négyzetméter volt, 9 százalékkal több mint 2012-ben.

2013 negyedik negyedévében 215 bérleti szerződést kötöttek, az átlagos bérterület meglehetősen nagy, 714 négyzetméter volt, köszönhetően a nagyméretű szerződeshosszabbításoknak. A **2013 során rögzített 745 tranzakció átlagos mérete 534 négyzetméter volt**.



City logisztika

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórumának elemzése szerint 2013 negyedik negyedében nem adtak át új fejlesztést Budapesten, így **a teljes budapesti modern ipari ingatlan állomány változatlan összterületű, 1.833.640 négyzetmétert tett ki**.

Az ipari ingatlanok iránti teljes kereslet 2013 utolsó negyedévében 124.705 négyzetméter volt, amely 75 százalékkal volt magasabb az előző negyedévben mért értéknél. Ennek

ellenére, **az éves kereslet összesen 248.865 négyzetméter ért el**, amely 30 százalékkal volt kevesebb a 2012-ben rögzített volumennél.

Az utolsó negyedévben a bérbeadásokon belül 29,6 százalékra csökkent a szerződés hosszabbítások aránya. A tranzakciók 43 százaléka új szerződéskötés volt, emellett a bővülések további 18,5 százalékot tettek ki. Az éves kereslet 34 százalékát hosszabbítások, 37 százalékát új tranzakciók tették ki.

A negyedik negyedévben összesen 22 bérleti szerződést kötöttek, ebből hat szólt 10.000 négyzetméternél nagyobb területre. **A kiemelkedő kereslet következtében a kihasználatlan ipari ingatlanterületek aránya 2,1 százalékponttal csökkent az előző negyedévhez képest, a teljes állomány 21,7 százalékára.** Bár a negyedév során javult az üresedési mutató, továbbra is 2,3 százalékponttal magasabb a 2012 utolsó negyedévében rögzített szintnél (19,4 százalék).

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 dinamikus növekedése az akvizíciók okán töretlen az elmúlt három év során.

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 a budapesti átlagot jóval meghaladó, több mint 95 százalékos összesített kihasználtsági mutatót eredményez.

A 'B' kategóriás irodaingatlanokkal kapcsolatosan a fő elvárás: a jó lokáció, a kedvező megközelíthetőség és az előnyös funkciók, amely szempontokat a társaság akvizíciói során messzemenőig figyelembe vesz. A Cégcsoport leánycégeken keresztül birtokolja az egyes ingatlanokat, az üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat (számvitel, pénzügy, karbantartás) központosítva, a Holding cégein keresztül látja el. A kedvezőtlen gazdasági környezet bérlőkre gyakorolt hatásának ellensúlyozása kihívást jelent a társaság számára, de az üzemeltetési költségek lefaragása egyensúlyt teremt a bérlők költségcsökkentési igényeivel, ezáltal a bérleti díjak csökkentésére nem helyeződik nyomás.

Ingtalngazdálkodás – 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 irodapiacra megfogalmazott alapértékek mellett valósult meg: átlag feletti kihasználtsággal üzemeltethető ingatlanok, részvényesi értéket teremtő hozamszint melletti akvirálása és működtetése a cél. Az Appeninn ebben a piaci szegmensben a portfólió bérlőkkel való feltöltésére koncentrált, sikerrel, illetve aktív portfóliómenedzsment tevékenységet folytat a portfólió szerkezetének optimalizálása érdekében.

Speciális járművek bérbeadása

A Kranservice Zrt. a hazai speciális járműpiacon egyedi szerepet tölt be jó terepjáró képességgel rendelkező, önjáró teleszkópos daruk bérbeadásával. A társaság a meglévő kapacitások hatékony lekötésére törekszik.

FŐBB ERŐFORRÁSOK, KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS AZOK VÁLTOZÁSAI, BIZONYTALANSÁGOK

Erősségek

- A társaság rugalmas, ügyfélorientált és költséghatékony üzemeltetést képes megvalósítani, minőségi színvonalon
- A hozzáértés és a műszaki színvonal tekintetében nincs számottevő kihívás a versenytársak részéről
- Az ingatlanportfólió volumene, valamint az átlagos bérlői méret miatt stabil üzemeltetés
- Piacszerzésben és megtartásban jelentős versenyelőny
- Átlagot messze meghaladó szakmai kompetenciák a B-kategóriás irodapiaci szegmensben
- Finanszírozási struktúra összhangban van a bevételi struktúrával
- A bérleti díjak főként euróhoz kötöttek, miközben a működési költségek forint alapúak
- A társaság tőke és forrásszerkezete kiegyensúlyozott

Lehetőségek

- Jelentősen alulértékelt ingatlanok megszerzése réspiaci szegmensekben
- 2013-ban stabilizálódás a magyar ingatlanpiacon
- A kis- és középvállalatok bérlői kereslete a B kategóriában jelenik meg elsősorban.
- A svájci frank árfolyamának euróhoz kötése a kiszámíthatóságot megnövelte

Bizonytalanságok

- Biztosítani kell, hogy a vállalati struktúra és a belső erőforrások lépést tudjanak tartani a növekvő igényekkel (HR és ügyfélkapcsolati rendszerek terén), a gyors növekedéssel
- A kihasználtság alakulása nehezen előre jelezhető a frissen akvizált ingatlanoknál, ez forrást köt le, tartalékok képzésére lehet szükség

Kockázati tényezők

- Eurózána pénzügyi problémáinak rendezése nem zárult le véglegesen
- A bérlői kintlévőségek általában emelkedhetnek a forint árfolyamának hirtelen romlásakor. A bérlői kauciók mindazonáltal megfelelő biztosítékot nyújtanak az esetlegesen a jövőben kialakuló kintlévőségek kezelésére.

Pénzügyi kockázatok

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

Piaci kockázatok

Az Appeninn Nyrt. alaptervékenységének jellegéből fakadóan, a beruházások közvetlenül nem befolyásolják az árkialakítást. Az Appeninn Nyrt. a beszámolási évben a piaci érdeklődés visszaesését tapasztalta, amelyet elsősorban a kedvezőtlen gazdasági változások okoztak. Az Appeninn Nyrt. tevékenységének finanszírozásából elsősorban devizaárfolyamok változásából eredő és kamat kockázatok következnek. A meghatározó kamatláb a magyar forint kamata mellett a CHF és az EUR kamata, a meghatározó devizaárfolyam a CHF és az EUR árfolyamok.

Külföldi valuta kockázat kezelése

Az Appeninn Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei döntően CHF-ben, kisebb részben euróban kerültek felvételre, ezért ezek kihatása nagyon jelentős. A társaság folyamatosan és eredményesen törekszik hitelszerkezete euró alapra konvertálására, a bérleti díjbevételek és a finanszírozás közötti megfelelő egyensúly fenntartása érdekében. A fordulónapi árfolyamon értékelt beruházási hitelek után a nem realizált árfolyamveszteség, halasztott ráfordításként kimutatott halmozott összegének a hitelfelvételtől eltelt időtartam és a hitel figyelembe vehető futamideje arányában számított hányadának megfelelő egyéb céltartalék került elszámolásra. Valamennyi egyéb devizában felmerült kötelezettség a fordulónapi árfolyamon került értékelésre, a nem realizált árfolyamveszteség ráfordításként elszámolásra került.

Biztosítékok

A beruházási hitelből vásárolt eszközök (ingatlanok) a hitel fizetési kötelezettség biztosítékaul szolgálnak, a hitelnyújtónak szerződéses joga, hogy tulajdon jogokat gyakoroljon abban az esetben, ha a hitel felvevő megszegi a szerződéses feltételeket, pl. a szerződésben vállalt fizetés elmaradásával.

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

MÉRLEG

| adatok EUR-ban | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Mérleg - Eszközök | 2013.12.31 | 2012.12.31 |
| Üzleti vagy cégérték (goodw ill) | 8 081 258 | 6 783 518 |
| Egyéb immateriális javak | 14 577 | 21 635 |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok | 64 360 000 | 57 990 000 |
| Tárgyi eszközök | 837 954 | 1 046 764 |
| Halasztott adó eszközök | 361 008 | 397 223 |
| Egyéb pénzügyi eszközök | 0 | 0 |
| Társult vállalkozások | 5 052 | 0 |
| Befektetett eszközök összesen | 73 659 849 | 66 239 140 |
| Készletek | 3 941 | 13 310 |
| Vevő és egyéb követelések | 1 356 081 | 1 526 115 |
| Elhatárolások | 37 011 | 139 153 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes | 629 790 | 1 014 230 |
| Forgóeszközök összesen | 2 026 823 | 2 692 808 |
| Értékesítésre tartottnak minősített eszközök | 77 815 | 210 443 |
| Eszközök összesen | 75 764 487 | 69 142 391 |
| Mérleg - Tőke és források | | |
| | 2013.12.31 | 2012.12.31 |
| Jegyzett tőke | 11 850 483 | 10 503 273 |
| Tartalékok | 10 899 163 | 8 241 850 |
| Visszavásárolt saját részvények | -2 792 588 | -3 068 046 |
| Felhalmozott eredmény | 1 957 799 | -64 441 |
| A Társaság részvényeseire jutó tőke | 21 914 857 | 15 612 636 |
| Nem ellenőrző részesedések | 0 | 404 133 |
| Tőke és tartalékok összesen | 21 914 857 | 16 016 769 |
| Hitelek | 45 815 498 | 44 505 170 |
| Bérlői letétek | 632 215 | 513 142 |
| Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek | 1 720 929 | 1 834 268 |
| Céltartalékok | 0 | 0 |
| Halasztott adó kötelezettségek | 2 407 565 | 1 939 946 |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen | 50 576 207 | 48 792 526 |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek | 860 386 | 677 180 |
| Rövid lejáratú hitelek | 1 205 486 | 2 249 967 |
| Adó kötelezettségek | 189 647 | 171 681 |
| Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek | 75 770 | 369 453 |
| Passzív elhatárolások | 942 134 | 864 815 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek összesen | 3 273 423 | 4 333 096 |
| Kötelezettségek összesen | 53 849 630 | 53 125 622 |
| Tőke és források összesen | 75 764 487 | 69 142 391 |

EREDMÉNYKIMUTATÁS

| adatok EUR-ban | | |
|--|------------------|------------------|
| Eredménykimutatás | 2013. | 2012. |
| Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel | 5 083 611 | 4 357 356 |
| Ingtalan üzemeltetési költségek | -1 819 642 | -1 706 892 |
| Eszköz bérbeadásból származó bevétel | 344 825 | 346 437 |
| Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek | -190 213 | -248 521 |
| Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó működési költségek | | 0 |
| Nettó bérleti díj bevételek | 3 418 581 | 2 748 380 |
| Adminisztrációs költségek | -367 334 | -285 440 |
| Személyi jellegű ráfordítások | -40 911 | -64 477 |
| Egyéb bevételek/(ráfordítások) | 104 557 | 231 731 |
| Bruttó működési eredmény (EBITDA) | 3 114 893 | 2 630 194 |
| Goodw ill értékvesztés | -486 626 | -221 127 |
| Értékcsökkenés és amortizáció | -13 651 | -32 039 |
| Működési eredmény (EBIT) | 2 614 616 | 2 377 028 |
| Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye | -185 864 | 37 195 |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye | 326 946 | -2 884 130 |
| Akvizícióhoz kapcsolódó badw ill | 38 561 | 738 729 |
| Kamatbevétel | 61 625 | 78 529 |
| Kamat ráfordítások | -1 488 650 | -1 416 208 |
| Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele) | 466 234 | 2 307 802 |
| Adózás előtti eredmény | 1 833 468 | 1 238 945 |
| Nyereség adók | -332 791 | -304 984 |
| Üzleti év eredménye | 1 500 677 | 933 961 |
| Egyéb átfogó eredmény | | |
| Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbségek | 0 | -15 363 |
| Értékesíthető pénzügyi eszközök nettó értéknövekedése | 0 | 0 |
| Ingtalanok átértékelésén elért nyereség | 0 | 0 |
| Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből | 0 | 0 |
| Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve | 0 | -15 363 |
| TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN | 1 500 677 | 918 598 |
| Az eredményből | | |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész | 1 492 115 | 1 127 120 |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész | 8 562 | -208 522 |
| Egy részvényre jutó eredmény EURcent-ben | 41 | 18 |
| Hígított egy részvényre jutó eredmény EURcent-ben | 41 | 18 |
| Egy részvényre jutó nettó eszközérték EURcent-ben | 591 | 518 |

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

| <i>adatok EUR-ban</i> | Jegyzett tőke | Általános tartalék | Átváltási tartalék | Felhalmozott eredmény | Saját részvények | Az anyavállalat tulajdonosaira jutó | Nem ellenőrző részesedések | Saját tőke összesen |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Egyenleg 2012. január 1-én | 9 679 700 | 4 679 221 | 870 212 | -1 175 763 | -1 052 973 | 13 000 397 | 646 234 | 13 646 631 |
| Tárgyévi átfogó eredmény | | | | | | | | |
| Előző évi korrekció (átsorolás) | 0 | 31 165 | 0 | -31 165 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tárgyévi eredmény | 0 | 0 | 0 | 1 142 486 | 0 | 1 142 486 | -208 525 | 933 961 |
| Részvény kibocsátás ázsióval | 823 573 | 2 676 615 | 0 | 0 | 0 | 3 500 188 | 0 | 3 500 188 |
| Tárgyévi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -33 576 | -33 576 |
| Árfolyam hatás | 0 | 0 | -15 363 | 0 | 0 | -15 363 | 0 | -15 363 |
| Saját részvény vásárlás | 0 | 0 | 0 | 0 | -6 664 765 | -6 664 765 | 0 | -6 664 765 |
| Saját részvény értékesítés | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 649 693 | 4 649 693 | 0 | 4 649 693 |
| Egyenleg 2012. december 31. | 10 503 273 | 7 387 001 | 854 849 | -64 441 | -3 068 046 | 15 612 636 | 404 133 | 16 016 769 |
| Tárgyévi átfogó eredmény | | | | | | | | |
| Tárgyévi eredmény | 0 | 0 | 0 | 1 492 115 | 0 | 1 492 115 | 8 561 | 1 500 676 |
| Részvény kibocsátás ázsióval | 1 347 210 | 2 694 365 | 0 | 0 | 0 | 4 041 574 | 0 | 4 041 574 |
| Részesedés vásárlás kisebbségi részesedés | 0 | 0 | 0 | 1 089 635 | 0 | 1 089 635 | -449 747 | 639 888 |
| Nem ellenőrző részesedés kivezetésének átváltási tartalékra gyakorolt hatása | 0 | 0 | -37 052 | 0 | 0 | -37 052 | 37 052 | 0 |
| Árfolyam hatás | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saját részvény vásárlás | 0 | 0 | 0 | 0 | -4 111 414 | -4 111 414 | 0 | -4 111 414 |
| Saját részvény értékesítés | 0 | 0 | 0 | -559 509 | 4 386 872 | 3 827 363 | 0 | 3 827 363 |
| Egyenleg 2013. december 31. | 11 850 483 | 10 081 366 | 817 797 | 1 957 799 | -2 792 588 | 21 914 857 | 0 | 21 914 857 |

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

A jelentésben szereplő adatok konszolidáltak, független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2013.12.31.)

| Név | Nemzetiség ¹ | Tevékenység ² | Mennyiség (db) | Részesedés (%) ³ | Szavazati jog (%) ^{3,4} | Megjegyzés ⁵ |
|-----------------|-------------------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Lehn Consult AG | K | T | 22.008.612 | 60,30 | 64,83 | |

¹ Belföldi (B). Külföldi (K)

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

³ Két tizedesjegyre 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

| Jelleg ¹ | Név | Beosztás | Megbízás kezdete | Megbízás vége/megszűnése | Részvény tulajdon (db) |
|---------------------|----------------|--------------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|
| | Károly György | IT elnöke | 2013.04.12 | | 315.000 |
| | Székely Gábor | IT tag, vezérigazgató | 2010.03.12. | | 6.800 |
| | Szabó Balázs | IT tag és auditbizottság tag | 2012.04.10. | | 0 |
| | Székelyi Győző | IT tag és auditbizottság tag | 2010.09.30. | 2014.01.17 | 0 |
| | Éder Lőrinc | IT tag és auditbizottság elnök | 2010.03.12. | | 0 |
| | Altmann Mónika | gazdasági igazgató | 2010.03.12. | | 4.400 |

Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

| | Tárgyév eleje | Tárgyidőszak vége |
|-------------------|---------------|-------------------|
| Társasági szinten | 3 | 3 |

Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan

| | Igen | Nem | | |
|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------|-------------------------------------|
| Auditált | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Konzolidált | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| Számviteli elvek | Magyar | <input type="checkbox"/> | IFRS | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | | Egyéb | <input type="checkbox"/> |

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, 2014. február 27.

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Károly György
Igazgatótanács elnöke

Ádámosi György
Igazgatótanács tagja,
Audit Bizottság elnöke