

APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2014. ELSŐ NEGYEDÉVES JELENTÉSE

Társaság neve	Appeninn Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentési időszak	2014. I. negyedév
Befektetési kapcsolattartó	Székely Gábor
Telefon	+36 1 346 8869
E-mail	info@appeninnholding.com

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság elkészítette a 2014. első negyedévéről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés).

A Jelentés tartalmazza a Társaság 2014. első negyedévére 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. 2014. első negyedévi működéséről
- Tárgyidőszak utáni események
- Iparági környezet jellemzése
- Célok és stratégia
- Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok
- Összevont, konszolidált mérleg, eredménykimutatás, saját tőke és cash-flow kimutatás IFRS számviteli elvek szerint
- Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2014.03.31.)
- 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 bevélettermelő 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 portfólió-menedzsment
- 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 koncentrálnak, 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 %)
- 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 %)

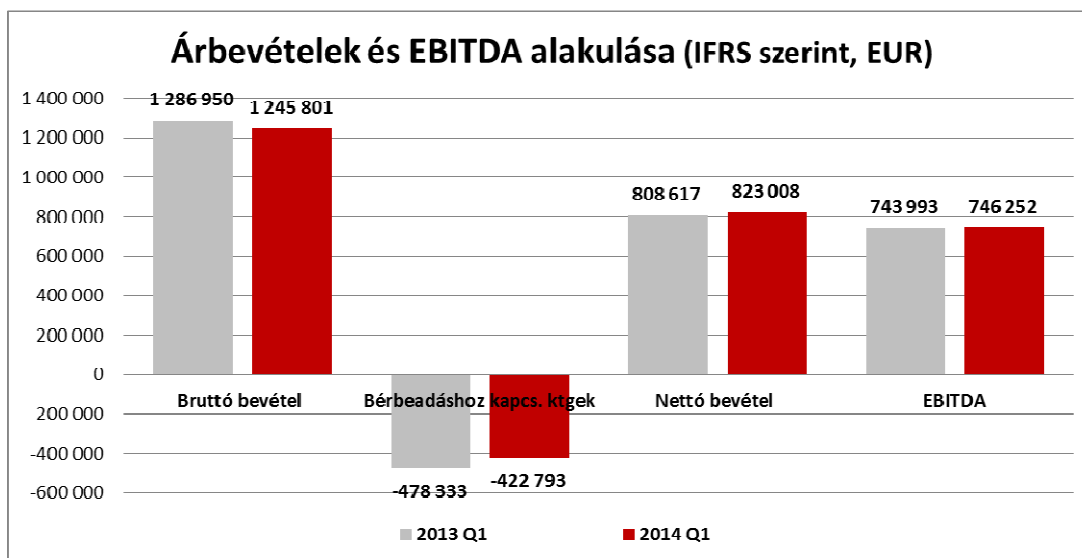
A cégcsoport az alábbi struktúrában végzi tevékenységét:



ÖSSZEFOGLALÓ AZ APPENINN HOLDING NYRT. 2014 ELSŐ NEGYEDÉVI MŰKÖDÉSÉRŐL

A Társaság időszaki jelentése szerint az Appeninn Holding IFRS szerinti konszolidált díjbevétele 2014 első negyedében 1,245 millió euró volt. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett nettó díjbevétel 823 ezer euró ért el, a társaság EDITBA eredménye 746 ezer euró volt, az adózott eredmény pedig 101 ezer euró nyereséget mutatott.

- A Cégcsoport euróban számított **bruttó árbevétele 1,245 millió euró volt.** Az árbevételben az előző időszakhoz képest az euró-forint árfolyam változása - a leánycégek forint alapú könyvelése és az IFRS szabályok szerinti konszolidáció miatt EUR adatokra történő "visszaváltás" - egy kisebb technikai és csupán számviteli korrekciót okozott. A túlnyomó részben euró alapú bérleti szerződések alapján a bérleti díjak forintban kerülnek kiszámlázásra az esedékességkor adott napi árfolyamon, míg a beszámolóban bemutatott összesített bevétel a negyedéves periódus végi árfolyamon kerül kimutatásra. Az euró-forint árfolyam a bázisidőszaki átlaghoz képest 4,2 százalékkal gyengült.
- Az ingatlan és eszköz **bérbeadáshoz kapcsolódó költségek több mint 11 százalékkal csökkentek** az előző negyedévhez képest.
- A **nettó bérleti bevétel közel 2 százalékkal bővült, a fedezet növekedésének köszönhetően.**
- A társaság **EDITBA eredménye kismértékben meghaladta a korábbi 746 ezer eurós szintet, arányát tekintve pedig tovább javult, immár közel 60 százalékos.**



- **Az Appeninn működési eredménye az első negyedév végén 551 ezer euró volt. Az adózás előtti eredmény 101 ezer eurót ért el. Az adózás előtti eredmény csökkenés néhány egyszeri tétel jelentős hatásának köszönhető:**
 - Az adózás előtti eredményt csökkentette, hogy a társaság egyik ingatlanján jelentős mértékű beruházást eszközölt, amelynek az időszakban jelentkezett 235 ezer eurós összege az ingatlanok ártékelési sorában csökkentő tételként jelenik meg (mivel az ingatlan értéke nem változott a beruházás

költségével megegyező mértékben). Másfelől az ingatlan és hitelátértékelésekből következő különbözet hatása - az euró alapú elszámolás miatt - a pénzügyi eredménysonon a továbbiakban nem gyakorol hatást az Appeninn eredményszámaira.

- Az adózás előtti eredményre pozitívan hatott a hitelátstrukturálásnak köszönhető kamatteher-csökkenés, amely 154 ezer euróval javította az adózás előtti eredményt.
- **Mindezeket figyelembe véve a társaság adózott eredménye az első három hónapban 101 ezer euró volt, amely megegyezik a Társaság tulajdonosaira jutó eredmény összegével.**

A társaság árbevételének több mint 93 százalékát az ingatlan-bérbeadásból származó bevétel adja, amely az idei év első három hónapjában meghaladta az 1,1 millió eurót. Az Appeninn által üzemeltetett ingatlanportfólió **kihasználtsága 95 százalék feletti** szinten áll, amely a piaci átlagot (81%) messze meghaladja.

A cégcsoport hitelportfóliója mintegy 10 milliárd forint értékben került restrukturálásra kedvezőbb feltételek mellett az elmúlt évben, amelynek köszönhetően e kötelezettségek kamatterhei jelentősen mérséklődtek és a hitelek futamideje is egységesen hosszabb távú, 10 éves időszakra módosult. 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 az egyszeri beruházásokkal növelni tudja az irodapiaci ingatlanportfólió üzemeltetési költségeit és javítsa a társaság középtávú jövedelmezőségét.

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

A TÁRSASÁG TŐKEHELYZETÉT ÉRINTŐ TÁRGYIDŐSZAKI VÁLTOZÁSOK

A Társaság 2014. január 17-én tartott közgyűlése felhatalmazást adott a társaság igazgató tanácsának, hogy a korábban megkezdett utat folytatva tovább növelhesse alaptőkéjét a következő öt évben, amennyiben növekedési tervei ezt alátámasztják. A közgyűlés 2019-ig hatályos felhatalmazása immár 10 milliárd forintos értékhatárig biztosít lehetőséget az alaptőke megemelésére. Ennek értelmében az Appeninn alaptőkéjét az igazgatóság a mindenkorai körülményeknek megfelelően bővítheti ki a jövőben, biztosítva a társaság számára a finanszírozási lehetőségek teljes spektrumát a további növekedéshez.

A tárgyidőszakban a Társaság értékesítette a CW Properties Kft. 50 %-os részesedését

A rendkívüli közgyűlés döntött arról is, hogy a társaság igazgatótanácsi létszámának meghatározását rugalmassá teszi, amennyiben ez indokolt a testület létszáma kibővíülhet, a jelenlegi 5 fős alsó határtól egészen 9 főig.

A közgyűlés döntött az igazgatóság összetételének változásáról is. Egy korábbi tag lemondását követően IT taggá választotta a cégcsoport fő tulajdonosának a Lehn Consulting AG-nak a tulajdonosát, ifj. Ádámosi Györgyöt. Továbbá egy új szakértővel is bővült az igazgató tanács, egy, a hazai és a nemzetközi piacokat jól ismerő szakember, Varga Gábor, az Euler Hermes vezérigazgatója személyében.

TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

A beszámolási időszakot követően befejeződtek az Appeninn E-Office Zrt. gellért-hegyi projektjének külső munkálatai és az új bérlő igényeinek megfelelő bérlői átalakítások megkezdődtek. Az új bérlő megjelenésével a gellért-hegyi projekt kihasználtsága elérte a 80 százalékos szintet.

A cégcsoport a központosított energia beszerzésekre beérkezett ajánlatokat kiértékelte és megkezdte a szolgáltatási szerződések megkötését. Az aktív energia menedzsmentnek köszönhetően az éves energia költségekben 20-30 százalékos megtakarítást vár a társaság.

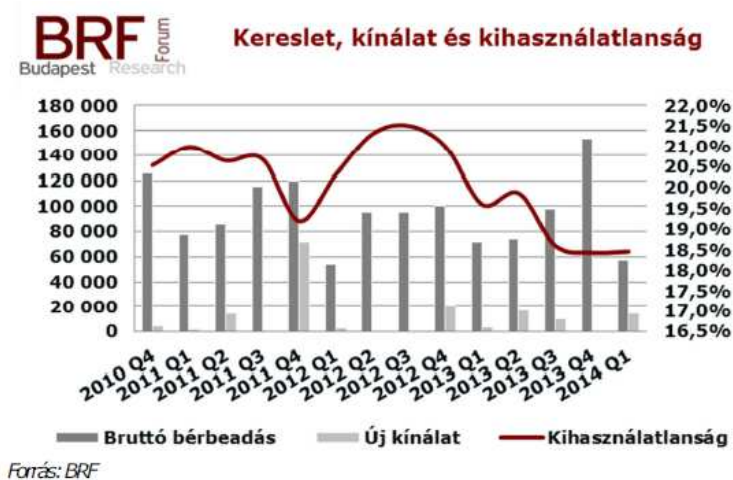
Májusban megkezdődött a cégcsoport ingatlanjaiban a még 2013-ban eltervezett energiahatékonyságot növelő beruházások kivitelezése, amely során 5 ingatlanban korszerű hőközpont kerül kiépítésre kondenzációs kazánok felszerelésével. A kazáncserék az energetikai számításokon alapuló várakozások szerint további 10-20 százalékos csökkenést eredményeznek az energiaköltségekben.

IPARÁGI KÖRNYEZET JELLEMZÉSE

Budapesti irodapiac

2014 első negyedévében a teljes budapesti irodaállomány összterülete elérte a 3.184.500 négyzetmétert. A negyedévben a prémium kategóriában egy új épület átadására került sor Budapest belvárosában, 14.500 négyzetméter bérbe adható területtel került a piacra.

2014 első három hónapjában a bérleti kereslet 57.200 négyzetméter volt, ebből 37.200 négyzetmétert foglaltak el új bérlők. A 18,6 százalékos kihasználatlansági mutató szinte változatlan maradt, csak 0,1 százalékponttal növekedett 2013 utolsó negyedévéhez képest. Ebben az időszakban is Dél-Budán mérték a legalacsonyabb kihasználatlanságot (12,2%), míg továbbra is az agglomerációban maradt a legmagasabb (33,6%) ez az arány.



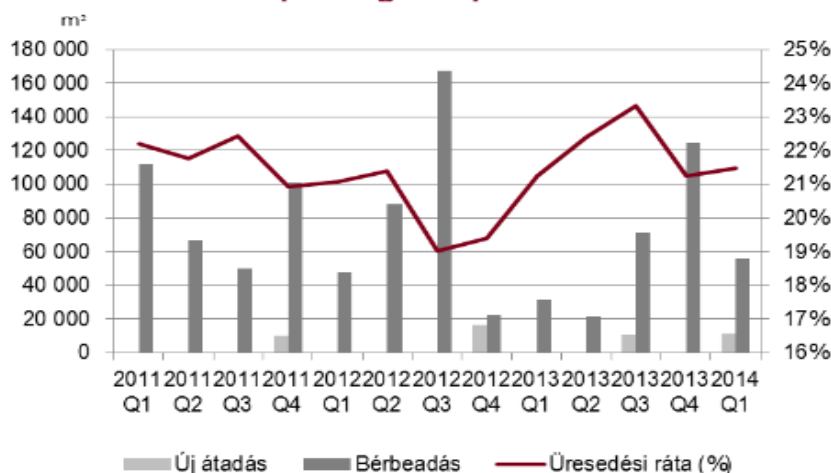
2014 első negyedéve során összesen 158 bérleti szerződést megkötésére került sor. Az átlagos tranzakcióméret 362 négyzetméter volt, amely 12,8%-kal alacsonyabb érték 2013 ugyanezen időszakához képest. A viszonylag alacsony átlagérték oka az 5.000 négyzetméter feletti tranzakciók hiánya, valamint a kisméretű tranzakciók nagy aránya. A szerződések 80%-át kevesebb, mint 500 négyzetméterre kötötték, csupán tíz szerződést írtak alá 1.000 négyzetméternél nagyobb területre, amelyből hét új bérbeadás és területbővítés volt. A kereslet összetételét tekintve az új bérlők domináltak, amelyek a teljes bérbeadás 44,1%-át tették ki. A szerződeshosszabbítások 35%, a területbővülések 20,9%-os arányt jelentettek. Hasonlóan az előző negyedévekhez, a legerősebb bérlői aktivitást most is Dél-Budán valamint a Váci úti irodafolyosón volt mérhető; a teljes kereslet több mint egyharmadát ezen a két részpiacon regisztrálták.

City logisztika

2014 első negyedévében a teljes budapesti modern ipari ingatlan állomány 1.847.995 négyzetmétert tett ki. Az év első három hónapjában az állomány egy új, 11.090 négyzetméteres raktárépülettel bővült.

BRF
Forum
Budapest Research

Ipari ingatlanpiaci mutatók



Forrás: BRF

Az ipari ingatlanok iránti teljes kereslet 2014 első negyedévében 55.650 négyzetméter volt, ami 77 százalékos növekedést mutat 2013 azonos időszakához képest. A teljes kereslet 72 százalékát szerződeshosszabbítások tették ki, a ténylegesen új bérbeadások volumene csupán 15.740 négyzetméter volt (28%). A negyedév legnagyobb tranzakciója egy 20.600 négyzetméteres hosszabbítás volt. A legnagyobb új szerződést 1.070 négyzetméterre kötötték.

Az első negyedévben összesen 19 bérleti szerződést írtak alá, melyekből 10.000 négyzetméternél nagyobb területre csak két szerződést kötöttek; ezek mindegyike hosszabbítás volt. A logisztikai parkokban az átlagos bérelt terület mérete 3.560 négyzetméter volt, városi logisztikai parkokban pedig 1.560 négyzetméter. A bérlemények racionalizálása tovább folytatódott, ami az üresedési ráta enyhe emelkedését eredményezte.

Ennek következtében a kihasználatlan ipari ingatlanterületek aránya éves és negyedéves összehasonlításban is 0,25 százalékponttal emelkedett, és a teljes állomány 21,5%-ára nőtt. Míg negyedéves alapon a logisztikai parkokban az üresedési ráta 0,12 százalékponttal csökkent, addig a városi logisztikai ingatlanokban jelentősen -3,58 százalékponttal emelkedett.

2014-ben az előző évhez hasonlóan alacsony fejlesztési volumen mellett relatíve alacsony kereslet és szerződéskötés várható a logisztikai szektor részéről. Az M0 környéki menti lokációk maradtak a legnépszerűbbek, amelyek a nagy bérlők részéről is fokozott érdeklődésre tarthatnak számot. Vidéken folyamatos érdeklődés tapasztalható a gyártó cégek részéről a jó minőségű épületek iránt, valamint a meglévő gyártóüzemek is további területekkel bővülnek a jelenlegi üzeim mellett, különösen az autópár esetében.

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 szerezhethők 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 mellett akvirálása és működtetése a cél. Az Appeninn ebben a piaci szegmensben a portfólió bérlőkkel való feltöltésére koncentrálnak, 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
- 2014-ben stabilizálódás a magyar ingatlanpiacon
- A kis- és középvállalatok bérlői kereslete a B kategóriában jelenik meg elsősorban.

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 akvirált 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, a tevékenysége során felmerülő pénzügyi kockázatokat üzletenként elemzi. A vizsgált kockázatok közt vannak a piaci kockázatok (deviza kockázat, valós érték kamat kockázat és árkockázat), hitel kockázat, fizetési kockázat és cash-flow kamat kockázat. Az Appeninn Nyrt. tevékenységének finanszírozásából elsősorban devizaárfolyamok változásából eredő és kamatkockázatok következnek. A meghatározó kamatláb a magyar forint kamata mellett az EUR és a CHF kamata, a meghatározó devizaárfolyam az EUR árfolyam. Az Appeninn Nyrt. törekvése, hogy minimalizálja ezen kockázatok hatását, spekulációs céllal nem bocsátkozik pénzügyi konstrukcióba.

Piaci kockázatok

Az Appeninn Nyrt. alaptevékenységének jellegéből fakadóan, a magyar irodapiaci beruházások közvetetten befolyásolhatják az árkialakítást. A vállalati körben általánosan tapasztalható nem fizetés, vagy késedelmes fizetés kockázatát a társaság előzetes, illetve a bérlők esetében folyamatos monitoring tevékenységgel védi ki, azonnal reagálva az esetleges késedelmekre, megelőzve ezek halmozódásának kialakulását.

Külföldi deviza kockázat kezelése

Az Appeninn Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei döntően EUR-ban, minimális részben CHF-ben denomináltak, a hitelportfólió 2013-ban megvalósított sikeres átstrukturálását követően. A társaság e lépéssel összhangot teremtett bérleti díjbevételei és finanszírozása között. Valamennyi egyéb devizában felmerült kötelezettség a fordulónapi árfolyamon került értékelésre, a nem realizált árfolyamvesztés ráfordításként elszámolásra került.

Biztosítékok

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

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

MÉRLEG

adatok EUR-ban

Mérleg - Eszközök	2014.03.31	2013.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodw ill)	7 566 097	7 718 666
Egyéb immateriális javak	12 545	14 577
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	64 360 000	64 360 000
Tárgyi eszközök	767 664	837 954
Halasztott adó eszközök	364 671	361 008
Egyéb pénzügyi eszközök	0	0
Társult vállalkozások	0	5 052
Befektetett eszközök összesen	73 070 977	73 297 257
Készletek	3 810	3 941
Vevő és egyéb követelések	1 675 793	1 378 216
Elhatárolások	110 646	156 590
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	613 548	631 400
Forgóeszközök összesen	2 403 797	2 170 147
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	75 243	77 815
Eszközök összesen	75 550 017	75 545 219
Mérleg - Tőke és források	2014.03.31	2013.12.31
Jegyzett tőke	11 850 483	11 850 483
Tartalékok	10 899 163	10 899 163
Visszavásárolt saját részvények	-3 429 463	-2 792 588
Felhalmozott eredmény	1 863 266	1 840 686
A Társaság részvényeseire jutó tőke	21 183 449	21 797 744
Nem ellenőrző részesedések	0	0
Tőke és tartalékok összesen	21 183 449	21 797 744
Hitelek	46 227 965	45 295 645
Bérlői letétek	710 591	632 215
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	1 536 145	1 521 680
Céltartalékok	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	2 316 283	2 407 565
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	50 790 984	49 857 105
Szállítók és egyéb kötelezettségek	718 745	995 417
Rövid lejáratú hitelek	1 442 777	1 507 852
Adó kötelezettségek	281 639	189 643
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettség	207 780	249 777
Passzív elhatárolások	924 643	947 681
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	3 575 584	3 890 370
Kötelezettségek összesen	54 366 568	53 747 475
Tőke és források összesen	75 550 017	75 545 219

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok EUR-ban

Eredménykimutatás	2014. Q1	2013. Q1
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	1 160 497	1 200 967
Ingtatlan üzemeltetési költségek	-377 639	-419 539
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	85 304	85 983
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-45 154	-58 794
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó működési költségek		0
Nettó bérleti díj bevételek	823 008	808 617
Adminisztrációs költségek	-76 447	-79 316
Személyi jellegű ráfordítások	-7 717	-11 292
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7 408	25 984
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	746 252	743 993
Goodw ill értékvesztés	-152 569	-132 592
Értékcsökkenés és amortizáció	-43 128	-48 609
Működési eredmény (EBIT)	550 555	562 792
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	0	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelés	-235 372	0
Akvizícióhoz kapcsolódó badw ill	0	40 498
Kamatbevétel	2 738	56 575
Kamat ráfordítások	-207 278	-361 923
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	-9 933	299 300
Adózás előtti eredmény	100 710	597 242
Nyereség adók	445	-33 088
Üzleti év eredménye	101 155	564 154
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	101 155	564 154
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	101 155	437 289
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	0	126 864
Egy részvényre jutó eredmény EUR centben	0,29	1,42
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centbe	0,29	1,42
Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban	0,61	0,71

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

adatok EUR-ban

	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Saját részvények	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2013. január 1-én	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	1 492 116	0	1 492 116	8 561	1 500 677
Részvény kibocsátás ázsíóval	1 347 210	2 694 365	0	0	0	4 041 574	0	4 041 574
Részesedés vásárlás kisebbségi részesedéstől	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
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	-4 111 414	-4 111 414	0	-4 111 414
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	4 386 872	4 386 872	0	4 386 872
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	0	0	0	-676 623	0	-676 623	0	-676 623
Egyenleg 2013. december 31.	11 850 483	10 081 366	817 797	1 840 686	-2 792 588	21 797 744	0	21 797 744
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi eredmény	0	0	0	101 155	0	101 155	0	101 155
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	-2 124 649	-2 124 649	0	-2 124 649
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	1 487 773	1 487 773	0	1 487 773
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	0	0	0	-78 575	0	-78 575	0	-78 575
Egyenleg 2014. március 31.	11 850 483	10 081 366	817 797	1 863 266	-3 429 463	21 183 449	0	21 183 448

CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok EUR-ban

	2014. Q1	2013. Q1
Adózás előtti eredmény	102 120	597 242
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	235 372	0
Nem realizált év végi devizaátértékelés	-92 872	-494 283
Értékcsökkenés	43 128	48 609
Goodwill értékcsökkenés	152 569	152 569
Badwill	0	-39 228
Kamat ráfordítások	102 470	122 964
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	-297 577	124 027
Aktív időbeli elhatárolások változása	29 960	-8 378
Készletek változása	131	9 364
Kötelezettségek és elhatárolások változása	152 933	884 971
Bérlői letétek változása	78 376	-24 662
Fizetett nyereségadó	-2 508	-186 038
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	504 102	1 187 157
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat felvásárlásakor	0	29 381
Részesedés kivezetése	5 052	0
Ingatlanhoz kapcsolódó beruházás	-235 372	0
Tárgyi eszköz beszerzések	0	30 620
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	0	-658 339
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-230 320	-598 339
Hítelfelvétel	206 590	0
Hitteltörlesztés	-376 963	-562 492
Pénzügyi lízing visszafizetése	-86 550	-143 093
Saját részvény vásárlás	-983 355	0
Saját részvény értékesítés	1 038 273	0
Kapott kamat	15 984	1 201
Fizetett kamat	-105 613	-126 735
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-291 634	-831 119
Pénzeszközök változása	-17 852	-242 301
Pénzeszközök az év elején	631 400	1 014 230
Pénzeszközök az év végén	613 548	771 929

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

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

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2014. 03. 31.)

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati jog (%) ^{3,4}	Megjegyzés ⁵
Lehn Consulting AG	K	T	16.548.612	45,34	49,52	

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 (2014.03.31.)

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Részvény tulajdon (db)
	Ifj. Adámosi György Lehn Consulting AG-n keresztül közvetett módon birtokolja a részesedést	IT elnöke	2014.01.17.		16.548.612
	Károly György	IT tag	2013.04.12		285.000
	Székely Gábor	IT tag	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 tag	2010.03.12.		0
	Varga Gábor	IT tag	2014.01.17.		2.015
	Altmann Mónika	gazdasági igazgató	2010.03.12.		3.400

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. május 27.

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Székely Gábor

Igazgatótanács tagja

ifj. Ádámosi György

Igazgatótanács elnöke