

## APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

### 2014. HARMADIK NEGYEDÉVES JELENTÉSE

Társaság neve	Appeninn Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentési időszak	2014. III. negyedév
Befektetési kapcsolattartó	Székely Gábor
Telefon	+36 1 346 8869
E-mail	<a href="mailto:info@appeninnholding.com">info@appeninnholding.com</a>

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

A Jelentés tartalmazza a Társaság 2014. harmadik 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. harmadik 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 (2014.09.30.)
- 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
- követeléskezelés
- központi diszpécser/hibabejelentő vonal biztosítása és működtetése
- ingatlanok őrzés-védelmének és recepciószolgálatának 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 dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési társasága. Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrálnak, 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 célja, hogy ingatlanportfóliójának folyamatos szélesítésével egy klasszikus, konzervatív üzletpolitikát, eszközalapon jól meghatározható értéket képviselő ingatlan holdinggá fejlődjön.

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

- 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:

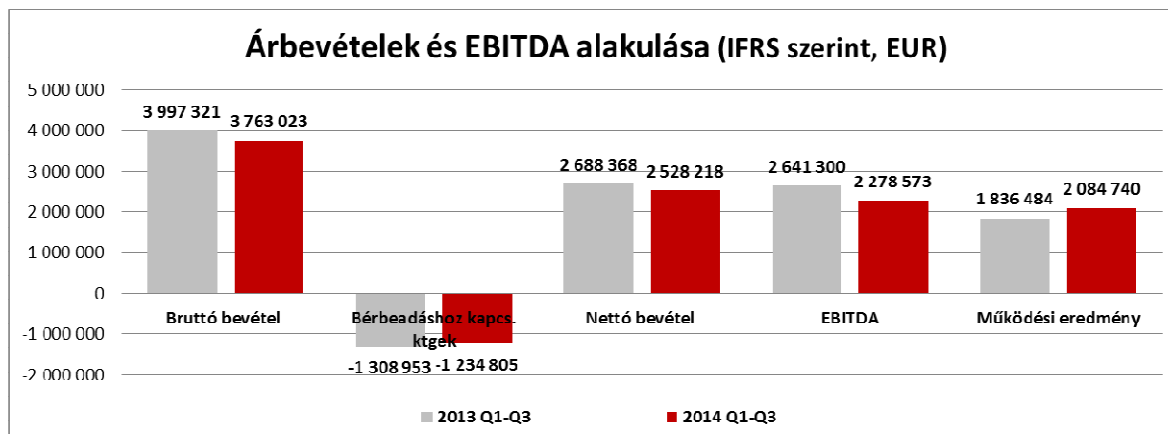


A társaság összesen 63 millió euró értékű, 15 ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője.

## ÖSSZEFOGLALÓ AZ APPENINN HOLDING NYRT. 2014 ELSŐ HÁROM NEGYEDÉVI MŰKÖDÉSÉRŐL

A Társaság időszaki jelentése szerint az Appeninn Holding IFRS szerinti konszolidált díjbevétele 2014 első kilenc hónapjában 3,763 millió euró volt. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett nettó díjbevétel 2,528 millió eurót ért el, a társaság EBITDA eredménye 2,278 millió euró volt, az adózás előtti eredmény 897 ezer euró, az adózott eredmény pedig 718 ezer euró nyereséget mutatott.

- A Cégcsoport euróban számított (IFRS szerinti) **bruttó árbevétele** 2014 első kilenc hónapjában **3,763 millió euró volt**. Az árbevétel az előző év hasonló időszakához képest az egyik jövedelemtermelő ingatlan 2014. második negyedévben történt értékesítésének és a speciális gépjárművek bérbeadásából származó árbevétel csökkenésének, valamint a forintárfolyam gyengülésének köszönhetően mintegy 6 százalékos mértékben csökkent.
- Az ingatlan és eszköz **bérbeadáshoz kapcsolódó költségek** mintegy **6 százalékkal csökkentek** az előző év azonos időszakához képest, összesen mintegy 1,234 millió eurót tettek ki.
- A **nettó bérleti díjbevétel 2,528 millió euró volt**, amely mintegy 6 százalékkal maradt el az előző év azonos időszakának 2,688 millió eurós értékétől.
- A **társaság EBITDA eredménye 2,278 millió eurót ért el, arányát tekintve pedig megközelítette a 90 százalékot**.



\*IFRS szerinti bruttó bevétel: a bérbeadásból származó összesített, áfa nélküli árbevétel

\*\*IFRS szerinti nettó bevétel: a bérbeadásból származó összesített áfa nélküli árbevétel, csökkentve a közvetlen költségekkel

- **Az Appeninn működési eredménye a harmadik negyedév végén 2,085 millió eurót ért el, 13 százalékkal meghaladva az előző év azonos adatát.** A működési eredményre az első három negyedévben az egyik projektre vonatkozó jelentős - 184.336 euró - goodwill értékvesztés elszámolása volt hatással.
- **A társaság az adózás előtti eredmény tekintetében mintegy 897 ezer eurós eredményt ért el.** Ezen eredmény sorok alakulását az alábbi egyszeri tételek hatása jelentősen befolyásolta:
  - A meglévő ingatlanportfólió fejlesztésének és felértékelődésének eredményeként a Csoport 159.419 EUR nyereséget könyvelt el.

- A kamatráfordítások közel 10 százalékkal csökkentek a korábbi időszakhoz képest.
- A pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ráfordításai a Csoport hiteleinek euró alapúra váltása következményeként nem mozogtak jelentősen.
- **A társaság adózott eredménye 2014 első kilenc hónapjában 718 ezer euró volt, amely megegyezik a Társaság tulajdonosaira jutó eredmény összegével.**

A társaság árbevételének túlnyomó hányadát, több mint 94,5 százalékát az ingatlan bérbeadásból származó bevétel adja, amely az idei év első kilenc hónapjában meghaladta az 3,5 millió eurót. Az Appeninn által üzemeltetett ingatlanportfólió **kihasználtsága 95 százalék feletti** szinten áll, amely a piaci átlagot (83,1%) jelentősen meghaladja.

A fővárosi B kategóriás irodapiacon jelentős pozíciókkal rendelkező társaság 5 budapesti irodaházának energiahatékonysági átvilágítását és beruházásait lezárta. Ezzel a cégcsoport már középtávon csökkenteni tudja az irodapiaci ingatlanportfólió üzemeltetési költségeit és javítani tudja a társaság középtávú jövedelmezőségét.

Székely Gábor az Appeninn Nyrt. vezérigazgatója a negyedéves eredmények kapcsán kiemelte: „A cégcsoport jövedelmezőségének javítása érdekében tett lépések – a hitelállomány átstrukturálása, energiahatékonyság növelés – eredményei már érzékelhetővé váltak mind a finanszírozási terhek mérsékelt csökkenése, mind a bevételekkel harmonizáló szerkezete, mind az üzemeltetési költségek csökkenése révén. A cégcsoport a meglévő portfólió szerkezetét is igyekszik rugalmasan alakítani és a hatékonyabban üzemeltethető nagyobb ingatlanelemek irányára fókuszálni, megragadva a kisebb elemek esetén jelentkező kiemelten kedvező értékesítési lehetőségeket. A portfólióelemek értékesítéséből befolyó összegeket a társaság újabb akvizíciók keretében az ingatlanállomány bővítésére kívánja visszaforgatni. Ennek érdekében a cégcsoport folyamatosan monitorozza a megfelelő értékeltési szintű, jó lokációjú, stabil jövedelemtermelő képességgel rendelkező, a megcélzott piaci szegmensbe tartozó irodapiaci, vagy city logisztikai ingatlanokat.”

## A TÁRSASÁG HELYZETÉT ÉRINTŐ TÁRGYIDŐSZAKI VÁLTOZÁSOK

A beszámolási időszakban lezárultak a cégcsoport ingatlanjaiban megkezdett energiahatékonyságot növelő beruházások, amely során 5 ingatlanban korszerű hőközpont került kiépítésre kondenzációs kazánok felszerelésével. A kazáncserék az energetikai számításokon alapuló várakozások szerint további 10-20 százalékos csökkenést eredményeznek az energiaköltségekben.

Az Appeninn Nyrt. a III. negyedév során saját részvény tranzakciót hajtott végre, mely során tőzsdén kívüli ügyletként a cégcsoport saját részvény állománya 1.300.000 darabbal növekedett, 194,5311 forintos átlagáron. Fentiek következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények darabszáma 2.950.272 db a 2014.09.02-i állapot szerint, ennek megfelelően az Appeninn Nyrt. saját részvény állománya az 5 %-os küszöbérték átlépésével 8,08 %-ra nőtt.

## TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

A Társaság 2014. október 8-án megállapodást írt alá a cégcsoporthoz tartozó leánycége, a Kranservice Zrt. átruházásáról. A tranzakció várható lezárására várhatóan 2015. március 1-ig kerül sor. Az értékesítés lezárásáig a cégcsoport ezen leányvállalatának vagyonelemeit a pénzügyi kimutatásokban elkülönítetten tartja nyilván.

A cégcsoport ingatlan-portfóliójába tartozó, Gellért-hegyen fekvő Villa Montana irodaház bérlői igényeknek megfelelő kialakítása lezárult, a kívül-belül megújult irodaházat bérbevevő cég beköltözött az épületbe. Az ingatlan-együttes közel 600 millió forintos összköltségű felújítását és átalakítását követően az egyedi kialakítású, immár bevételt generáló irodaház révén az Appeninn Nyrt. további, közel 1600 négyzetméterrel növelte bérbe adott irodaterületét. Az összesen közel 2.200 négyzetméteres terület bérlője egy jelentős nemzetközi szoftverfejlesztő cég dinamikusan bővülő magyar leányvállalata.

## IPARÁGI KÖRNYEZET JELLEMZÉSE

### Budapesti irodapiac

2014 harmadik negyedében a teljes budapesti irodaállomány - a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket is beleértve - nagysága 3.219.380 négyzetméter ért el. A spekulatív irodaállomány a negyedévben újra bővült, az Ilka Corner (2.700 négyzetméter) és a Vision Towers északi szárnyának (11.125 négyzetméter) átadásával. A BRF adatai szerint a spekulatív irodaállomány nagysága 2.581.750 négyzetméteren áll.

A budapesti irodapiac kihasználatlansági mutatója tovább javult, 0,7 százalékponttal alacsonyabb az előző negyedéves értéknél jelenleg 16,9 százalékos. A legalacsonyabb a kihasználatlanság a Dél-Budai (11,3 százalék) részpiacon, míg a legmagasabb (33 százalék) az agglomerációban. Az előző negyedévhez viszonyított legnagyobb, 2,0 százalékos csökkenés a Nem-központi Pest (18,0%) részpiacon volt tetten érhető.



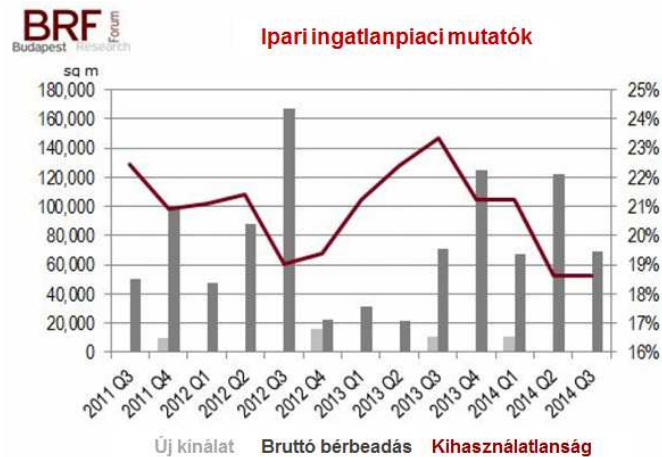
A bruttó bérbeadás volumene a harmadik negyedévben 99.660 négyzetméter, amely közel azonos a 2013 harmadik negyedévében mért értékkel, és 52 százaléka a második negyedévben mért kiemelkedő bérbeadási volumennek. Január és szeptember között összesen 348.560 négyzetmétert adtak bérbe, amely az előző év első kilenc hónapjában mért volumenhez képest 43 százalékos emelkedést jelent.

A bérbeadás 43 százaléka új szerződés, 41 százaléka szerződés-hosszabbítás volt. A kereslet 11 százaléka köthető bővülésekhez, 4 százaléka előbérleti szerződésekhez, 1 százaléka pedig saját tulajdonba vételhez.

2014 harmadik negyedévében az átlagos tranzakció méret 548 négyzetméter volt, amely 8,1 százalékkal magasabb az egy évvel ezelőtti értéknél, és 53,7 százaléka az előző, kiemelkedő negyedévi átlagnál. 26 szerződés kötött 1.000 négyzetméternél nagyobb területre.

## City logisztika

A BRF adatai alapján az ingatlanállomány az előző negyedévhez viszonyítva nem változott, 2014 harmadik negyedévében a teljes budapesti modern ipari ingatlan állomány 1.848.000 négyzetmétert tett ki. Az üresedési ráta az előző negyedévhez képest továbbra is változatlanul 18,6%-on áll, éves szinten ugyanakkor rendkívül jelentős, 4,7 százalékpontos csökkenés történt.



A teljes bérlői kereslet 69.100 négyzetméter volt a negyedév során. A szerződés hosszabbítások nélküli kereslet (53.000 m<sup>2</sup>) tekintetében meglehetősen magas, 54 százalékos éves növekedés volt megfigyelhető. A hosszabbítások részaránya a teljes keresleten belül 23 százalékot tett ki. A legnagyobb új szerződést a Prologis Parkban kötötték, ahol egy logisztikai cég első budapesti telephelyét létesítette 22.100 négyzetméteren. A legnagyobb bővülés a BILK-ben történt 11.700 négyzetméteren. Előbérleti szerződést nem kötöttek a negyedév során.

A harmadik negyedévben 20 bérleti szerződés kötött, az átlagos bérleti terület 3.455 négyzetméter volt. A teljes kereslet 98%-a logisztikai parkokban realizálódott, ahol az átlagos tranzakcióméret közel 4.000 négyzetméter volt, hasonlóan a 2013-as és a 2014-es első félévi adatokhoz.



## CÉLOK ÉS STRATÉGIA

### *Ingatlangazdálkodás - 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 akvirál logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat. Az Appeninn az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlanportfólióját.

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 messzemenőkéig 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 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.

### *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 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 társaság az alaptevékenységét kiegészítő, ahhoz szervesen nem csatlakozó, de mindeddig stabil bevételt termelő egységként tartotta portfóliójában a Kranservice Zrt., amely a hazai speciális járműpiacon egyedi szerepet tölt be bérbeadható, jó terepjáró képességgel rendelkező, önjáró teleszkópos daruival. A leánycég bevétele a társaság teljes árbevételén belül fokozatosan egyre kisebb hányadot tett ki az ingatlanportfólió bővülésével párhuzamosan. A negyedév lezárását követően a cégcsoport megállapodást írt alá ezen leányvállalatának értékesítéséről. A Kranservice értékesítése 2015 márciusában zárul le.

## 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

### Bizonytalanságok

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

### Lehetőségek

- Jelentősen alulértékelt ingatlanok megszerzése részipiaci szegmensekben
- 2014-ben stabilizálódás a magyar ingatlanpiacon
- A kis- és középvállalatok bérlői kereslete a B kategóriában jelenik meg elsősorban
- Az alulárzott hazai ingatlanpiac attraktív befektetési célpont a külföldi befektetőknek, így az egyes portfólió elemek megfelelő hozammal értékesíthetővé válhatnak

### 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 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. alaptévékenységének 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 EUR-ban 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 árfolyamveszteség ráfordításként elszámolásra került.

### *Biztosítékok*

A beruházási hitelből vásárolt eszközök (ingatlanok) a hitel fizetési kötelezettség biztosítékául 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. szeptember 30.	2013. december 31.
		Módosított*
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	6 059 493	7 718 666
Egyéb immateriális javak	9 476	14 577
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	63 606 497	64 360 000
Tárgyi eszközök	92 615	837 954
Halasztott adó eszközök	203 789	361 008
Egyéb pénzügyi eszközök	0	0
Társult vállalkozások	0	5 052
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>69 971 870</b>	<b>73 297 257</b>
Készletek	3 770	3 941
Vevő és egyéb követelések	2 722 938	1 378 216
Elhatárolások	136 825	156 590
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	428 200	631 400
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>3 291 733</b>	<b>2 170 147</b>
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	630 442	77 815
<b>Eszközök összesen</b>	<b>73 894 045</b>	<b>75 545 219</b>
Mérleg - Tőke és források	2014. szeptember 30.	2013. december 31.
		Módosított*
Jegyzett tőke	11 850 483	11 850 483
Tartalékok	10 899 163	10 899 163
Visszavásárolt saját részvények	-3 281 238	-2 792 588
Felhalmozott eredmény	2 127 715	1 517 116
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>	<b>21 596 123</b>	<b>21 474 174</b>
Nem ellenőrző részesedések	0	0
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>21 596 123</b>	<b>21 474 174</b>
Hitelek	44 689 535	45 619 215
Bérlői letétek	825 822	632 215
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	0	1 521 680
Céltartalékok	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	2 386 619	2 407 565
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>47 901 976</b>	<b>50 180 675</b>
Szállítók és egyéb kötelezettségek	1 186 853	995 417
Rövid lejáratú hitelek	1 832 449	1 507 852
Adó kötelezettségek	281 331	189 643
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	0	249 777
Passzív elhatárolások	916 468	947 681
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>4 217 101</b>	<b>3 890 370</b>
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	178 845	0
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>52 297 922</b>	<b>54 071 045</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>73 894 045</b>	<b>75 545 219</b>

\* Előző évi korrekció

A Csoport tárgyidőszak során megállapította, hogy a 2013. üzleti évről készült pénzügyi kimutatás a tartalékokat illetve a hitelek összegét érintő hibát tartalmazott, amely a Csoport számviteli politikája alapján jelentős összegűnek minősült. A Csoport döntése alapján a feltárt eltérés tárgyidőszakban javításra került az IAS 8 standard előírásaival összhangban.

## **A főbb mérlegesorok változásának számviteli okai az alábbiakban kerülnek bemutatásra:**

### A befektetett eszközök változása az alábbi tényezőkből adódik össze:

- A goodwill értékének változása az Ady Center Kft.-ben lévő részesedés értékesítésével függ össze. A portfólióelemhez kapcsolódó goodwill az értékesítéssel párhuzamosan kivezetésre került a mérlegből. A tranzakció során a kivezetett goodwill összege közel teljes összege megtérült.
- A jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok értéke két tényezőnek köszönhetően változott:
  - egyrészt 1.500.000 euró értékben csökkent az Ady Center könyveiben lévő – kivezetett – ingatlan értékének megfelelően,
  - másrészt 746.502 euróval növekedett a felújított Kelenhegyi úti, Villa Montana ingatlan felértékelődése miatt.
  - Az ingatlanportfólió többi ingatlanának értéke változatlan maradt.
- A tárgyi eszközökből a Kranservice leánycég kapcsán aláírt értékesítési megállapodás miatt kivezetésre kerültek a leánycég eszközei. A tranzakció lezárultáig a leánycég eszközei átsorolásra kerültek, azt a cégcsoport értékesítésre tartottnak minősített eszközök soron mutatja ki, amelynek nagysága jelenleg 630.442 euró.
- A halasztott adó eszközök mérleg sor az Ady Center Kft. halasztott adó eszközének kivezetése miatt változott

### A forgóeszközök változása az alábbi tényezőkből adódik össze:

- A vevő és egyéb követelésállomány növekedésének oka - a fordulónapon pénzügyileg még nem rendezett - saját részvény értékesítésekből adódó követelésállomány növekedésére vezethető vissza.

### A tőke és tőketartalékok változása az alábbi tényezőkből adódik össze:

- A saját tőkét csökkentette:
  - A tárgyévben visszavásárolt saját részvények állományának növekedése 488.650 euró értékben, amely saját részvények az IFRS előírások alapján saját tőke csökkentő tételként kerülnek kimutatásra.
  - A saját tőkében elszámolt 107.668 euró saját részvényeken elszámolt eredményt csökkentő tétel
- A saját tőkét növelte:
  - A tárgyévi nyereség 703.434 EUR értékben

### A hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek változása az alábbi tényezőkből adódik össze:

- A pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek az Ady Center értékesítésével párhuzamosan kivezetésre kerültek.
- A Kranservice leánycég értékesítése kapcsán – a tranzakció lezárultáig – a leánycég kötelezettségeit a Csoport értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek soron mutatja ki, ami 2014. szeptember 30-án 178.844 eurót tesz ki.

## EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok EUR-ban

Eredménykimutatás	2014. Q3	2013. Q3 módosított*
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	3 559 621	3 738 486
Ingtatlan üzemeltetési költségek	-1 096 295	-1 166 433
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	203 402	258 835
Eszköz bérbeadásához kapcsolódó költségek	-138 510	-142 520
<b>Nettó bérleti díj bevételek</b>	<b>2 528 218</b>	<b>2 688 368</b>
Adminisztrációs költségek	-179 706	-236 411
Személyi jellegű ráfordítások	-31 621	-34 230
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	-38 318	223 573
<b>Bruttó működési eredmény (EBITDA)</b>	<b>2 278 573</b>	<b>2 641 300</b>
Goodwill értékvesztés	-184 336	-748 094
Értékcsökkenés és amortizáció	-9 497	-56 722
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>2 084 740</b>	<b>1 836 484</b>
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-31 953	-185 999
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredmén	159 419	0
Akvízióhoz kapcsolódó badwill	0	38 588
Kamatbevétel	77 502	118 627
Kamat ráfordítások	-1 150 332	-1 270 044
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	-242 629	1 282 815
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>896 747</b>	<b>1 820 471</b>
Nyereség adók	-178 492	-132 030
<b>Üzleti év eredménye</b>	<b>718 255</b>	<b>1 688 441</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbsézetek	0	0
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>	<b>718 255</b>	<b>1 688 441</b>
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	718 256	1 679 872
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	0	8 569
<b>Egy részvényre jutó eredmény EUR centben</b>	<b>2,14</b>	<b>5,45</b>
<b>Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben</b>	<b>2,14</b>	<b>5,45</b>
<b>Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban</b>	<b>0,64</b>	<b>0,70</b>

\* Előző évi korrekció

A Csoport tárgyidőszak során megállapította, hogy a 2013. üzleti évről készült pénzügyi kimutatás a tartalékokat illetve a hitelek összegét érintő hibát tartalmazott, amely a Csoport számviteli politikája alapján jelentős összegűnek minősült. A Csoport döntése alapján a feltárt eltérés tárgyidőszakban javításra került az IAS 8 standard előírásaival összhangban.

## SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

adatok EUR-ban

	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Saját részvények	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesevések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2013. január 1-én</b>	<b>10 503 273</b>	<b>7 387 001</b>	<b>854 849</b>	<b>-64 441</b>	<b>-3 068 046</b>	<b>15 612 636</b>	<b>404 133</b>	<b>16 016 769</b>
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi eredmény - módosított	0	0	0	1 168 556	0	1 492 116	8 561	1 500 677
Részvény kibocsátás ázsióval	1 347 210	2 694 365	0	0	0	4 041 574	0	4 041 574
Részesevés vásárlás kisebbségi részesevéstől	0	0	0	1 089 635	0	1 089 635	-449 747	639 888
Nem ellenőrző részesevés 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
<b>Egyenleg 2013. december 31. módosított*</b>	<b>11 850 483</b>	<b>10 081 366</b>	<b>817 797</b>	<b>1 517 126</b>	<b>-2 792 588</b>	<b>21 474 184</b>	<b>0</b>	<b>21 474 184</b>
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi eredmény	0	0	0	718 256	0	718 256	0	718 256
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	-3 900 342	-3 900 342	0	-3 900 342
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	3 411 692	3 411 692	0	3 411 692
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	0	0	0	-107 668	0	-107 668	0	-107 668
<b>Egyenleg 2014. szeptember 30.</b>	<b>11 850 483</b>	<b>10 081 366</b>	<b>817 797</b>	<b>2 127 715</b>	<b>-3 281 238</b>	<b>21 596 123</b>	<b>0</b>	<b>21 596 122</b>

### \* Előző évi korrekció

A Csoport tárgyidőszak során megállapította, hogy a 2013. üzleti évről készült pénzügyi kimutatás a tartalékokat illetve a hitelek összegét érintő hibát tartalmazott, amely a Csoport számviteli politikája alapján jelentős összegűnek minősült. A Csoport döntése alapján a feltárt eltérés tárgyidőszakban javításra került az IAS 8 standard előírásaival összhangban.

## CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok EUR-ban

	2014. Q3	2013. Q3
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>896 747</b>	<b>1 820 471</b>
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	-158 638	0
Nem realizált év végi devizaátértékelés	35 354	-2 137 935
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	31 953	0
Értékesítésre tartott eszközök értékesítésének eredménye	21 625	24 109
Értékcsökkenés	136 718	187 530
Goodwill értékcsökkenés	182 438	743 621
Részvény alapú kifizetések	0	123 536
Badwill	0	38 358
Leányvállalat értékesítéséből származó veszteség	0	16 839
Kamat ráfordítások	1 270 044	1 029 916
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	-484 583	-423 660
Aktív időbeli elhatárolások változása	-13 297	-68 413
Készletek változása	171	9 069
Kötelezettségek és elhatárolások változása	263 433	2 025 828
Bérlői letétek változása	325 276	89 363
Fizetett nyereségadó	-82 498	-126 876
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>2 424 744</b>	<b>3 351 754</b>
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat felvásárlásakor	0	-43 557
Nettó pénzkiáramlás leányvállalat értékesítésekor	0	-44 512
Részesedés kivezetése	5 052	0
Ingtalanhoz kapcsolódó beruházás	-587 859	0
Tárgyi eszköz beszerzések	0	-41 681
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	0	-464 597
Értékesítésre szánt eszköz értékesítésének bevétele	56 190	0
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	0	103 860
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele	1 448 726	487 956
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>922 109</b>	<b>-2 533</b>
Hiteltörlesztés	-2 216 964	-1 703 427
Pénzügyi lízing visszafizetése	-194 742	-244 237
Saját részvény vásárlás	-2 288 439	-1 027
Saját részvény értékesítés	2 392 024	0
Kapott kamat	31 968	16 092
Fizetett kamat	-1 270 044	-1 061 506
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-3 546 198</b>	<b>-2 994 106</b>
Pénzeszközök változása	-199 346	355 115
Pénzeszközök az év elején	631 400	1 014 230
<b>Pénzeszközök az év végén</b>	<b>432 054</b>	<b>1 369 345</b>



## NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

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

### Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2014. 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	13.748.612	37,67	40,98	
Appenin Nyrt.	B	T	2.950.272	8,08	-	Saját részvény

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

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

<sup>3</sup> Két tizedesjegyre 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 (2014.09.30.)

Jelleg <sup>1</sup>	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Részvény tulajdon (db)
	Ifj. Ádámosi György Lehn Consulting AG-n keresztül közvetett módon birtokolja a részesedést	IT elnöke	2014.01.17.		13.748.612
	Károly György	IT tag	2013.04.12		200.000
	Székeley Gábor	IT tag, audit bizottság elnöke	2010.03.12.		11.000
	Szabó Balázs	IT tag és audit bizottság tag	2012.04.10.		0
	Éder Lőrinc	IT tag és audit bizottság tag	2010.03.12.		0
	Varga Gábor	IT tag	2014.01.17.		2.015
	Altmann Mónika	gazdasági igazgató	2010.03.12.		4.930

### 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

A Csoport a 2014. második negyedév során megállapította, hogy a 2013. üzleti évről készült pénzügyi kimutatás a tartalékokat illetve a hitelek összegét érintő hibát tartalmazott, amely a Csoport számviteli politikája alapján jelentős összegűnek minősült. A Csoport döntése alapján a feltárt eltérés a 2014. (QII) féléves beszámolóban kijavításra került az IAS 8 standard előírásaival összhangban, így a tárgyidőszaki időközi beszámoló is már a megfelelő adatokat tartalmazza.

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. november 26.**

**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.**  
Székely Gábor                      ifj. Ádámosi György  
Audit Bizottság elnöke          Igazgatótanács elnöke