

APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2014. NEGYEDIK NEGYEDÉVES JELENTÉSE

Társaság neve	Appeninn Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentési időszak	2014. 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 2014. negyedik negyedévéről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés).

A Jelentés tartalmazza a Társaság 2014. negyedik 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.negyedik 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 (2014.12.31.)
- 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 bevételestermelő 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

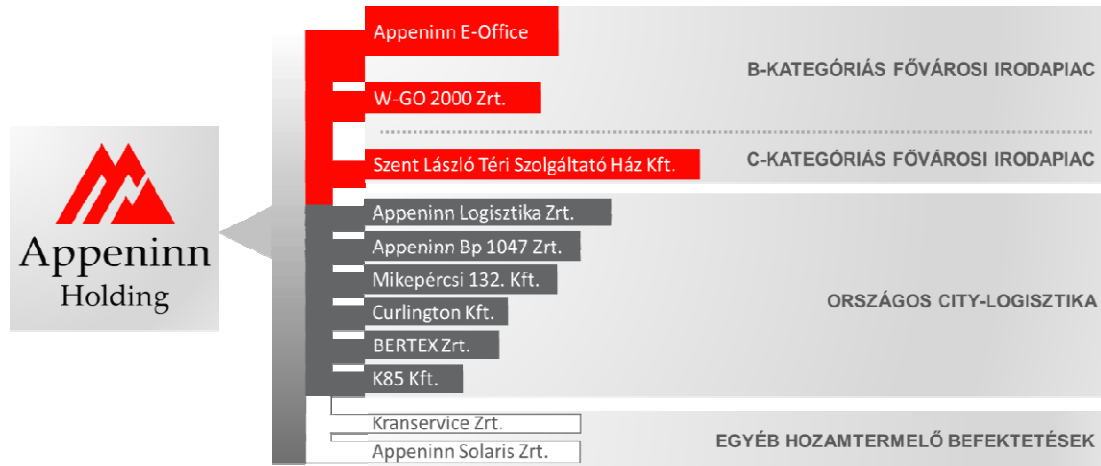
A Társaság Magyarország egyik dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési társasága. Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrálnak, amelyekben kedvezően árazott, ám nagy hozamtermelési potenciállal rendelkező eszközök szerezhetők meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési 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 ingatlan portfóliójának 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 %)
- W-GO 2000 Zrt. (100 %)
- Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft. (100 %)

A cégcsoport az alábbi struktúrában végzi tevékenységét:



A társaság összesen 61,5 millió euró értékű, 15 ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője.

ÖSSZEFOGLALÓ AZ APPENINN HOLDING NYRT. 2014. ÉVI MŰKÖDÉSÉRŐL

A Társaság időszaki jelentése szerint az Appeninn Holding IFRS szerinti konszolidált díjbevétele 2014-ben 4,855millió euró volt. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett nettó díjbevétele 3,025 millió eurót ért el, a társaság EBITDA eredménye 2,322 millió euró volt, az adózás előtti eredmény 2,157 millió euró, az adózott eredmény pedig 1,855 millió euró veszteséget mutatott.

- A Cégcsoport euróban számított (IFRS szerinti) **bruttó árbevétele** 2014-ben **4,855 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 forint árfolyam gyengülésének köszönhetően mintegy 10 százalékos mértékben csökkent. Ugyanakkor az árbevétel a társaság 5 éves működésének második legmagasabb volumenét érte el.
- Az ingatlan és eszköz **bérbeadáshoz kapcsolódó költségek közel 14 százalékkal csökkentek** az előző év azonos időszakához képest, összesen mintegy 1,830 millió eurót tettek ki. A költségcsökkentésben jelentős szerepet játszott a társaság 5 budapesti irodaházának energiahatékonysági beruházása, amellyel a cégcsoport csökkenteni tudta üzemeltetési költségeit.
- A **nettó bérleti díjbevétele 3,025 millió euró volt**, amely 8 százalékkal maradt el az előző év azonos időszakának 3,288 millió eurós értékétől.
- **A társaság EBITDA eredménye 2,321 millió eurót ért el.**
- **Az Appeninn működési eredménye a negyedik negyedév végén 2,062 millió eurót ért el, csupán 3 százalékkal elmaradva az előző év azonos adatától.** A működési eredményre 2014-ben az egyik projektre vonatkozó jelentős - 246 ezer euró - goodwill értékvesztés elszámolása volt hatással.
- **A társaság adózás előtti eredménye 2,157millió eurós veszteséget mutatott.** Az adózás előtti eredmény alakulását az alábbi egyszeri, rendkívüli tételek hatása jelentősen befolyásolta:
 - A meglévő ingatlan portfólió fejlesztésének és az ingatlanok fordulónapi ártértékelésének eredményeként a Csoport 2.050.654 EUR veszteséget könyvelt el.
 - A pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ráfordításai során 347 ezer eurós veszteség keletkezett a WBO Zrt. részesedés értékesítésének eredményeképpen, és további 480 ezer euró veszteség származott a nem realizált, illetve a realizált árfolyamváltozásokból (EUR/CHF és EUR/HUF kapcsán).
- **A társaság adózott eredménye 2014-ben 1,855 millió eurós veszteséget mutatott, amely megegyezik a Társaság tulajdonosaira jutó eredmény összegével.**

A társaság árbevételének túlnyomó hányadát, közel 95 százalékát az ingatlan bérbeadásból származó bevétel adja, amely az idei évben meghaladta a 4,6 millió eurót. Az Appeninn által üzemeltetett ingatlan portfólió **kihasználtsága 95 százalék feletti** szinten áll, amely a piaci átlagot (83,8%) jelentősen meghaladja.

Székely Gábor az Appeninn Nyrt. vezérigazgatója a negyedéves eredmények kapcsán kiemelte: Az elmúlt évben a portfólió tisztítás jegyében, jó árazás mellett értékesített elemekből befolyt bevételt újabb, a célszegmensünkbe tartozó irodaház megvásárlására tervezzük fordítani. Emellett a meglévő ingatlanállomány jövedelmezőségének javítása érdekében is fontos beruházásokat valósítottunk meg. A meglévő portfólió szerkezetét igyekszünk rugalmasan alakítani és a hatékonyabban üzemeltethető nagyobb ingatlanelemekre fókuszálni, megragadva a kiemelten kedvező értékesítési lehetőségeket. A hazai piacban egyre több szereplő bízik, ezt mutatja a megélénkült aktivitás is.

A TÁRSASÁG HELYZETÉT ÉRINTŐ TÁRGYIDŐSZAKI VÁLTOZÁSOK

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

A Társaságnál Károly György igazgatótanácsi tagsága 2014. december 19. napi hatállyal lemondással megszűnt. Az igazgatótanácsi tagság megszűnése a testület működőképességét nem befolyásolja.

TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

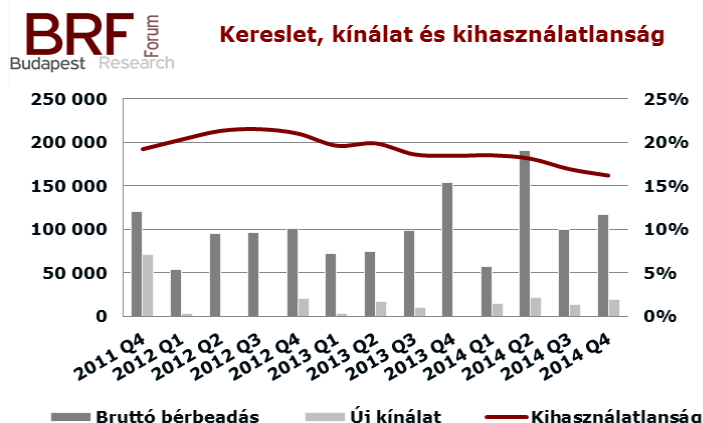
A Csoport hitelállományának 25,5%-a CHF-ben van denominálva 2014. december 31-el, ebből kifolyólag a Csoport pénzügyi eredményét befolyásolja a CHF/EUR devizakeresztárfolyam alakulása. A svájci jegybank január 15-i lépésének hatása – a CHF árfolyamának elengedése az EUR-al szemben – várhatóan kedvezőtlenül érinti a Csoport 2015. évi pénzügyi eredményét.

IPARÁGI KÖRNYEZET JELLEMZÉSE

Budapesti irodapiac

A Budapesti Ingatlan tanácsadók Egyeztető Fórumának (BRF) elemzése szerint a teljes budapesti irodaállomány - a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket is beleértve – nagysága három új irodaépület átadásának köszönhetően 2014 negyedik negyedévében 3.238.180 négyzetméterre bővült. Az év során befejeződött a Vision Towers építésének második fázisa (9.075 négyzetméter), elkészült a Corvin Corner (6.120 négyzetméter) a Pesti Központi részpiacra, és felújításra került egy kisebb dél-budai irodaház (3.600 négyzetméter) is.

A fővárosi irodapiac kihasználatlansági mutatója a harmadik negyedévhez képest 0,7 százalékponttal 2013 negyedik negyedévéhez képest pedig 2,2 százalékponttal csökkent, így év végén 16,2 százalékon állt. Az üresedés továbbra is Dél-Budán a legalacsonyabb (10,9 százalék), míg az agglomerációban a legmagasabb (31,7 százalék). A negyedik negyedév során a Pest központi részpiacra mérséklődött a legnagyobb mértékben a kihasználatlansági mutató, 2,0 százalékpontos csökkenéssel 12,8 százalékra módosult.

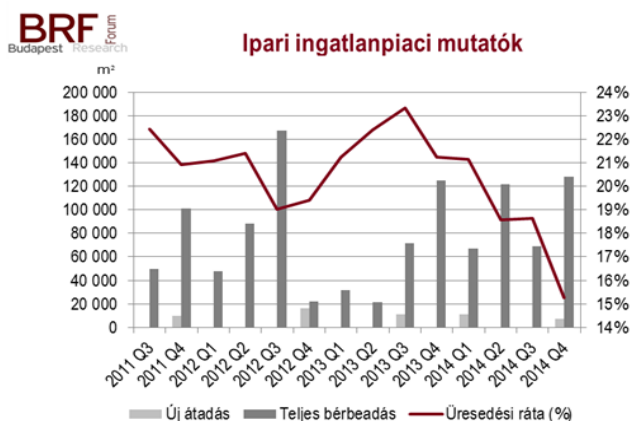


A 2014. év első három negyedévével jellemző erős bérlői aktivitás kitartott az utolsó negyedévben is, a bruttó bérbeadás 17 százalékkal emelkedett a harmadik negyedévhez viszonyítva, és elérte a 117 ezer négyzetmétert. A kereslet összetételét tekintve, a szerződés hosszabbítások 45, az új szerződések 38, a bővülések és előbérletek pedig együttesen 17 százalékos részarányt képviseltek. A BRF adatai szerint a kereslet volumene éves szinten rekordot ütött, összesen 465.600 négyzetméter területre kötöttek bérleti szerződést, ami 17 százalékos növekedést jelent a 2013-as évhez képest.

A negyedik negyedévben rögzített 173 bérleti szerződés alapján az átlagos tranzakcióméret 677 négyzetméter volt, amely 23,5 százalékkal haladja meg az előző negyedévi adatot. Az éves adatsort alapul véve az átlagos tranzakcióméret 24 százalékot javulva, 664 négyzetméterre ért el.

City logisztika

A BRF adatai szerint a fővárosi modern ipari ingatlan állomány a negyedik negyedév során 7.500 négyzetméterrel növekedett és elérte a 1.855.585 négyzetmétert. A magas keresletnek köszönhetően a kihasználatlansági ráta éves szinten rendkívüli mértékben, 5,5 százalékponttal csökkent.



Az ipari ingatlanok iránti teljes kereslet a negyedik negyedévben 128.465 négyzetmétert tett ki, amely közel kétszerese a harmadik negyedévben rögzített értéknek. Az éves szintű kereslet 55 százalékkal haladta meg a 2013-as értéket, és összesen 386.625 négyzetmétert mutatott. A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások részaránya éves szinten 9 százalékponttal növekedett, így 43 százalékot tett ki, míg az új szerződések 36, a bővülés 18, az előbérleti szerződések pedig 3 százalékot jelentettek. A negyedik negyedév legnagyobb, 28.500 négyzetméteres szerződés hosszabbítását a ProLogis Park Budapest-Batta-ban kötötték, míg a legnagyobb új bérleti szerződés 20.750 négyzetméterre szólt.

A negyedik negyedévben 27 bérleti szerződés kötöttet, amelyek 94 százaléka logisztikai parkokban fekvő ingatlanokhoz kapcsolódott, ahol az átlagos tranzakcióméret 5.775 négyzetmétert ért el. Ugyanez az érték a városi logisztikai szegmens esetében 1.190 négyzetméter volt.

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

Ingtalngazdálkodás - irodapiac

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

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

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

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 koncentrált sikerrel, illetve aktív portfólió menedzsment 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 bérbe adható, jó terepjáró képességgel rendelkező, önjáró teleszkópos daruival. A leánycég bevétele a társaság teljes árbevételén belül fokozatosan egyre kisebb hányadot tett ki az ingatlan portfólió bővülésével párhuzamosan. A negyedév lezárását követően a cégcsoport megállapodást írt alá ezen leányvállalatának értékesítéséről. A Kranservice értékesítése a tervek szerint 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 ingatlan portfólió 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 közép vállalatok 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

- Euró zóna pénzügyi problémáinak rendezése nem zárult le véglegesen
- Az MNB által tervezett rossz bank (MARK Zrt.) portfóliójának létrehozása érdemben befolyásolhatja a piacon lévő ingatlanállomány értékesítési paramétereit.
- A bérlői kintlévőségek általában emelkedhetnek a forint árfolyamának hirtelen romlásakor. A bérlői kauciók mindazonáltal megfelelő biztosítékot nyújtanak az esetlegesen a jövőben kialakuló kintlévőségek kezelésére.
- CHF/ EUR árfolyam alakulása

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. 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 jellemzően EUR-ban denomináltak, a hitelportfólió 2013-ban megvalósított sikeres átstrukturálását követően. A társaság ezzel jelentős lépést tett, hogy összhangot teremtsen a bérleti díjbevételei és finanszírozása között, ezt a folyamatot a Csoport folytatni tervezi a 2015-ös üzleti év során. 2014. december 31-el, az Csoport egyik leányvállalatának még jelentős CHF/EUR devizapozíciója áll fenn, amely a teljes hitelportfólió 25,5% teszi ki. Valamennyi egyéb devizában felmerült kötelezettség a fordulónapi árfolyamon került értékelésre, a nem realizált árfolyamváltozás hatása a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai/bevételei soron került kimutatásra.

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. december 31.	2013. december 31. Módosított
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	5 929 029	7 718 666
Egyéb immateriális javak	7 892	14 577
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	61 490 000	64 360 000
Tárgyi eszközök	81 781	837 954
Halasztott adó eszközök	117 181	361 008
Társult vállalkozások	0	5 052
Befektetett eszközök összesen	67 625 883	73 297 257
Készletek	3 716	3 941
Vevő és egyéb követelések	3 193 496	1 378 216
Elhatárolások	67 262	156 590
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	499 225	631 400
Forgóeszközök összesen	3 763 699	2 170 147
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	574 496	77 815
Eszközök összesen	71 964 078	75 545 219
Mérleg - Tőke és források	2014. december 31.	2013. december 31. Módosított
Jegyzett tőke	11 850 483	11 850 483
Tartalékok	10 899 163	10 899 163
Visszavásárolt saját részvények	-3 457 323	-2 792 588
Felhalmozott eredmény	-437 365	1 517 116
A Társaság részvényeseire jutó tőke	18 854 958	21 474 174
Nem ellenőrző részesedések	0	0
Tőke és tartalékok összesen	18 854 958	21 474 174
Hitelek	43 528 965	45 619 215
Bérlői letétek	807 453	632 215
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	0	1 521 680
Céltartalékok	158 786	0
Halasztott adó kötelezettségek	1 802 166	2 407 565
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	46 297 370	50 180 675
Szállítók és egyéb kötelezettségek	3 621 816	995 417
Rövid lejáratú hitelek	1 820 602	1 507 852
Adó kötelezettségek	255 349	189 643
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelez	0	249 777
Passzív elhatárolások	921 750	947 681
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	6 619 517	3 890 370
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz ki	192 233	0
Kötelezettségek összesen	53 109 120	54 071 045
Tőke és források összesen	71 964 078	75 545 219

* 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.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok EUR-ban

Eredménykimutatás	2014	2013 módosított
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	4 608 028	5 062 298
Ingtalan üzemeltetési költségek	-1 648 639	-1 928 820
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	247 110	344 825
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-181 724	-190 213
Nettó bérleti díj bevételek	3 024 775	3 288 090
Adminisztrációs költségek	-356 110	-346 021
Személyi jellegű ráfordítások	-36 390	-40 911
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	-310 643	102 273
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	2 321 632	3 003 431
Goodwill értékvesztés	-246 005	-843 154
Értékcsökkenés és amortizáció	-13 027	-43 084
Működési eredmény (EBIT)	2 062 600	2 117 193
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	95 558	-185 864
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	-2 050 654	356 379
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	0	39 228
Kamatbevétel	46 718	61 625
Kamat ráfordítások	-1 489 484	-1 481 425
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	-821 652	604 885
Adózás előtti eredmény	-2 156 914	1 512 021
Nyereség adók	301 370	-334 913
Üzleti év eredménye	-1 855 544	1 177 108
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbsétek	0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	-1 855 544	1 177 108
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	-1 855 540	1 168 546
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	0	8 562
Egy részvényre jutó eredmény EUR centben	-5,53	3,07
Higitott egy részvényre jutó eredmény EUR centben	-5,53	3,07
Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban	0,56	0,70

* 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 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	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyévi eredmény - módosított	0	0	0	1 168 546	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
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. módosított	11 850 483	10 081 366	817 797	1 517 116	-2 792 588	21 474 174	0	21 474 174
Tárgyévi átfogó eredmény	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyévi eredmény	0	0	0	-1 855 540	0	-1 855 540	0	-1 855 540
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	-4 185 301	-4 185 301	0	-4 185 301
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	3 520 566	3 520 566	0	3 520 566
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	0	0	0	-98 941	0	-98 941	0	-98 941
Egyenleg 2014. december 31-én	11 850 483	10 081 366	817 797	-437 365	-3 457 323	18 854 958	0	18 854 958

* 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	2013
		módosított
Adózás előtti eredmény	-2 156 914	1 512 021
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	2 010 080	326 946
Nem realizált év végi devizaátértékelés	-227 656	-30 960
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	-95 558	185 864
Értékesítésre tartott eszközök értékesítésének eredménye	17 771	4 452
Értékcsökkenés	182 939	189 693
Vevő értékvesztés	154 110	109 161
Céltartalék képzés/visszaírás	158 786	0
Goodwill értékcsökkenés	246 005	843 154
Részvény alapú kifizetések	462 990	260 732
Badwill	0	39 228
Leányvállalat értékesítéséből származó veszteség	347 015	0
Kamat ráfordítások	1 489 484	307 409
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	-1 459 199	38 738
Aktív időbeli elhatárolások változása	87 854	88 471
Készletek változása	225	9 369
Kötelezettségek és elhatárolások változása	2 736 300	283 570
Bérlői letétek változása	306 907	85 383
Fizetett nyereségadó	-138 930	-221 776
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	4 122 209	4 031 455
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat felvásárlásakor	0	44 238
Nettó pénzkiáramlás leányvállalat értékesítésekor	19 053	-37 790
Részesedés kivezetése	5 052	0
Ingatlanhoz kapcsolódó beruházás	-740 080	-834 886
Tárgyi eszköz beszerzések	0	-3 227
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	0	-658 340
Értékesítésre szánt eszköz értékesítésének bevétele	56 190	124 166
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele	1 742 325	541 592
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	1 082 540	-824 247
Hitelfelvétel	0	4 524 537
Hiteltörlesztés	-3 119 748	-7 429 408
Pénzügyi lízing visszafizetése	-194 742	-432 264
Saját részvény vásárlás	-2 573 396	0
Saját részvény értékesítés	2 040 455	0
Kapott kamat	0	63 935
Fizetett kamat	-1 489 484	-316 838
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-5 336 915	-3 590 038
Pénzeszközök változása	-132 175	-382 830
Pénzeszközök az év elején	631 400	1 014 230
Pénzeszközök az év végén	499 225	631 400

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

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

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2014.12.31.)

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati jog (%) ^{3,4}	Megjegyzés ⁵
Lehn Consulting AG	K	T	15.189.386	41,61	45,00	
Appeninn Nyrt.	B	T	2.746.976	7,52	-	Saját részvény

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 tizedes jegyre kerekítve kell megadni

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

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

Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak (2014.12.31.)

Jelleg ¹	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.		15.189.386
	Károly György	IT tag	2013.04.12	2014.12.19.	200.000
	Székely Gábor	IT tag, auditbizottság elnöke	2010.03.12.		11.000
	Szabó Balázs	IT tag és auditbizottság tag	2012.04.10.		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.		4.930

Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Tárgyévi eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	3	3

Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan

	Igen	Nem		
Auditált	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Konszolidált	<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, 2015. február 27.

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Székely Gábor
Audit Bizottság elnöke

ifj. Ádámosi György
Igazgatótanács elnöke