

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

2013. második negyedéves jelentése

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

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

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

Az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés tartalma

- A társaság bemutatása
- Összefoglaló az Appeninn Holding Nyrt. 2013. második negyedévi működéséről
- Tárgydőszak utáni események
- Iparági környezet jellemzése
- Célok és stratégia
- Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok
- Összevont, konszolidált mérleg, IFRS számviteli elvek szerint
- Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2013.06.30.)
- Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak
- Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)
- Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan

A Társaság bemutatása

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. megalapítására 2009 decemberében került sor, a társaság bevételtermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte meg. Az Appenin 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 recepciószolgálatának megszervezése
- a kiadó ingatlanok/irodák hirdetése, bérlők kiközvetítése, kapcsolattartás a bérlőkkel
- leánycég és ingatlanjainak megjelenése az appenin.hu honlapon
- hirdetések megjelentetése elektronikus és nyomtatott médiumokban.

A Társaság Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő ingatlanbefektetési társasága. Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrál, amelyekben alacsonyan 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.

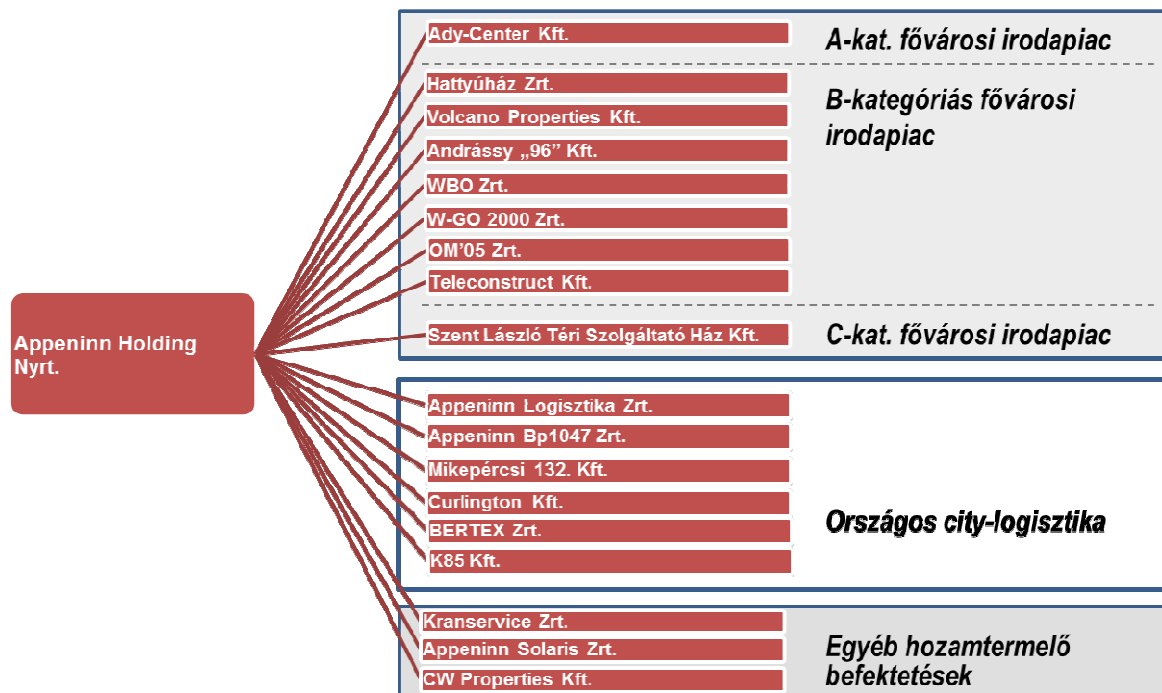
Az Appenin Holding célja, hogy ingatlanportfóliójának folyamatos szélesítésével egy klasszikus, konzervatív üzletpolitikát, eszközalapon jól meghatározható értéket képviselő nemzetközi ingatlan holdinggá fejlődjön.

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

- Ady-Center Kft. (100 %)
- Andrássy „96” Kft.(100 %)
- Appenin-Bp1047 Zrt. (100 %)
- Appenin-Logisztika Zrt. (100 %)
- Appenin-Solaris Zrt. (100 %)
- BERTEX Zrt. (100%)
- Curlington Kft. (100 %)
- CW Properties (50 %) (Curlington Kft.-n keresztül)
- Hattyúház Zrt. (100 %)
- K85 Ingatlanhasználó Kft. (100 %)
- Kranservice Zrt. (100 %)
- OM'05 Zrt. (Tavig Kft-n keresztül 100 %)
- Mikepércsi út 132 Ingatlanhasználó Kft. (100 %)
- Teleconstruct Kft. (100%)
- Volcano Properties Kft. (100 %)
- WBO Zrt. (100 %)
- W-GO 2000 Zrt. (100 %)
- Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft. (100 %)

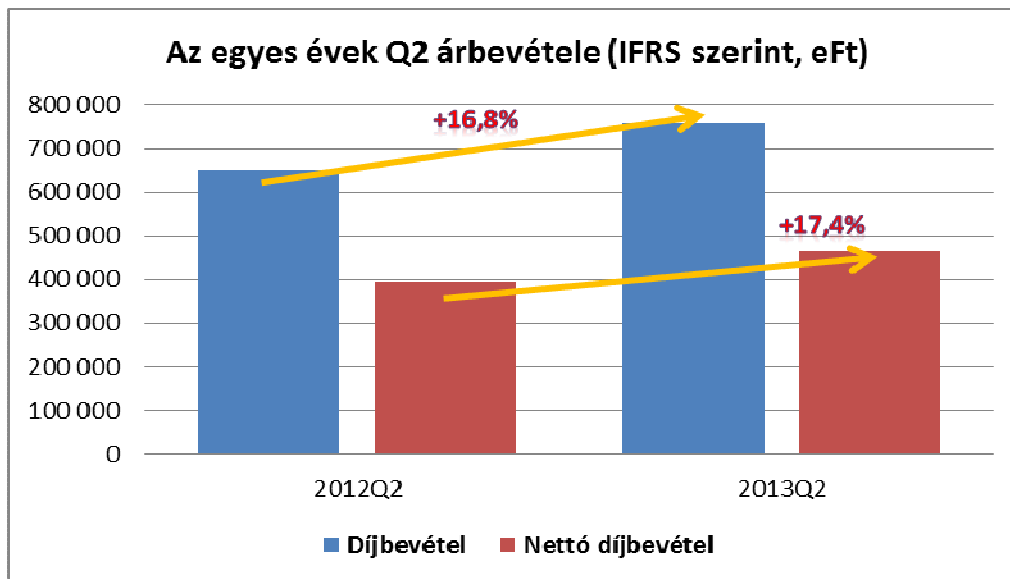
2013 második negyedévében a társaság egy újabb, prémium kategóriás ingatlannal bővítette portfólióját, a Gellért-hegyi Villa Montana ingatlan-együttesével. A 0,6 hektáros területen elhelyezkedő bel-budai ingatlankomplexumot, amelyben exkluzív kivitelezésű irodák és lakások találhatóak, átalakítás és felújítás után vehetik majd birtokba az új bérlők. Az Appenin Holding tulajdonában lévő összesített ingatlanterület nagysága meghaladja a 65ezer négyzetmétert.

A társaság 30 millió euró értékű megállapodást kötött az Erste Bankkal, amelynek keretében euró alapú hitellé konvertálta portfóliócégei hitelállományának újabb jelentős részét. A hitelkonverzióknak köszönhetően az euró alapú árbevételekkel összhangban a társaság hitelállományának túlnyomó része is hosszútávú, euró alapú forrásra épül.



Összefoglaló az Appenin Holding Nyrt. 2013 második negyedévi működéséről

A Társaság időszaki jelentése szerint az Appenin Holding 2013 második negyedévében 16,8 százalékkal, közel 760 millió forintra növelte IFRS szerinti konszolidált díjbevételét. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett díjbevétel az előző év azonos időszakához képest 17 százalékos növekedés mellett 465 millió forintot ért el, a társaság adózott eredménye pedig 294 millió forint nyereséget mutatott.

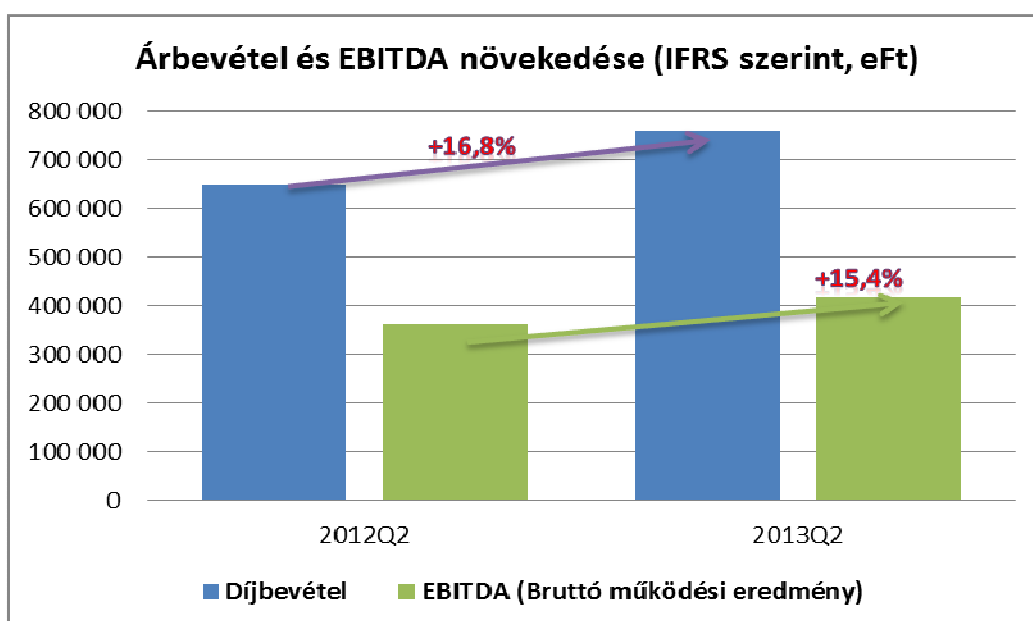


- A Cégcsoport árbevételének növekedése az alábbi okokra vezethető vissza:
 - Az Appeninn az elmúlt egy évben jelentős akvizíciókat zárt le, ingatlanállományát több mint hatvanötezer négyzetméterre növelte.
 - Az Appeninn által üzemeltetett ingatlanportfólió kihasználtsága, stabilan 95 százalék feletti szinten áll, amely a piaci átlagot messze meghaladja.

A társaság árbevételének több mint 93 százalékát az ingatlan-bérbeadásból származó bevétel adja, amelynek nagysága 18 százalékkal növekedett az előző év első negyedéhez képest és meghaladta a 708 millió forintot.

- Az Appeninn az ingatlanportfólió folyamatos bővítése közben is nagy hangsúlyt fektetett arra, hogy üzemeltetési tevékenységének hatékonyságát fenntartsa és javítsa, kiaknázva az ingatlanportfólión belüli szinergia-lehetőségeket.

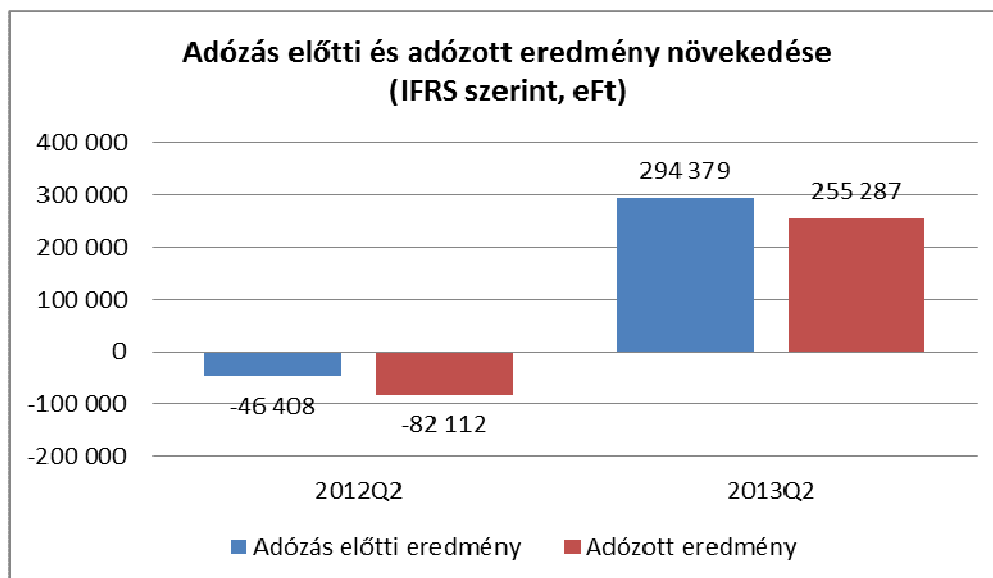
A társaság EBITDA szintű eredménye is dinamikus, több mint 15 százalékkal növekedett, meghaladta a 418 millió forintot.

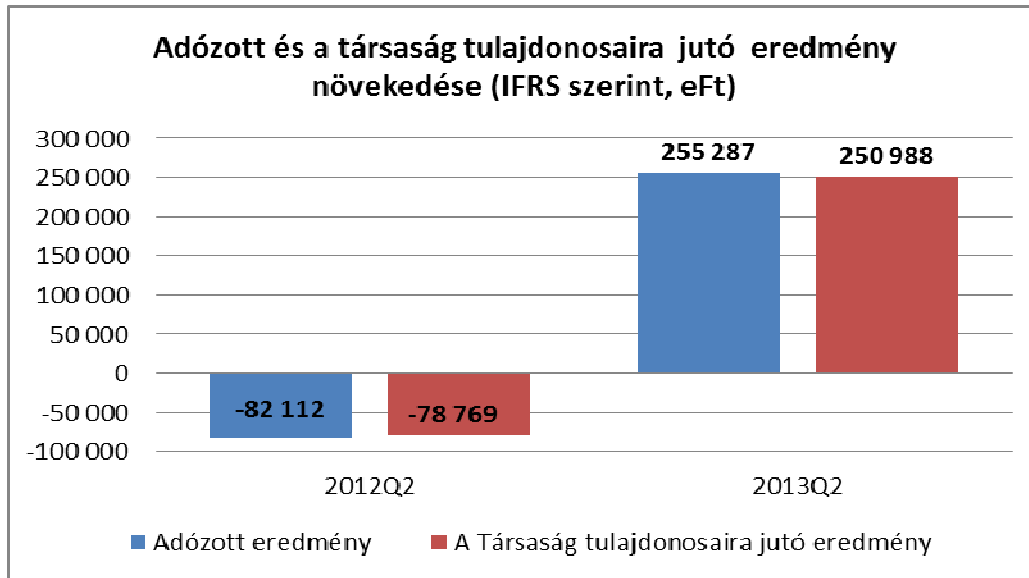


- A társaság az elmúlt negyedévben egy újabb, prémium kategóriás ingatlannal bővítette portfólióját, a Gellért-hegyi Villa Montana ingatlan-együttesével. A 0,6 hektáros területen elhelyezkedő bel-budai ingatlankomplexumot, amelyben exkluzív kivitelezésű irodák és lakások találhatóak, átalakítás és felújítás után vehetik majd birtokba az új bérlők. Az Appenin Holding tulajdonában lévő összesített ingatlanterület nagysága ezzel meghaladja a 65 ezer négyzetmétert.
- A társaság hitelportfóliójának mintegy felét érintő, kedvező 30 millió euró értékű megállapodást kötött az Erste Bankkal, amelynek keretében euró alapú hitellé konvertálta portfóliócégei hitelállományának újabb jelentős részét. A hitelkonverzióknak köszönhetően az euró alapú árbevételekkel összhangban a társaság hitelállományának túlnyomó része is egységesen hosszútávú, euró alapú forrásra épül a jövőben.

A működési eredmény 364 millió forint volt ebben a negyedévben, amely több mint 31 százalékkal haladja meg az előző év adatát. Az adózás előtti eredményt a fordulónapi átértékelések miatt a társaság ingatlanportfóliójának átértékelése 212 millió forinttal növelte, míg a hitelekhez kapcsolódó nem realizálódó átértékelési különbözet 66 millió forinttal csökkentette.

Mindezeket figyelembe véve a társaság adózás előtti eredménye 294 millió forintra emelkedett a tavalyi év azonos időszakában keletkezett 46 millió forintos negatívumról, a Társaság tulajdonosaira jutó eredmény pedig 251 millió forintra nőtt a 2012 második negyedévében elért 778 millió forintos negatív eredményről.





- A Cégcsoport továbbra is keresi a megfelelő értékeltségi szintű, stabil jövedelemtermelő képességgel rendelkező, jó lokációjú, a megcélzott piaci szegmensek körébe tartozó ingatlanokat, akvizíciós stratégiájának megfelelően.
- A Társaság részvényei immár a Stuttgarteri Tőzsdén keresztül is kereskedhetők.

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

- Az évközben akvirált ingatlanokat, illetve azt magában foglaló társaság teljesítményét a nemzetközi elvek szerint csak a megszerzés pillanatától kell beszámítani a konsolidált adatsorba. (Ezáltal az azonos időszaki IFRS szerinti árbevételek mindig lefelé módosulnak a korábbi magyar elvek szerinti időszaki árbevétel értékeihez képest.)
- A nemzetközi számviteli elvek szerint a devizában nyilvántartott ingatlanok átértékelését rendszeresen el kell végezni, az árfolyamváltozásból adódó különbség eredménymódosító tényező. Ez 2013 második negyedévében azt jelentette, hogy a 2013 első negyedév végi 304,30 forintos árfolyamhoz képest a fordulónapi 295,16 forinton értékelt, euróban nyilvántartott ingatlanportfolión 212 millió forintos árfolyamnyereség keletkezett, amely az időszaki eredményt pozitív irányba módosítja.
- A hitelek árfolyamváltozásából adódóan a társaság 66 millió forint nem realizált átértékelési veszteséget számolt el ebben az időszakban.

A Társaság tőkehelyzetét érintő tárgyidőszaki változások

A Társaság éves rendes közgyűlése 2013. április 12-én döntött a társaság jegyzett tőkéjének 400 millió forint összeggel történő megemeléséről, így az eddigi 3.250 millió forint jegyzett tőke 3.650 millió forintra nő a cégbírósági bejegyzést és a KELER keletkeztetést követően, amelyre várhatóan a következő negyedévben kerül sor.

Az alaptőke-emelésre új részvények zártkörű forgalomba hozatalával kerül sor, amelynek keretében a Társaság a jelenleg forgalomban lévő törzsrészvényekkel azonos sorozatba tartozó, 4.000.000,- (azaz

Négymillió) darabszámú, 100,- Ft, (azaz Egyszáz forint) névértékű, névre szóló, dematerializált módon előállított törzsrészvényt (továbbiakban: „Részvények”) kíván kibocsátani.

A Részvények kibocsátására 1.200 millió forint összegű nem pénzbeli hozzájárulás ellenében kerül sor, a részvények kibocsátási értéke darabonként 300,- forint.

Fentiekben leírtakra tekintettel a Társaság tőkehelyzetét érintő változásra (tőkeemelés bejegyzésére) a tárgynegyedévben nem került sor, így a Társaság részvényeinek össznévértéke 3.250 millió forint.

Tárgyidőszak utáni események

- Az Appeninn Nyrt. a beszámolási időszak lezárását követően sikeresen értékesítette 3 hektáros szentesi ingatlanát. A társaság aktív portfólió-menedzsmentjének köszönhetően a jelenlegi piaci környezetben is talált vevőt a belterületi ingatlanra, amely a vevő számára megfelelő bővülési lehetőséget biztosít, míg az Appeninn ingatlanportfóliójának bővítésére fordíthatja a befolyó vételár összegét.
- A társaság hat saját tulajdonú portfóliócéget egyesített a 700 millió forintos jegyzett tőkével alapított Appeninn E-Office Zrt. név alatt, július 10-ével. Az ingatlanholding azon projektcégeit vonta össze, amelyeknek finanszírozója az Erste Bank. A lépéstől a társaság hatékonyabb portfólió-működtetést és akár 70 millió forintot elérő kiadáscsökkentést vár. A hat korábbi társaság az Andrassy „96” Kft., a Hattyúház Zrt., a Volcano Properties Kft., a TAVIG Kft., az OM '05 Zrt. és a Teleconstruct Kft. volt.
- A fővárosi B kategóriás irodapiacon jelentős pozíciókkal rendelkező társaság megkezdte ingatlanportfóliójának energiahatékonysági átvilágítását, hogy épületeinek hatékonyságát, hogy a társaság jövedelmezőségét középtávon így módon is tovább tudja javítani. Az átvilágítás eredményeként megvalósítható energiahatékonysági beruházások növelni tudják az irodapiaci ingatlanportfólió üzemeltetési hatékonyságát.
- A Társaság 130 millió forintos, a növekedési hitel program (Nhp) forrásaira épülő hitel-megállapodást kötött az Orgoványi Takarékszövetkezettel. Ezzel a cégcsoport hiteleinek korábbi, mintegy 30 millió euró értékű konverziója után, újabb sikeres lépést tett svájci frank alapú hitelállományának csökkentése érdekében.
- A Társaság tovább folytatja az akvizíciós stratégiájához illeszkedő portfólióelemek megvásárlásának előkészítését, elsősorban az ingatlanpiac irodai és ipari-logisztikai ágazatában.

Iparági környezet jellemzése

Budapesti irodapiac

2013. második negyedévében a teljes budapesti iroda állomány, beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket, elérte a 3.164.224 négyzetmétert. Egy új spekulatív irodaépület, a Váci

Greens átadására került sor a Váci úti folyosón, ezzel a teljes iroda állomány 2.594.785 négyzetméter „A” és B” besorolású modern spekulatív irodahelyiségeket tartalmaz. A budapesti irodapiacon a kihasználatlansági ráta 19,9 százalék, ami az előző negyedéves értékhez képest lényegében nem változott, ugyanakkor 2012 azonos időszakához mérten némi javulást mutat. A legalacsonyabb a kihasználatlansági ráta továbbra is a Dél-Budai alpiacon (14,2 százalék), a legmagasabb az érték (30,1 százalék) az agglomerációban.

A budapesti irodapiacon a bérleti díjak ajánlati árai szűk sávban szóródnak, alsó szintjük azonban változatlan maradt, nem csökkent tovább. A bérlők igényességét jelzi, hogy a környezettudatosság egyre fontosabb számukra.

A második negyedév során a teljes kereslet összesen 74.268 négyzetméter volt, ez 22,5 százalékkal kevesebb, mint a tavalyi év második negyedében mért, és közel azonos az első negyedévben mérttel. Az összes tranzakció 37,4 százaléka 27.753 négyzetméter szerződés hosszabbítás volt, ami növekedést mutat az előző negyedévhez képest. Az új szerződések és bővülések volumene kissé visszaesett az első negyedévhez és 2012 azonos időszakához képest, 43.578 négyzetmétert ért el.

2013. második negyedévében a bérleti szerződések átlagos mérete 476 négyzetméter volt. Ez az előző negyedévhez képest némi növekedést jelent, azonban 35 százalékkal alacsonyabb, mint 2012 azonos időszakában. A szerződések közel 80 százalékát továbbra is 500 négyzetméter alatti irodaterületre kötötték. A legeredményesebb bérlői aktivitás a Pest Központi alpiacon volt, az összes bérbe adás közel 24 százalékát itt realizálódott. A második legaktívabb lokáció a Belváros illetve a Váci úti folyosó volt.

City logisztika

2013 második negyedévében új fejlesztés átadására nem került sor, így a teljes budapesti modern ipari ingatlanállomány 1.822.840 négyzetmétert tett ki. Az üresedési ráta 2012 negyedik negyedévében kezdődött emelkedése tovább folytatódott. A ráta 100 bázisponttal nőtt az első negyedévhez képest egy jelentős szerződéskötés következményeként. A kihasználatlansági ráta az eddig mért legmagasabb szintet érte el, jelenleg 22,8 százalék. A nettó abszorpció 2013 második negyedévében a negatív tartományban maradt.

Célok és stratégia

Ingatlangazdálkodás - irodapiac

Az Appenin Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentrálni, 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 akvizíciókat, kereskedelmi ingatlanokat. Az Appenin dinamikus növekedése az akvizíciók okán töretlen az elmúlt három év során.

A társaság portfóliójában szereplő irodaingatlanok kedvező kihasználtsági szintjének fenntartása mellett, az Appenin 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.

Ingtalanguzaldalkodás – city logisztika

A társaság 2010 végén fordult erőteljesebben a raktározási és ipari ingatlan piac irányába, több lépcsőben gyors ütemben bővítve portfólióját, megteremtve a Holding második stabil lábát az irodapiac mellett. Az új szegmensbe történő belépés az irodapiacra megfogalmazott alapértékek mellett valósult meg: átlag feletti kihasználtsággal üzemeltethető ingatlanok, részvényesi értéket teremtő hozamszint melletti akvirálása és működtetése a cél. Az Appeninn ebben a piaci szegmensben a portfólió bérlőkkel való feltöltésére koncentrált, sikerrel, illetve aktív portfóliómenedzsment tevékenységet folytat a portfólió szerkezetének optimalizálása érdekében.

Speciális járművek bérbeadása

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

Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok

Erősségek

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

Lehetőségek

- Jelentősen alulértékelt ingatlanok megszerzése részpiaci szegmensekben
- 2013-ban stabilizálódás a magyar ingatlanpiacon is
- Magyarország mint logisztikai központ kedvelt régiós lokáció
- A kis- és középvállalatok bérlői kereslete a B kategóriában jelenik meg elsősorban.
- A svájci frank árfolyamának euróhoz kötése a kiszámíthatóságot megnövelte

Bizonytalanságok

- Biztosítani kell, hogy a vállalati struktúra és a belső erőforrások lépést tudjanak tartani a növekvő igényekkel (HR és ügyfélkapcsolati rendszerek terén), a gyors növekedéssel

- A kihasználtság alakulása nehezen előre jelezhető a frissen akvirált ingatlanoknál, ez forrást köt le, tartalékok képzésére lehet szükség

Kockázati tényezők

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

Pénzügyi kockázatok

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

Piaci kockázatok

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

Külföldi valuta kockázat kezelése

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

Biztosítékok

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

Összevont, konszolidált mérleg és eredménykimutatás

MÉRLEG

Mérleg - Eszközök	2013.06.30	2012.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodw ill)	2 477 682	1 975 971
Egyéb immateriális javak	5 315	6 302
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	18 890 943	16 891 907
Tárgyi eszközök	277 930	304 912
Halasztott adó eszközök	109 777	115 707
Egyéb pénzügyi eszközök	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Befektett eszközök összesen	21 761 647	19 294 799
Készletek	1 170	3 877
Vevő és egyéb követelések	483 361	444 542
Elhatárolások	99 882	40 534
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	288 538	295 435
Forgóeszközök összesen	872 951	784 388
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	113 103	61 300
Eszközök összesen	22 747 701	20 140 487
Mérleg - Tőke és források	2013.06.30	2012.12.31
Jegyzett tőke	3 250 000	3 250 000
Tartalékok	2 239 520	2 239 520
Visszavásárolt saját részvények	-1 076 808	-910 814
Felhalmozott eredmény	437 833	-44 176
A Társaság részvényeseire jutó tőke	4 850 545	4 534 530
Nem ellenőrző részesedések	-1 743	130 995
Tőke és tartalékok összesen	4 848 802	4 665 525
Hitelek	15 115 562	12 963 911
Bérlői letétek	173 200	149 473
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	478 187	534 304
Céltartalékok	0	0
Céltartalékok	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	686 341	565 087
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	16 453 290	14 212 775
Szállítók és egyéb kötelezettségek	481 460	197 255
Rövid lejáratú hitelek	444 526	655 393
Adó kötelezettségek	64 488	50 009
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	100 859	107 618
Passzív elhatárolások	354 276	251 912
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 445 609	1 262 187
Kötelezettségek összesen	17 898 899	15 474 962
Tőke és források összesen	22 747 701	20 140 487

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Eredménykimutatás	2013.01.01.- 2013.06.30.	2012.01.01.- 2012.06.30.
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	708 607	599 463
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	51 215	51 161
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-35 244	-41 869
Ingtalan üzemeltetési költségek	-259 241	-212 389
Nettó bérleti díj bevételek	465 337	396 365
Adminisztrációs költségek	-46 247	-19 131
Személyi jellegű ráfordítások	-8 725	-11 374
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	8 003	-3 168
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	418 368	362 692
Goodw ill értékvesztés	-39 303	-79 163
Értécsökkenés és amortizáció	-15 491	-6 769
Működési eredmény (EBIT)	363 574	276 760
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-57 580	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	211 750	-1 088 732
Akvizícióhoz kapcsolódó badw ill	11 449	0
Kamatbevétel	33 083	9 474
Kamat ráfordítások	-202 228	-202 771
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	-65 669	958 861
Adózás előtti eredmény	294 379	-46 408
Nyereség adók	-39 092	-35 704
Üzleti év eredménye	255 287	-82 112
Egyéb átfogó eredmény		
Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből	0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	255 287	-82 112
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	250 988	-78 769
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	4 299	-3 342

Nyilatkozat a Jelentésben szereplő adatok könyvvizsgálatáról

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

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2013.06.30.)

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati jog (%) ^{3,4}	Megjegyzés ⁵
Lehn Consult AG	K	T	13.313.273	40,96	45,35	

¹ Belföldi (B). Külföldi (K)

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

³ Két tizedesjegyre kerekítve kell megadni

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

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

Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Részvény tulajdon (db)
	Károly György	IT elnöke	2013.04.12		230.000
	Székely Gábor	IT tag, vezérigazgató	2010.03.12.		6.800
	Szabó Balázs	IT tag és auditbizottság tag	2012.04.10.		0
	Székelyi Győző	IT tag és auditbizottság tag	2010.09.30.		0
	Éder Lőrinc	IT tag és auditbizottság elnök	2010.03.12.		0
	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"/>			
Konsolidált	<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, 2013. augusztus 28.

Károly György
Igazgatótanács elnöke

Éder Lőrinc
Igazgatótanács tagja, Audit Bizottság elnöke