

**APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

2013. NEGYEDIK NEGYEDÉVES JELENTÉSE

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

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

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

AZ ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) VEZETŐSÉGI JELENTÉS TARTALMA

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

A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. megalapítására 2009 decemberében került sor, a társaság 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 portfóliómenedzsment
- központi irányítás és ügyintézés, valamint jogi képviselő 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 appeninn.hu honlapon
- hirdetések megjelentetése elektronikus és nyomtatott médiumokban.

A Társaság Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő ingatlanbefektetési társasága. Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrálnak, 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 Appeninn Holding célja, hogy ingatlanportfóliójának folyamatos szélesítésével egy klasszikus, konzervatív üzletpolitikát, eszközalapon jól meghatározható értéket képviselő nemzetközi ingatlan holdinggá fejlődjön.

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

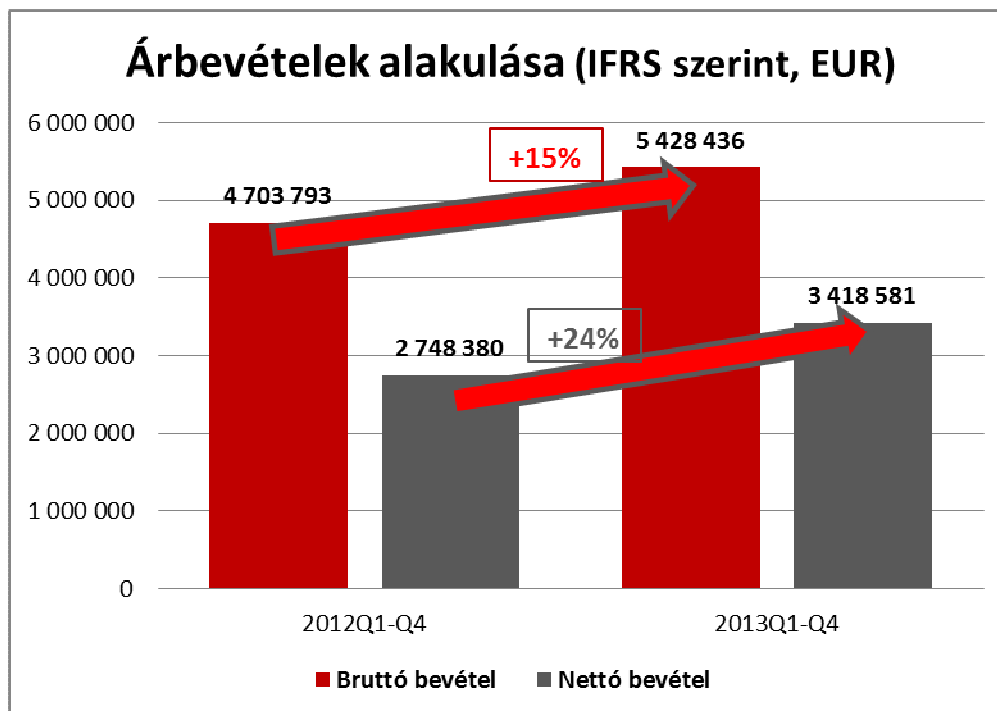
- Ady-Center Kft. (100 %)
- Appeninn-Bp1047 Zrt. (100 %)
- Appeninn E-Office Zrt. (100 %)
- Appeninn-Logisztika Zrt. (100 %)
- Appeninn-Solaris Zrt. (100 %)
- BERTEX Zrt. (100%)
- Curlington Kft. (100 %)
- CW Properties Kft. (50 %)
- K85 Ingatlanhasznosító Kft. (100 %)
- Kranservice Zrt. (100 %)
- Mikepércsi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

A cégcsoport az alábbi struktúrában végzi tevékenységét:



ÖSSZEFOGLALÓ AZ APPENINN HOLDING NYRT. 2013 NEGYEDIK NEGYEDÉVI MŰKÖDÉSÉRŐL

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



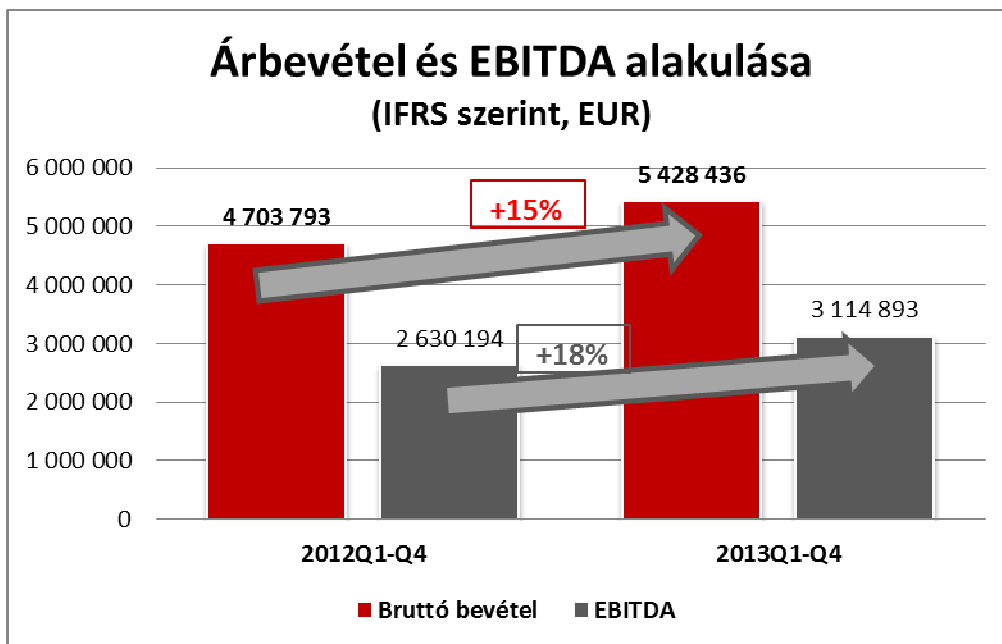
A Cégcsoport árbevételének dinamikus növekedése az alábbi okokra vezethető vissza:

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

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

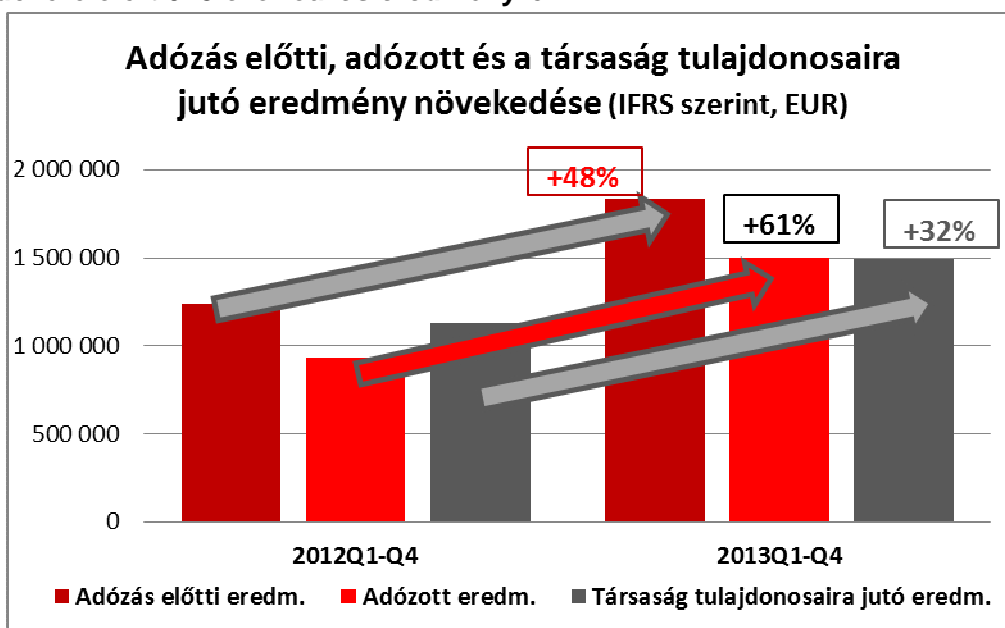
A társaság árbevételének közel 94 százalékát az ingatlan-bérbeadásból származó bevétel adja, amelynek nagysága 17 százalékkal növekedett az előző év negyedik negyedévéhez képest és meghaladta az 5,1 millió eurót.

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



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

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



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

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

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

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

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

A TÁRSASÁG TŐKEHELYZETÉT ÉRINTŐ TÁRGYIDŐSZAKI VÁLTOZÁSOK

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

TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

- A Társaság 2014. január 17-én tartott rendkívüli közgyűlésén felhatalmazást adott az igazgató tanácsnak, hogy a korábban megkezdett utat folytatva tovább növelhesse alaptőkéjét a következő öt évben, amennyiben növekedési tervei ezt alátámasztják. A

közgyűlés 2019-ig hatályos felhatalmazása 10 milliárd forintos értékhatárig biztosít lehetőséget az alaptőke növelésére. Ennek értelmében az Appeninn alaptőkéjét az igazgatóság a mindenkori körülményeknek megfelelően bővítheti ki a jövőben, biztosítva a társaság számára a további növekedéshez a finanszírozási lehetőségek teljes spektrumát

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

IPARÁGI KÖRNYEZET JELLEMZÉSE

Budapesti irodapiac

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

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

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

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



City logisztika

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

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

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

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

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

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

Ingtatlangzaldalkodás - irodapiac

Az Appeninn Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentráll, amelyekben alacsonyán árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel üzemeltethető eszközök szerezhethők meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. A cégcsoport elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, de országosan is akviráll logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat. Az Appeninn dinamikus növekedése az akvizíciók okán töretlen az elmúlt három év során.

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

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

Ingtatlangzaldalkodás – 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 irodapiacon 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 koncentrállt, 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 forrászerkezete kiegyensúlyozott

Lehetőségek

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

Bizonytalanságok

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

Kockázati tényezők

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

Pénzügyi kockázatok

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

Piaci kockázatok

Az Appeninn Nyrt. 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 a CHF és az EUR kamata, a meghatározó devizaárfolyam a CHF és az EUR árfolyamok.

Külföldi valuta kockázat kezelése

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

Biztosítékok

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

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONZOLIDÁLT MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

MÉRLEG

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

EREDMÉNYKIMUTATÁS

<i>adatok EUR-ban</i>		
Eredménykimutatás	2013.	2012.
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	5 083 611	4 357 356
Ingtalan üzemeltetési költségek	-1 819 642	-1 706 892
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	344 825	346 437
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-190 213	-248 521
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó működési költségek		0
Bruttó bérleti díj bevételek	5 428 436	4 703 793
Nettó bérleti díj bevételek	3 418 581	2 748 380
Adminisztrációs költségek	-367 334	-285 440
Személyi jellegű ráfordítások	-40 911	-64 477
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	104 557	231 731
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	3 114 893	2 630 194
Goodwill értékvesztés	-486 626	-221 127
Értékcsökkenés és amortizáció	-13 651	-32 039
Működési eredmény (EBIT)	2 614 616	2 377 028
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-185 864	37 195
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	326 946	-2 884 130
Akvizícióhoz kapcsolódó badw ill	38 561	738 729
Kamatbevétel	61 625	78 529
Kamat ráfordítások	-1 488 650	-1 416 208
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	466 234	2 307 802
Adózás előtti eredmény	1 833 468	1 238 945
Nyereség adók	-332 791	-304 984
Üzleti év eredménye	1 500 677	933 961
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbsézetek	0	-15 363
Értékesíthető pénzügyi eszközök nettó értéknövekedése	0	0
Ingtatlanok átértékelésén elért nyereség	0	0
Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből	0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	0	-15 363
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	1 500 677	918 598
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	1 492 115	1 127 120
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	8 562	-208 522
Egy részvényre jutó eredmény EURcent-ben	5	4
Hígitott egy részvényre jutó eredmény EURcent-ben	5	4
Egy részvényre jutó nettó eszközérték EURcent-ben	60	48

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

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

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

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

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2013.12. 31.)

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

¹ Belföldi (B). Külföldi (K)

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

³ Két tizedesjegyre kerekítve kell megadni

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

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

Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak

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

Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	3	3

Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan

	Igen	Nem		
Auditált	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
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

Alulírottak nyilatkozunk, hogy legjobb tudomásunk szerint jelen időközi jelentés megbízható és valós képet ad az Appeninn Nyrt. és ellenőrzött vállalkozásai pénzügyi helyzetéről és teljesítményéről, ismerteti a vonatkozó időszak során bekövetkezett jelentősebb eseményeket és tranzakciókat, valamint azoknak az Appeninn Nyrt. és konszolidációs körébe bevont vállalkozásai pénzügyi helyzetére gyakorolt hatásait. A tárgyidőszakban a számviteli politikában és a számviteli elvekben változás nem történt.

Budapest, 2014. február 27.

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Károly György
Igazgatótanács elnöke

Ádámosi György
Igazgatótanács tagja,
Audit Bizottság elnöke