

APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2014. MÁSODIK NEGYEDÉVES JELENTÉSE

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

A Jelentés tartalmazza a Társaság 2014. második 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. második 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 (2014.06.30.)
- 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
- 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:

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

A cégcsoport az alábbi struktúrában végzi tevékenységét:

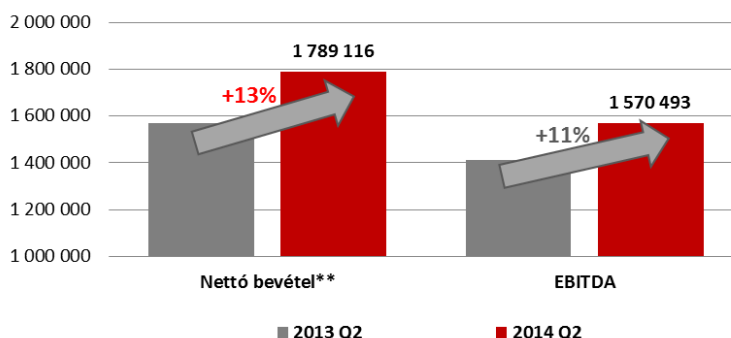


ÖSSZEFOGLALÓ AZ APPENINN HOLDING NYRT. 2014 MÁSODIK NEGYEDÉVI MŰKÖDÉSÉRŐL

A Társaság időszaki jelentése szerint az Appeninn Holding IFRS szerinti konszolidált díjbevétele 2014 első félévében 2,596 millió euró volt. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett nettó díjbevétel 1,789 millió eurót ért el, a társaság EBITDA eredménye 1,570 millió euró volt, az adózás előtti eredmény 138 ezer euró, az adózott eredmény pedig 40 ezer euró nyereséget mutatott.

- A Cégcsoport euróban számított **bruttó árbevétele** 2014 első félévében **2,596 millió euró volt**. A bruttó árbevétel az előző év hasonló időszakához képest kis mértékben emelkedni tudott.
- Az ingatlan és eszköz **bérbeadáshoz kapcsolódó költségek több mint 18 százalékkal csökkentek** az előző év azonos időszakához képest, összesen mintegy 807 ezer eurót tettek ki.
- A fedezet növekedésének is köszönhetően a nettó bérleti díjbevétel közel **14 százalékkal bővült**, 1,789 millió euróra emelkedett.

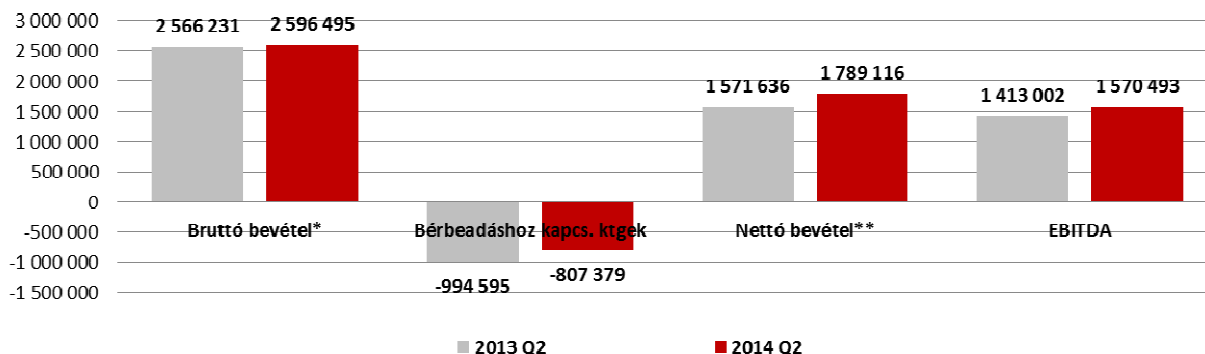
Nettó díjbevétel és EBITDA alakulása (IFRS szerint, EUR)



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

- A társaság EBITDA eredménye 11 százalékkal meghaladta a korábbi szintet, 1,570 millió eurót ért el, arányát tekintve pedig tovább javult, meghaladta a 85 százalékot.

Árbevételek és EBITDA alakulása (IFRS szerint, EUR)



*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 Appenninn működési eredménye a második negyedév végén 1,191 millió eurót, míg az adózás előtti eredmény 138 ezer eurót ért el. Ezen eredmény sorok alakulását az alábbi egyszerű tételek hatása jelentősen befolyásolta:**
 - A negyedév során került sor az Ady Center ingatlanprojekt értékesítésére. A management által korábban számított goodwill nagyságát igazolta a projekt sikeres eladása, a goodwill kivezetése a működési eredményt 375 ezer euró értékű leíráson keresztül csökkentette.
 - A társaság Ady Center befektetési célú ingatlanprojektjének értékesítése következtében - a 375 ezer euró kapcsolódó goodwill kivezetése mellett - mintegy 37 ezer euró eredményt realizált, amely az időszaki eredményt javította.
 - Az adózás előtti eredményt csökkentette, hogy a társaság gellérthegyi ingatlanján jelentős mértékű beruházás van folyamatban, amelynek első félévben jelentkező közel 380 ezer eurós összege az ingatlanok átértékelési sorában csökkentő tételként jelenik meg. Az ingatlant a társaság még nem értékelte fel, erre az értéknövelő (többlet árbevétel generáló) beruházás befejezését követően az új bérlő beköltözésével az árbevétel többlet alapján kerülhet sor, a harmadik negyedévben. Az euró alapú elszámolás miatt az ingatlan és hitelátértékelésekből következő különbözet hatása a pénzügyi eredmény soron a továbbiakban nem gyakorol hatást az Appenninn eredményszámaira.
 - A pénzügyi műveletek egyéb bevételei/ráfordításai a cégcsoport hiteleinek EUR-ra váltása következményeként nem mozogtak jelentősen ebben a féléves időszakban. Az összehasonlító időszakban a hitelportfólió jelentős része CHF alapú volt, így az átértékelési különbözet jelentős tételként jelentkezett ezen a soron, amely 2014. évtől kivezetődött az eredménykimutatásból.
- **A társaság adózott eredménye 2014 első félévében 40 ezer euró volt, amely megegyezik a Társaság tulajdonosaira jutó eredmény összegével.**

A társaság árbevételének túlnyomó hányadát, több mint 93 százalékát az ingatlan bérbeadásból származó bevétel adja, amely az idei év első hat hónapjában meghaladta az 2,4 millió eurót. Az Appenninn által üzemeltetett ingatlanportfólió **kihasználtsága 95 százalék feletti** szinten áll, amely a piaci átlagot (82,4%) jelentősen meghaladja.

A fővárosi B kategóriás irodapiacon jelentős pozíciókkal rendelkező társaság ingatlanportfóliója energiahatékonyágának növelését egyszeri beruházásokkal megkezdte. Így a cégcsoport már középtávon csökkenteni tudja az irodapiaci ingatlanportfólió üzemeltetési költségeit és tovább tudja javítani a társaság középtávú jövedelmezőségét.

A cégcsoport a megfelelő értékeltégi szintű, stabil jövedelemtermelő képességgel rendelkező, jó lokációjú, a megcélzott piaci szegmensbe tartozó irodapiaci, vagy city logisztikai ingatlanok körében keresi a potenciális célpontokat, portfóliójának bővítése érdekében.

A TÁRSASÁG HELYZETÉT ÉRINTŐ TÁRGYIDŐSZAKI VÁLTOZÁSOK

A Társaság 2014. június 20-án megtartott rendkívüli közgyűlése a társaság vezető testületébe új tagot választott és új könyvvizsgálót bízott meg. A társaság könyvvizsgálója Forgács Gabriella, az osztrák-magyar tulajdonú Alpine Kft. ügyvezető tulajdonosa. A közgyűlés a társaság vezető testületében is változásokról döntött, Székely Gábor az Appeninn vezérigazgatója az audit bizottság tagja lett, egyben megválasztották a bizottság elnökének is.

Az Appeninn Holding Nyrt részvényei 2014. június 23-án bevezetésre kerültek a Frankfurti Tőzsdére, a társaság részvényei a Budapesti Értéktőzsde mellett így ezen a fontos német értékpapírhozon is jelen lesznek a jövőben.

A Társaság 2014. június 24-én értékesítette leánycége, az Ady-Center Kft. 100 százalékos részesedését.

A Társaság mintegy 1,5 M EUR értékben növelte saját részvény állományát 2014. első fél éve során. Ezen saját részvények az IFRS előírások alapján saját tőke csökkentő tételként kerülnek kimutatásra. A Társaság a saját tőkében számolta el továbbá 80.339 EUR értékben a saját részvényeken elszámolt veszteségét, illetve az első féléves nyereségét 40.105 EUR értékben. Mindezek összhatásaként a Társaság saját tőkéje 2014 első félévében 1,574 millió euróval csökkent.

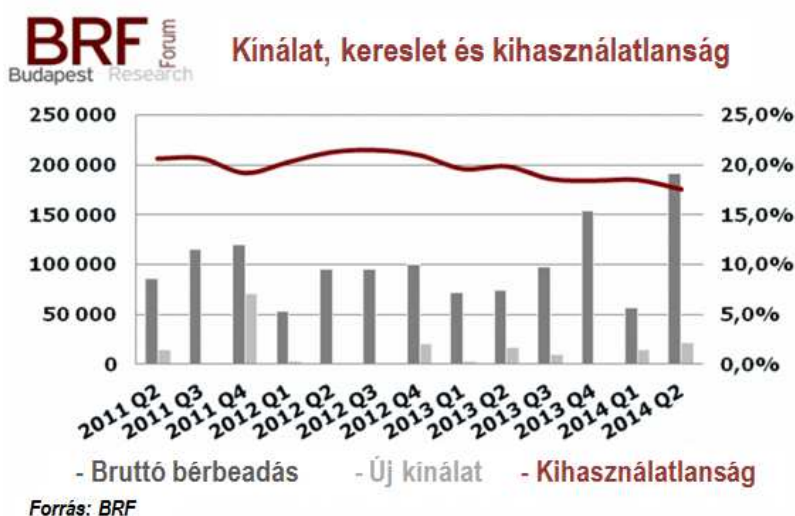
TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

A beszámolási időszakot követően 2014.07.01-én 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.

IPARÁGI KÖRNYEZET JELLEMZÉSE

Budapesti irodapiac

2014 második negyedévében a teljes budapesti irodaállomány - a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket is beleértve - elérte a 3.205.600 négyzetmétert. Egy új irodaház, a Váci Corner Offices átadása történt meg a Váci úton. Az irodaház átadásával a teljes modern A” és „B” kategóriás spekulatív irodaállomány összterülete jelenleg összesen 2.569.100 négyzetméter a BRF adatai szerint.



Az irodapiaci kihasználatlansági mutató ismét csökkent, a félév végén 17,6 százalékon állt. A változás az elmúlt negyedév során 0,9 százalékpontos, éves viszonylatban 2,3 százalékpontos mérséklődést jelent. Az egyes lokációk teljesítményét vizsgálva a Dél-Budai részpiac kihasználatlansága a legalacsonyabb 11,8 százalék, míg az agglomerációban a legmagasabb a mutató, 31,9 százalékos.

Mind a bruttó mind a nettó bérbeadás volumene emelkedett a második negyedévben. Összességében a bruttó bérbeadás 2014 első félévében elérte a 248.900 négyzetmétert, amely 71 százalékos növekedést jelent 2013 azonos időszakához viszonyítva. A bérbeadás 52 százaléka szerződés-hosszabbítás, 21 százaléka új szerződés volt. A bővülések és előbérletek 11-11 százalékos részarányt képviseltek, míg a teljes kereslet 5 százalékát a saját tulajdonba vétel tette ki. 2014 második negyedévében az átlagos tranzakció méret 1.020 négyzetméter volt.

A legerősebb bérlői aktivitás a Pest Központi részpiacon jelentkezett, a bruttó bérbeadás 34 százaléka itt realizálódott. A negyedév erős teljesítménye magas, közel 1,8 százalékos nettó abszorpciót eredményezett.

City logisztika

A BRF adatai alapján az ingatlan állomány az előző negyedévhez viszonyítva nem változott, 2014 második negyedévében a teljes budapesti modern ipari ingatlan állomány 1.848.000 négyzetmétert tett ki.

A negyedéves bérbeadási volumen kétszerese volt az előző negyedévben rögzített keresletnek és közel hatszorosa a 2013 második negyedévben mért bérbeadásnak. Összesen 121.920 négyzetméterre kötöttek bérleti szerződést. A teljes kereslet 45 százalékát a szerződés hosszabbítások, 30 százalékát az új bérbeadások, további 19 százalékát pedig a bővülések tették ki.

A második negyedévben összesen 22 bérleti szerződést írtak alá, az átlagos bérelt terület 5.542 négyzetmétert tett ki, amely a legmagasabb volumen az elmúlt 2 év során. A logisztikai parkokban az átlagos bérelt terület mérete 6.590 négyzetméter volt, városi logisztikai parkokban pedig 822 négyzetméter.

A negyedév során jelentősen csökkent az üresedési ráta. Negyedéves összehasonlításban 2,6 százalékponttal, míg éves viszonylatban több mint 3 százalékponttal lett alacsonyabb, így jelenleg 19,1 százalékos. Mind a logisztikai parkokban mind a városi logisztikában csökkent az üres területek aránya a teljes ipari ingatlanállományhoz viszonyítva. A nettó abszorpció is erős negyedévet tükröz, összesen 47.900 négyzetméterrel nőtt a bérbeadott területek aránya.

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 dinamikus növekedése az akvizíciók okán töretlen az elmúlt évek 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.

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 irodapiacon 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 koncentrálnak, sikerrel, illetve aktív portfóliómenedzsment tevékenységet folytat a portfólió szerkezetének optimalizálása érdekében.

Speciális járművek bérbeadása

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

FŐBB ERŐFORRÁSOK, KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS AZOK VÁLTOZÁSAI, BIZONYTALANSÁGOK

Erősségek

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

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

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 alulárazott 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 árfolyamvesztés ráfordításként elszámolásra került.

Biztosítékok

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

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

MÉRLEG

adatok EUR-ban

Mérleg - Eszközök	2014. június 30.	2013. december 31.
		Módosított*
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	5 869 947	7 718 666
Egyéb immateriális javak	10 948	14 577
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	62 860 000	64 360 000
Tárgyi eszközök	717 538	837 954
Halasztott adó eszközök	211 941	361 008
Társult vállalkozások	0	5 052
Befektetett eszközök összesen	69 670 374	73 297 257
Készletek	3 772	3 941
Vevő és egyéb követelések	1 967 388	1 378 216
Elhatárolások	174 583	156 590
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	528 092	631 400
Forgóeszközök összesen	2 673 835	2 170 147
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	74 483	77 815
Eszközök összesen	72 418 692	75 545 219
Mérleg - Tőke és források	2014. június 30.	2013. december 31.
		Módosított*
Jegyzett tőke	11 850 483	11 850 483
Tartalékok	10 899 163	10 899 163
Visszavásárolt saját részvények	-4 326 676	-2 792 588
Felhalmozott eredmény	1 323 596	1 363 829
A Társaság részvényeseire jutó tőke	19 746 566	21 320 887
Nem ellenőrző részesedések	0	0
Tőke és tartalékok összesen	19 746 566	21 320 887
Hitelek	45 711 054	45 772 502
Bérlői letétek	839 679	632 215
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	0	1 521 680
Halasztott adó kötelezettségek	2 337 306	2 407 565
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	48 888 039	50 333 962
Szállítók és egyéb kötelezettségek	1 101 737	995 417
Rövid lejáratú hitelek	1 440 663	1 507 852
Adó kötelezettségek	232 996	189 643
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	72 210	249 777
Passzív elhatárolások	936 481	947 681
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	3 784 087	3 890 370
Kötelezettségek összesen	52 672 126	54 224 332
Tőke és források összesen	72 418 692	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. Q2	2013. Q2
		Módosított*
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	2 422 933	2 393 255
Ingtalan üzemeltetési költségek	-716 127	-875 562
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	173 562	172 976
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-91 252	-119 033
Nettó bérleti díj bevételek	1 789 116	1 571 636
Adminisztrációs költségek	-210 481	-156 196
Személyi jellegű ráfordítások	-24 262	-29 467
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	16 120	27 029
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	1 570 493	1 413 002
Goodwill értékvesztés	-375 103	-132 742
Értékcsökkenés és amortizáció	-4 082	-52 320
Működési eredmény (EBIT)	1 191 308	1 227 940
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	37 177	-194 471
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	-379 559	0
Akvízióhoz kapcsolódó badwill	0	38 668
Kamatbevétel	18 658	111 736
Kamat ráfordítások	-736 994	-683 005
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	7 522	385 186
Adózás előtti eredmény	138 112	886 054
Nyereség adók	-98 006	-132 030
Üzleti év eredménye	40 106	754 024
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbsétek	0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	40 106	754 024
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	40 105	724 982
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	0	29 042
Egy részvényre jutó eredmény EUR centben	0,11	2,35
Higitott egy részvényre jutó eredmény EUR centben	0,11	2,35
Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban	0,56	0,69

* 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								
Tárgyévi eredmény - módosított	0	0	0	1 015 259	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	1 363 829	-2 792 588	21 320 887	0	21 320 887
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi eredmény	0	0	0	40 105	0	40 105	0	40 105
Részvény kibocsátás ázsióval	0	0	0	0	0	0	0	0
Részesedés vásárlás kisebbségi részesedéstől	0	0	0	0	0	0	0	0
Nem ellenőrző részesedés kivezetésének átváltási tartalékra gyakorolt hatása	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	-3 078 969	-3 078 969	0	-3 078 969
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	1 544 882	1 544 882	0	1 544 882
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	0	0	0	-80 339	0	-80 339	0	-80 339
Egyenleg 2014. június 30.	11 850 483	10 081 366	817 797	1 323 596	-4 326 675	19 746 566	0	19 746 566

* 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. Q2	2013. Q2
Adózás előtti eredmény	138 112	886 054
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	404 346	0
Nem realizált év végi devizaátértékelés	6 018	-884 694
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	-37 027	0
Értékcsökkenés	87 647	52 320
Goodwill értékcsökkenés	375 103	132 742
Badwill	0	-39 228
Kamat ráfordítások	-673 246	245 927
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	-592 000	55 667
Aktív időbeli elhatárolások változása	-51 055	-30 603
Készletek változása	169	9 346
Kötelezettségek és elhatárolások változása	864 105	909 164
Bérlői letétek változása	231 508	39 967
Fizetett nyereségadó	-107 812	-83 220
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	645 868	1 293 443
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat felvásárlásakor	0	44 238
Részesedés kivezetése	5 052	0
Ingatlanhoz kapcsolódó beruházás	-404 346	0
Tárgyi eszköz beszerzések	0	56 447
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	0	-657 937
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele	1 517 706	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	1 118 412	-557 252
Hitelfelvétel	0	0
Hiteltörlesztés	-720 332	-562 492
Pénzügyi lízing visszafizetése	-122 532	-241 914
Saját részvény vásárlás	-2 457 487	88 389
Saját részvény értékesítés	1 464 543	195 429
Kapott kamat	31 968	1 201
Fizetett kamat	-63 748	-253 471
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-1 867 589	-772 858
Pénzeszközök változása	-103 308	-36 666
Pénzeszközök az év elején	631 400	1 014 230
Pénzeszközök az év végén	528 092	977 564

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

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

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2014. 06. 30.)

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati jog (%) ^{3,4}	Megjegyzés ⁵
Lehn Consulting AG	K	T	15.048.612	41,23	44,99	

¹ Belföldi (B). Külföldi (K)

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

³ Két tizedesjegyre kerekítve kell megadni

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

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

Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak (2014.06.30.)

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Részvény tulajdon (db)
	Ifj. Adámosi György Lehn Consulting AG-n keresztül közvetett módon birtokolja a részesedést	IT elnöke	2014.01.17.		15.048.612
	Károly György	IT tag	2013.04.12		325.000
	Székely 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 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.

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. augusztus 26.

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Székely Gábor	ifj. Ádámosi György
Audit Bizottság elnöke	Igazgatótanács elnöke