

## APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

### 2015. MÁSODIK NEGYEDÉVES JELENTÉSE

Társaság neve	Appeninn Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentési időszak	2015. II. negyedév
Befektetési kapcsolattartó	Székely Gábor
Telefon	+36 1 346 8869
E-mail	<a href="mailto:info@appeninnholding.com">info@appeninnholding.com</a>

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság elkészítette a 2015. második negyedévről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés).

A Jelentés tartalmazza a Társaság 2015. 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
- 2015. pénzügyi év első hat hónapjában bekövetkezett jelentősebb események és tranzakciók, azoknak a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozásai pénzügyi helyzetére gyakorolt hatásainak elemzése
- 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, a kibocsátó és konszolidációba bevont vállalkozásai pénzügyi helyzetének és teljesítményének ismertetése
- Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2015.06.30.)
- Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak
- Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)
- Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan
- Kibocsátó felelősségvállaló nyilatkozata

## A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. megalapítására 2009 decemberében került sor, a társaság bevételtermelő 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 kezelése

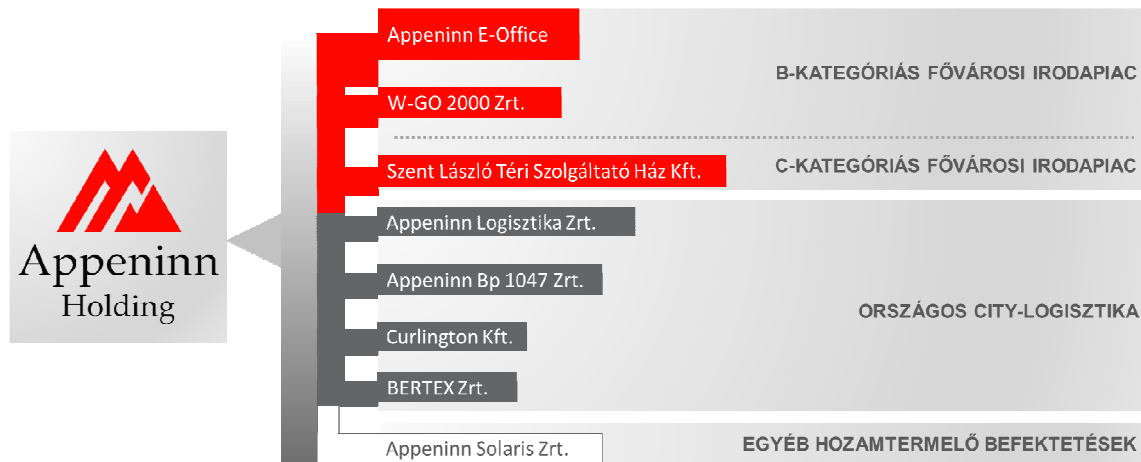
A Társaság Magyarország egyik dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési társasága. Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrálnak, amelyekben kedvezően árazott, ám nagy hozamtermelési potenciállal rendelkező eszközök szerezhetők meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési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

A cégcsoport az alábbi struktúrában végzi tevékenységét:



A társaság összesen 58,65 millió euró értékű, 12 ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője.

## AZ APPENINN HOLDING NYRT. 2015. PÉNZÜGYI ÉVÉNEK ELSŐ HAT HÓNAPJÁBAN BEKÖVETKEZETT JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK ÉS TRANZAKCIÓK, AZOKNAK A KIBOCSÁTÓ ÉS A KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT VÁLLALKOZÁSAI PÉNZÜGYI HELYZETÉRE GYAKOROLT HATÁSAINAK ELEMZÉSE

A Társaság időszaki jelentése szerint az Appeninn Holding IFRS szerinti konszolidált díjbevétele 2015 első fél évében 2,240 millió euró volt. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett nettó díjbevétel 1,5 millió eurót ért el, a társaság EBITDA eredménye 1,5 millió euró volt, az adózás előtti eredmény 717,5 ezer euró, az adózott eredmény pedig 551 ezer euró nyereséget mutatott.

- A Cégcsoport euróban számított (IFRS szerinti) **bruttó árbevétele** 2015. első félévében **2,240 millió euró volt**. Az ingatlan bérbeadáshoz kapcsolódó költségek 3 százalékkal növekedtek az előző év azonos időszakához képest, összesen mintegy 740 ezer eurót tettek ki.
- Az (IFRS szerinti) **nettó bérleti díjbevétel 1,5 millió euró volt**, amely 12 százalékkal alacsonyabb az előző év azonos időszakának 1,7 millió eurós értékénél.
- Az egyik ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó, egyéb bevétel soron jelentkező közel 160 ezer eurós kártérítésének összege az EBITDA sort kedvezően befolyásolta, amellyel a **társaság EBITDA eredménye 1,5 millió eurót ért el**, mintegy 3 százalékkal felülmúlva a tavalyi féléves szintet.
- **Az Appeninn működési eredménye a második negyedév végén 1,366 millió eurót ért el, amely 27 százalékkal haladta meg az előző év azonos adatát.**
- **A társaság adózás előtti eredménye jelentősen növekedett, 717 ezer eurós nyereséget mutatott.** Az adózás előtti eredmény alakulását az alábbi egyszeri tételek jelentősen befolyásolták:
  - Az adózás előtti eredményt csökkentette az egyik ingatlanelem (K85) értékesítése kapcsán az első félévben keletkező 222 ezer eurós, illetve a jövedelemtermelő ingatlanok beruházások miatti átértékelése (Kelenhegyi) során keletkező 218 ezer eurós veszteség.
  - A pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai és bevételei az első hat hónapban összességében 416 ezer euró nyereséget képeztek a Társaság számára. E soron jelent meg az egyik CHF alapon finanszírozott ingatlan kapcsán a CHF/EUR keresztárfolyam elmozdulásából keletkező árfolyamveszteség, amely összesen 1,7 millió euró veszteséget okozott az első félévben. Emellett az ingatlanelemekhez kapcsolódó üzletrészek értékesítéséhez tartozó tételek mintegy 2,4 millió euróval növelték a pénzügyi nyereséget.
- **A társaság adózott eredménye 2015. első félévében 551 ezer eurós nyereséget mutatott, amely megegyezik a Társaság tulajdonosaira jutó eredmény összegével.**

A társaság árbevétele a speciális járművek bérbeadását végző leányvállalat értékesítésének lezárását követően 2015. második negyedévtől kezdődően 100 százalékban ingatlan bérbeadásból származik. Az Appeninn által üzemeltetett ingatlanportfólió **kihasználtsága továbbra is 95% százalék feletti**, amely a piaci átlagot (85,8%) jelentősen meghaladja.

Székely Gábor az Appeninn Nyrt. operatív igazgatója a féléves eredmények kapcsán kiemelte: „A cégcsoport első féléves számai kedvezően alakultak, növelni tudtuk a cég eredménytermelő képességét. Az iroda bérbeadás és üzemeltetés stabil jövedelemtermelő képességgel rendelkezik, a jelenlegi hozamkörnyezetben versenyképes alternatívát kínál a befektetők számára. A hazai kkv körből folyamatos a bérlői keresletet érzékelünk, amely biztos támpontot jelent számunkra a kihasználtság magas szinten tartásában.”

## A TÁRSASÁG HELYZETÉT ÉRINTŐ TÁRGYIDŐSZAKI VÁLTOZÁSOK

A Lehn Consulting AG tulajdonában álló APPENINN törzsrészesvények mennyisége 2015. április 27. napján 12.622.245 darabra változott, ezzel összefüggésben részesedésének (szavazati jog) mértéke 40%-os küszöbértékek átlépésével 37,39%-ra csökkent.

Az i-Cell Mobilsoft Zártkörűen Működő Részvénytársaság részesedése 2015. április 27-én 29,59%-re változott a Társaságban, ezzel összefüggésben szavazati jogának mértéke a 30%-os küszöbérték átlépésével 31,99%-ra nőtt.

A Wallis Motor Pest Kft. 6,39%-os részesedést szerzett a Társaságban, ezzel összefüggésben részesedésének (szavazati jog) mértéke az 5%-os küszöbérték átlépésével 6,92%-ra nőtt.

## TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

A Lehn Consulting AG tulajdonában álló APPENINN törzsrészesvények mennyisége 2015. augusztus 17. napján 12.122.245 darabra változott, ezzel összefüggésben részesedésének (szavazati jog) mértéke küszöbértékek átlépése nélkül 35,99%-ra csökkent.

A Wallis Motor Pest Kft. 6,39 %-os részesedése 2015. augusztus 17-én és ezzel összefüggésben szavazati jogának mértéke 5% küszöbérték átlépésével 4,2%-ra csökkent.

Az i-Cell Mobilsoft Zártkörűen Működő Részvénytársaság a Társaságban meglévő teljes 29,59%-os részesedését átruházta az i-Cell Informatikai Fejlesztő és Szolgáltató Kft. részére, ezzel összefüggésben szavazati jogának mértéke 0-ra csökkent, míg az i-Cell Kft. szavazati jogának mértéke a 30%-os küszöbérték átlépésével 31,14%-ra nőtt.

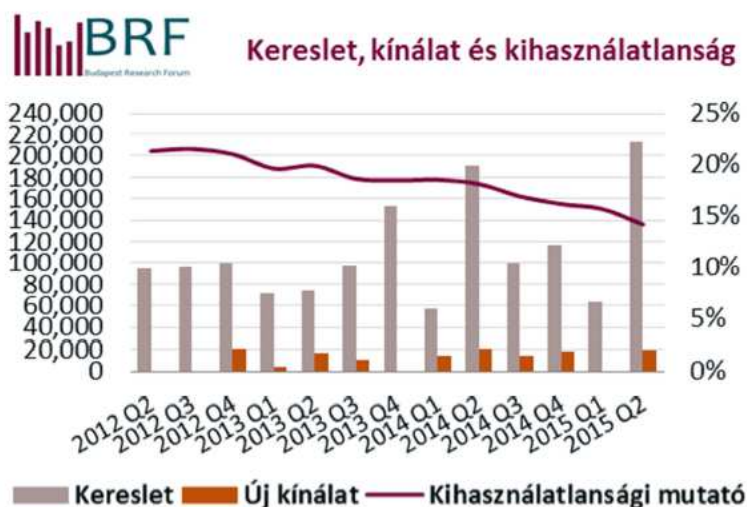
## IPARÁGI KÖRNYEZET JELLEMZÉSE

### Budapesti irodapiac

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórumának (BRF) elemzése szerint 2015 második negyedévében egyetlen új spekulatív irodafejlesztés került átadásra. A Váci Greens újabb épülete 20.100 négyzetméterrel növelte a budapesti modern irodaállományt. A teljes budapesti irodaállomány - a 642.300 négyzetméter saját tulajdonú és a 2.607.900 négyzetméter spekulatív területet is beleértve – így 3.250.200 négyzetméter irodaterületet jelent.

A budapesti piac üresedési rátája tovább csökkent és a második negyedév végére elérte a 14,2%-ot, amely az elmúlt 6 év legalacsonyabb értéke. Mindez az előző év azonos időszakához képest 3,4 százalékpontos, míg az előző negyedévhez képest 1,5 százalékpontos csökkenést eredményezett.

Továbbra is Dél-Budán a legalacsonyabb a kihasználatlanság, ahol a ráta értéke mindössze 8,8%. A legmagasabb üres területi arányt az agglomerációban regisztráltak 31,3%-os értékkel. Éves áttekintésben a legnagyobb változás a Váci úti folyosón történt, ahol 2,4 százalékponttal csökkent a mutató értéke és immár 16,3%-os szinten áll. Ezen az alpiacon realizálódott a 13 darab ezer négyzetméter feletti tranzakció fele; 7 szerződést a Váci úti folyosón fekvő irodaterületekre írtak alá.



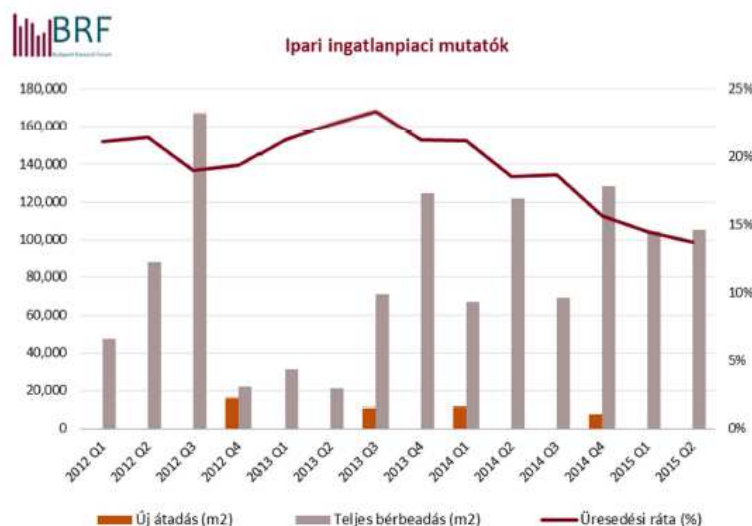
A második negyedéves kereslet 213.500 négyzetmétert tett ki, amely több mint háromszorosa az előző negyedévi keresletnek és 10%-kal meghaladja az egy évvel korábbi értéket. A kereslet fő hajtóerői egyértelműen az előbérleti szerződések voltak, a két jelentős lezárt előbérleti tranzakció a teljes kereslet 37%-át tette ki. A Magyar Telekom 55.000 négyzetméteren, míg a Nokia Networks 25.000 négyzetméteren írt alá bérleti szerződést. A bérleti kereslet további 29%-át szerződeshosszabbítások, 26%-át új szerződések, míg 8%-át bővülések adták. Saját tulajdonú tranzakció nem történt a negyedév során.

A negyedév során összesen 213 bérleti tranzakció zárult le, az átlagos tranzakcióméret 1.002 négyzetméter volt. A két jelentős előbérleti szerződést nem számítva az átlagméret 632 négyzetméterre csökkent, amely közel azonos az elmúlt 3 év 609 négyzetméteres átlagértékével. A nettó abszorpció a negyedév során 66.150 négyzetmétert tett ki, amelynek 52%-a Váci úti folyosón realizálódott.

## City logisztika

A BRF adatai szerint a fővárosi modern ipari ingatlanállomány a második negyedév során nem változott, összesen 1.885.610 négyzetméter volt.

A második negyedév bérleti tranzakcióinak teljes volumene 105.575 négyzetméter volt, ami közel azonos az előző negyedévben mért értékkel. Ennek köszönhetően az üresedési ráta tovább csökkent, jelenleg 13,7%-on áll. Az előző negyedévhez képest a ráta 0,8 százalékpontot, míg az előző év azonos időszakához viszonyítva 4,8 százalékpontot csökkent. A városi logisztika üresedési rátája jelentős mértékben, 3,9 százalékponttal csökkent az előző negyedévhez képest elérve a 14,1%-ot.



A BRF 23 bérleti tranzakciót regisztrált 2015 második negyedéve során. Az átlagos tranzakcióméret 4.590 négyzetméter volt. A bérbeadások 93%-a logisztikai parkokban történt, melyekben az átlagos tranzakcióméret 5.455 négyzetméter volt. A városi logisztikai ingatlanokban 1.480 négyzetmétert ért el az átlagos tranzakcióméret.



## CÉLOK ÉS STRATÉGIA

### *Ingtalngazdálkodás - irodapiac*

Az Appeninn Holding stratégiája szerint alapvetően olyan piaci 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. 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.

## 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

- Alulértékelt ingatlanok megszerzése részipiaci szegmensekben
- 2015-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 portfólióelemek 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. alaptervekenységének 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. 2015. június 30-ával, a Csoport egyik leányvállalatának még jelentős CHF/EUR devizapozíciója áll fenn, amely a teljes hitelportfólió 25,5%-át 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, EREDMÉNYKIMUTATÁS, SAJÁT TŐKE ÉS CASH-FLOW KIMUTATÁS IFRS SZÁMVITELI ELVEK SZERINT, A KIBOCSÁTÓ ÉS KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT VÁLLALKOZÁSAI PÉNZÜGYI HELYZETÉNEK ÉS TELJESÍTMÉNYÉNEK ISMERTETÉSE**

**MÉRLEG**

adatok EUR-ban

	2015.06.30	2014.12.31
<b>Mérleg - Eszközök</b>		
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	5 491 052	5 622 448
Egyéb immateriális javak	7 888	7 892
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	58 650 000	60 950 000
Tárgyi eszközök	92 725	81 782
Halasztott adó eszközök	60 220	60 249
Társult vállalkozások	0	0
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>64 301 885</b>	<b>66 722 371</b>
Készletek	3 714	3 715
Vevő és egyéb követelések	3 993 945	3 561 774
Elhatárolások	111 280	124 916
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	304 161	503 989
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>4 413 100</b>	<b>4 194 394</b>
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	0	834 889
<b>Eszközök összesen</b>	<b>68 714 985</b>	<b>71 751 654</b>
<b>Mérleg - Tőke és források</b>		
Jegyzett tőke	11 850 483	11 850 483
Tartalékok	10 081 366	10 081 366
Visszavásárolt saját részvények	-1 893 829	-2 643 620
Felhalmozott eredmény	-30 395	-599 103
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>	<b>20 007 625</b>	<b>18 689 126</b>
Nem ellenőrző részesedések	0	0
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>20 007 625</b>	<b>18 689 126</b>
Hitelek	42 427 229	44 005 435
Bérlői letétek	796 901	797 160
Halasztott adó kötelezettségek	1 751 564	1 894 665
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>44 975 694</b>	<b>46 697 260</b>
Szállítók és egyéb kötelezettségek	1 438 039	3 735 138
Rövid lejáratú hitelek	1 694 802	1 820 602
Adó kötelezettségek	348 382	15 603
Passzív elhatárolások	250 443	641 792
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>3 731 666</b>	<b>6 213 135</b>
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	0	152 133
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>48 707 360</b>	<b>53 062 528</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>68 714 985</b>	<b>71 751 654</b>

## EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok EUR-ban

Eredménykimutatás	2015 Q2	2014 Q2
<b>Folytatódó tevékenységek</b>		
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	2 240 415	2 422 933
Ingtalan üzemeltetési költségek	-740 626	-716 127
<b>Nettó bérleti díj bevételek</b>	<b>1 499 789</b>	<b>1 706 806</b>
Adminisztrációs költségek	-135 360	-206 289
Személyi jellegű ráfordítások	-18 375	-24 262
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	154 623	-25 735
<b>Bruttó működési eredmény (EBITDA)</b>	<b>1 500 677</b>	<b>1 450 520</b>
Goodwill értékvesztés	-131 398	-375 103
Értékcsökkenés és amortizáció	-3 492	-4 082
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>1 365 787</b>	<b>1 071 335</b>
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-221 649	37 177
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	-217 791	-379 559
Kamatbevétel	28 356	18 658
Kamat ráfordítások	-653 112	-730 804
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	415 979	25 943
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>717 570</b>	<b>42 750</b>
Jövedelemadó	-166 712	-83 184
<b>Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből</b>	<b>550 858</b>	<b>-40 434</b>
<b>Megszűnő tevékenységek</b>		
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységből	0	80 540
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>550 858</b>	<b>40 106</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözetel	0	0
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>	<b>550 858</b>	<b>40 106</b>
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	550 858	40 106
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	0	0
<b>Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből EUR centben</b>	<b>1,61</b>	<b>-0,12</b>
<b>Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből EUR centben</b>	<b>0,00</b>	<b>0,24</b>
<b>Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban</b>	<b>0,59</b>	<b>0,55</b>

## SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

adatok EUR-ban

	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Saját részvények	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részeselek	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2014. január 1-én</b>	<b>11 850 483</b>	<b>10 081 366</b>	<b>0</b>	<b>2 480 778</b>	<b>-2 792 588</b>	<b>20 406 783</b>	<b>0</b>	<b>20 406 783</b>
Tárgyvi átfogó eredmény								
Tárgyvi eredmény - módosított	0	0	0	-2 699 032	0	-2 699 032	0	-2 699 032
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	3 823 591	3 823 591	0	3 823 591
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	-3 674 623	-3 674 623	0	-3 674 623
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	0	0	0	-380 849	0	-380 849	0	-380 849
<b>Egyenleg 2014. december 31.</b>	<b>11 850 483</b>	<b>10 081 366</b>	<b>0</b>	<b>-599 103</b>	<b>-2 643 620</b>	<b>18 689 126</b>	<b>0</b>	<b>18 689 126</b>
Tárgyvi átfogó eredmény								
Tárgyvi eredmény	0	0	0	550 858	0	550 858	0	550 858
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	749 791	749 791	0	749 791
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	0	0	0	17 850	0	17 850	0	17 850
<b>Egyenleg 2015. június 30.</b>	<b>11 850 483</b>	<b>10 081 366</b>	<b>0</b>	<b>-30 395</b>	<b>-1 893 829</b>	<b>20 007 625</b>	<b>0</b>	<b>20 007 625</b>

## CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok EUR-ban

	2015Q2	2014Q2
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>717 570</b>	<b>138 112</b>
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	217 791	404 346
Nem realizált év végi devizaátértékelés	1 729 167	6 018
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	221 649	-37 027
Értékcsökkenés	3 492	87 647
Goodwill értékvesztés	131 398	375 103
Leányvállalat értékesítéséből származó nyereség	-2 277 515	0
Kamat ráfordítások	653 112	-673 246
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	254 078	-592 000
Aktív időbeli elhatárolások változása	13 636	-51 055
Készletek változása	1	169
Kötelezettségek és elhatárolások változása	-364 197	864 105
Bérlői letétek változása	9 067	231 508
Fizetett nyereségadó	-42 541	-107 812
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>1 266 708</b>	<b>645 868</b>
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat értékesítésekor	536 863	0
Részesedés kivezetése	0	5 052
Ingatlanhoz kapcsolódó beruházás	-217 791	-404 346
Tárgyi eszköz beszerzések	-14 431	0
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele	136 912	1 517 706
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>441 553</b>	<b>1 118 412</b>
Hiteltörlesztés	-1 254 977	-720 332
Pénzügyi lízing visszafizetése	0	-122 532
Saját részvény vásárlás	0	-2 457 487
Saját részvény értékesítés	0	1 464 543
Kapott kamat	0	31 968
Fizetett kamat	-653 112	-63 748
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-1 908 089</b>	<b>-1 867 588</b>
Pénzeszközök változása	-199 828	-103 308
Pénzeszközök az év elején	503 989	631 400
<b>Pénzeszközök az év végén</b>	<b>304 161</b>	<b>528 092</b>

**A CÉGCSOPORT FŐBB MUTATÓSZÁMAI AZ ALÁBBIK SZERINT ALAKULTAK:**

Fontosabb pénzügyi mutatók	2015.06.30	2014.12.31
Eladósodottsági ráta	2,43	2,83
Saját tőke arányos hozam	0,03	-0,15
Eszközarányos hozam	0,01	-0,04

A cégcsoport fontosabb pénzügyi mutatói az előző év azonos időszakához képest pozitív irányba mozdultak el. Ez egyrészt annak köszönhető, hogy a féléves eredmény jelentős nyereséget mutatott, így a saját tőke jelentősen nőtt, másrészt a hitelek összege 1,7 millió euróval csökkent, ami az eladósodottsági rátára pozitív hatás gyakorolt.

A saját tőke arányos hozam és az eszközarányos hozam is kedvező irányban változott, amely a cégcsoport eredményes tárgyévi gazdálkodásával magyarázható.



## NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

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

### Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2015.06.30.)

Név	Nemzetiség <sup>1</sup>	Tevékenység <sup>2</sup>	Mennyiség (db)	Részesedés (%) <sup>3</sup>	Szavazati jog (%) <sup>3,4</sup>	Megjegyzés <sup>5</sup>
Lehn Consulting AG	K	T	12.622.245	34,58	36,58	
i-Cell Mobilsoft Zrt.	B	T	10.800.000	29,59	31,30	
Appenninn Nyrt.	B	T	1.993.132	5,46	-	Saját részvény

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

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

<sup>3</sup> Két tizedes jegyre kerekítve kell megadni

<sup>4</sup> A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

<sup>5</sup> Pl.: szakmai befektető, pénzügyi befektető, stb.

### Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak (2015.06.30.)

Jelleg <sup>1</sup>	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Részvény tulajdon (db)
	Ifj. Ádámosi György Lehn Consulting AG-n keresztül közvetett módon birtokolja a részesedést	IT elnöke	2014.01.17.		12.622.245
	Prutkay Zoltán	IT tag pénzügyi igazgató	2015.04.30.		600
	Székeley Gábor	IT tag, auditbizottság elnöke	2010.03.12.		13.100
	Szabó Balázs	IT tag és auditbizottság tag	2012.04.10.		0
	Éder Lőrinc	IT tag és auditbizottság tag	2010.03.12.		0
	Altmann Mónika	gazdasági igazgató	2010.03.12.		5.500

### 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

Alulírott nyilatkozom, hogy legjobb tudomásom 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. augusztus 26.**

**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.**

ifj. Ádámosi György  
Igazgatótanács elnöke