

APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2013. HARMADIK NEGYEDÉVES JELENTÉSE

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

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

A Jelentés tartalmazza a Társaság 2013. harmadik 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 Appenin Holding Nyrt. 2013. harmadik 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 (2013.09.30.)
- 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 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 portfóliómenedzsment
- 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:

- 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:



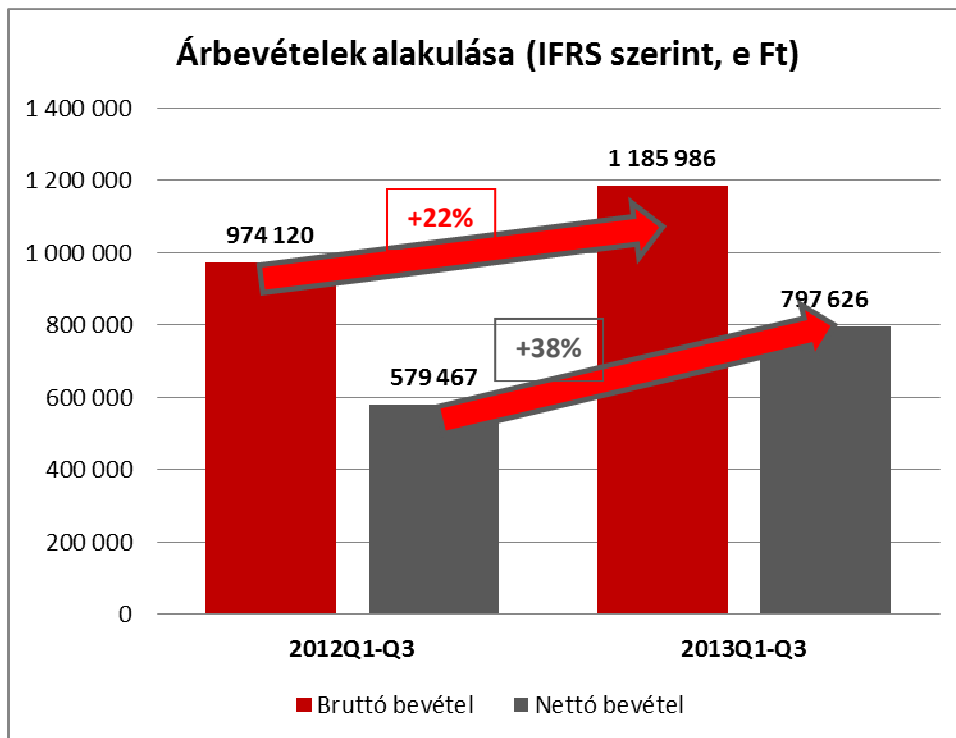
2013 harmadik negyedében a cégcsoport hat saját tulajdonú portfóliócéget egyesített Appeninn E-Office Zrt. név alatt. E lépéstől a társaság hatékonyabb portfólió-működtetést és akár 70 millió forintot elérő kiadáscsökkentést vár.

A cégcsoport svájci frank alapú hitelállományának átstrukturálása érdekében több lépcsőben, összesen 780 millió forintos a növekedési hitelprogram (Nhp) forrásaira épülő forinthitel-megállapodást kötött finanszírozó bankjaival, e lépésekkel, valamint az ERSTE Bankkal korábban megkötött restrukturálási megállapodással összesen 10 milliárd forint értékben cserélte kedvezőbb feltételű forrásokra egyes projekthiteleit az Appeninn Nyrt. A kamatterhek mérséklésével jelentősen csökkennek a társaság kamatfizetési kötelezettségei és a hitelek futamideje is egységesen hosszabb távú 10 éves időszakra módosult, mindezzel jelentősen növelve a társaság pénzügyi stabilitását és eredménytermelő képességét.

Az elsősorban irodapiaci befektetésekre fókuszáló Appeninn Nyrt. sikeresen értékesítette 3 hektáros szentesi ipari telepét 2013 júliusában. Az Appeninn Nyrt. a belterületi ingatlan értékesítéséből befolyó forrást iroda-portfóliójának bővítésére és saját részvény vásárlásra kívánja fordítani.

ÖSSZEFOGLALÓ AZ APPENINN HOLDING NYRT. 2013 HARMADIK NEGYEDÉVI MŰKÖDÉSÉRŐL

A Társaság időszaki jelentése szerint az Appeninn Holding 2013 harmadik negyedévben 21,7 százalékkal, közel 1,186 milliárd forintra növelte IFRS szerinti konszolidált díjbevételét. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett nettó díjbevétel az előző év azonos időszakához képest 37,6 százalékos növekedés mellett közel 798 millió forintot ért el, a társaság adózott eredménye pedig 412 millió forint nyereséget mutatott.

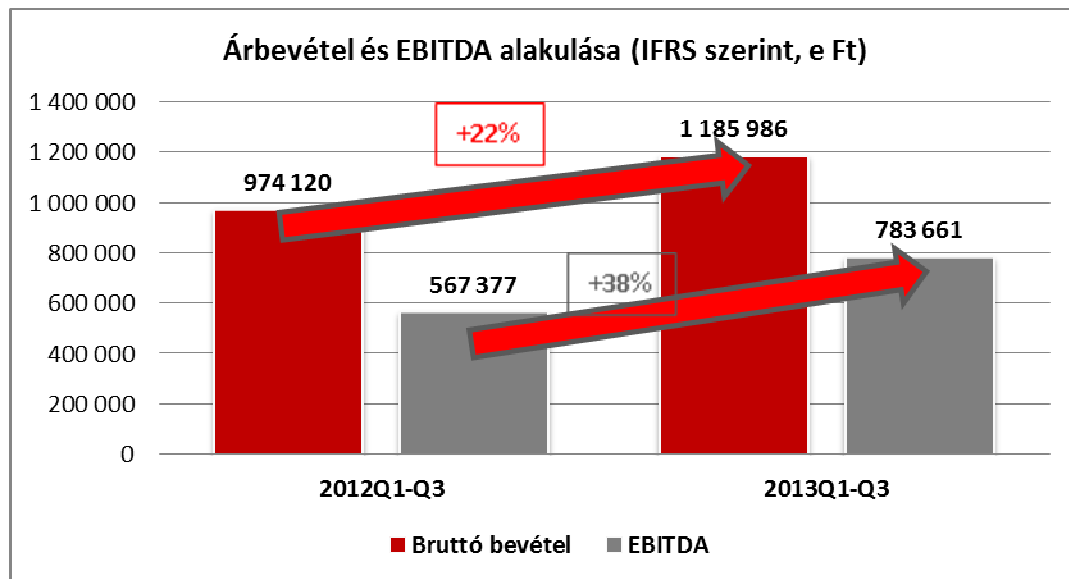


A Célcsoport árbevételének dinamikus növekedése az alábbi okokra vezethető vissza:

- Az Appeninn az elmúlt egy évben jelentős akvizíciókat zárt le, ingatlanállománya jelenleg meghaladja a hatvanháromezer négyzetmétert.
- 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 23,5 százalékkal növekedett az előző év első negyedévéhez képest és meghaladta az 1,109 milliárd forintot.

Az Appeninn ingatlanportfóliójának bővítése közben is nagy hangsúlyt fektetett arra, hogy üzemeltetési tevékenységének hatékonyságát fenntartsa vagy javítsa. **A társaság EBITDA szintű eredménye is dinamikusan, több mint 38 százalékkal növekedett, elérte a 784 millió forintot.**

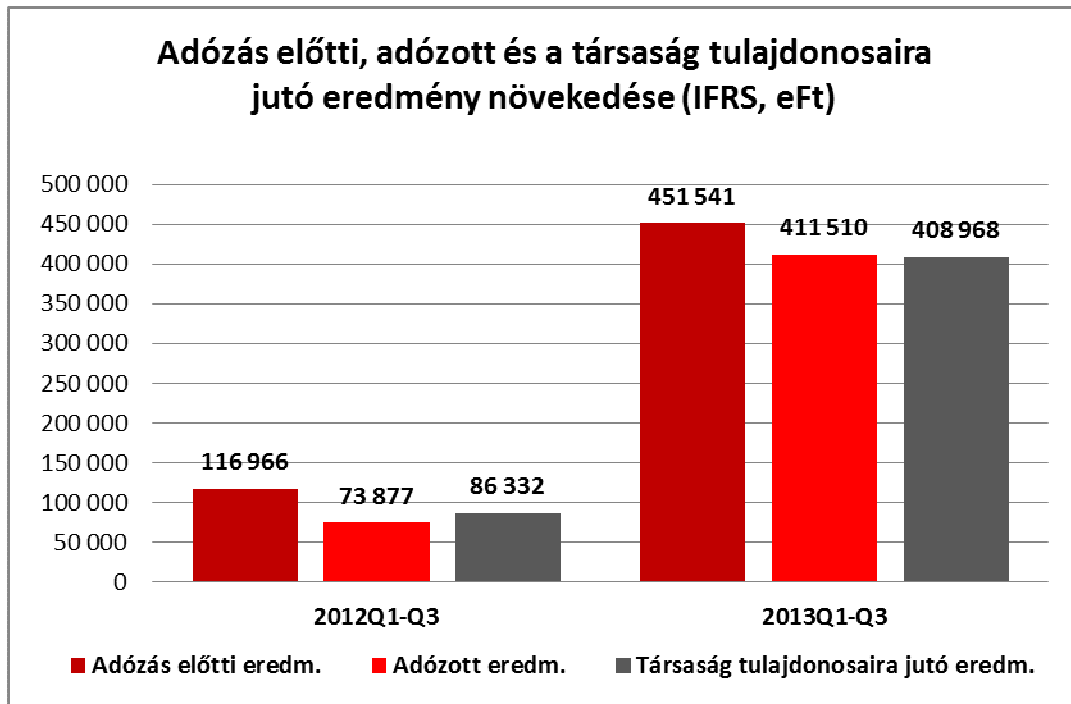


- Az elsősorban irodapiaci befektetésekre fókuszáló Appeninn Nyrt. 2013 júliusában sikeresen értékesítette 3 hektáros szentesi ipari telepét. A belterületi ingatlan értékesítéséből befolyó forrást a cégcsoport az iroda-portfóliójának bővítésére kívánja fordítani.
- A cégcsoport július 10-ével Appeninn E-Office Zrt. név alatt hat portfóliócéget egyesített, annak érdekében, hogy az egy finanszírozóhoz kapcsolódó portfólió elemek működtetését hatékonyabbá tegye. E lépés kiadáscsökkentési hatását a társaság előzetesen mintegy évi 60 millió forintra becsüli.
- A cégcsoport hitelfortfóliójának restrukturálásával - a növekedési hitelprogram (Nhp) kedvező forráslehetőségére építve - összesen 780 millió forint értékben cserélte le korábbi CHF hiteleit. A cégcsoport - a korábbi Erste bankkal kötött megállapodást is figyelembe véve - összesen 10 milliárd forint értékben cserélte kedvezőbb feltételű forrásokra egyes projekthiteleit. A kamatterhek mérséklésével a társaság kamatfizetési kötelezettségei csökkentek és a hitelek futamideje is egységesen hosszabb távú 10 éves időszakra módosult, mindezzel jelentősen növelve a társaság pénzügyi stabilitását és eredménytermelő képességét. A cégcsoport e lépésekkel szinte teljes mértékben összhangot teremtett bérleti díjbevételei és finanszírozási forrásainak devizaneme között.
- 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.

Az Appeninn működési eredménye a harmadik negyedév végén 545 millió forint volt, amely több mint 26 százalékkal haladja meg az előző év azonos adatát. Az adózás előtti eredményt a fordulónapi ártértékelések miatt a társaság ingatlanportfóliójának ártértékelése

415 millió forinttal növelte, míg a hitelekhez kapcsolódó nem realizálódó átértékelési különbözet 123 millió forinttal csökkentette.

Mindezeket figyelembe véve a társaság adózás előtti eredménye 452 millió forintra emelkedett a tavalyi év azonos időszakában keletkezett 117 millió forintról, míg az adózott eredmény 412 millió forintot ért el. A Társaság tulajdonosaira jutó eredmény pedig 409 millió forintra nőtt a 2012 harmadik negyedévében elért 86 millió forintos 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 tevékenységét leíró IFRS jelentések kapcsán az alábbiakat emelnénk ki, mint az ingatlanszektorban aktív társaságot érintő legfontosabb momentumokat:

- Az évközben akvizált ingatlanokat, illetve azt magában foglaló társaság teljesítményét a nemzetközi elvek szerint csak a megszerzés pillanatától kell beszámítani a konszolidált 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 harmadik negyedévében azt jelentette, hogy a 2013 második negyedév végi 295,16 forintos árfolyamhoz képest a fordulónapi 298,48 forinton értékelt, euróban nyilvántartott ingatlanportfolión 416 millió forintos árfolyamnyereség keletkezett, amely az időszaki eredményt pozitív irányba módosítja.
- A hitelek árfolyamváltozásából adódóan a társaság 123 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.

E lépések a negyedik negyedév során valósultak meg. 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 Négymillió) 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.

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

TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

- Az Appenin Nyrt. a beszámolási időszak lezárását követően megemelte alaptőkéjét. Az alaptőke-emelésre új részvények zártkörű forgalomba hozatalával került sor, amelynek keretében a Társaság a jelenleg forgalomban lévő törzsrészvényekkel azonos sorozatba tartozó **négymillió darab**, száz forint névértékű, névre szóló, dematerializált módon előállított törzsrészvényt bocsátott ki. A Részvények kibocsátására 1.200 millió forint összegű nem pénzbeli hozzájárulás ellenében került sor, a részvények kibocsátási értéke darabonként háromszáz forint.
- 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 harmadik negyedévében a **teljes budapesti irodaállomány elérte a 3.172.400 négyzetmétert**. Az állomány egy új 10.000 négyzetméteres irodaépülettel bővült, illetve egy épület került átsorolásra. Ezzel a teljes irodaállomány 2.588.059 négyzetméter „A” és „B” besorolású modern spekulatív irodahelyiségből és 584.341 négyzetméter saját tulajdonú irodaállományból áll.

A budapesti irodapiacon a **kihasználatlansági ráta 18,6 százalék**, amely ismét kismértékű csökkenést mutat. A legalacsonyabb kihasználatlansági mutatókat továbbra is a Dél-Budai (12 százalék) és a Pest Központi (14 százalék) alpiacokon regisztrálták, míg a legmagasabb értéket, 30 százalékot, újra az Agglomerációban mérték.

A teljes kereslet 98,014 négyzetméter volt, ami 32 százalékkal magasabb, mint az előző negyedévben és szinte ugyanannyi, mint 2012 harmadik negyedévében. Az első három negyedévben összesen 243.691 négyzetmétert adtak bérbe, ami az előző év azonos időszakában regisztrált volumenhez hasonló értéket jelent.

A **bérbeadás 20 százalékát adta a szerződeshosszabbítás**, ami az elmúlt 5 évben mért legalacsonyabb érték. **Magas volt az új szerződések volumene**, a teljes kereslet 48 százalékát tette ki. A kereslet 16 százaléka, 15.091 négyzetméter bővülés, míg 2.470 négyzetméter előbérleti szerződés volt.

2013 harmadik negyedévében 192 bérleti szerződést kötöttek, melyek átlagos mérete 442 négyzetméter volt. **Továbbra is magas a kereslet a kisebb területű irodák iránt, a negyedéves tranzakciók 94 százalékát 500 négyzetméter alatti tranzakciók tették ki.**



City logisztika

A teljes **budapesti modern ipari ingatlan állomány 1.833.640 négyzetméterre emelkedett** 2013 harmadik negyedév végére. A negyedévben az ipari ingatlanok iránti teljes kereslet 71.380 négyzetméter volt. Ez 35 százalékkal múlja felül az év első két negyedévében összesen aláírt bérleti szerződések volumenét. Ebben a szegmensben továbbra is a hosszabbítás dominál, 52 százalékos részesedést érve el a teljes keresletben.

A negyedévben a legnagyobb bérbeadások esetén a bérbeadott terület meghaladta a 20.000 négyzetmétert, 2012 azonos időszakhoz mérten azonban a kereslet visszaesést mutatott.

A **kihasználatlanság immár negyedik negyedéve emelkedik, jelenleg 23,8%**. Az üresedési ráta 0,9 százalékponttal volt magasabb, mint egy negyedévvél korábban, és 4,7 százalékpontos emelkedést mutat 2012 harmadik negyedévéhez képest. A logisztikai parkok csökkenő kihasználtsága a logisztikai szektor további konszolidációjára és méret-csökkenésére mutat rá.

Ezzel szemben a városi logisztikai ingatlanok iránt erősödik a kereslet, hiszen itt a kihasználatlanság érdemben csökkent mind az előző negyedévhez, mind az előző évhez képest.

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

Ingtalngazdálkodás - irodapiac

Az Appeninn Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentrá, 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 akvirál 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.

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 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 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 folyósításra, ezért ezek kihatása 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 biztosítékául 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, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

MÉRLEG

Mérleg – Eszközök	2013.09.30	2012.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	2 283 812	1 975 971
Egyéb immateriális javak	4 822	6 302
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	18 960 390	16 891 907
Tárgyi eszközök	262 859	304 912
Halasztott adó eszközök	123 955	115 707
Egyéb pénzügyi eszközök	0	0
Készletek	1 170	3 877
Vevő és egyéb követelések	554 288	444 542
Elhatárolások	106 726	40 534
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	408 722	295 435
Forgóeszközök összesen	1 070 906	784 388
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	23 104	61 300
Eszközök összesen	22 729 848	20 140 487
Mérleg - Tőke és források	2013.09.30	2012.12.31
Jegyzett tőke	3 250 000	3 250 000
Tartalékok	2 239 520	2 239 520
Visszavásárolt saját részvények	-973 140	-910 814
Felhalmozott eredmény	565 220	-44 176
A Társaság részvényeseire jutó tőke	5 081 600	4 534 530
Nem ellenőrző részesedések	0	130 995
Tőke és tartalékok összesen	5 081 600	4 665 525
Hitelek	14 711 954	12 963 911
Bérlői letétek	182 175	149 473
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	473 378	534 304
Céltartalékok	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	680 013	565 087
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	16 047 520	14 212 775
Szállítók és egyéb kötelezettségek	481 922	197 255
Rövid lejáratú hitelek	576 511	655 393
Adó kötelezettségek	63 013	50 009
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	95 644	107 618
Passzív elhatárolások	383 638	251 912
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 600 728	1 262 187
Kötelezettségek összesen	17 648 248	15 474 962
Tőke és források összesen	22 729 848	20 140 487

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Eredménykimutatás	2013.01.01.- 2013.09.30.	2012.01.01.- 2012.09.30.
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	1 109 191	898 208
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	76 795	75 912
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-42 285	-57 441
Ingtatlan üzemeltetési költségek	-346 075	-337 212
Egyéb ingaltanhoz kapcsolódó működési költségek	0	0
Nettó bérleti díj bevételek	797 626	579 467
Adminisztrációs költségek	-70 142	-53 184
Személyi jellegű ráfordítások	-10 156	-13 792
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	66 333	54 886
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	783 661	567 377
Goodwill értékvesztés	-221 956	-131 628
Értékcsökkenés és amortizáció	-16 829	-4 138
Működési eredmény (EBIT)	544 876	431 611
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-55 185	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	415 502	-1 290 002
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	11 449	143 042
Kamatbevétel	35 196	16 053
Kamat ráfordítások	-376 816	-304 179
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	-123 481	1 120 441
Adózás előtti eredmény	451 541	116 966
Nyereség adók	-40 031	-43 089
Üzleti év eredménye	411 510	73 877
Egyéb átfogó eredmény		
Külföldi tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam- különbségek	0	0
Értékesíthető pénzügyi eszközök nettó értéknovekedése	0	0
Ingtalanok átértékelésén elért nyereség	0	0
Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből	0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	411 510	73 877
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	408 968	86 332
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	2 542	-12 455
Egy részvényre jutó eredmény HUF-ban	13	3

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

	2013.01.01.-
	2013.09.30
Adózás előtti eredmény	451 541
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	33 597
Nem realizált év végi devizaátértékelés	-572 602
Értékesítésre tartott eszközök értékesítésének eredménye	7 196
Értékcsökkenés	55 974
Goodwill értékcsökkenés	221 956
Részvény alapú kifizetések	36 873
Badwill	11 449
Leányvállalat értékesítéséből származó veszteség	5 026
Kamat ráfordítások	307 409
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	-126 454
Aktív időbeli elhatárolások változása	-20 420
Készletek változása	2 707
Kötelezettségek és elhatárolások változása	604 669
Bérlői letétek változása	26 673
Fizetett nyereségadó	-37 870
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1 007 724
Nettó pénzügyi áramlás leányvállalat felvásárlásakor	-13 001
Nettó pénzügyi áramlás leányvállalat értékesítésekor	-13 286
Tárgyi eszköz beszerzések	-12 441
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	-138 673
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	31 000
Aktivált ráfordítások befektetési ingatlanon	
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele	145 645
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-756
Hiteltörlesztés	-508 439
Pénzügyi lízing visszafizetése	-72 900
Saját részvény vásárlás	-307
Kapott kamat	4 803
Fizetett kamat	-316 838
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-893 681
Pénzeszközök változása	113 287
Pénzeszközök az év elején	295 435
Pénzeszközök az év végén	408 722

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

	Jegyzett tőke	Tartalékok	Felhalmozott eredmény	Visszavásárolt saját részvények	A Társaság részvényeseire jutó tőke	Nem ellenőrző részese désé k	Tőke és tartalékok összesen
Egyenleg 2012. január 1-én	3 011 645	1 455 846	-365 815	-327 612	3 774 064	201 063	3 975 127
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	0	0	330 658	0	330 658	-60 350	270 308
Részvénykibocsátás ázsióval	238 355	774 655	0	0	1 013 010	0	1 013 010
Tartalékok közötti rendezés	0	9 019	-9 019	0	0	0	0
Tárgyévi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző	0	0	0	0	0	-9 718	-9 718
Saját részvény vásárlás	0	0	0	-1 928 896	-1 928 896	0	-1 928 896
Saját részvény értékesítés	0	0	0	1 345 694	1 345 694	0	1 345 694
Egyenleg 2012. december 31.	3 250 000	2 239 520	-44 176	-910 814	4 534 530	130 995	4 665 524
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	0	0	408 968	0	408 968	2 542	411 510
Részvénykibocsátás ázsióval	0	0	0	0	0	0	0
Részese dés vásárlás kisebbségi	0	0	323 530	0	323 530	-137 640	185 890
Kisebbségi részese dés kivezetése értékesítés miatt	0	0	0	0	0	4 103	4 103
Saját részvény vásárlás	0	0	0	-895 017	-895 017	0	-895 017
Saját részvény értékesítés	0	0	-123 101	832 691	709 590	0	709 590
Egyenleg 2013. szeptember 30.	3 250 000	2 239 520	565 220	-973 140	5 081 600	0	5 081 600

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

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

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2013.09.30.)

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		300.000
	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	4

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

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. november 28.

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Károly György
 Igazgatótanács elnöke

Éder Lőrinc
 Igazgatótanács tagja,
 Audit Bizottság elnöke