

## APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

### 2015. ELSŐ NEGYEDÉVES JELENTÉSE

Társaság neve	Appeninn Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentési időszak	2015. I. 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. első negyedévről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés).

A Jelentés tartalmazza a Társaság 2015. első 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. 2015. első 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 (2015.03.31.)
- 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 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 megjelentetése elektronikus és nyomtatott médiumokban

A Társaság Magyarország egyik dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési társasága. Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrál, 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 %)
- K85 Ingatlanhasznosító Kft. (100 %)
- Mikepércsi út 132 Ingatlanhasznosító Kft. (100 %)
- W-GO 2000 Zrt. (100 %)
- Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft. (100 %)

A cégcsoport az alábbi struktúrában végzi tevékenységét:

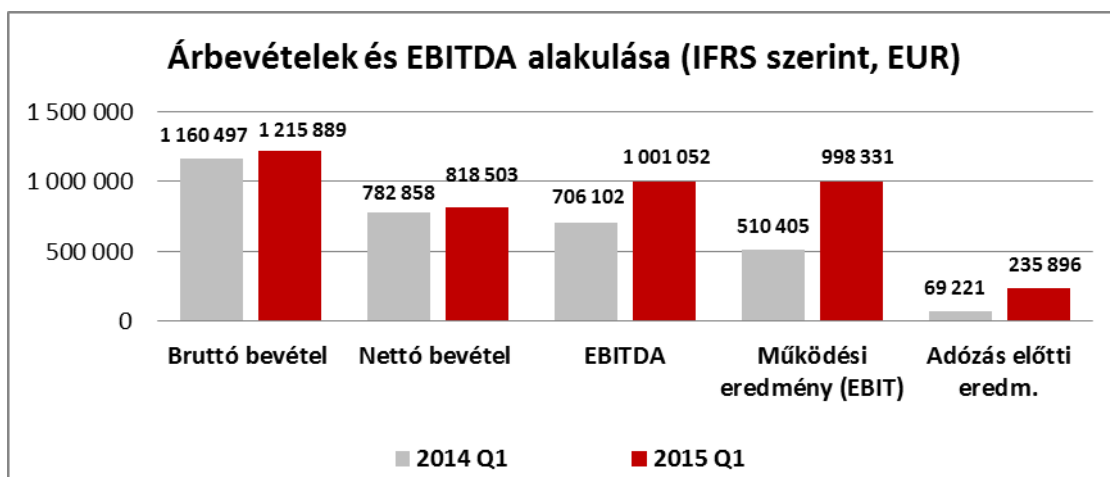


A társaság összesen 58,65 millió euró értékű, 15 ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője.

## ÖSSZEFOGLALÓ AZ APPENINN HOLDING NYRT. 2015 ELSŐ NEGYEDÉVI MŰKÖDÉSÉRŐL

A Társaság időszaki jelentése szerint az Appeninn Holding IFRS szerinti konszolidált díjbevétele 2015 első negyedévében 1,216 millió euró volt. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett nettó díjbevétel 818 ezer eurót ért el, a társaság EBITDA eredménye 1,001 millió euró volt, az adózás előtti eredmény 236 ezer euró, az adózott eredmény pedig 79 ezer euró nyereséget mutatott.

- A Cégcsoport euróban számított (IFRS szerinti) **bruttó árbevétele** 2015. első negyedévében **1,216 millió euró volt**. Az árbevétel az előző év hasonló időszakához képest közel 5 százalékkal bővült, az egyik, a tavalyi évben befejezett felújítást követően bérbe adott budai irodaterület ebben az évben már jelentkező bérleti díjbevételeként is köszönhetően.
- Az ingatlan és eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek 5 százalékkal növekedtek az előző év azonos időszakához képest, összesen mintegy 397 ezer eurót tettek ki.
- Az (IFRS szerinti) **nettó bérleti díjbevétel 818 ezer euró volt**, amely közel 5 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakának 783 ezereurós értékét.
- **A társaság EBITDA eredménye 1,001 millió eurót ért el**, mintegy 42 százalékkal felülmúlva a tavalyi első negyedév eredményét.



- **Az Appeninn működési eredménye az első negyedév végén 998 ezer eurót ért el, amely mintegy 96 százalékkal haladja meg az előző év azonos adatát.**
- **A társaság adózás előtti eredménye 236 ezer eurós nyereséget mutatott.** Az adózás előtti eredmény alakulását az alábbi egyszeri, rendkívüli tételek hatása jelentősen befolyásolta:
  - A K85 Ingatlanhasznosító Kft. értékesítése kapcsán a negyedévben 266.296 euró veszteség keletkezett, a Kelenhegyi beruházás ráfordítási következtében további 153.974 euró veszteséget könyvelt el a Társaság
  - A pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai és bevételei az első negyedévben összességében 74.490 euró nyereséget képeztek a Társaság számára. Összesen 2.741.101 euró árfolyamvesztéget okozott a CHF/EUR keresztárfolyam elmozdulása, amely nagyrészt a W-GO 2000 Zrt.-nél keletkezett.

- **A társaság adózott eredménye 2015. első negyedévében 79 ezer eurós nyereséget mutatott, amely megegyezik a Társaság tulajdonosaira jutó eredmény összegével.**

A Kranservice értékesítését követően a társaság árbevétele 100 százalékban ingatlan bérbeadásból származik. Az Appeninn által üzemeltetett ingatlan portfólió **kihasználtsága 95% százalék feletti** szinten áll, amely a piaci átlagot (84,3%) jelentősen meghaladja.

Székely Gábor az Appeninn Nyrt. operatív igazgatója a negyedéves eredmények kapcsán kiemelte: A cégcsoport első negyedéves számai nagyon kedvezően alakultak, minden eddig értéknél magasabb díjbevételt és EBITDA eredményt sikerült elérni. A piaci környezet lehetővé tette a bérleti díjak fokozatos növekedését, amelynek hatása egyrészt az új szerződéskötéseknél, másrészt a lejáró szerződések és szerződés hosszabbítások esetében már érzékelhetővé vált. Utóbbi esetekben a korábbiaknál kedvezőbb feltételekkel sikerült ezen szerződéseket meghosszabbítani. A portfólió-tisztítást követően a felszabaduló forrást a társaság új jövedelemtermelő ingatlan vásárlására kívánja fordítani.

#### **Díjjal jutalmazták az Appeninn energiahatékonyági fejlesztéseit**

2015. március 6-án Elnyerte a Virtuális Erőmű Program (VEP) „Energiahatékony Vállalat” díját az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. A Nemzetközi Energiatakarossági Világnapon átadott elismerést a VEP által meghirdetett pályázat keretében ítélték oda a tőzsdei társaságnak. Az ingatlancsoport az elmúlt évben végrehajtott energiahatékonyági beruházások révén öt irodaházában és egy társasházában több mint 40 százalékkal mérsékelte az ingatlanok hőfogyasztását. Az energiamegtakarítás következtében az irodaházak szén-dioxid-kibocsátása is arányosan csökkent.



## A TÁRSASÁG HELYZETÉT ÉRINTŐ TÁRGYIDŐSZAKI VÁLTOZÁSOK

A Társaság 2014. október 8-án megállapodást írt alá a cégcsoporthoz tartozó leánycége, a Kranservice Zrt. átruházásáról. A tranzakció zárása 2015. március 27-én lezárult.

Az i-Cell Mobilsoft Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2015. március 3-án 24,66 %-os részesedést szerzett a Társaságban, ezzel összefüggésben szavazati jogának mértéke 5%;10%;15%; 20% és 25% küszöbértékek átlépésével 26,65%-ra nőtt.

A Lehn Consulting AG tulajdonában álló APPENINN törzsrészvények mennyisége 2015. március 30. napján 14.422.245 darabra változott, ezzel összefüggésben részesedésének (szavazati jog) mértéke 40%-os küszöbértékek átlépésével 42,70%-ra emelkedett.

## TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

A Lehn Consulting AG tulajdonában álló APPENINN törzsrészvények 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 29,59 %-ra változott a Társaságban, ezzel összefüggésben szavazati jogának mértéke a 30%-os küszöbérték átlépésével 31,99%-ra nőtt.

A Wallis Motor Pest Kft. 2015. április 28-án 6,39 %-os részesedést szerzett a Társaságban, ezzel összefüggésben szavazati jogának mértéke 5% küszöbérték átlépésével 6,92%-ra nőtt.

Az Appeninn Nyrt. értékesítette a K85 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság társaságban lévő 100% mértékű üzletrészét.

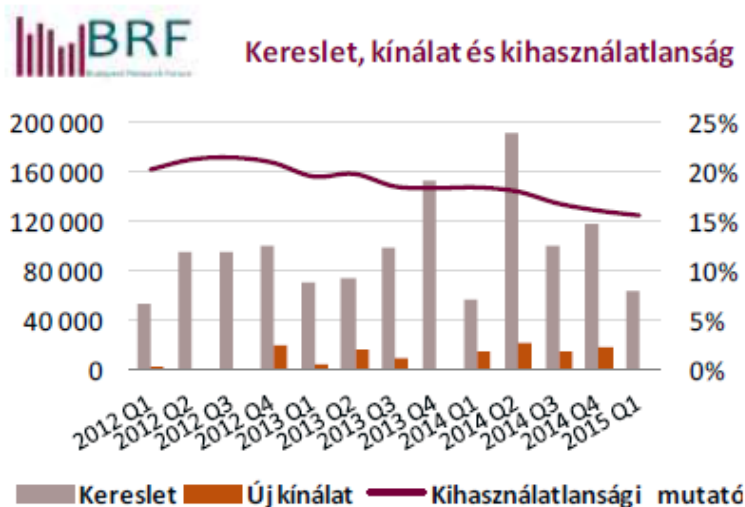
Utóbbi tranzakció következtében a cégcsoportnál lévő saját részvények darabszáma a 2015. május 12-i állapot szerint 1.993.132 darabra csökkent, így az Appeninn Nyrt. saját részvény állománya küszöbérték átlépése nélkül 5,46 %-ra csökkent.

## IPARÁGI KÖRNYEZET JELLEMZÉSE

### Budapesti irodapiac

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyesítő Fórumának (BRF) elemzése szerint a teljes budapesti irodaállomány - a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket is beleértve – nagysága 2015 első negyedévében 3.230.100 négyzetméterre csökkent (0,25 százalékos csökkenés negyedéves szinten). Ez köszönhető egyfelől annak, hogy az első három hónapban nem adtak át új irodaépületet, emellett több irodaház mérete is megváltozott a múlt év során, négy épület pedig ki is került a modern irodaállományból, mivel nem feleltek meg a BRF által felállított kritériumoknak.

A budapesti irodapiac üresedési rátája a negyedik negyedévhez képest 0,5 százalékponttal, 2014 első negyedévéhez képest pedig 2,8 százalékponttal csökkent, így jelenleg 15,7 százalékon áll. Az üresedés továbbra is Dél-Budán a legalacsonyabb (10,2 százalék), és az agglomerációban a legmagasabb (32,6 százalék). A kihasználatlanság a fővárosi alpiacok közül – a maga 18,7 százalékos mutatójával – a Váci úton a legmagasabb.



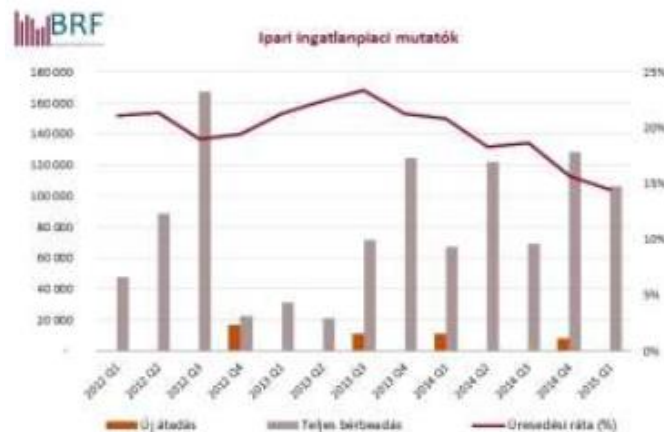
Az első negyedévben jellemzően gyengébb a bérlői aktivitás, ezért nem meglepő, hogy az idei év első három hónapjában is alacsony volt a bruttó bérbeadás szintje, mindössze 64.010 négyzetméter, ami az előző negyedéves adat felét teszi csak ki, azonban az első negyedéves kereslet öt éves átlagától csupán öt százalékkal marad el. A kereslet összetétele módosult az előző negyedévhez képest, ugyanis a szerződés hosszabbítások részaránya 31 százalékra csökkent, és az új szerződések vették át az első helyet 43 százalékkal. Miközben előbérleti szerződést nem kötöttek a vizsgált időszakban, a bővülések relatíve magas, 19 százalékos részarányal képviseltettek.

Az első negyedévben rögzített 165 tranzakció átlagos mérete 388 négyzetméter volt, amely megegyezik a tavalyi első negyedév során mért értékkel, azonban elmarad az elmúlt öt év első negyedéveiben regisztrált 488 négyzetméteres átlagtól.



## City logisztika

A BRF adatai szerint a fővárosi modern ipari ingatlanállomány az első negyedév során a szokásos éves felülvizsgálat eredményeképp mintegy 30.000 négyzetméterrel növekedett és összesen 1.885.610 négyzetmétert tett ki. Új átadás azonban nem történt. A kihasználatlansági ráta 2008 óta nem volt ennyire alacsony; az első negyedév végén 14,5 százalékot mutatott. Ez az előző negyedévhez képest 1,2 százalékpontos, 2014 első negyedévéhez viszonyítva pedig kimagasló, 6,7 százalékpontost mérséklődést jelent.



Az ipari ingatlanok iránti teljes kereslet az első negyedévben 105.860 négyzetmétert tett ki, amely ugyan 20 százalékkal elmarad a negyedik negyedéves értéktől, azonban az elmúlt öt év negyedévenkénti átlagos piaci aktivitását 40 százalékkal meghaladja. A teljes kereslet kétharmadát a szerződeshosszabbítások adták, míg az új szerződések és a bővülések részaránya 16, illetve 17 százalék volt. A negyedik negyedév két legnagyobb szerződeshosszabbítását a ProLogis Park Budapest-Gyál parkban kötötték, egy 14.420 négyzetméteres és egy 12.170 négyzetméteres területre. Emellett a legjelentősebb bővülés is itt történt az első negyedév során, 5.940 négyzetméteren.

2015 első negyedévében 36 bérleti szerződés kötöttek. A tranzakciók 90 százaléka a logisztikai parkokban történt, ahol az átlagos tranzakcióméret 3.400 négyzetmétert ért el, amely mintegy 25 százalékkal marad el a 2014. évi átlagtól.



## CÉLOK ÉS STRATÉGIA

### *Ingatlangazdálkodás - irodapiac*

Az Appeninn Holding stratégiája szerint alapvetően olyan réspiaci 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, ezzel reagálva a bérlők költségcsökkentési igényeire, így a bérleti díjak csökkentésére nem helyeződik nyomás, s a jelenlegi piaci környezetben megteremtődött a lehetőség a bérleti díjak szintjének emelkedésére is.

### *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 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.

### *Speciális járművek bérbeadása*

A társaság az alaptevékenységét kiegészítő, ahhoz szervesen nem csatlakozó, de mindeddig stabil bevételt termelő egységként tartotta portfóliójában a Kranservice Zrt., amely a hazai speciális járműpiacon egyedi szerepet tölt be bérbe adható, jó terepjáró képességgel rendelkező, önjáró teleszkópos daruival. A leánycég bevétele a társaság teljes árbevételén belül fokozatosan egyre kisebb hányadot tett ki az ingatlan portfólió bővülésével párhuzamosan. A Kranservice értékesítése 2015 márciusában lezárult.

## 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

- Jelentősen 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 portfólió elemek 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. alaptevékenységének 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. március 31-el, az Csoport egyik leányvállalatának még jelentős CHF/EUR devizapozíciója áll fenn, amely a teljes hitelportfólió 25,5% 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 ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

### MÉRLEG

adatok EUR-ban

Mérleg - Eszközök	2015.03.31	2014.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	5 622 448	5 622 448
Egyéb immateriális javak	6 785	7 892
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	58 650 000	60 950 000
Tárgyi eszközök	94 313	81 782
Halasztott adó eszközök	63 421	60 249
Társult vállalkozások	0	0
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>64 436 967</b>	<b>66 722 371</b>
Készletek	3 911	3 715
Vevő és egyéb követelések	4 224 769	3 561 774
Elhatárolások	130 353	124 916
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	346 913	503 989
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>4 705 946</b>	<b>4 194 394</b>
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	2 314 056	834 889
<b>Eszközök összesen</b>	<b>71 456 969</b>	<b>71 751 654</b>
<b>Mérleg - Tőke és források</b>	<b>2015.03.31</b>	<b>2014.12.31</b>
Jegyzett tőke	11 850 483	11 850 483
Tartalékok	10 081 366	10 081 366
Visszavásárolt saját részvények	-2 523 636	-2 643 620
Felhalmozott eredmény	-515 693	-599 103
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>	<b>18 892 520</b>	<b>18 689 126</b>
Nem ellenőrző részesedések	0	0
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>18 892 520</b>	<b>18 689 126</b>
Hitelek	43 508 507	44 005 435
Bérlői letételek	839 665	797 160
Halasztott adó kötelezettségek	1 844 664	1 894 665
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>46 192 836</b>	<b>46 697 260</b>
Szállítók és egyéb kötelezettségek	2 345 495	3 735 138
Rövid lejáratú hitelek	1 723 735	1 820 602
Adó kötelezettségek	290 565	15 603
Passzív elhatárolások	139 780	641 792
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>4 499 575</b>	<b>6 213 135</b>
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettség	1 872 038	152 133
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>52 564 449</b>	<b>53 062 528</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>71 456 969</b>	<b>71 751 654</b>

## EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok EUR-ban

Eredménykimutatás	2015 Q1	2014 Q1
<b>Folytatódó tevékenységek</b>		
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	1 215 889	1 160 497
Ingatlan üzemeltetési költségek	-397 386	-377 639
<b>Nettó bérleti díj bevételek</b>	<b>818 503</b>	<b>782 858</b>
Adminisztrációs költségek	-51 494	-76 447
Személyi jellegű ráfordítások	-6 233	-7 717
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	240 276	7 408
<b>Bruttó működési eredmény (EBITDA)</b>	<b>1 001 052</b>	<b>706 102</b>
Goodwill értékvesztés	0	-152 569
Értékcsökkenés és amortizáció	-2 721	-43 128
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>998 331</b>	<b>510 405</b>
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-266 296	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok ártértékelésnek eredm	-153 974	-235 372
Kamatbevétel	21 327	2 738
Kamat ráfordítások	-437 982	-207 278
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	74 490	-1 272
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>235 896</b>	<b>69 221</b>
Jövedelemadó	-156 703	445
<b>Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből</b>	<b>79 193</b>	<b>69 666</b>
<b>Megszűnő tevékenységek</b>		
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységből	0	31 489
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>79 193</b>	<b>101 155</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözete	0	0
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>	<b>79 193</b>	<b>101 155</b>
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	79 193	101 155
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	0	0
<b>Alap és higitott egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből EUR centben</b>	<b>0,23</b>	<b>0,20</b>
<b>Alap és higitott egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből EUR centben</b>	<b>0,00</b>	<b>0,09</b>
<b>Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban</b>	<b>0,55</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 részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2014. január 1-én</b>	<b>10 503 273</b>	<b>7 387 001</b>	<b>854 849</b>	<b>-64 441</b>	<b>-3 068 046</b>	<b>15 612 636</b>	<b>404 133</b>	<b>16 016 769</b>
Tárgyévi átfogó eredmény	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyévi 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>
Tárgyévi átfogó eredmény	0	0	0	79 193	0	79 193	0	79 193
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	119 984	119 984	0	119 984
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	0	0	0	4 218	0	4 218	0	4 218
<b>Egyenleg 2015. március 31.</b>	<b>11 850 483</b>	<b>10 081 366</b>	<b>0</b>	<b>-515 692</b>	<b>-2 523 636</b>	<b>18 892 521</b>	<b>0</b>	<b>18 892 521</b>

## CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok EUR-ban

	2015Q1	2014Q1
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>235 896</b>	<b>102 120</b>
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	153 974	235 372
Nem realizált év végi devizaátértékelés	1 257 126	-92 872
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	266 296	0
Értékesítésre tartott eszközök értékesítésének eredménye	17 170	0
Értékcsökkenés	2 721	43 128
Vevő értékvesztés	0	0
Goodwill értékvesztés	0	152 569
Részvény alapú kifizetések	124 203	0
Badwill	0	0
Leányvállalat értékesítéséből származó nyereség	-1 920 611	0
Kamat ráfordítások	437 982	102 470
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	-663 036	-297 577
Aktív időbeli elhatárolások változása	-5 437	29 960
Készletek változása	-196	131
Kötelezettségek és elhatárolások változása	463 232	152 933
Bérlői letétek változása	150 130	78 376
Fizetett nyereségadó	-510	-2 508
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>518 940</b>	<b>504 102</b>
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat felvásárlásakor	0	0
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat értékesítésekor	529 007	5 052
Részesedés kivezetése	0	0
Ingatlanhoz kapcsolódó beruházás	-153 974	-235 372
Tárgyi eszköz beszerzések	-14 145	0
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	0	0
Értékesítésre szánt eszköz értékesítésének bevétele	0	0
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele	92 307	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>453 195</b>	<b>-230 320</b>
Hitelfelvétel	0	206 590
Hiteltörlesztés	-691 229	-376 963
Pénzügyi lízing visszafizetése	0	-86 550
Saját részvény vásárlás	0	-983 355
Saját részvény értékesítés	0	1 038 273
Kapott kamat	0	15 984
Fizetett kamat	-437 982	-105 613
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-1 129 211</b>	<b>-291 634</b>
Pénzeszközök változása	-157 076	-17 852
Pénzeszközök az év elején	503 989	595 696
<b>Pénzeszközök az év végén</b>	<b>346 913</b>	<b>613 548</b>



## NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

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

### Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2015.03.31.)

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	14.422.245	39,51	42,70	
i-Cell Mobilsoft Zrt.	B	T	9.000.000	24,66	26,65	
Appenninn Nyrt.	B	T	2.728.031	7,47	-	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 (2015.03.31.)

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.		14.422.245
	Prutkay Zoltán	IT tag pénzügyi igazgató	2015.04.30.		600
	Székeley Gábor	IT tag, auditbizottság elnöke	2010.03.12.		11.000
	Szabó Balázs	IT tag és auditbizottság tag	2012.04.10.		0
	Éder Lőrinc	IT tag és auditbizottság tag	2010.03.12.		0
	Varga Gábor	IT tag	2014.01.17.	2015.04.30.	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**

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. május 27.**

**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.**

ifj. Ádámosi György  
Igazgatótanács elnöke