

APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2015. HARMADIK NEGYEDÉVES JELENTÉSE

Társaság neve	Appeninn Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentési időszak	2015. III. negyedév
Befektetési kapcsolattartó	Székely Gábor
Telefon	+36 1 346 8869
E-mail	info@appeninnholding.com

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

A Jelentés tartalmazza a Társaság 2015. harmadik 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
- 2015. pénzügyi év első kilenc 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 (2015.09.30.)
- 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

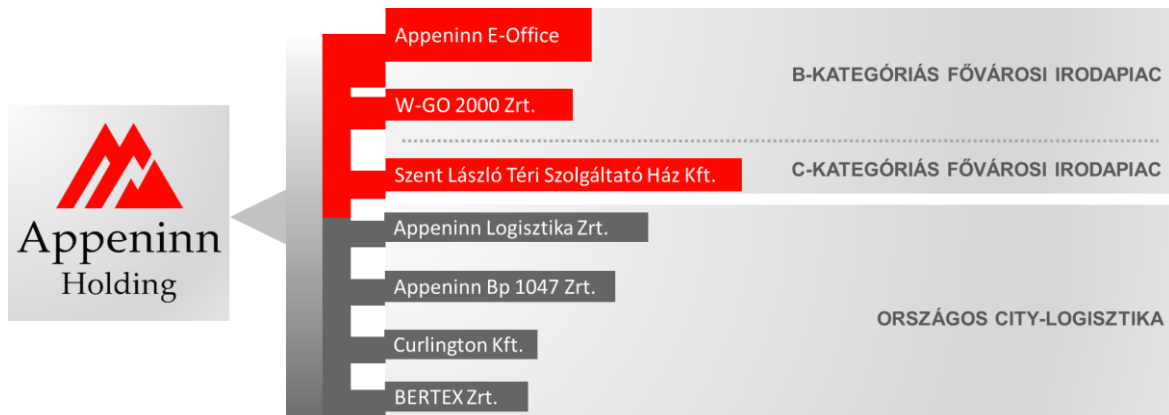
A Társaság Magyarország egyik dinamikusan fejlődő ingatlanbefektetési társasága. Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrálnak, amelyekben kedvezően árazott, ám nagy hozamtermelési potenciállal rendelkező eszközök szerezhetők meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési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

A cégcsoport az alábbi struktúrában végzi tevékenységét:



A társaság összesen 57,85 millió euró értékű, 12 ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője.

AZ APPENINN HOLDING NYRT. 2015. PÉNZÜGYI ÉVÉNEK ELSŐ KILENC 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 Appenin Holding IFRS szerinti konszolidált díjbevétele 2015 első kilenc hónapjában 3,362 millió euró volt. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett nettó díjbevétel 2,248 millió eurót ért el, a társaság EBITDA eredménye 2,309 millió euró volt, az adózás előtti eredmény 1,164 millió euró, az adózott eredmény pedig 890 ezer euró nyereséget mutatott.

- A Cégcsoport euróban számított (IFRS szerinti) **bruttó árbevétele** 2015. első félévében **3,362 millió euró volt**. Az ingatlan bérbeadáshoz kapcsolódó költségek 2 százalékkal növekedtek az előző év azonos időszakához képest, összesen mintegy 1,114 millió eurót tettek ki.
- Az (IFRS szerinti) **nettó bérleti díjbevétel 2,248 millió euró volt**, amely 9 százalékkal alacsonyabb az előző év azonos időszakának 2,463 millió eurós értékénél. A nettó díjbevétel változása jelentős részben az ingatlanállomány bázisév és folyó év közötti, portfóliótisztításból adódó elmozdulásának köszönhető.
- Az egyéb bevétel soron jelentkező közel 296 ezer eurós összegből 189 ezer euró kapott kártérítés, amely az EBITDA sort kedvezően befolyásolta, így a **társaság EBITDA eredménye 2,3 millió eurót ért el**, mintegy 6 százalékkal felülmúlva a tavalyi harmadik negyedévi szintet.
- **Az Appenin működési eredménye a harmadik negyedév végén 1,966 millió eurót ért el, amely közel azonos az előző év azonos adatával.**
- **A társaság adózás előtti eredménye jelentősen növekedett, 1,164 millió eurós nyereséget mutatott.** Az adózás előtti eredmény alakulását az alábbi egyszeri tételek jelentősen befolyásolták:
 - Az adózás előtti eredményt csökkentette a befektetési célú ingatlanok értékesítésén realizált 803 ezer euró veszteség, illetve 219 ezer euróval a befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye.
 - A pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai és bevételei az első kilenc hónapban összességében 1,189 millió euró nyereséget képeztek a Társaság számára. E soron jelenik meg az egyik CHF alapon finanszírozott ingatlan kapcsán a CHF/EUR keresztárfolyam elmozdulásából keletkező árfolyamveszteség, amely összesen 1,736 millió euró veszteséget okozott az első félévben. Emellett az ingatlanelemekhez kapcsolódó üzletrészek értékesítéséhez tartozó tételek mintegy 2,562 millió euróval növelték a pénzügyi nyereséget.

- **A társaság adózott eredménye 2015. első háromnegyed évében mintegy 890 ezer eurós nyereséget mutatott, amely közel negyedével magasabb, mint az előző év azonos időszakában.**

A társaság árbevétele a speciális járművek bérbeadását végző leányvállalat értékesítésének lezárását követően 2015. második negyedévéből kezdődően 100 százalékban ingatlan bérbeadásból származik. Az Appeninn által üzemeltetett ingatlanportfólió **kihasználtsága eléri a 95 százalékot**, amely a piaci átlagot (86,5%) meghaladja.

Székely Gábor az Appeninn Nyrt. operatív igazgatója az időszaki eredmények kapcsán kiemelte: „A cégcsoport első három negyedéves 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. augusztus 17. napján 12.122.245 darabra változott, ezzel összefüggésben részesedésének mértéke küszöbértékek átlépése nélkül 33,21 %-ra csökkent.

A Wallis Motor Pest Kft. 6,39 %-os részesedése 2015. augusztus 17-én és ezzel összefüggésben részesedése 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, amely tulajdonrészét az E-Milorg Kft.-re ruházta át, ezzel összefüggésben előbbi cégek szavazati jogának mértéke 0-ra csökkent, míg az E-Milorg Kft. részesedése 29,59 %-ra nőtt.

A társaság 2015. szeptember 2-10. között zárt körben 1,5 millió euró értékben, 3 éves futamidejű kötvényt bocsátott ki pótlólagos tőkebevonási céllal. Az Appeninn Nyrt. kamatozó EURO kötvény (ISIN azonosító: HU0000356639) zártkörű forgalomba hozatala a szeptember 14-én a dematerializált kötvények megkeletkeztetésével és értékpapír-számlán való jóváírásával lezárult.

A társaság portfólió tisztítási tevékenysége keretében 2015. július 23-án értékesítette egyik kisméretű ingatlanelemét, az Alkotmány utcai, összesen 300 m² területű üzlet és irodahelyiségét.

TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

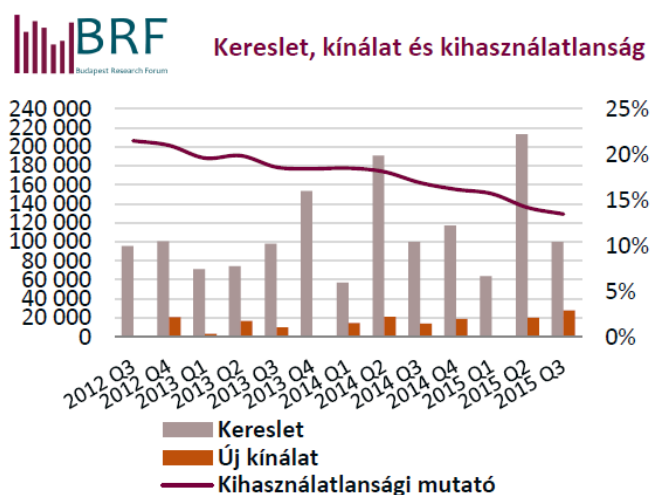
A cégcsoport működését, vagyoni, pénzügyi helyzetét jelentősen befolyásoló esemény a fordulónapot követő időszakban nem történt.

IPARÁGI KÖRNYEZET JELLEMZÉSE

Budapesti irodapiac

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórumának (BRF) elemzése szerint 2015 harmadik negyedében 2015 harmadik negyedében két irodafejlesztés került átadásra, összesen 27.800 négyzetméterrel növelve a budapesti modern irodaállományt, amely így - 662.300 négyzetméter saját tulajdonú- és 2.615.600 négyzetméter spekulatív irodaterületet magában foglalva – 3.277.900 négyzetmétert tesz ki.

A budapesti irodapiac üresedési rátája tovább csökkent és a harmadik negyedév végére elérte a 13,5%-ot. Ezzel az irodapiaci feltöltöttség 7 éves csúcspontra érkezett, az előző év azonos időszakához képest 3,4 százalékpontos, míg az előző negyedévhez képest 0,7 százalékpontos javulás történt.



Az alpiacok közül Dél-Budán a legalacsonyabb a kihasználtság, ahol a ráta értéke mindössze 7,9%. A legmagasabb üres területi arányt az agglomerációban regisztrálták 29,6%-os üresedési mértékkel.

A harmadik negyedéves kereslet 99.600 négyzetméter volt, amely ezen időszak 5 éves keresleti átlagszintjének felel meg. Ebben a negyedévben a szerződés-hosszabbítások és új szerződések mozgatták meg a bérleti piacot. A szerződés-hosszabbítások az igények 54 százalékát tették ki. Az új szerződések a bérlelői kereslet 31 százalékát, míg a bővülések 15 százalékát jelentették. Jelentősebb előbérleti szerződés ebben a negyedévben nem került aláírásra.

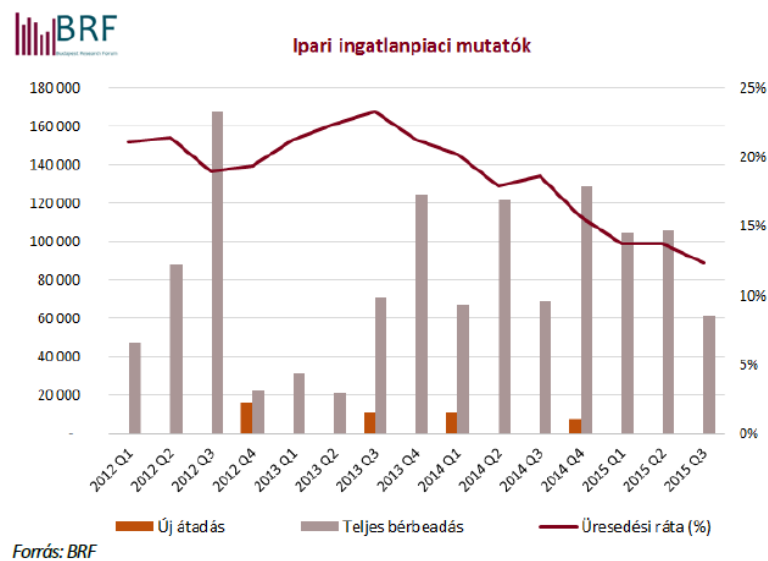
A negyedév során a BRF 180 bérleti tranzakciót regisztrált, az átlagos tranzakcióméret 553 négyzetméter volt, 5.000 négyzetméternél nagyobb területre pedig összesen 4 bérleti szerződést kötöttek. A negyedév legnagyobb tranzakciói szerződés-hosszabbítások voltak. A Délbudai, Pest központi és a Váci úti folyosó voltak a legkeresettebb alpiacok, összesen 72%-át adva az összes bérlelői keresletnek. A nettó abszorpció a negyedév során 47.600 négyzetméter volt.

City logisztika

A BRF adatai szerint a fővárosi modern ipari ingatlanállomány a harmadik negyedév során 1.842.310 négyzetméterre csökkent.

A harmadik negyedévben a bérleti tranzakciók teljes volumene 61.835 négyzetméter volt, amely 10 százalékkal marad el az előző év azonos időszakától. A keresletet az új bérleti szerződések határozták meg 46 százalékos aránnyal. A szerződeshosszabbítások a kereslet 39 /át, míg a bővülések a volumen 15 százalékát tették ki. A nettó bérbeadás 37.845 m² volt, alacsonyabb mint az ezt megelőző időszakban.

Az üresedési ráta tovább csökkent, szeptember végén 12,3%-on állt, amely az elmúlt 7 év legalacsonyabb értéke.



A BRF 28 bérleti tranzakciót regisztrált 2015 harmadik negyedéve során. Az átlagos tranzakcióméret 2.210 négyzetméter volt. A bérbeadások 81 százaléka logisztikai parkokban történt, melyekben az átlagos tranzakcióméret 2.780 négyzetméter volt. A városi logisztikai ingatlanokban 1.180 négyzetmétert ért el az átlagos tranzakcióméret.

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

Ingatlangazdálkodás - 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.

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.

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. 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 afelé, 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

Mérleg - Eszközök	2015.09.30	2014.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	5 284 138	5 622 448
Egyéb immateriális javak	7 913	7 892
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	57 850 000	60 950 000
Tárgyi eszközök	93 513	81 782
Halasztott adó eszközök	60 551	60 249
Társult vállalkozások	0	0
Befektetett eszközök összesen	63 296 115	66 722 371
Készletek	3 734	3 715
Vevő és egyéb követelések	2 603 882	1 949 438
Adott kölcsönök	3 112 336	1 612 336
Elhatárolások	141 962	124 916
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	340 642	503 989
Forgóeszközök összesen	6 202 556	4 194 394
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	0	834 889
Eszközök összesen	69 498 671	71 751 654
Mérleg - Tőke és források	2015.09.30	2014.12.31
Jegyzett tőke	11 850 483	11 850 483
Tartalékok	10 081 366	10 081 366
Visszavásárolt saját részvények	-1 708 566	-2 643 620
Felhalmozott eredmény	305 646	-599 103
A Társaság részvényeseire jutó tőke	20 528 929	18 689 126
Nem ellenőrző részesedések	0	0
Tőke és tartalékok összesen	20 528 929	18 689 126
Hitelek	40 764 060	44 005 435
Kötvénytartozás	1 500 000	0
Bérlői letétek	792 290	797 160
Halasztott adó kötelezettségek	1 761 180	1 894 665
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	44 817 530	46 697 260
Szállítók és egyéb kötelezettségek	1 608 074	3 735 138
Rövid lejáratú hitelek	1 871 864	1 820 602
Adó kötelezettségek	408 129	15 603
Passzív elhatárolások	264 145	641 792
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	4 152 212	6 213 135
Az értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcs o	0	152 133
Kötelezettségek összesen	48 969 742	53 062 528
Tőke és források összesen	69 498 671	71 751 654

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok EUR-ban

Eredménykimutatás	2015 Q3	2014 Q3
Folytatódó tevékenységek		
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	3 362 321	3 559 621
Ingtalan üzemeltetési költségek	-1 114 168	-1 096 295
Nettó bérleti díj bevételek	2 248 153	2 463 326
Adminisztrációs költségek	-211 010	-172 446
Személyi jellegű ráfordítások	-23 593	-31 621
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	295 874	-72 072
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	2 309 424	2 187 186
Goodwill értékvesztés	-340 168	-184 336
Értékcsökkenés és amortizáció	-3 512	-9 497
Működési eredmény (EBIT)	1 965 744	1 993 353
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-803 464	-31 953
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	-218 986	159 419
Kamatbevétel	46 810	84 358
Kamat ráfordítások	-1 014 377	-1 129 536
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	1 188 590	-242 629
Adózás előtti eredmény	1 164 317	833 013
Jövedelemadó	-273 543	-164 353
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből	890 774	668 659
Megszűnő tevékenységek		
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységből	0	49 596
Tárgyévi eredmény	890 774	718 255
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbözetek	0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	890 774	718 255
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	890 774	718 255
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	0	0
Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből EUR centben	2,62	1,97
Alap és hígított egy részvényre jutó eredmény megszűnő tevékenységből EUR centben	0,00	0,15
Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban	0,60	0,64

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

adatok EUR-ban

EUR	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Átváltási tartalék	Felhalmozott eredmény	Saját részvények	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részeselek	Saját tőke összesen
Egyenleg 2014. január 1-én	11 850 483	10 081 366	0	2 480 778	-2 792 588	20 406 783	0	20 406 783
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi eredmény	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
Egyenleg 2014. december 31.	11 850 483	10 081 366	0	-599 103	-2 643 620	18 689 126	0	18 689 126
Tárgyévi átfogó eredmény								
Tárgyévi eredmény	0	0	0	890 774	0	890 774	0	890 774
Saját részvény vásárlás	0	0	0	0	1 590 255	1 590 255	0	1 590 255
Saját részvény értékesítés	0	0	0	0	-655 202	-655 202	0	-655 202
Saját részvénytranzakciók realizált eredménye	0	0	0	13 975	0	13 975	0	13 975
Egyenleg 2015. szeptember 30.	11 850 483	10 081 366	0	305 646	-1 708 567	20 528 928	0	20 528 929

CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok EUR-ban

	2015Q3	2014Q3
Adózás előtti eredmény	1 164 317	896 747
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	217 791	-158 638
Nem realizált év végi devizaátértékelés	1 281 419	35 354
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	803 464	31 953
Értékesítésre tartott eszközök értékesítésének eredménye	0	21 625
Értékcsökkenés	-11 752	136 718
Goodwill értékcsökkenés	338 310	182 438
Leányvállalat értékesítéséből származó nyereség	-2 344 440	0
Kamat ráfordítások	1 014 377	1 270 044
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	-654 443	-484 583
Aktív időbeli elhatárolások változása	-17 046	-13 297
Készletek változása	-19	171
Kötelezettségek és elhatárolások változása	-187 010	263 433
Bérlői letétek változása	9 067	325 276
Fizetett nyereségadó	-96 670	-82 498
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1 517 365	2 424 744
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat értékesítésekor	529 007	0
Részesedés kivezetése	0	5 052
Ingtalanhoz kapcsolódó beruházás	-217 791	-587 859
Értékesítésre szánt eszköz értékesítésének bevétele	0	56 190
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele	160 937	1 448 726
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	472 153	922 109
Kötvénykibocsátás	1 500 000	0
Adott kölcsön	-1 500 000	0
Hiteltörlesztés	-2 087 516	-2 216 964
Pénzügyi lízing visszafizetése	0	-194 742
Saját részvény vásárlás	-655 202	-2 288 439
Saját részvény értékesítés	1 604 230	2 392 024
Kapott kamat	0	31 968
Fizetett kamat	-1 014 377	-1 270 044
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-2 152 865	-3 546 198
Pénzeszközök változása	-163 347	-199 346
Pénzeszközök az év elején	503 989	631 400
Pénzeszközök az év végén	340 642	432 054

A CÉGCSOPORT FŐBB MUTATÓSZÁMAI AZ ALÁBBIK SZERINT ALAKULTAK:

Fontosabb pénzügyi mutatók	2015.09.30	2014.12.31
Eladósodottsági ráta	2,39	2,83
Saját tőke arányos hozam	0,04	-0,15
Eszközarányos hozam	0,01	-0,04

A Társaság fontosabb pénzügyi mutatói az előző évhez képest pozitív irányba mozdultak el. Ez köszönhető egyrészt annak, hogy a harmadik negyedéves eredmény jelentősen nyereséget mutatott, így a saját tőke jelentősen nőtt, másrészt a hitelek összege 1,5 millió euróval csökkent, ami az eladósodottsági rátára volt pozitív hatással.

A saját tőke arányos hozam és az eszközarányos hozam kedvező változása a Csoport 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 (2015.09.30.)

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati jog (%) ^{3,4}	Megjegyzés ⁵
Lehn Consulting AG	K	T	12.122.245	33,21	34,96	
E-Milorg Kft.	B	T	10.800.000	29,59	31,14	
Appeninn Nyrt.	B	T	1.821.339	4,99	-	Saját részvény

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 tizedes jegyre 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 (2015.09.30.)

Jelleg ¹	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.		12.122.245
	Prutkay Zoltán	IT tag pénzügyi igazgató	2015.04.30.		48.600
	Székely 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.		7.000

Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	2	2

Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan

	Igen	Nem		
Auditált	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Konszolidált	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Számviteli elvek	Magyar	<input type="checkbox"/>	IFRS	<input checked="" type="checkbox"/>
			Egyéb	<input type="checkbox"/>

Társaság felelősségvállaló nyilatkozata

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

Budapest, 2015. november 25.

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Prutkay Zoltán Székely Gábor
Igazgatótanács tagok