

PANNON-VÁLTÓ Nyrt.
2014. I.-IX. havi időközi vezetőségi beszámolója

A Pannon-Váltó Nyrt. konszolidált mérlegébe a következő társaságok kerültek bevonásra:

Pannon Consulting Kft.

A Pannon-Váltó Nyrt. részesedése 314.700 E. Ft, ami 99,9%-os tulajdoni és szavazati arálynak felel meg. A társaság társasági szerződése szerint saját tulajdonú ingatlanok adásvételével és bérbeadásával foglalkozik. Jelenleg egy ingatlannal rendelkezik, ami bérbeadásra került.

Pannon Consultline Kft.

A Pannon-Váltó Nyrt. részesedése 734.760 E. Ft, ami 94,20 %-os tulajdoni arálynak felel meg. A Pannon-Váltó Nyrt. szavazati aránya 20,00 %-os. A társaság elsősorban saját tulajdonú ingatlanok adásvételével és bérbeadásával foglalkozik.

Pannon Alfa Kft.

A Pannon-Váltó Nyrt. közvetlen részesedése 355.800 E. Ft, ami 46,51 %-os közvetlen tulajdoni és szavazati arálynak felel meg. Közvetett tulajdoni és szavazati arány 23,07 %. A társaság főtevékenysége saját tulajdonú ingatlanok adásvételei illetve épületépítési projekt szervezése.

Pannon Dunapart Kft.

A Pannon-Váltó Nyrt. részesedése közvetlenül 7.500 E. Ft., ugyanakkor a Pannon Consulting Kft.-n illetve a Pannon Consultline Kft.-n keresztül közvetlenül és közvetetten 99,85 %-os tulajdoni és szavazati aránnyal rendelkezik a társaságban. A társaság elsősorban saját tulajdonú ingatlanok adásvételével és bérbeadásával foglalkozik.

A Pannon-Váltó Nyrt. ezúton jelzi, hogy a Csoport 2014. I-IX. havi beszámolóját független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Összefoglaló 2014. I-IX. negyedévi eseményekről

Pannon-Váltó Nyrt. és leányvállalatai (továbbiakban Csoport) számára 2014. eddig eltelt hónapjaiban továbbra is az volt a legfontosabb feladat, hogy a Csoport tulajdonában lévő ingatlanokat a lehető legjobb áron értékesítse. Erre az ingatlanpiac ismert állapota miatt a korábbi években viszonylag kevés esély nyílt, ugyanakkor a Csoport tapasztalatai szerint 2014. ebből a szempontból jelentős pozitív változást hozott és hozhat.

A pozitív változásokat a 2014. évi statisztikai adatok is alátámasztják, amelyek szerint:

- 2014 első három negyedévében 27 százalékkal több lakás épült az országban, mint 2013 első kilenc hónapjában. Ugyanezen időszakban az építési engedélyek száma 30 százalékkal nőtt.

- a jövőre nézve pozitívum, hogy országos szinten az építési engedélyek számának növekedése – ami jó előrejelzője a fejlesztői várakozásoknak, illetve a használatbavételi engedélyek alakulásának is – mindkét negyedévben folyamatos volt, az első negyedévben 20, az első hat hónapban 18 százalékkal, az első kilenc hónapban 30 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakát.

- 2014 első 9 hónapjában 62 százalékkal több új lakáscélú hitelt helyeztek ki a bankok a háztartásoknak, mint egy évvel korábban

- az átlagos hitelköltség mutató 2012 áprilisa óta, 29 hónapja, folyamatosan csökken, ami így már a válság előtt folyósított devizalapú hitelek átlagos hitelköltség mutatójának szintjét is elérte.

- az első kilenc hónapban az ingatlanpiacon több mint 15 százalékkal több adás-vétel bonyolódott. Egyre többen vásárolnak befektetési szándékkal. Az idei évben az adás-vételek száma a várt 15-20 százalékos növekedés mellett átlépheti a százezret is.

- az értékesítési idők 2013 első kilenc hónapjához, az elmúlt évek legmagasabb szintjéhez, képest az idei év első három negyedévében már csökkentek

- a bérleti díjak emelkedése 2014 első három negyedévében is folytatódott, az előző év azonos időszakához hasonlítva minden ingatlantípus esetén növekedés tapasztalható

A fenti adatok azt mutatják, hogy az ingatlanpiac – remélhetőleg nem átmeneti jelleggel – kezd magához térni. A Csoport azt reméli, hogy az ingatlanpiaci élénkülés fennmarad a jövőben is és a kisebb értékű ingatlanok piaca után az élénkülés az új fejlesztéseknek köszönhetően áttérjed majd a nagyobb értékű ingatlanok piacára is. Ez esetben az új fejlesztésekhez a fejlesztők számára szükséges lesz új területek megvásárlása is, ami a Csoport tulajdonában lévő, alapvetően felépítmény nélküli telek ingatlanok értékesítéséhez vezethetnek.

Ez a növekvő kereslet azonban a nagy értékű telkek piacán még alig tapasztalható, így a kedvező ingatlanpiaci fejlemények ellenére 2014. eddig eltelt időszakában a Csoportnak nagyobb értékű ingatlant nem sikerült még eladnia. Ugyanakkor elmondható, hogy a korábbi évekkal ellentétben ezen nagyobb értékű területek iránt már vannak érdeklődők, akik ugyan még nem vásárolnak csak „nézelődnek”, de láthatóan keresik azokat a fejlesztési területeket, amelyeken későbbi fejlesztéseiket megvalósíthatják.

A nagy értékű ingatlanokkal ellentétben a Csoport tagjai ez évben két kisebb értékű – együttesen 30 M. Ft-ot meghaladó összegű - ingatlant már értékesítettek, illetőleg egy ingatlanra az adásvételi szerződést már aláírtak, de az adásvétel pénzügyileg még nem rendeződött.

A Csoport tagjai 2014. évben újabb ingatlant nem vásároltak. Erre - szabad pénzeszközök híján - nem is lett volna lehetőségük. Újabb, jelentős bérleti díjat hozó ingatlant bérbeadására sem került sor 2014. eddig eltelt időszakában.

A vállalat csoport ingatlan portfóliójának főbb elemei.

Pannon-Váltó Nyrt.

A társaság legnagyobb értékű ingatlana Budapesten, a III. kerületben található Alfa Art Hotel. A hotel üzemeltetését a társaság 49 %-os tulajdonában lévő Pannon Property Kft. végzi. A háromcsillagos hotel 42 szobával, 89 ágygal és több, kifejezetten oktatási célokra kialakított helyiségekkel rendelkezik, így foglaltságának jelentős részét teszik ki azok a tréningek, amelyeket elsősorban a pénzügyi tevékenységet folytató társaságok visznek a hotelbe. Emellett az üzemeltető társaságjelentős bevételeket realizál az esküvői piacról is, amelynek egyre inkább jelentős szereplőjévé válik.

A társaság az Alfa Art Hotel mellett rendelkezik még egy közel egy hektáros területtel, amelyet megfelelő ajánlat esetén a társaság értékesítene. Ez a terület jelenleg alapvetően felépítmény nélküli ingatlan – egy kb. 200 nm-es könnyűszerkezetes épület áll rajta - amely elsősorban az Alfa Art Hotel által nyújtott szolgáltatások emelését szolgálja.

A fentiekén túl a társaság befektetési céllal bír egy budakalászi – a Pannon Alfa Kft. tulajdonában lévő területekkel határos – 5.000 nm-es belterületi besorolásban lévő területtel.

A társaság 2014. évben értékesített egy budapesti, 40 nm-es lakást. Az eladási ár a nem tekinthető jelentősnek.

Pannon Consulting Kft.

A társaság jelenleg egyetlen makói ingatlan tulajdonosa, amely ingatlant a társaság el kívánja adni. 2014. november 13.-án adásvételi szerződést kötött a társaság az ingatlan eladására. Az értékesítés várhatóan 2014. évben még lezáródhat.

Pannon Dunapart Kft.

A társaság legnagyobb értékű ingatlana, egy Római parton fekvő üres telek. Ez a terület – a korábbiakban jelzettek szerint - több mint 2,7 hektár nagyságú és ugyanolyan üdülő övezeti besorolásban található, mint amelyekre az elmúlt években a Római parton megjelenő üdülő apartmanok épültek. A terület értékesítését nagyban segítené, ha a korábban már évek óta ígért Duna-parti mobil gátrendszer megépülne. Ebben az esetben a jelenleg érvényes építési engedély is felértékelődne – 146 lakásos apartman telepre szóló építési engedéllyel rendelkezik a társaság – de elképzelhető, hogy a terület megosztása esetén több kisebb telek kialakításával összességében kedvezőbb feltételek mellett lenne a telek értékesíthető.

Pannon Alfa Kft.

A társaság a Csoport Budakalászon megvásárolt ingatlanjainak többségét tulajdonolja. Ezen ingatlanok együttesen közel 14 ha-t tesznek ki. A Társaság reményei szerint ezek a területek – a Duna, a Lupai tó és az M0-ás autópálya közelében - a közeljövőben felértékelődő területek lesznek.

A társaság tulajdonában lévő egyik nagyobb telek a közeljövőben megosztásra kerül, amelynek egy része iránt komolyabb érdeklődés mutatkozik.

Az értékesítésre meghirdetett, nagyobb értéket képviselő területek alapvetően a következők:

1. Római parti 2,7 hektáros terület

A telek értékesítése már évek óta folyamatban van. Az ingatlan iránt az említettek szerint az elmúlt időszakban már nagyobb érdeklődés volt tapasztalható. Az érdeklődés ugyanakkor várhatóan csak akkor vezet majd konkrétabb lépésekhez, ha a mobilgát megépítésének kérdése a terület szempontjából pozitív lesz, azaz a gát – ahogyan azt ígérik – valóban megépül.

2. Budakalászi terület

A helyi építési szabályzat módosításának hatályba lépése után az 5 helyrajzi számon fekvő 13 hektáros terület eladásának ma már nincs akadálya. A tulajdonosok ingatlan forgalmazókon keresztül értékesítésre már meghirdették a területet. A terület egy kisebb része iránt a korábban jelzettek szerint érdeklődés mutatkozik.

3. Hódmezővásárhely, volt Hódiköt üzem

Az ingatlan a Pannon-Váltó Nyrt. kisebbségi tulajdonában lévő Kokron Kft. tulajdonában áll. Az ingatlan ingatlanforgalmazókon keresztül már korábban meghirdetésre került. A teljes ingatlan iránt egyelőre komolyabb érdeklődés nincs.

4. Makói ingatlan

A korábban jelzett bérlői érdeklődés eredményeképpen az ingatlan eladására az adásvételi szerződés megkötésére került.

Ezen jelzett ingatlanokon kívül szintén meghirdetésre került az egyik leányvállalat tulajdonában lévő két miskolci telek, amelyek iránt komolyabb vételi érdeklődés továbbra sem mutatkozik.

Az ingatlanpiaci befektetések mellett a Pannon-Váltó Nyrt. és leányvállalatai egyéb tevékenységet – elsősorban a korábban jellemző és a Társaság bevételiben jelentős szerepet játszó tőke- és pénzügyi ügyleteket – nem folytattak. Ilyen jellegű ügyletekre jelenleg nem áll rendelkezésre forrás.

A Pannon-Váltó Nyrt. ez évben nem vásárolt saját részvényt sem a tőzsdén sem azon kívül. Ennek eredményeképpen jelen jelentés időpontjában a társaság ugyanúgy 129.385 darab saját részvénnel rendelkezik, mint a tavalyi év végén.

A vállalat csoport értékpapír portfóliója

A Csoporton belül pénz- és tőkepiaci ügyleteket az elmúlt időszakban kizárólag a Pannon-Váltó Nyrt. kötött. Ezek összege – szinte kizárólag átmeneti pénzeszközök befektetési jegybe történő befektetése -

nem tekinthető jelentősnek. Az értékpapír portfólió legnagyobb részét a beszerzési áron számítottan közel 190 M. Ft-ot érő saját részvényállomány teszik ki.

A Társaság jövőre vonatkozó elképzelései

A Pannon-Váltó Nyrt. és a leányvállalatok a Csoport tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatban jelenleg nem tudnak mást tenni, mint hogy az ingatlanokat megkísérlik értékesíteni vagy bérbeadás útján hasznosítani. Ezért

- továbbra is hirdetik az eladásra kijelölt ingatlanokat,

- folytatják a későbbi értékesítésekhez kötődő előkészítő tevékenységeket. Ez ma már elsősorban a budapesti, Duna-parti telkek előtti gát megépítésének elérését, a teleknek a gátrendszer megépítésétől is függő megosztását illetőleg a budakalászi telkek esetleges megosztását jelentik.

A Pannon-Váltó Nyrt. és leányvállalatai az elkövetkezendő időszakban újabb jelentősebb értékű ingatlanok megvásárlását nem tervezik. Ezt nem is tenné lehetővé a csoport jelenlegi likviditása, hiszen a hitelállománnyal szemben jelenleg jelentősebb szabad pénzeszközzel egyetlen társaság sem rendelkezik a csoporton belül.

Az értékpapír és árutőzsdei piacokon a Társaság az elmúlt időszakban tapasztalható kényszerhelyzetéből kifolyólag nem volt aktív. Ebben várhatóan továbbra sem lesz változás, mert az ingatlanok esetleges eladásából befolyó összegeket a Csoport hiteleinek visszafizetésére kívánja fordítani.

Összességében tehát továbbra is az mondható, hogy a Pannon-Váltó csoport tevékenységének eredménye csak az ingatlanok sikeres eladása esetén fordulhat pozitív irányban. Remélhetőleg a gazdasági helyzet javulásával ezen ingatlan értékesítésekre a jövőben megtörténik, amelynek következtében sor kerülhet a Csoport hiteleinek visszafizetésére is illetőleg a likviditási helyzet javulása esetén újabb befektetések végiggondolására is. Amíg azonban ezen ingatlaneladások nem realizálódnak, addig a csoport eredménye – az alapvető bevételeket biztosító bérleti díjak növelésének minimális esélye miatt - várhatóan továbbra is negatív lesz.

A Pannon-Váltó Nyrt. konszolidált mérleg és eredmény kimutatásának bemutatása

Mérleg

Eszközök

A **Mérleg** sorait vizsgálva, a **Befektetett eszközök** értéke 2013. év végéhez képest elhanyagolható mértékben változott. Ez igaz a **Befektetett tárgyi eszközök** és a **Befektetett pénzügyi eszközök** értékére egyaránt. A **Befektetett tárgyi eszközök** értékének minimális változása az amortizációra és egy gépkocsi eladására vezethető vissza.

Közel hasonló mondható a **Forgóeszközök** értékében bekövetkező változással kapcsolatban is. A **Készletek** során a változást, a csökkenést egy áruk között nyilvántartott ingatlan értékesítése okozta. A **Követelések** értékének csökkenését egy bérleti díj tétel aktív elhatárolások között történő szerepeltetése magyarázza, míg az **Egyéb követelések** növekedése a konszolidációba be nem vont érdekeltségek hiteleinek növekvő kamatösszegével magyarázható. A **Pénzeszközök** értéke alig változott, értéke az egyik eladott ingatlan vételár részletét tartalmazza.

Források

A **Forrás** oldalt vizsgálva megállapítható, hogy a Pannon-Váltó csoport **Saját tőkéje** nem jelentős mértékben ugyan, de a veszteséges tevékenységre tekintettel tovább csökkent.

A Csoport **Kötelezettségei** összegében 2 %-ot el nem érő mértékben nőttek. Ezen belül viszonylag jelentősen változott a kötelezettségek szerkezete. Nőttek mégpedig 14 %-ot meghaladóan a **Hosszú lejáratú kötelezettségek**, amelynek oka az, hogy a rövidlejáratú kötelezettségeket sikerült hosszúlejáratúvá átalakítani. Ezt visszatükrözi a Rövid lejáratú kötelezettsége értéke is, amelynél a csökkenés közel 32 %-os. Összességében elmondható, hogy a **Kötelezettségek** értékének némi növekedés arra vezethető vissza, hogy az eladott ingatlanokból befolyó összegek nem voltak elegendők a működési kiadások fedezésére, ami a Csoport hitelállományának némi emelkedését okozta.

Eredmény kimutatás

Az **Eredmény kimutatás** sorait vizsgálva megállapítható, hogy tárgyidőszakban a bázisadatot jelentő 2013. évi adatokhoz képest az **Értékesítés nettó árbevétele** az Áruk között szereplő ingatlan eladása miatt 60 %-ot meghaladó mértékben növekedett.

Jelentősebben csökkent ugyanakkor az **Egyéb bevételek** értéke, mert a 2013. évvel szemben 2014-ben nem sikerült a befektetések között nyilvántartott ingatlant értékesítenie a Csoportnak.

A **Ráfordítások** esetében jól látható, hogy a Csoport társaságai folyamatosan próbálják csökkenteni amúgy sem magas működési költségeiket. Csökkentek az **Anyagköltségek**, az **Igénybevett szolgáltatások értéke** és az **Egyéb szolgáltatások** értéke is. Az egyedül növekvő költség a korábban említett ingatlan eladás miatt az **Eladott áruk beszerzési értékének** nagysága, de ez a növekedés nem a működési költségekre vezethető vissza. Majd 10 %-kal csökkent a **Személyi jellegű ráfordítások** értéke is.

Jelentősen csökkent az **Egyéb ráfordítások** értéke. A csökkenés annak ellenére következett be, hogy a korábban már jelzettek szerint itt merült fel 2014-ben egy, a Pannon Alfa Kft. telkeit érintő egyszeri nagyobb költségátétel.

A Csoport **Üzemi eredménye** a korábbi időszakokhoz hasonlóan ismét veszteséges, ugyanakkor a

veszteség mértéke közel 15 %-kal alacsonyabb, mint volt 2013. azonos időszakában.

A **Pénzügyi műveletek bevételei** 2014.I-IX.. negyedévében jelentős mértékben, 85 %-kal estek vissza. Ennek magyarázata, hogy a korábban már jelzettek szerint a Csoport nem kötött ügyleteket a pénz- és tőkepiacon, így ebből bevétele nem származott 2014-ben.

Ennek megfelelően jelentősen csökkent a **Pénzügyi műveletek ráfordításainak** az értéke is. Ez egyrészt az említett pénz- és tőkepiaci ügyletek elmaradására illetőleg a hitelek kamatterhei csökkenésére vezethető vissza. Ez utóbbi – azaz a kamatterhek nagysága - az MNB Növekedési programba történő belépésnek „köszönhetően” jelentősen, 60 %-kal csökkent a tavalyi év azonos időszakához képest.

A **Pénzügyi műveletek eredménye**, vesztesége - alapvetően a kamat költségek jelentős csökkenése miatt – közel felére esett vissza. Ez meglátszik a Csoport **Adózás előtti** eredményén is, ami bár veszteség, de mértéke a korábbi év azonos időszakához képest közel 27 %-kal csökkent. Így a Csoport **Adózás előtti eredménye** 2014. I.-IX.. hónapjában 38.857 E. Ft. veszteség volt.

Forduló napi események

A fordulónapon túl a Pannon-Váltó csoport életében a korábban említettek szerint egy jelentősebb esemény történt mégpedig a korábban jelzett makói ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötése. Az adásvétel értéke nem tekinthető jelentősnek.

Egyéb adatok

A Pannon-Váltó Nyrt mint anyavállalat átlagos alkalmazotti létszáma jelen beszámoló közzétételének időpontjában 3 fő volt, a leányvállalatokéval együtt 4 fő.

A Társaság ismeretei szerint a közvetlen tulajdonosi struktúra 2014. november 13.-án az alábbi:

Pannon Investor Zrt.	49,97 %
Pannon Consulting Kft.	24,99 %
Pannon Consultline Kft.	12,40 %
Saját részvények	7,39 %
Egyéb hazai befektetők	5,24 %

**A Társaság által közzétett rendkívüli és rendszeres tájékoztatások a Pannon-Váltó Nyrt.
honlapján 2014. évben**

2014. évi közzétételek:

Megjelenés időpontja:

1. Saját részvény vásárlás bejelentése	2014.január 06
2. Tulajdonosi struktúra	2014. február 03.
3. Tulajdonosi struktúra	2014. március 03
4. PANNON-VÁLTÓ Rt. közgyűlési meghívója	2014. március 25.
5. Javadalmazási nyilatkozat	2014. március 27.
6. Egyéb tájékoztatás	2014. március 28.
7. Tulajdonosi struktúra	2014. április 01.
8. PANNON-VÁLTÓ Rt. közgyűlési előterjesztések	2014. április 09.
9. FT Jelentés	2014.április 30.
10. Közgyűlési határozatok	2014. április 30.
11. Éves jelentések	2014. április 30
12. Tulajdonosi struktúra	2014. április 30.
13. Időközi vezetőségi beszámoló	2014. május 19.
14. Tulajdonosi struktúra	2014. június 04.
15. Egyéb tájékoztatás	2014. június 04.
16. Bejelentés alapszabály módosításbejegyzéséről	2014. június 17.
17. Bejelentés alapszabály módosításbejegyzéséről	2014. június 18.
18. Tulajdonosi struktúra	2014. július 21.
19. Egyéb tájékoztatás	2014. július 29.
20. Tulajdonosi struktúra	2014. augusztus 26.
21. A Pannon-Váltó Nyrt. 2014. I. féléves konszolidált Jelentése	2014. augusztus 28.
22. Tulajdonosi struktúra	2014. szeptember 01.
23. Tulajdonosi struktúra	2014. október 13.
24. Tulajdonosi struktúra	2014. november 03.

Az adatlapok fejléce (általános)

Társaság neve: PANNON-VÁLTÓ Telefon 439-05-63
 Nyrt.
 Társaság címe: 1039 Budapest, Telefax 439-05-63
 Kossuth üdülõpart 102.
 Ágazati Ingatlanforgalmazás E-mail cím info@pannonv.hu
 besorolás
 Beszámolási Befektetõi
 idõszak 2014. I-IX. hó kapcsolattartó Szlávik László

Pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó adatlapok**PK1. Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan**

	Igen	Nem
Auditált	-	Nem
Konzolidált	Igen	-

Számviteli elvek Magyar | - | IFRS | | Egyéb | - |
 Egyéb:

PK2. Konzolidációs körbe bevont társaságok

Név	Törzs/Alaptõke M. Ft.	Tulajdoni hányad (%)	Szavazati arány (%)	Besorolás ¹
Pannon Consulting Kft.	315	99,90	49,01	L
Pannon Alfa Kft.	765	46,51 (közvetlenül) 69,58 (együtt)	46,51 69,58	L
Pannon Dunapart Kft.	340	2,21 (közvetlenül) 99,85(együtt)	2,21 99,85	L
Pannon Consultline Kft.	780,0	94,20	20,0	L

¹ Teljes (L); Közös vezetésű (K); Társult (T)

(Amennyiben a tulajdoni hányad és a szavazatarányból nem egyértelmű a besorolás akkor a gyorsjelentésben kérjük indokolni.)

PK3. Mérleg

(Ez a kibocsátó által megadott, a Szabályzatnak megfelelő mérlegsémát jelenti. A mérlegkimutatásban szerepeltetni kell a tárgyidõszak és bázis idõszak adatai mellett, a két idõszak relatív változását is, százalékos formában megadva)

A fejlécben fel kell tüntetni a tárgyidõszak és a bázis idõszak dátumát is.

Pénznem* HUF EUR
 Egység* 1 000 X 1 000 000
 *Jelölje X-szel.

	Bázisév	Tárgynegyedév
Befektetett eszközök	1 476 716	1.479.731
Immateriális javak	0	0

Tárgyi eszközök	864 156	856 378
Befektetett pénzügyi eszközök	612 560	613 353
Forgóeszközök	1 470 924	1 450 509
Készletek	1 055 512	1 040 487
Eszközök összesen	2 952 960	2 933 826
Saját tőke	2 081 494	2 047 418
Jegyzett tőke	1 750 000	1 750 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek	558 718	639 186
Rövid lejáratú kötelezettségek	189 862	129 234
Források összesen	2 952 960	2 933 826

PK4. Eredmény kimutatás

(Ez a kibocsátó által megadott, a Szabályzatnak megfelelő eredmény-kimutatás sémát jelenti. Az eredmény-kimutatásban szerepeltetni kell a tárgyidőszak és bázis időszak adatai mellett, a két időszak relatív változását is, százalékos formában megadva)

A fejlécben fel kell tüntetni a tárgyidőszak és a bázis időszak dátumát is.

Pénznem*	HUF		EUR
Egység*	1 000	X	1 000 000

*Jelölje X-szel.

	Bázisév	Tárgynegyedév
Értékesítés nettó árbevétele	23 337	37 472
Üzleti eredmény (EBIT)	-28 640	-24 435
Pénzügyi tevékenység nettó eredménye	-23 990	-14 422
Adózás előtti eredmény	-53 248	-38 857
Adózott eredmény	-53 248	-38 857

PK6. Mérlegen kívüli jelentősebb tételek ¹

Megnevezés	Érték (Ft)
A Pannon-Váltó Nyrt. kezességvállalása a Pannon Alfa Kft. banki hiteleire	Hitelkeret aktuális állapota szerint (jelenleg kb. 100 M. Ft.)

¹ Azon pénzügyi kötelezettségek, amelyek a pénzügyi értékelése szempontjából jelentőséggel bírnak, de amelyek a mérlegben nem jelennek meg (pl. kezességvállalás, garanciavállalás, záloggal kapcsolatos kötelezettség stb.)

Az adatlapok fejléce (általános)

Társaság neve: PANNON-VÁLTÓ
Nyrt.
Társaság címe: 1039 Budapest,
Kossuth üdülpart 102.

Telefon 439-05-63

Telefax 439-05-63

Ágazati
besorolás Ingtatlanforgalmazás

E-mail cím info@pannonv.hu

Beszámolási

Befektetői

időszak: 2014. I-IX. hó

kapcsolattartó Szlávik László

A részvénystruktúrához, a tulajdonosi körhöz kapcsolódó adatlapok**RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke**

Tulajdonosi kör megnevezése	Teljes alaptőke					
	Tárgyév elején (január 01-jén)			Időszak végén		
	% ²	% ³	Db	% ²	% ³	Db
Belföldi intézményi/társaság	87,37	94,31	1.528.825	87,37	94,31	1.528.825
Külföldi intézményi/társaság	0	0	0	0	0	0
Belföldi magánszemély	5,24	5,68	91.645	5,24	5,68	91.645
Külföldi magánszemély	0	0	0	0	0	0
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	0	0	0	0	0	0
Saját tulajdon	7,39	0	129.385	7,39	0	129.385
Allamháztartás részét képező Tulajdonos ⁴	0	0	0	0	0	0
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények ⁵	0	0	0	0	0	0
Egyéb	0	0	0	0	0	0
Ö S S Z E S E N	100	100	1.750.000	100	100	1.750 000

¹Ha a bevezetett sorozat megegyezik a teljes alaptőkével, ennek feltüntetése mellett nem szükséges kitölteni. Ha több sorozat van bevezetve a BÉT-re, kérjük, minden sorozat esetén adják meg a tulajdonosi struktúrát.

² Pl.: ÁPV Rt., TB, Önkormányzat, stb.

³ Pl.: EBRD, EIB, stb.

RS2. A saját tulajdonban lévő részvények (db) mennyiségének alakulása a tárgyévben

	December 31.	Március 31.	Június 30.	Szeptember 30.
Társasági szinten	129 385	129.385	129.385	129.385
Leányvállalatok ¹	654.338	654.338	654.338	654.338
Mindösszesen	783.723	783.723	783.723	783.723

¹ A Tpt. vonatkozó szabályai értelmében leányvállalatnak minősülő, konszolidációba bevont társaságok.

RS3. Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén)

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati jog (%) ^{3,4}	Megjegyzés ⁵
Pannon Investor Rt.	B	I	874.487	49,97	53,94	T
Pannon Consulting Kft.	B	I	437.412	24,99	26,98	T
Pannon Consultline Kft.	B	I	216.926	12,39	13,38	T
Pannon-Váltó Nyrt.	B	I	129 385	7,39	0	T

⁴ Belföldi (B), Külföldi (K)

⁵ Letétkezelő (L), Államháztartás (Á), Nemzetközi Fejlesztési Intézet (F), Intézményi (I), Társaság (T) Magán (M), Munkavállaló, vezető tisztségviselő (D)

⁶ Két tizedes jegyre kerekítve kérjük megadni

⁷ Pl.: szakmai befektető, pénzügyi befektető, stb.



Az adatlapok fejléce (általános)

Társaság neve: PANNON-VÁLTÓ Nyrt. Telefon 439-05-63
Társaság címe: 1039 Budapest, Kossuth üdülőpart 102. Telefax 439-05-63
Ágazati besorolás: Ingatlanforgalmazás E-mail cím info@pannonv.hu
Beszámolási időszak: 2014. I.-IX. hó Befektetői kapcsolattartó Szlávik László

A Társaság szervezetéhez, működéséhez kapcsolódó adatlapok

TSZ1. Általános cégs adatok

A hatályos alapszabály kelte	2014. április 30.
Utolsó cégbírósági bejegyzés helye	Budapest
Utolsó cégbírósági bejegyzés ideje	2014. június 17.
A Társaság alaptőkéje a tárgyév zárásakor	1.750.000.000 HUF
A Társaság működésének időtartama ¹	határozatlan
A Társaság üzleti éve	2014. jan. 1.-dec. 31.
A Társaság auditorának neve	Mantax Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.-t
A Társaság auditorának címe	1034. Budapest, San Marco u. 6-8/a, 1. em. 1.,
A Társaság közleményeinek közzétételi helye	Társaság honlapja
A Társaság tevékenységi köre (TEAOR számok alapján) ²	68 10 08” Saját tulajdonú ingatlanok adásvétele

¹ Megfelelő aláhúzendó

² Kérjük a társaság tevékenységére legjellemzőbb tevékenységet szerepeltessék az első helyen.

A tulajdonosi kör bemutatásához kérjük, a RS1, RS3, míg a saját részvények mennyiségének alakulásához a RS2 adatlapot szíveskedjenek használni.

TSZ2. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

Pannon-Váltó Nyrt.		
Bázis időszak vége	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
3	3	3
Csoport szinten		
Bázis időszak vége	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
4	4	4



TSZ3. Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Saját részvény tulajdon (db)
IT	Dr. Scheuer Gyula	Elnök	2013.05.01.	2016.04.30.	-
IT	Dr. Hardy Iлона	Tag	2014.04.30.	2016.04.30.	-
IT,	Szlávik László	Tag	2013.05.01.	2016.04.30.	-
IT	Jakab Gábor	Tag	2013.05.01.	2016.04.30.	-
FB	Pap Géza	Elnök	2013.05.01.	2016.04.30.	-
FB	Dr. Várgedő Lajos	Tag	2013.05.01.	2016.04.30.	-
FB	Csorba Zsuzsa	Tag	2014.05.01.	2016.04.30.	-

¹ Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP), Igazgatósági tag (IT), FB tag (FB)

Pannon-Váltó Nyrt.

Felelősségvállaló nyilatkozat

A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. képviselőjében kijelentjük, hogy a 2014. I-IX. havi időközi vezetőségi beszámoló az alkalmazható számviteli előírások alapján a legjobb tudásunk szerint elkészített. A pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak a Pannon-Váltó Nyrt. konszolidációs körbe bevont társaságainak eszközeiről, kötelezettségéről, pénzügyi helyzetéről valamint nyereségéről és veszteségéről továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A társaságnak tudomása van azon körülményről, hogy a rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért felelősséggel tartozik.

Budapest, 2014. november 14.

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyonkezelő NyRt.


Szlávik László
vezérigazgató



A Pannon-Váltó Nyrt. 2014. I-IX. havi konszolidált mérlege

1	1	1	3	7	6	6	5	6	8	1	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	2	8	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Pannon-Váltó Vagyonkezelő és Kereskedelmi NYRT

a vállalkozás megnevezése

1039 Budapest Kossuth Lajos üdülőpart 102.I/B.

a vállalkozás címe, telefonszáma

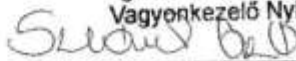
2014

Konszolidált éves beszámoló

III negyedéves beszámoló
Időszak: 2014.01.01-2014.09.30.

Keltezés: Budapest, 2014.11.13.

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyonkezelő NyRt.



a vállalkozás vezetője (képviselője) / Managing Director

P.H.

1 1 1 3 7 6 6 5 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel / Statistical code

2014

0 1 - 1 0 - 0 4 2 8 4 2

Cégjegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Konsolidált éves beszámoló MÉRLEGE
Befektetett Eszközök

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz. #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
A.	Befektetett Eszközök /	1 476 716		1 469 731
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK /			
	1. Alapítás-átszerv. aktivált értéke /			
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke /			
	3. Vagyoni értékű jogok /			
	4. Szellemi termékek /			
	5. Üzleti vagy cégérték /			
	6. Immateriális javakra adott előlegek /			
	7. Immateriális javak értékhelyesbítése /			
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK /	864 156		856 378
	1. Ing. és a kapcs. vagyoni é. jogok /	764 867		761 735
	2. Műszaki ber., gépek, járművek /			
	3. Egyéb ber., felszerelések, járművek /	69 779		63 738
	4. Tenyészállatok /			
	5. Beruházások, felújítások /	29 510		30 905
	6. Beruházásokra adott előlegek /			
	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése /			
III.	BEF. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK /	612 560		613 353
	1. Tartós részesedés kapcs. váll.-ban /	25 951		25 951
	2. Tartósan adott kölcsön kapcs. váll.-ban /			
	3. Egyéb tartós részesedés /			
	4. Tartós kölcsön e. rész.-i v.-ban I. váll.-ban /			
	5. Egyéb tartósan adott kölcsön /			
	6. Tartós hitelviszonyt meg. -ő értékpapír /			
	7. Tőkekonszolidációs különbözet leányvállalatoikból /	586 609		587 402

Keltetés:/ Date Budapest, 2014.11.13.

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyonkezelő NyRt.

a vállalkozás vezetője (képviselője) /
Managing Director

P.H. / Stamp

1 1 1 3 7 6 6 5 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel / Statistical code

2014

0 1 - 1 0 - 0 4 2 8 4 2

Cégjegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Konszolidált éves beszámoló MÉRLEGE
Forgóeszközök & Aktív Elhatárolások

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz. #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
B.	Forgóeszközök /	1 470 925		1 450 509
I.	KÉSZLETEK /	1 055 512		1 040 487
	1. Anyagok /			
	2. Bef. len termelés és félkész termékek /			
	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok /			
	4. Késztermékek /			
	5. Áruk /	1 055 512		1 040 487
	6. Készletre adott előlegek /			
II.	KÖVETELÉSEK /	58 597		52 495
	1. Követelések árusz.-ból és szolg.-ból /	11 537		2 685
	2. Köv.-ek kapcs. váll.-sal szemben /	499		1
	3. Köv.-ek e. rész.-i v.--ban l. váll.-sal szemben /			
	4. Egyéb követelések /	46 561		49 809
	5. Konz.-ból adódó áthúzódó TAO követelés /			
III.	ÉRTÉKPAPÍROK /	350 857		350 857
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban /			
	2. Egyéb részesedés /	981		981
	3. Saját részvények, saját üzletrészek /	349 750		349 750
	4. Forg.-i célú hv-t megf.-ő értékpapírok /	126		126
IV.	PÉNZESZKÖZÖK /	5 959		6 670
	1. Pénztár, csekkek /	1 225		706
	2. Bankbetétek /	4 734		5 964
C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK /	5 319		13 586
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása /	5 308		13 586
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása /	11		
	3. Halasztott ráfordítások /			
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN /	2 952 960		2 933 826

Keltetés/ Date Budapest, 2014.11.13.

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyonkezelő Nyrt.
a vállalkozás vezetője (képviselője) /
Managing Director

P.H. / Stamp

1 1 1 3 7 6 6 5 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel / Statistical code

2014

0 1 - 1 0 - 0 4 2 8 4 2

Cégjegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Konzolidált éves beszámoló MÉRLEGE
Saját Tőke és a Céltartalékok

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorozat #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
D.	Saját tőke /	2 081 494		2 047 418
I.	Jegyzett tőke /	1 750 000		1 750 000
	a) visszavásárolt részesedés névértékén /	129 285		129 385
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke /			
III.	Tőketartalék /	425 978		425 978
IV.	Eredménytartalék /	-8 181		-82 081
V.	Lekötött Tartalék /			
VI.	Értékelési tartalék /			
VII.	Mérleg szerinti eredmény /	-73 900		-38 857
VIII.	Visszavásárolt saját részvény /(+/-)	-180 770		-180 850
IX.	Konzolidáció miatti változások (+/-)	-39 989		-34 776
	Adósságkonszolidálás különbözetéből			
	Közbenső eredmény különbözetéből			
X.	Külső tagok, más tulajdonosok részesedése	208 356		208 004
E.	Céltartalékok /			
	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre /			
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre /			
	3. Egyéb céltartalék /			

Keltetés/ Date Budapest, 2014.11.13.

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyongazdálkodó NyRt.

Szilvia Bó

a vállalkozás vezetője (képviselője) /
Managing Director

P.H. / Stamp

oldal / page: 1/1

1 1 1 3 7 6 6 5 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel / Statistical code

2014

0 1 - 1 0 - 0 4 2 8 4 2

Cégjegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Konzolidált éves beszámoló MÉRLEGE

Kötelezettségek & Passzív Elhatárolások

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
F.	Kötelezettségek /	870 638		886 408
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK /	122 058		117 988
	1. Hátras. köt.-k kapcs. váll.-sal szemben /			
	2. Hátras. köt.-k e. rész.-i v.-ban l. váll.-sal sz. /			
	3. Tőkekonzolidációs különbözet leányvállalatoktól /	122 058		117 988
II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK /	558 718		639 186
	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök /	2 584		1 996
	2. Átváltoztatható kötvények /			
	3. Tartozások kötvénykiadásából /			
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek /	556 134		
	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek /			637 190
	6. Tartós köt.-k kapcsolt váll.-sal szemben /			
	7. Tartós köt.-k e. rész.-i v.-ban l. váll.-sal sz. /			
	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek /			
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK /	189 862		129 234
	1. Rövid lejáratú kölcsönök /			
	ebből: átváltoztatható kötvények /			
	2. Rövid lejáratú hitelek /	142 886		81 717
	3. Vevőtől kapott előlegek /	114		4 114
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) /	601		942
	5. Váltótartozások /			
	6. Rövid lej.-ú köt.-k kapcs. váll.-sal szemben /	1 929		39
	7. Rövid lej.-ú köt.-k e. rész.-i v.-ban lévő v.-sal sz. /			
	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek /	44 332		42 422
G.	PASSZÍV IDŐBELI ELH.-OK /	828		
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása /			
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása /	828		
	3. Halasztott bevételek /			
	Források összesen /	2 952 960		2 933 826

Keltezés:/ Date Budapest, 2014.11.13.

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyongazdálkodó Nyrt.

Sándor Gábor

a vállalkozás vezetője (képviselője) /
Managing Director

P.H. / Stamp

1 1 1 3 7 6 6 5 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel / Statistical code

2014

0 1 - 1 0 - 0 4 2 8 4 2

Cégjegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Konszolidált éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁSA

Üzleti eredmény levezetése

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sorsz. #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele /	23 337		37 472
	02. Export értékesítés nettó árbevétele /			
I.	Értékesítés nettó árbevétele /	23 337		37 472
II.	Saját előállítású eszk. akt. értéke /			
	03. Saját term.-ű készletek állományvált.-a /			
	04. Aktivált saját telj.-k értéke /			
III.	Egyéb bevételek /	13 915		3 736
	ebből: visszaírt értékvesztés /			
	05. Anyagköltség /	1 241		1 019
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke /	10 504		7 335
	07. Egyéb szolgáltatások értéke /	5 516		3 541
	08. Eladott áruk beszerzési értéke /			15 004
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke /	325		190
IV.	Anyagjellegű ráfordítások /	17 586		27 089
	10. Bérköltség /	8 947		7 791
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések /	1 034		1 009
	12. Bérjárulékok /	2 028		2 085
V.	Személyi jellegű ráfordítások /	12 009		10 885
VI.	Értéksökkenési leírás /	7 587		5 681
VII.	Egyéb ráfordítások /	28 710		21 988
	ebből: értékvesztés /			
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye /	-28 640		-24 435

PANNON-VÁLTÓ

Ingalanbefektetési és
Vagyonkezelő NyRt.

Székely Gábor

a vállalkozás vezetője (képviselője) /

Managing Director

Keltezés: / Date Budapest, 2014.11.13.

P.H. / Stamp

1 1 1 3 7 6 6 5 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel / Statistical code

2014

0 1 - 1 0 - 0 4 2 8 4 2

Cégjegyzék száma / Court registration number

Pannon Váltó Nyrt

Konszolidált éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁSA

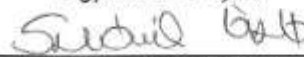
Mérleg szerinti eredmény

adatok eFt-ban / in Thousands HUF

Sors #	A tétel megnevezése / Denomination	Előző év Prev. year	Módosítások Corrections	Tárgyév Current year
a	b	c	d	e
	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés nem társult vállalkozástól /			
	13/A Kapott (járó) osztalék és részesedés társult vállalkozástól /			
	14. Részesedések értékesítésének árfoly.-e /	1 500		
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott /			
	15. Bef. pü-i eszközök kamatai, árfolyamnyeresége /			
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott /			
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatj. bev.-k /	2 811		2 389
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott /			2 388
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei /	14 886		407
VIII.	Pénzügyi műveletek bevétele /	19 197		2 796
	18. Befektetett pénzügyi eszközök árf.v.-e /			
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott /			
	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások /	37 114		16 958
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott /			40
	20. Részesedések, értékp.-k, bankbetétek értékv.-e /			
	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai /	6 073		260
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai /	43 187		17 218
B.	Pénzügyi műveletek eredménye /	-23 990		-14 422
C.	Szokásos vállalkozási eredmény /	-52 630		-38 857
X.	Rendkívüli bevételek /			
XI.	Rendkívüli ráfordítások /	618		
D.	Rendkívüli eredmény /	-618		
E.	Adózás előtti eredmény /	-53 248		-38 857
XII.	Adófizetési kötelezettség /			
XII/A	Konszolidálásból adódó (számított) TAO különbözet (+/-)			
F.	Adózott eredmény /	-53 248		-38 857
	22. Eredménytartalék ig.v-e osztalékra, rész.-re /			
	23. Fizetett (jövőh.-t) osztalék és részesedés /			
G.	Mérleg szerinti eredmény /	-53 248		-38 857

PANNON-VÁLTÓ
Ingatlanbefektetési és
Vagyongazdálkodó NyRt.

Keltezés/ Date Budapest, 2014.11.13.



a vállalkozás vezetője (képviselője) /
Managing Director

P.H. / Stamp