



APPENINN
www.appeninnholding.com



ÖSSZEVONT TÁJÉKOZTATÓ

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-046538, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, a továbbiakban: Társaság vagy Kibocsátó) 4.000.000 darab 100,- Forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállítandó törzsrészvényének a Budapesti Értéktőzsde Zrt. mint szabályozott piacon a Társaság által korábban bevezetett Prémium kategóriás részvényei közé történő – alaptőke-emelést követően rábocsátással való – bevezetéséhez.

Budapest,
2013. október 15.

FIGYELEMFELHÍVÁSOK

A KIBOCSÁTÓ FELHÍVJA A BEFEKTETŐK FIGYELMÉT, HOGY A RÉSZVÉNYEKNEK A BUDAPESTI ÉRTÉKTŐZSDÉRE TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSE SORÁN A KIBOCSÁTÓ BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÓT NEM VESZ IGÉNYBE. ENNEK ALAPJÁN A RÉSZVÉNYEK BEVEZETÉSÉNEK KOCKÁZATA A SZOKÁSOSTÓL ELTÉR, ÉS A KIBOCSÁTÓ KIZÁRÓLAGOS FELELŐSÉGGEL TARTOZIK AZ ÖSSZEVONT TÁJÉKOZTATÓ TARTALMÁÉRT.

Az értékpapír szabályozott piacra történő bevezetéséhez a Társaság a Tpt. 21. § (1) és (2) bekezdése alapján kibocsátási tájékoztatót köteles készíteni. Az MNB engedélye szükséges a jelen Tájékoztató közzétételéhez. A tájékoztató a közzétételnek az MNB általi engedélyezését követő tizenkét hónapig érvényes. A Részvényeket a Tájékoztató érvényességének időszaka alatt lehet szabályozott piacra bevezetni. Ha az engedély kiadása és a szabályozott piacon való kereskedés megkezdése között olyan lényeges tény vagy körülmény jut az MNB tudomására, amely a Tájékoztató kiegészítését teszi szükségessé, akkor az MNB a Kibocsátó meghallgatása után elrendeli a Tájékoztató kiegészítését. A Kibocsátó köteles haladéktalanul a Tájékoztató kiegészítését kezdeményezni, ha az engedély kiadása és a szabályozott piacon való kereskedés megkezdése között olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomására, amely a Tájékoztató kiegészítését indokolta teszi. A tájékoztató kiegészítésének közzétételéhez az MNB engedélye szükséges. Ha a Tájékoztató a szabályozott piacon történő kereskedés megkezdése előtt kiegészítésre kerül, az a Befektető, aki a kiegészítés közzététele előtt a Részvény megvásárlására megállapodást kötött, jogosult elfogadó nyilatkozata visszavonására, illetőleg a megállapodástól való elállásra. A Befektető az elállási jogát a kiegészítés közzétételeit követő két munknapon belül gyakorolhatja. A Befektető elállása esetén a Társaság köteles a Befektetőnek a vásárlással kapcsolatos költséget és kárát megtéríteni. A Részvény tulajdonosának a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

A Tájékoztatónak tartalmaznia kell minden, a kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint az értékpapírhoz kapcsolódó jogoknak a Befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot. A Tájékoztatóban közölt adatnak, adatsoportosításnak, állításnak, elemzésnek a valóságnak megfelelőnek, helytállónak és az előbbi célok elérésére alkalmasnak kell lenni. A Tájékoztató és a hirdetmény félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmazhat, és nem hallgathat el olyan tény, amely lényeges ahhoz, hogy a befektető megalapozottan megítélhesse a kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetét, valamint annak várható, valamint az értékpapírhoz kapcsolódó jogok alakulását.

A Magyar Nemzeti Bank, a továbbiakban: MNB) a Tőzsdei Bevezetésre vonatkozó Tájékoztató közzétételének jóváhagyása során a Tájékoztatóban szereplő adatok és információk valóságát nem vizsgálja, és azokért nem vállal felelősséget. A Tőzsdei Bevezetés során senki sem jogosult a jelen Tájékoztatóban szereplő, a Társaságra vagy a Tőzsdei Bevezetésre vonatkozó adatokon kívül más információkat vagy adatokat szolgáltatni. A Tájékoztatóban nem szereplő adatok a Társaságtól származó megerősítés nélkül nem tekintendők hitelesnek. A befektetni szándékozóknak figyelembe kell venniük, hogy a Társaság ügyeiben a Tájékoztató közzététele után változások következhetnek be. A Tájékoztató közzététele és a Részvényekkel való tőzsdei kereskedés megkezdése közötti időszak alatt esetlegesen bekövetkező, a Társaság működését és megítélését

érdemben befolyásoló lényeges változások esetén a Társaság a Tpt. 32. §-ában szereplő rendelkezéseinek megfelelően kezdeményezi a Tájékoztató kiegészítését és azt a Tájékoztatóval megegyező módon közzéteszi. A Tájékoztatót olyan személyek, akik erre nem jogosultak, üzleti ajánlatként nem használhatják fel.

A jelen magyar nyelvű Tájékoztató a magyar jog és különösen a **Tpt.** és „A 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról” szülő **809/2004/EK rendelet** (a továbbiakban: Rendelet) értelmében a befektetők számára nyújt a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetére, eredményeire és vagyonára, továbbá az előbbiekre várható alakulására, valamint a Részvényekhez kapcsolódó jogoknak a Befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatokra vonatkozó információkat. A jelen Tájékoztató összeállítása és a Részvények Tőzsdei Bevezetése során a Társaság a Tpt. 23. § (1) bekezdés a) pontja szerinti kivételes szabály alkalmazásával befektetési szolgáltató forgalmazó közreműködését nem vette igénybe.

A Társaság, mint kibocsátó jelen Tájékoztatóban foglaltakért kizárólagos felelősséget vállal. A Társaság felhívja a Befektetőket figyelmét, hogy a Részvényeknek a BÉT-re történő bevezetése útján megvalósuló szabályozott piacra történő bevezetése során a fentiek szerint a Kibocsátó befektetési szolgáltatót nem veszi igénybe. Ennek alapján a Részvények bevezetésének kockázata a szokásostól eltér, és a Kibocsátó kizárólagos felelősséggel tartozik az összevont tájékoztató tartalmáért.

A Társaság felhívja a Befektető figyelmét arra, hogy:

- a) jelen Összefoglaló a Tájékoztató bevezető része;
- b) a befektetési döntést a Tájékoztató egészének ismeretében lehet meghozni;
- c) a Tájékoztató eredeti nyelve a magyar nyelv;
- d) ha a Tájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzeti jogszabályai alapján a felperes befektetőnek kell viselnie a bírósági eljárás megindítását megelőzően a Tájékoztató fordításának költségeit; és
- e) az Összefoglaló tartalmáért felelősséget vállaló személyt kártérítési felelősség terheli a Befektetőknél okozott kárért abban az esetben, ha az Összefoglaló félrevezető, pontatlan, nincs összhangban a Tájékoztató más elemeivel, vagy nem tartalmazza a Tpt. 27. § (1a) bekezdés szerinti kiemelt információt.

A Tpt. 53. § (1) szerint, ha az értékpapírt az MNB engedélyével valamely szabályozott piacra bevezették, a kibocsátó köteles évente az MNB részére megküldött összefoglaló jelentésben feltüntetni és felsorolni mindazt az információt, amit az összefoglaló jelentés közzétételét megelőző tizenkét teljes naptári hónap során közzétett, így különösen a társasági eseményekkel kapcsolatos információkat, a szabályozott piacra bevezetett értékpapírok kibocsátói részére jogszabályban, vagy a szabályozott piac szabályzatában előírt

tájékoztató keretében közölt információkat, és a számviteli jogszabályok által előírt kötelezettségek teljesítése során közölt információkat. Ha az összefoglaló jelentés hivatkozást tartalmaz, meg kell jelölni, hogy az érintett információ hol érhető el.

A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a szabályozott piacra bevezetéssel kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Társaság felbatalmazásán alapuló információnak, illetve kijelentésnek.

A Kibocsátó a jogszabályi előírásoknak és a BÉT szabályzatának megfelelően a nyilvánosságot rendszeresen tájékoztatja gazdasági helyzetének, működésének és gazdálkodásának főbb adatairól, illetve a Tpt. 55. §-a szerinti rendkívüli hirdetményeiről. A Kibocsátó a közszététellel egyidejűleg köteles az MNB-t is tájékoztatni. A Társaság hirdetményeit a Társaság honlapján (www.appeninn.hu), a Budapesti Értéktőzsde Zrt. honlapján (www.bet.hu), az MNB által üzemeltetett információátviteli rendszeren (honlap: www.kozszetetelek.hu), valamint jogszabályban és az Alapszabályban meghatározott esetekben a Cégközlönyben (www.cegkozlonny.hu) teszi közzé.

A jelen Tájékoztató közszététele nem tekinthető a Kibocsátó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Tájékoztató dátumát, illetve szabályozott piacra történő bevezetés lezárását követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy a szabályozott piacra történő bevezetéssel kapcsolatban közölt bármely információ a közszététel időpontját, vagy (amennyiben az ettől eltér) az információt tartalmazó dokumentumban megjelölt időpontot követően is pontos lesz.

A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Tájékoztató valamely más országban vagy államban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Részvények jogszerűen más országban vagy államban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Részvények jogszerűen más országban vagy államban forgalomba hozhatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállalnak felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlásért. Magyarországon kívül a Kibocsátó nem tett semmilyen olyan intézkedést, amely a Részvények szabályozott piacra történő bevezetését vagy a jelen Tájékoztató terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Részvények nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül, illetve a jelen Tájékoztató, hirdetés vagy egyéb forgalomba hozatali anyag nem terjeszthető vagy hozható nyilvánosságra, kivéve, ha az olyan körülmények között történik, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását, és feltéve továbbá, hogy a Kibocsátó nyilatkozik arról, hogy az általa szervezett minden forgalomba hozatal és értékesítés ilyen feltételek mellett történik

majd. A Kibocsátó felkéri azokat, akik a jelen Tájékoztató birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak és vizsgálódjanak a jelen Tájékoztató terjesztésére, illetve a Részvények értékesítésre vonatkozó minden esetleges korlátozásról. A jelen Tájékoztató, illetve egyéb más pénzügyi nyilatkozat nem kíván alapul szolgálni semmilyen hitelképességi vizsgálatnak vagy egyéb értékelésnek. Minden egyes potenciális Befektetőnek magának kell értékelnie a jelen Tájékoztatóban foglalt információkat, és az így lefolytatott vizsgálódás eredményeképpen kell döntenie a Részvények megvásárlásáról. Ez nem érinti a Kibocsátó Tpt. 32. §-ában foglalt, a Tájékoztató kiegészítésére vonatkozó kötelezettségeket.

A Társaság jelen Tájékoztató alapján nem kívánja bevezetni Részvényeit az Európai Unió más tagállamának, valamint Ausztrália, Kanada vagy Japán egyetlen szabályozott piacára sem, és ezen országokban nem kívánja Részvényeit más formában sem nyilvánosan forgalomba hozni. A Részvények az Amerikai Egyesült Államokban a módosított 1933. évi „Securities Act” (Amerikai Értékpapírtörvény) hatályos rendelkezései szerint nem szerepeltek, és nem fognak szerepelni a jegyzett és nyilvántartott értékpapírok között, és az Amerikai Egyesült Államokban nem kerülnek sem közvetve, sem közvetlenül felajánlásra, értékesítésre, átruházásra vagy továbbításra, kivéve olyan ügyleteket, amelyekhez a részvények nyilvántartásba vétele az Amerikai Értékpapírtörvény értelmében nem szükséges.

A jelen Tájékoztató a Tpt. és a magyar jog egyéb alkalmazandó rendelkezéseivel összhangban készült, és a Kibocsátó pénzügyi helyzetére, eredményeire, és vagyonára vonatkozó információkat tartalmaz. A Kibocsátó felelősségére a Tpt. rendelkezéseit kell alkalmazni. Különös figyelemmel a Tpt. 29. § (1) bekezdésére, amely szerint bármely részvénytulajdonosnak a jelen Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel. A Tájékoztató pontosan, egyértelműen azonosítható módon megjelöli annak a személynek a nevét/megnevezését, a forgalomba hozatalban betöltött szerepét valamint lakcímét/székhelyét, aki/amely a Tájékoztató vagy annak valamely részének tartalmáért felel. A Tájékoztatóban foglalt minden információra, illetőleg az információ hiányára is kiterjed a fenti személyek felelősségvállalása. Ezen felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

A Tájékoztatóban szereplő előrejelzések a Társaság vezetésének jelenlegi információin és a várakozásain alapulnak, és nincs biztosíték arra, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen az előrejelzéseknek megfelelően alakulnak.

A Kibocsátó éves pénzügyi kimutatásokat (éves beszámolókat, mérleget, eredmény-kimutatást és kiegészítő jelentést) készít és tesz közzé a Magyar Számviteli Szabályoknak és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (IFRS) megfelelően. A féléves és az éves audított pénzügyi kimutatások közszététele a BÉT szabályainak és a magyar jogszabályi előírásoknak megfelelően történik.

TARTALOMJEGYZÉK

I.	ÖSSZEFOGLALÓ	7
A. szakasz	Bevezetés és figyelmeztetések	7
B. szakasz	A kibocsátó és az esetleges kezes	7
C. szakasz	Értékpapírok	17
D. szakasz	Kockázatok	20
E. szakasz	Ajánlattétel	21
II.	FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	23
III.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	24
1.	Általános gazdasági és politikai kockázatok	24
2.	A részvényekre és a részvényekbe történő befektetésekre jellemző kockázatok	24
3.	A Társaság tevékenységével kapcsolatos kockázatok	25
4.	Az árfolyamváltozás kockázata	25
5.	A likviditási kockázat	25
6.	Az osztalékfizetés kockázata	25
7.	A kereskedés kockázata	26
8.	Az adózási szabályok változásának kockázata	26
9.	A kivezetés kockázata	26
10.	Az egy részvényre jutó részesedés csökkenésének kockázata	26
IV.	REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY ÉS ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK	27
1.	Bejegyzett könyvvizsgáló	27
1.1.	A Társaság könyvvizsgálója	27
1.2.	A Társaság alapításakor a nem pénzbeli hozzájárulás előzetes felülvizsgálatát végző könyvvizsgáló	27
1.3.	A kibocsátással érintett alaptőke-emplés során a nem pénzbeli hozzájárulás előzetes felülvizsgálatát végző könyvvizsgáló	27
2.	Kiemelt pénzügyi információk	27
2.1.	Pénzügyi adatok	27
3.	A Társaság bemutatása	41
3.1.	A Társaság története és fejlődése	41
3.1.1.	<i>A Társaság cégneve és rövidített cégneve</i>	42
3.1.2.	<i>A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám</i>	42
3.1.3.	<i>A Társaság bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama</i>	42
3.1.4.	<i>Egyéb társasági jogi alapinformációk</i>	42
3.1.5.	<i>A Társaság üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események</i>	44
3.2.	Befektetések	46
3.2.1.	<i>Korábbi időszakok lezárult befektetései</i>	46
3.2.2.	<i>Jelenleg folyamatban lévő befektetések</i>	46
3.2.3.	<i>Jövőbeli befektetések</i>	46

4.	Az üzleti tevékenység áttekintése	46
4.1.	A Társaság tevékenységi köreinek bemutatása	46
4.2.	Legfontosabb piacok	47
4.3.	A Társaság tevékenységét, piacait befolyásoló rendkívüli tényezők	47
4.4.	A Társaság versenyhelyzetére tett megállapítás alapjául szolgáló adatok	47
5.	Szervezeti felépítés	47
5.1.	Vállalatcsoport struktúrája	47
5.2.	A Társaság struktúrája	47
6.	Tárgyi eszközök	49
6.1.	Ingatlanok	50
6.2.	Egyéb tárgyi eszközök	50
7.	Az üzleti tevékenység és pénzügyi helyzet áttekintése	51
7.1.	Üzleti tevékenység és pénzügyi helyzet	51
7.2.	Üzleti eredmény	52
8.	Tőkeforrások	54
8.1.	A Társaság saját tőkeforrásai (rövid és hosszú távon)	54
8.2.	A Társaság pénzforgalmának forrásai és összege	54
8.3.	A cégcsoport hitelszükségletének és finanszírozási szerkezetének bemutatása	56
8.4.	A tőkeforrások felhasználásának korlátozása	57
8.5.	Jövőbeli befektetésekhöz szükséges várható finanszírozási források	57
9.	Kutatás és fejlesztés, szabadalmak és licenciák	57
10.	Trendek	57
11.	Igazgatási, irányító és felügyelő szervek és vezető állású munkavállalók	57
12.	Javadalmazás és juttatások	67
13.	Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat	70
14.	Alkalmazottak	71
15.	Fő részvényesek	72
16.	Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek	72
17.	A kibocsátó eszközeire, forrásaira és pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk	73
17.1.	Korábbi pénzügyi információk	73
17.1.1.	<i>Mérleg</i>	78
17.1.2.	<i>Eredménykimutatás</i>	80
17.1.3.	<i>Saját tőke változásai</i>	82
17.1.4.	<i>Cash-flow</i>	83
17.1.5.	<i>Számviteli politika</i>	85
17.2.	Előzetes pénzügyi információk	86
17.3.	Pénzügyi kimutatások	87
17.4.	A korábbi éves pénzügyi információk ellenőrzése	87
17.5.	Közbenső és egyéb pénzügyi információk	87
17.6.	Osztalékpolitika	87
17.7.	Bírósági és választottbírói eljárások	88
17.8.	A kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében bekövetkezett lényeges változások	88
18.	Kiegészítő információk	88
18.1.	Részvénytőke	88
18.2.	A Társaság alapszabályának bemutatása	89
18.2.1.	<i>A Társaság célkitűzése</i>	89
18.2.2.	<i>A Társaság Igazgatótanácsára és Audit Bizottságára vonatkozó főbb</i>	

	<i>rendelkezések</i>	89
18.2.3.	<i>A Társaság Részvényeibez kapcsolódó jogok bemutatása</i>	90
18.2.4.	<i>A Részvényesek jogainak megváltoztatásához szükséges intézkedések</i>	92
18.2.5.	<i>A Társaság közgyűlésének összehívása</i>	92
18.2.6.	<i>A Társaság fölötti ellenőrzés megváltoztatására vonatkozó rendelkezések</i>	93
18.2.7.	<i>A részvényes tulajdonosi mivoltának nyilvánosságra hozatala</i>	93
18.2.8.	<i>A Társaság tőkéjének változására vonatkozó feltételek</i>	93
19.	Lényeges szerződések	94
20.	Részesedések bemutatása	94
21.	Kulcsfontosságú információk	95
21.1.	Nyilatkozat a működő tőkéőről	95
21.2.	Tőkeérték és eladósodottság	96
21.3.	A kibocsátásban érintett személyek érdekeltsége	97
21.4.	Az ajánlattétel okai és a bevételek felhasználása	97
22.	A bevezetendő értékpapírokra vonatkozó információk	97
22.1.	A Részvényekre vonatkozó információk	97
22.2.	A Részvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése	98
22.3.	Osztalékjog	100
22.4.	Szavazati jog	100
22.5.	Elővételi jog	100
22.6.	A Társaság nyereségéből való részesedés a Társaság megszűnése esetén	101
22.7.	A likvidációs hányadhoz való jog	101
22.8.	Korábbi kibocsátás során közzétett kibocsátási tájékoztatóra vonatkozó határozat	101
22.9.	A kibocsátás várható időpontja	101
22.10.	A Részvények átruházhatósága	101
22.11.	A Részvényekkel kapcsolatos különleges rendelkezések bemutatása	102
22.12.	Korábbi nyilvános vételi ajánlatokról tájékoztatás	102
22.13.	A Részvényekkel kapcsolatos adózási szabályok	103
22.13.1.	<i>Belföldi magánszemély részvény ügyleteire vonatkozó legfontosabb adószabályok</i>	103
22.13.2.	<i>Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem</i>	104
22.13.3.	<i>Osztalék jövedelem adózása</i>	104
22.13.4.	<i>Arfolyamnyereség</i>	104
22.13.5.	<i>Külföldi illetőségű magánszemélyekre vonatkozó legfontosabb adójogszabályok</i>	105
22.13.6.	<i>Adókiegyenlítés</i>	105
22.13.7.	<i>Belföldi illetőségű társaságok</i>	105
22.13.8.	<i>Külföldi illetékességű társaságok</i>	105
23.	Az ajánlattétel feltételei	105
24.	Tőzsdei bevezetésre és a kereskedésre vonatkozó szabályok	105
24.1.	A Tőkepiaci törvény	106
24.2.	A Budapesti Értéktőzsde Zrt. mint szabályozott piac	106
24.3.	A Magyar Nemzeti Bank (MNB)	106
25.	A Kibocsátás költsége	106
26.	Felhívítás	106
27.	Kiegészítő információk	107
28.	Harmadik féltől származó információ, szakértői nyilatkozat és érdekeltségi nyilatkozat	107
29.	Megtekinthető dokumentumok	107

I. ÖSSZEFOGLALÓ

Az Összefoglalóban az első oszlop a Bizottság 809/2004/EK rendeletének az összefoglalóra vonatkozó közzétételi követelményekről szóló XXII. számú melléklete szerinti elemszámot, a második oszlop pedig a közzétételi követelményeket tartalmazza oly módon, hogy a nem alkalmazható adatok helyén az Összefoglalóban „nem értelmezhető” megjegyzés kerül feltüntetésre.

A. szakasz Bevezetés és figyelmeztetések

A.1. A Kibocsátó figyelmezteti a Befektetőket, hogy

- ez az Összefoglaló a Tájékoztató bevezetőjének tekintendő;
- az értékpapírokba történő befektetésről szóló döntést a Befektetőnek a Tájékoztató egészének figyelembevételére kell alapoznia;
- ha a Tájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzeti jogszabályai alapján a Tájékoztatóval kapcsolatban a bírósági eljárás megindítását megelőzően felmerülő fordítási költségeket felperes Befektetőnek kell viselnie; továbbá
- polgári jogi felelősség kizárólag azokat a személyeket terheli, akik az Összefoglalót – az esetleges fordításával együtt – benyújtották, de csak abban az esetben, ha az Összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban a Tájékoztató más részeivel, vagy ha – a Tájékoztató más részeivel összevetve – nem tartalmaz alapvető információkat annak érdekében, hogy segítsen a Befektetőknél megállapítani, érdemes-e befektetniük az adott értékpapírokba.

A.2. Nem értelmezhető.

B. szakasz A Kibocsátó és az esetleges kezes

B.1. A Kibocsátó jogi neve:

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

A Kibocsátó kereskedelmi neve: Appeninn Nyrt.

B.2. A Kibocsátó székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.

A Kibocsátó jogi formája: nyilvánosan működő részvénytársaság

(nyilvántartja: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-10-046538)

A Kibocsátó működésre irányadó jog:

Magyarország mindenkor hatályos jogszabályai. A Társaság működési kereteit elsősorban a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: Gt.) szabja meg. A Társaságra, mint a Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) jegyzett nyilvánosan működő részvénytársaságra irányadó a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (egyéb helyeken: Tpt.), valamint a „BÉT Szabályzata a Bevezetési és Forgalmantartási szabályokról” előírásai.

A Kibocsátó bejegyzésének országa: Magyarország.

B.3. A Kibocsátó főtevékenysége: saját tulajdonú ingatlan adásvétele, egyéb tevékenységi körei:

- Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- Üzletvezetés
- Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

- M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
- M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
- Épületépítési projekt szervezése
- Vagyonkezelés (holding)
- Ingatlankezelés
- Ingatlanügynöki tevékenység

A Társaság vagyonkezelői tevékenysége keretében Holding anyavállalatként saját tulajdonú iroda és raktár ingatlanok üzemeltetésével foglalkozó cégeket birtokol, irányít:

- ADY CENTER Ingatlanforgalmazó Korlátolt felelősségű Társaság
(székhely: 1024 Budapest, Ady Endre utca 24., cégjegyzékszám: 01-09-921891, egyéb helyeken: ADY CENTER Kft.)
- Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-047783, egyéb helyeken: Appeninn E-Office Zrt.)
- Appeninn-Bp1047 Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-047160, egyéb helyeken: Appeninn-Bp1047 Zrt.)
- Appeninn-Logisztika Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-046822, egyéb helyeken: Appeninn-Logisztika Zrt.)
- Appeninn-Solaris Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-047055, egyéb helyeken: Appeninn-Solaris Zrt.)
- BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-045752, egyéb helyeken: BERTEX Zrt.)
- CURLINGTON Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-728951, egyéb helyeken: CURLINGTON Kft.)
- CW PROPERTIES Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
(székhely: 1088 Budapest, József krt 17., cégjegyzékszám: 01-09-862021, egyéb helyeken: CW PROPERTIES Kft.)
- KRANSERVICE Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-046030, egyéb helyeken: Kranservice Zrt.)
- K85 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01- 09-861051, egyéb helyeken: K85 Kft.)
- MIKEPÉRCSI ÚT 132 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09- 874282, egyéb helyeken: MIKEPÉRCSI ÚT 132 Kft.)
- Szent László Téri Szolgáltató Ház Korlátolt Felelősségű Társaság
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09- 947093, egyéb helyeken: Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.)
- W-GO 2000 Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(székhely: 1022 Budapest, Bég u 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-045175, egyéb helyeken: W-GO 2000 Zrt.)
- WBO Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-875178, egyéb helyeken: WBO Kft.)

A Kranservice Zrt. az olajipar speciális igényeit kielégítő önjáró daruk bérbeadásával, hasznosításával foglalkozik. Fenti társaságok egyedüli részvényese, illetve tagja az Appeninn Nyrt., kivételt képez a CW Properties Kft. melyben - egy ír befektető csoporttal közösen - 50 %-os részesedéssel rendelkezik a cégcsoport.

A Kibocsátó fontosabb versenypiacai:

Az ingatlanok elhelyezkedéséből adódóan a budapesti és a vidéki ingatlanpiacon tevékenykedik az alábbi szegmensekben:

„B” kategóriás iroda ingatlanok (fő profil)

„A” kategóriás iroda ingatlanok

„C” kategóriás iroda ingatlanok

Fővárosi ipari és city-logisztika ingatlanok

Vidéki ipari és raktár ingatlanok

Fővárosi kereskedelmi ingatlanok

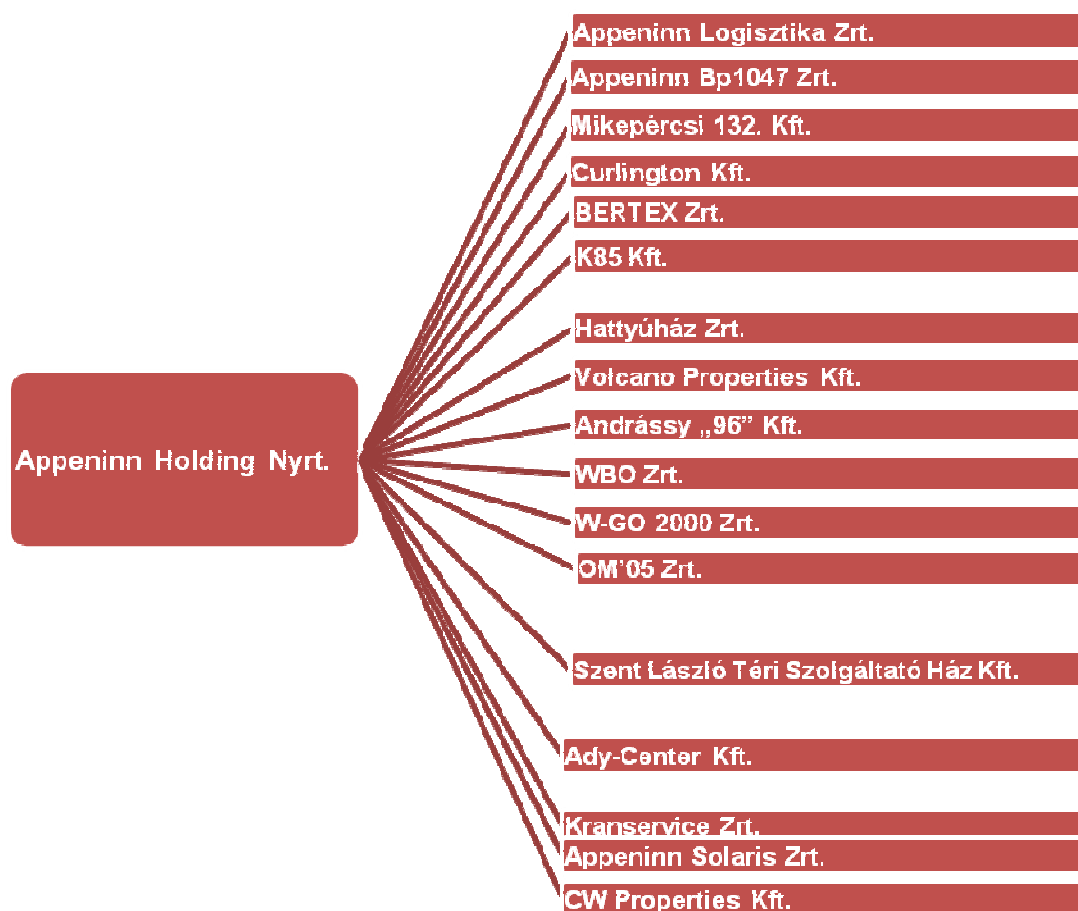
Az önjáró daruk bérbeadásával foglalkozó Kranservice Zrt. a hazai olajbányászatban és termelésben működő szolgáltató cégek részére biztosítja a szolgáltatását.

B.4a. A Társaság legutóbbi ellenőrzött pénzügyi beszámolójának közzététele és letétbe helyezése óta nem következtek be olyan jelentős változások, amelyek negatívan érintenék a Társaság jövőbeli kilátásait, sőt az egyre olcsóbb források lehetőségére alapozva a cégcsoport pénztermelő képességének javulására számít a Társaság menedzsmentje, valamint az ingatlan állomány hozam alapú értékelése szerinti ingatlan portfólió érték (IFRS szabályok szerint csak hozam alapon lehet ez egyes vagyonelemeket értékelni) a hozamok csökkenésével növekedni fog.

B.5. A Társaság az alábbi magyarországi bejegyzésű, székhelyű leányvállalatok egyedüli tulajdonosa (100 %-os részesedést és 100 % szavazati jogot tulajdonol, kivételt képez a CW Properties Kft, ahol ez az arány 50 %):

ADY CENTER Kft., Appeninn E-Office Zrt., Appeninn-Bp1047 Zrt., Appeninn-Logisztika Zrt., Appeninn-Solaris Zrt., BERTEX Zrt., CURLINGTON Kft., CW PROPERTIES Kft., Kranservice Zrt., K85 Kft., MIKEPÉRCSI ÚT 132 Kft., Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft., W-GO 2000 Zrt., WBO Kft.

Cégcsoport struktúrája:



A fenti cégstruktúra 2013. július 10-vel egyszerűbbé vált, mivel a Hattyúház Zrt., Volcano Properties Kft., Andrássy „96” Kft., OM' 05 Zrt. (s az azt tulajdonló TAVIG Kft.) és az új befektetés a Teleconstruct Kft. leánycégek összeolvadásával, egyedüli és kizárólagos jogutódként a Társaság megalapította az Appeninn E-Office Zrt. projekt céget.

B.6. A Társaság részvényeseinek hatályos adatait a Gt. és az értékpapírokra vonatkozó jogszabályok szerint a Társaság Igazgatótanácsa vagy megbízottja által vezetett részvénykönyv tartalmazza. A Társaság azon tulajdonosai, akiket a Tpt. előírásai alapján jelenteni kell 2013. október 15. napján:

1. részvényes:

cégnév:	Lehn Consulting AG
nyilvántartási szám:	CH-660.2.229.005-4
székhely:	Rosenböhleli 8, CH-9050 Appenzell, Svájc
részvényei névértéke:	1.891.327.300,- HUF
részvényeinek és szavazatainak száma:	14.563.273 darab
részesezés mértéke:	44,81 %
az összes leadható szavazatokhoz viszonyított szavazati aránya:	49,43 %

A kibocsátó fenti fő részvényese megkülönböztetett szavazati jogokkal nem rendelkezik. A Kibocsátó számára nem ismert, hogy a Kibocsátó közvetlenül vagy közvetve más személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt van.

B.7. A korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakok (2010., 2011., 2012. üzleti év) kiemelt pénzügyi információi:

Mérleg - Eszközök	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
Egyéb immateriális javak	6 302	1 437	71
Tárgyi eszközök	304 912	351 421	394 608
Befektett eszközök összesen	19 294 799	16 620 862	9 511 213
Vevő és egyéb követelések	444 542	919 695	482 520
Forgóeszközök összesen	784 388	1 170 954	807 316
Eszközök összesen	20 140 487	17 791 816	10 318 529

Mérleg - Tőke és források	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
Jegyzett tőke	3 250 000	3 011 645	2 755 660
Tartalékok	2 239 520	1 455 846	391 320
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	14 212 775	12 906 548	7 250 576
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 262 186	910 141	508 214
Kötelezettségek összesen	15 474 962	13 816 689	7 758 790
Tőke és források összesen	20 140 487	17 791 816	10 318 529

Eredménykimutatás	2012. év	2011. év	2010. év
Nettó bérleti díj bevételek	795 436	522 530	454 893
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	761 231	397 537	208 343
Működési eredmény	687 959	263 301	482 203
Adózás előtti eredmény	358 575	99 642	-873 362
Üzleti év eredménye	270 307	218 478	-602 229
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	0	0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	270 307	218 478	-602 229
EGY RÉSZVÉNYRE JUTÓ EREDMÉNY	11	8	-23

Saját tőke változásai:

	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Felhalmozott eredmény	Saját részvények	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Adózott eredmény	0	0	-602 229	0	-602 229	0	-602 229
Részvény kibocsátás ázsióval	195 660	391 320	0	0	586 980	0	586 980
Egyenleg 2010. december 31.	2 755 660	391 320	-587 241	0	2 559 739	0	739

	Jegyzett tőke	Tartalékok	Felhalmozott eredmény	Visszavásárolt saját részvények	A Társaság részvényeseire jutó tőke	Nem ellenőrző részesedések	Tőke és tartalékok összesen
Egyenleg 2011. január 1-én	2 755 660	391 320	-587 241	-	2 561 663	-	2 561 663
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	219 502	-	219 502	-1 024	218 478
Részvénykibocsátás ázsióval	255 985	1 064 526	-	-	1 320 511	-	1 320 511
Tárgyévi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés	-	-	-	-	-	202 087	202 087
Saját részvény vásárlás	-	-	-	-787 361	-787 361	-	-787 361
Saját részvény értékesítés	-	-	-	459 749	459 749	-	459 749
Egyenleg 2011. december 31.	3 011 645	1 455 846	-365 815	-327 612	3 774 064	201 063	3 975 127
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	330 658	-	330 658	-60 350	270 308
Részvénykibocsátás ázsióval	238 355	774 655	-	-	1 013 010	-	1 013 010
Tartalékok közötti rendezés	-	9 019	-9 019	-	-	-	-
Tárgyévi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés	-	-	-	-	-	-9 718	-9 718
Saját részvény vásárlás	-	-	-	-1 928 896	-1 928 896	-	-1 928 896
Saját részvény értékesítés	-	-	-	1 345 694	1 345 694	-	1 345 694
Egyenleg 2012. december 31.	3 250 000	2 239 520	-44 176	-910 814	4 534 530	130 995	4 665 524

Konszolidált cash-flow kimutatás	2012. év	2011. év	2010. év
Adózás előtti eredmény	-873 362	-873 362	-873 362
<u>Adózás előtt eredmény módosításai</u>			
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	0	747 075	-208 343
Nem realizált év végi devizaátértékelés	85 394	-557 249	1 125 409
Tárgyi eszköz értékesítésének nyeresége	-55 089	-36 032	-298
Értékcsökkenés	69 293	100 693	107 011
Goodwill értékvesztés	63 998	117 862	113 546
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	-213 803	-508 300	0
Kamatbevételek	0	-9 103	-10 555
Kamat ráfordítások	409 879	342 408	190 026
<u>A működőtőke változásai</u>			
Követelések és egyéb forgóeszközök növekedése/ (csökkenése)	-39 121	-255 380	-26 686
Aktív időbeli elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	125 073	-5 514	-20 542
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	128 254	-71 070	6 791
Bérlői letétek változása	9 573	15 305	60 202
Fizetett nyereségadó	-45 065	-55 314	-27 677
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	834 800	-167 400	444 545
Üzletrészek vásárlása, akvirált nettó készpénzállomány	52 078	-119 000	0
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	155 163	229 208	18 105
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	147 517	174 853	-162 879
Hitelfelvétel	0	454 707	595 301
Hiteltörlesztés	-409 872	-216 007	-245 138
Pénzügyi lízing visszafizetése	-68 292	-75 098	-154 279
Kapott kamat	4 803	9 103	2 596
Fizetett kamat	-422 451	-266 835	-197 106
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-895 812	-94 130	1 374
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése	86 505	-86 677	278 528
Pénzeszközök az év elején	208 931	295 608	17 080
Pénzeszközök az év végén	295 436	208 931	295 608

A 2012-es üzleti év fontosabb eseményeinek szöveges bemutatása:

Az Appeninn az elmúlt egy évben jelentős akvizíciókat zárt le, ingatlanállományát közel hatvanezer négyzetméterre növelte.

A 2012. év során felvásárolt ingatlanok címeit, tevékenység szerinti besorolását valamint a fordulónapi ingatlan értékét az alábbi táblázat mutatja:

Befektetési célú ingatlan címe	Ingatlan besorolása	Az ingatlanok piaci értéke
Budapest, Mérleg utca 4.	"B" kategóriás Irodaház	7 400 000 EUR
Budapest, IX ker., Ráday u. 31.	Kereskedelmi ingatlan	496 000 EUR

Budapest, V ker., Akadémia u.

9.	Kereskedelmi ingatlan	412 000 EUR
Biatorbágy, Tormásrét 2.	Logisztikai ingatlan	1 700 000 EUR
Budapest, Kerepesi út 85.	Kereskedelmi ingatlan	2 282 000 EUR

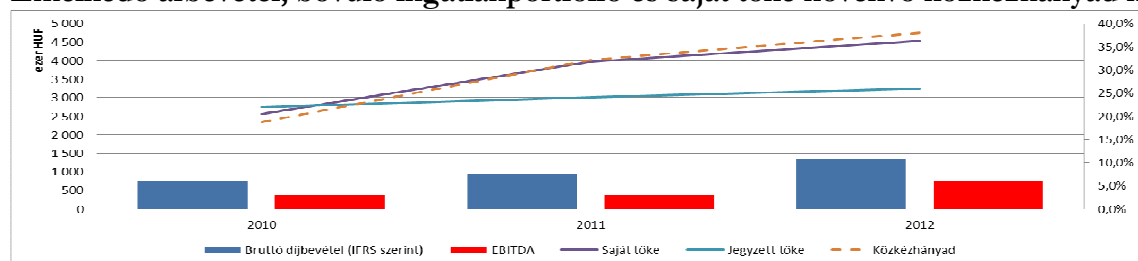
Az Appeninn nagy hangsúlyt fektetett arra, hogy üzemeltetési tevékenységének hatékonyságát tovább javítsa és az ingatlanportfólión belüli szinergia-lehetőségeket kiaknázza. Az üzemeltetési tevékenység részleges kiszervezésének is köszönhető, hogy az ingatlan bérbeadásból származó bevételek 57 százalékos növekedése mellett az ingatlanüzemeltetés közvetlen költségei mindössze 52 százalékos emelkedést mutattak az előző év azonos időszakával összevetésben, s ezzel párhuzamban csökkent a személyi jellegű ráfordítások aránya is, míg az adminisztrációs költségek szintje nem változott.

2012. évi pénzügyi eredmények

Az Appeninn Holding 2012 évben 40 százalékkal, közel 1,2 milliárd forintra növelte IFRS szerinti konszolidált bruttó díjbevételét. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett díjbevétel 52 százalékos növekedés mellett 795 millió forintot ért el, a társaság adózott eredménye 270 millió forint nyereséget mutatott.

Az Appeninn által üzemeltetett ingatlanportfólió kihasználtságát sikerült a piaci átlagot meghaladó mértékű szinten tartani, a cégcsoport közel maximális kihasználtsággal üzemeltette ingatlanjait. A társaság árbevételén belül az ingatlan-bérbeadásból származó bevétel nagysága 57 százalékkal növekedve meghaladta az 1,261 milliárd forintot. E terület bevétele teszi ki a csoport bevételeinek közel 93 százalékát. Ez a tendencia a társaság ingatlanportfóliójának bővülésére vezethető vissza, a gépek és berendezések bérbeadása immár csak a társaság bevételeinek 7 százalékát adja.

Emelkedő árbevétel, bővülő ingatlanportfólió és saját tőke növekvő közkézhányad mellett



Fordulónapot követő jelentősebb események

Az Appeninn a beszámolási időszak lezárását követően két, közel teljes kihasználtsággal üzemeltetett fővárosi ingatlant vásárolt. 2013 januárjában egy kiváló lokációjú belvárosi B kategóriás kisebb irodaházzal, illetve február hónapban egy stabil jövedelemtermelő-képességű, 8000 négyzetméteres irodaházzal bővítette ingatlanportfólióját. Előbbi egy bemutatóterem és iroda funkciókat is egyesítő, 310 négyzetméteres Alkotmány utcai ingatlan, amelynek bérlője az Indesit Magyarország. A cég hazai és régiós bázisa, illetve központi kiállítóterme helyezkedik el az ingatlanban, az érvényben lévő bérleti szerződés pedig a következő években is biztos bevételt jelent az új tulajdonos számára. Az utóbbi, 8000 négyzetméteres ingatlan Kőbánya központjában található, közel 100 bérlője között elsősorban kis és mikro-vállalkozások vannak jelen, hosszú távú bérleti szerződésekkel. Az irodai funkciók mellett egyéb szolgáltatást is nyújtó 'C' kategóriás irodaház iránt az alacsonyabb bérleti díjkategóriában folyamatos kereslet mutatkozott az elmúlt években, éppen ez biztosítja az ingatlan stabil működését a cégcsoport számára is. Az ingatlan bérlőkkel feltöltött, kihasználtsága meghaladja a 95 százalékos arányt.

Az Appeninn Holding tulajdonában lévő összesített ingatlanterület nagysága ezzel meghaladja a 65 ezer négyzetmétert. A Társaság tovább folytatja az akvizíciós stratégiájához illeszkedő portfólióelemek megvásárlásának előkészítését, elsősorban az ingatlanpiac irodai és ipari-logisztikai ágazatában.

Közbenső pénzügyi időszak kiemelt pénzügyi információi:

Mérleg - Eszközök	2013.06.30	2012.12.31	2012.06.30.
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	2 477 682	1 975 971	1 946 264
Egyéb immateriális javak	5 315	6 302	1 325
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	18 890 943	16 891 907	15 304 483
Tárgyi eszközök	277 930	304 912	287 168
Halasztott adó eszközök	109 777	115 707	55 963
Befektett eszközök összesen	21 761 647	19 294 799	17 603 413
Készletek	1 170	3 877	2 080
Vevő és egyéb követelések	483 361	444 542	732 749
Elhatárolások	99 882	40 534	52 916
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	288 538	295 435	239 868
Forgóeszközök összesen	872 951	784 388	1 027 613
Eszközök összesen	22 747 701	20 140 487	18 631 026
Mérleg - Tőke és források	2013.06.30	2012.12.31	2012.06.30.
Jegyzett tőke	3 250 000	3 250 000	3 250 000
Tartalékok	2 239 520	2 239 520	1 726 207
Visszavásárolt saját részvények	-1 076 808	-910 814	-460 300
Felhalmozott eredmény	437 833	-44 176	68 729
A Társaság részvényeseire jutó tőke	4 850 545	4 534 530	4 584 635
Nem ellenőrző részesedések	-1 743	130 995	197 720
Tőke és tartalékok összesen	4 848 802	4 665 525	4 782 355
Hitelek	15 115 562	12 963 911	11 836 063
Bérlői letétek	173 200	149 473	149 527
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	478 187	534 304	533 583
Halasztott adó kötelezettségek	686 341	565 087	382 590
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	16 453 290	14 212 775	12 901 763
Szállítók és egyéb kötelezettségek	481 460	197 255	149 341
Rövid lejáratú hitelek	444 526	655 393	523 217
Adó kötelezettségek	64 488	50 009	60 682
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	100 859	107 618	73 408
Passzív elhatárolások	354 276	251 912	140 260
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 445 609	1 262 187	946 908
Kötelezettségek összesen	17 898 899	15 474 962	13 848 671
Tőke és források összesen	22 747 701	20 140 487	18 631 026

Eredménykimutatás	2013.01.01.- 2013.06.30.	2012.01.01.- 2012.06.30.
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	708 607	599 463
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	51 215	51 161
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-35 244	-41 869
Ingatlan üzemeltetési költségek	-259 241	-212 389
Nettó bérleti díj bevételek	465 337	396 365
Adminisztrációs költségek	-46 247	-19 131
Személyi jellegű ráfordítások	-8 725	-11 374
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	8 003	-3 168
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	418 368	362 692
Goodwill értékvesztés	-39 303	-79 163
Értékcsökkenés és amortizáció	-15 491	-6 769
Működési eredmény (EBIT)	363 574	276 760
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-57 580	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	211 750	-1 088 732
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	11 449	0
Kamatbevétel	33 083	9 474
Kamat ráfordítások	-202 228	-202 771
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	-65 669	958 861
Adózás előtti eredmény	294 379	-46 408

Nyereség adók	-39 092	-35 704
Üzleti év eredménye	255 287	-82 112
Egyéb átfogó eredmény		
Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből	0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	255 287	-82 112
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	250 988	-78 769
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	4 299	-3 342

adatok ezer HUF	2010	2011	2012Q1	2012	2013Q1
Bruttó díjbevétel (IFRS szerint)	766 543	944 000	304 371	1 361 372	381 478
Nettó díjbevétel (IFRS szerint)	454 893	522 530	179 245	795 436	239 690
EBITDA	398 550	397 537	172 823	761 231	220 534
Működési eredmény	482 203	1 765 727	131 582	687 959	166 822
Adózott eredmény	-602 229	218 478	-59 832	270 307	345 073

Az IFRS szabályok szerint a társaság euróban nyilvántartott ingatlanportfólióján 2013 Q1 végén (291Ft helyett 304 Ft-on értékelt) 778 millió forintos számviteli árfolyamvesztés jelentkezett, amely az időszakai eredményt módosítja.

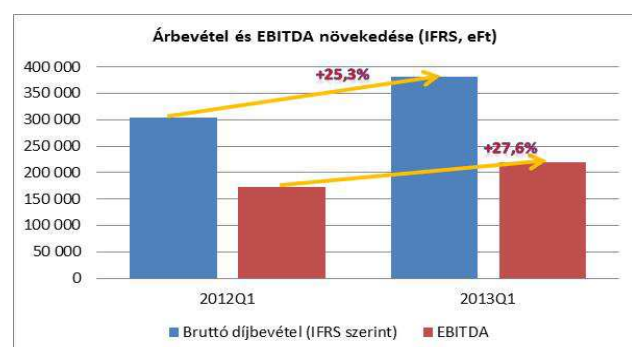
2013. első félév összegző adatai: *

adatok ezer HUF	2012Q2	2013Q2
Bruttó díjbevétel	650 623	759 822
Nettó díjbevétel	396 365	465 337
EBITDA (Bruttó működési eredmény)	362 692	418 368
Működési eredmény	276 760	363 574
Adózás előtti eredmény	-46 408	294 379
Adózott eredmény	-82 112	255 287

*A fenti adatok konszolidáltak, független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

A TÁRSASÁG EBITDA- SZINTŰ EREDMÉNYE TÖBB MINT 27 SZÁZALÉKKAL BŐVÜLT 2012Q1 / 2013 Q1-RE

adatok ezer HUF	2012Q1	2012	2013Q1	2013Q1/2012Q1
Bruttó díjbevétel (IFRS szerint)	304 371	1 361 372	381 478	25,3%
Nettó díjbevétel (IFRS szerint)	179 245	795 436	239 690	33,7%
EBITDA	172 823	761 231	220 534	27,6%



*EBITDA-ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA:

IFRS SZERINTI ÁRBEVÉTEL

(+/-) EGYÉB BEVÉTEL/RÁFORDÍTÁS

(-) ADMINISZTRÁCIÓS KÖLTSÉGEK

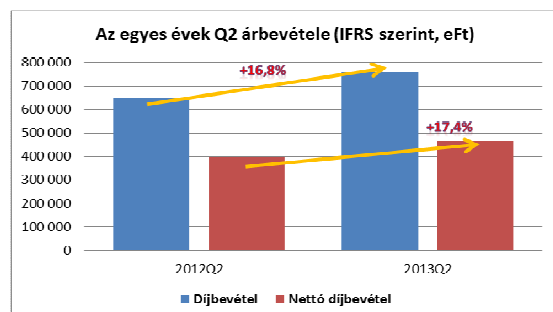
(-) SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

A 2013. második negyedév főbb pénzügyi adatai:

<i>adatok ezer HUF</i>	2012Q2	2013Q2
Bruttó díjbevétel	650 623	759 822
Nettó díjbevétel	396 365	465 337
EBITDA (Bruttó működési eredmény)	362 692	418 368
Működési eredmény	276 760	363 574
Adózás előtti eredmény	-46 408	294 379
Adózott eredmény	-82 112	255 287

Összefoglaló az Appeninn Holding Nyrt. 2013. második negyedévi működéséről:

A Társaság időszaki jelentése szerint az Appeninn Holding 2013 második negyedévében 16,8 százalékkal, közel 760 millió forintra növelte IFRS szerinti konszolidált díjbevételét. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett díjbevétel az előző év azonos időszakához képest 17 százalékos növekedés mellett 465 millió forintot ért el, a társaság adózott eredménye pedig 294 millió forint nyereséget mutatott.

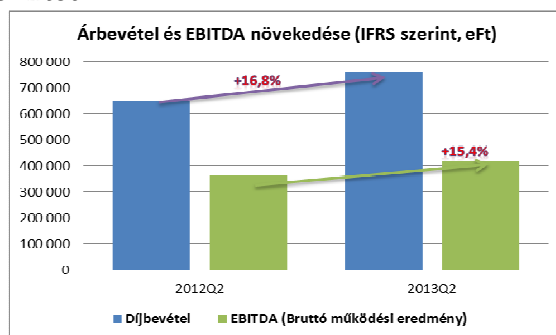


- A Cégcsoport árbevételének növekedése az alábbi okokra vezethető vissza:
 - Az Appeninn az elmúlt egy évben jelentős akvizíciókat zárt le, ingatlanállományát több mint hatvanötezer négyzetméterre növelte.
 - Az Appeninn által üzemeltetett ingatlanportfólió kihasználtsága, stabilan 95 százalék feletti szinten áll, amely a piaci átlagot messze meghaladja.

A társaság árbevételének több mint 93 százalékát az ingatlan-bérbeadásból származó bevétel adja, amelynek nagysága 18 százalékkal növekedett az előző év első negyedévéhez képest és meghaladta a 708 millió forintot.

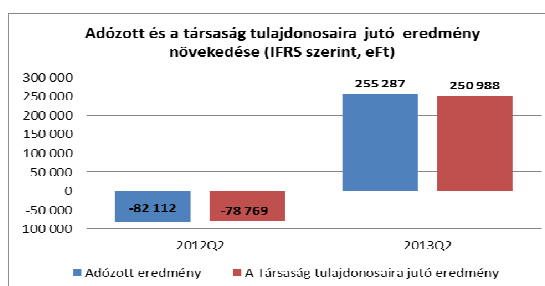
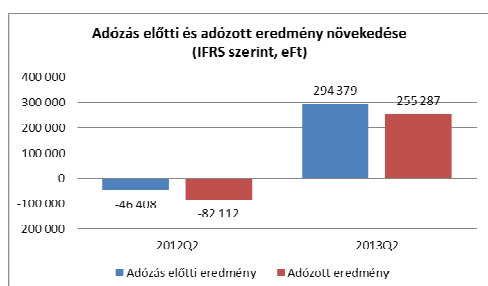
- Az Appeninn az ingatlanportfólió folyamatos bővítése közben is nagy hangsúlyt fektetett arra, hogy üzemeltetési tevékenységének hatékonyságát fenntartsa és javítsa, kiaknázva az ingatlanportfólión belüli szinergia-lehetőségeket.

A társaság EBITDA szintű eredménye is dinamikusan, több mint 15 százalékkal növekedett, meghaladta a 418 millió forintot.



A működési eredmény 364 millió forint volt ebben a negyedévben, amely több mint 31 százalékkal haladja meg az előző év adatát. Az adózás előtti eredményt a fordulónapi átértékelések miatt a társaság ingatlanportfóliójának átértékelése 212 millió forinttal növelte, míg a hitelekhez kapcsolódó nem realizálódó átértékelési különbözet 66 millió forinttal csökkentette.

Mindezeket figyelembe véve a társaság adózás előtti eredménye 294 millió forintra emelkedett a tavalyi év azonos időszakában keletkezett 46 millió forintos negatívumról, a Társaság tulajdonosaira jutó eredmény pedig 251 millió forintra nőtt a 2012 második negyedévében elért 778 millió forintos negatív eredményről.



*A társaság főbb adatai az Appennin Holding IFRS beszámolóinak alapján kerülnek bemutatásra.

Az IFRS szabályainak megfelelően:

A társaság árbevétele az ingatlan és eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó bevételek közvetlen költségekkel csökkentett összegét tartalmazza.

Az év közben vásárolt ingatlan árbevétele a megszerzés pillanatától konszolidálható, a devizában nyilvántartott ingatlanok rendszeresen átértékelendők, az árfolyamváltozásból adódó különbség eredménymódosító tényezőként elszámolandó.

B.8.-

B.11. Nem értelmezhető.

C. szakasz Értékpapírok

C.1. A Társaság 2013. április 12. napján megtartott közgyűlésén elhatározta a 13/2013. számú közgyűlési határozatával a Társaság alaptőkéjének 400.000.000,- Ft összeggel való felemelését és ennek során 4.000.000,- db, azaz Négy millió darab 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészevényeinek (egyéb helyeken: Részvények) kibocsátását. A Budapesti Értéktőzsde Zrt. szabályzati rendelkezése értelmében a Társaság köteles az előbbi alaptőke-emelés során kibocsátott

Részvényeket a Budapesti Értéktőzsde Zrt. mint szabályozott piacon a Társaság által korábban bevezetett Prémium kategóriás részvényei közé bevezetni. Az előbbi alaptőke-emelést a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg.01-10-046538/53. számú végzésével 2013. június 11-i hatállyal a cégjegyzékbe bejegyezte.

Az alaptőke felemelése a jelenleg forgalomban lévő törzsrészvényekkel azonos sorozatba tartozó 4.000.000,- darab 100,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált módon előállított törzsrészvény kibocsátásával és azoknak a BÉT részvény szekció Prémium kategóriás részvény kereskedésbe történő bevezetésével valósul meg. A Részvények várhatóan 2013. november 15. napjáig bevezetésre kerülnek.

A Részvények dematerializált formában kerülnek előállításra a Tpt.-ben és a Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1075 Budapest, Asbóth u. 9-ll., a továbbiakban: KELER) Általános Üzletszabályzatában foglalt rendelkezésnek megfelelően. A Részvények értékpapírkódja (a továbbiakban: ISIN azonosító): HU0000102132.

C.2. Az értékpapír-kibocsátás pénzneme: magyar forint (HUF).

C.3. A Társaság alaptőkéje 36.500.000,- db, azaz Harminchatmillió-ötszáz ezer darab 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényből áll. A Részvények kibocsátási értéke az alapításkor megegyezett a Részvények névértékével. A Részvények névértékének befizetése a Társaság megalapításakor, illetve az egyes alaptőke-emelések alkalmával teljes egészében megtörtént. A Részvények névértéke: 100,- Ft, azaz Egyszáz forint.

C.4. Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése:

A részvényes jogosult a Közgyűlésen részt venni, az Alapszabály V.8. pont szerint felvilágosítást kérni, valamint észrevételt és indítványt tenni, szavazati joggal rendelkező részvény birtokában pedig szavazni. A részvényhez fűződő szavazati jog mértékét a részvény névértéke határozza meg. Minden 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű törzsrészvény 1, azaz Egy szavazatot biztosít. Az adott részvény után járó Közgyűlésen való részvétel és a szavazati jog gyakorlásának feltétele, hogy

- a részvény tulajdonosa a Társaság Részvénykönyvébe a Közgyűlés előtti fordulónappal be legyen jegyezve, és
- a részvényes részvénytulajdonosa, illetve szavazati joga nem sérti a jogszabályok, illetve a jelen Alapszabály rendelkezéseit.

Ha az alaptőke felemelésére pénzbeli hozzájárulás ellenében kerül sor, a Társaság részvényeseit (ezen belül első helyen a forgalomba hozott részvényekkel azonos részvénytartozó részvénytulajdonosokkal rendelkező részvényeseket, majd az átváltoztatható, és velük egy sorban a jegyzési jogot biztosító kötvények tulajdonosait - ebben a sorrendben) a jelen Alapszabályban meghatározott feltételek szerint jegyzési (részvények átvételére vonatkozó) elsőbbség illeti meg.

A Társaság jogutód nélküli megszűnése esetében a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó vagyont – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a részvényesek között az általuk a részvényekre ténylegesen teljesített befizetések, illetve nem pénzbeli hozzájárulások alapján, részvényeik névértékének arányában kell felosztani.

A Társaság által kibocsátott minden Részvény esetében a részvényesnek – törvény eltérő rendelkezése hiányában – joga van a Társaság jogutód nélküli megszűnése esetén, a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó vagyonából a részvényes által a Részvényekre ténylegesen teljesített befizetések, illetve nem pénzbeli hozzájárulás alapján a Részvényei névértékével arányos részére (likvidációs hányad).

Azok a részvényesek, akik a szavazatok legalább 1 %-val rendelkeznek, - az ok megjelölésével - írásban kérhetik az Igazgatótanácstól, hogy valamely kérdést tűzzön a Közgyűlés napirendjére, továbbá a napirendi pontokkal összefüggésben határozati javaslatot is előterjeszhetnek. Azok a részvényesek, akik a szavazatok legalább 5 %-val rendelkeznek, írásban kérhetik az Igazgatótanácstól a Közgyűlés összehívását az ok és cél megjelölése mellett. A Társaságnak a szavazatok legalább 1 %-val rendelkező részvényesei, a költségek megelőlegezésével egyidejűleg kérhetik a cégbíróságtól független szakértő kirendelését annak megvizsgálása végett, hogy a kifizetés megalapozza-e a Gt. 219. § (4) bekezdésben foglaltak alkalmazását. Bármely részvényes jogosult a Gt. 45. §-a alapján a Közgyűlés, az Igazgatótanács jogsértő határozatának bírósági felülvizsgálatát kérni. A részvényes a részvénykönyvbe betekinthez és annak rá vonatkozó részéről az Igazgatótanácstól, illetve annak megbízottjától másolatot igényelhet.

Ha a Közgyűlés elvetette azt az indítványt, hogy az utolsó, számviteli törvény szerinti beszámolót vagy az utolsó két év ügyvezetésében előfordult valamely eseményt a Könyvvizsgáló vizsgálja meg, illetve, ha a Közgyűlés szabályszerűen bejelentett ilyen indítvány kérdésében a határozathozatalt mellőzte, ezt a vizsgálatot a Társaságnak a szavazatok legalább 5 %-val rendelkező részvényesei kérelmére a cégbíróság elrendeli. Ha a Közgyűlés elvetette azt az indítványt, hogy a Társaságnak a részvényesek, az Igazgatótanács tagjai, illetve a Könyvvizsgáló ellen támasztható követelése érvényesítésre kerüljön, továbbá, ha a Közgyűlés szabályszerűen bejelentett ilyen indítvány tárgyában a határozathozatalt mellőzte, a követelést a Társaságnak a szavazatok legalább 5 %-val rendelkező részvényesei a Közgyűlés ülésének napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a Társaság nevében keresettel maguk érvényesíthetik.

A részvényest a Társaságnak a Gt. 219. § (1) bekezdése szerint felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényei névértékére jutó arányos hányad (osztalék) illeti meg.

- C.5.** A Társaság Részvénye szabadon átruházható, a Gt.-nek a részvény átruházásának korlátozásáról szóló rendelkezései nem alkalmazhatók. Az átruházás az értékpapírszámlán történő terhelés, illetve jóváírás útján történik. Ellenkező bizonyításáig azt a személyt kell a Részvény tulajdonosának tekinteni, akinek az értékpapírszámláján a Részvényt nyilvántartják.
- C.6.** A Társaság 2013. április 12. napján megtartott közgyűlésén elhatározta a 13/2013. számú közgyűlési határozatával a Társaság alaptőkéjének 400.000.000,- Ft összeggel való felemelését és ennek során 4.000.000,- db, azaz Négy millió darab 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényeinek (egyéb helyeken: Részvények) kibocsátását. A Budapesti Értéktőzsde Zrt. szabályzati rendelkezése értelmében a Társaság köteles az előbbi alaptőke-emelés során kibocsátott Részvényeket a Budapesti Értéktőzsde Zrt. mint szabályozott piacon a Társaság által korábban bevezetett Prémium kategóriás részvényei közé bevezetni. A Részvények várhatóan 2013. november 15. napjáig bevezetésre kerülnek.

Szabályozott piacok megnevezése, ahol az értékpapírokkal kereskednek:

- Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság által működtetett szabályozott piac
- Stuttgarter Wertpapierbörsen

C.7. Az osztalékpolitika ismertetése:

A részvényest a Társaságnak a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: Gt.) 219. § (1) bekezdése szerint felosztható és a közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényei névértékére jutó arányos hányad (osztalék) illeti meg. Osztalékra az a részvényes jogosult, aki az osztalékfizetésről döntő közgyűlési határozatban meghatározott napon (fordulónap) a részvény tulajdonosa. A fordulónap legkorábban a Közgyűlést követő 10. tőzsdenap lehet. A részvényes az osztalékra csak a már teljesített vagyoni hozzájárulása arányában jogosult. A Közgyűlés az osztalék fizetéséről az Igazgatótanácsnak az Audit Bizottság által jóváhagyott javaslatára a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadásával egyidejűleg határozhat. Az osztalék kifizetésének feltétele, hogy

- a fordulónapon fennálló részvénytulajdonlást a tulajdonosi igazolás igazolja;
- a részvényes részvénytulajdonosa nem sérti a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit.

Az osztalék kifizetéséről az Igazgatótanács köteles gondoskodni. A Társaság a BÉT Kereskedési Kódexében meghatározott „Ex-kupon Nap” előtt 2 (Kettő) tőzsdenappal nyilvánosságra hozza az osztalék végleges mértékét. Az „Ex-kupon Nap” legkorábban a kupon mértékét megállapító Közgyűlést követő 3. tőzsdenap lehet. Az esedékességtől számított 60 napon belül a részvényes köteles az osztalékot felvenni. A részvényes késedelme esetén a Társaságtól osztaléka után kamatra nem tarthat igényt. Az előzőek szerint meghatározott időtartamon belül fel nem vett osztalékot a részvényes az osztalékfizetés időpontjától kezdődő öt éves elévülési időn belül követelheti, a Társaság a részvényessel előzetesen egyeztetett időpontban a részvényesnek személyesen a Társaság székhelyén vagy – a részvényes kérésére és költségére – átutalással fizeti ki. A részvényes a jóhiszeműen felvett osztalék, osztalékékezőleg visszafizetésére nem kötelezhető. Jóhiszeműen felvett osztaléknak kizárólag a Közgyűlés által elfogadott számviteli törvény szerinti beszámoló alapján megállapított osztalékalapból a részvényes részvényeire jutó osztalék felvétele minősül, feltéve, hogy nem áll fenn a részvény megszerzésére vonatkozó kizáró feltétel a részvényessel szemben. Az osztalék után a Társaságot kamatfizetési kötelezettség nem terheli, kivéve, ha a Társaság késik az osztalék kifizetésével.

D. szakasz Kockázatok

D.1. A Társaság szolgáltatásaival kapcsolatban kockázati tényezőként jelentkezik a technikai és gazdasági környezete folyamatos változása. A Társaság fő kockázati tényezője az ingatlanpiaci helyzet alakulása. Azon belül is az egyes ingatlanpiaci szegmensekben érvényesülő bérleti díj és eladási ár színvonal alakulása, a kereslet és kínálat egymáshoz való viszonya. Kisebbségi mértékben - az euróban fizetett bérleti díjak miatt - az alap árfolyamát befolyásolja a forint-euro árfolyam. További kockázati tényezői az alábbiak:

- Piaci kockázat
- A nemzetközi és hazai politikai és gazdasági környezetből eredő kockázat
- Jövedelmezőségi kockázat
- Ingatlanok hasznosításából eredő kockázat

D.3. A részvényekbe való befektetés a befektetések kockázatos típusába tartozik. A Részvények árfolyama a jövőben emelkedhetnek és csökkenhetnek is. A Társaság nem vállal arra garanciát, hogy a Részvények ára a jövőben feltétlenül emelkedni fog. A részvényekbe történő befektetésekre jellemző kockázatok főbb okai:

- általános gazdasági és politikai kockázatok,
- a részvénybefektetésekre jellemző kockázatok,
- a Társaság tevékenységével kapcsolatos kockázatok,
- az árfolyamváltozás kockázata,
- a likviditási kockázat,
- az osztalékfizetés kockázata,
- a kereskedés kockázata,
- az adózási szabályok változásának kockázata,
- a kivezetés kockázata,
- az egy részvényre jutó részesedés csökkenésének kockázata.

A Részvények árfolyamát a tőzsdén a piaci kereslet és kínálat változása mozgatja, az árfolyamok ezért előre nem jelezhető irányban változhatnak. A jövőben az árfolyamok a piac változásától, a Társaság eredményességétől valamint egyéb tényezőktől függően növekedhetnek, illetve csökkenhetnek is. A Részvények likvid piacának kialakulására nincs biztosíték. A jövőbeni osztalék fizetésre és arra, hogy a jövőben osztalék fizetésre sor kerül, nincs biztosíték. Az osztalék illetve az árfolyam nyereség adózása a törvényi előírások változásának megfelelően a jövőben akár a részvénytulajdonosra kedvezőtlenül is változhatnak. A Társaság nem tudja garantálni, hogy tevékenysége a jövőben nyereséges lesz.

A magyar részvénytőzsdén viszonylagosan kis méreténél és nyitottságánál fogva jelentős mértékben reagál a nemzetközi tendenciákra, teljesítményének alakulására kihatnak a nemzetközi tőke- és pénzpiaci mozgások. A BÉT-en az aktív külföldi intézményi befektetők magas aránya erősíti a tőzsdéi árfolyamok volatilitását. A BÉT forgalmának 85-90 százalékát a piacvezető négy legnagyobb részvény adja, elsősorban a külföldi befektetők ezen értékpapírokra összpontosuló kereslete miatt. A Társaság Részvényei a BÉT Részvények Prémium kategóriájában kerülnek bevezetésre. A Kibocsátó Részvénye a BÉT-re történő bevezetését követően a közepes kapitalizálójú részvények közé sorolható.

E. szakasz Ajánlattétel

E.1. A Társaság kijelenti, hogy a 2013. április 12-én megtartott közgyűlésen, a 13/2013. számú határozattal elhatározott alaptőke-emeléssel kapcsolatos kibocsátás teljes nettó bevétele 1.200.000.000,- Ft, azaz Egymilliárd-kettőszázmillió forint. A kibocsátás becsült összes költsége: 600.000,- Ft, azaz Hatszázezer forint, amely nem kerül a Befektetőkre terhelésre.

E.2a. A kibocsátott részvények zártkörűen kerültek kibocsátásra. A forgalomba hozatal célja, hogy a fő tulajdonos Lehn Consulting AG eddigi követeléseit a Társaság rendelkezésére bocsátja véglegesen a kibocsátással kapott részvények ellenében, így biztosítva többletforrást a Társaság dinamikus növekedésére, újabb ingatlan akvizíciójára, stratégiai célok megvalósítására.

A Társaság a zártkörű tőkeemeléssel kibocsátott részvények forgalomba hozatalával a fő tulajdonostól véglegesen a rendelkezésére bocsátott forrásokból újabb ingatlanok

megvásárlását tervezi, így tovább építve - a nemzetközi viszonylatban igen jelentősen alulárzott - hazai ingatlanpiacon ingatlan portfólióját.

- E.3.** Az alaptőke-emelésre új részvények zártkörű forgalomba hozatalával került sor. A Részvények kibocsátására nem pénzbeli hozzájárulás ellenében kerül sor, a részvények kibocsátási értéke 300,- Ft (azaz Háromszáz forint). A Társaság a Részvények teljes mennyiségének átvételére a Lehn Consulting AG-t (székhely: Svájc, CH-9050 Appenzell, Meistersrüte, Rosenböhleli 8, cg.: CH-660.2.229.005-4) jogosította fel. A fentiek szerint kijelölt Befektető a Részvények átvételére és a Részvények ellenértékének szolgáltatására vonatkozóan kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett.

A nem pénzbeli hozzájárulás tárgya a Befektető Társasággal szembeni fennálló elismert követelése. A követeléseket a Befektető 1.200.000.000,- Ft (azaz Egymilliárd-kettőszázmillió forint) összeg értékben nem pénzbeli hozzájárulásként bocsátotta a Társaság rendelkezésére. Az alaptőke-emelés összege: 400.000.000,- Ft (azaz Négyszázmillió forint). A nem pénzbeli hozzájárulás előzetes értékelését Dr Ács László (lakcíme: 1025 Budapest, Cseppkő utca 56.; adószáma: 71257161-3-41; MKVK nyilvántartási szám: 004626), a Társaság által megbízott független könyvvizsgáló végezte. A könyvvizsgáló jelentése a nem pénzbeli hozzájárulás szolgáltatását követően az Alapszabály mellékletét képezi.

- E.4.** A Társaság kijelenti, hogy a 2013. április 12-én megtartott közgyűlésen, a 13/2013. számú határozattal elhatározott alaptőke-emeléssel kapcsolatos kibocsátásban sem természetes, sem jogi személyek nem érintettek, érdekeltséggel nem rendelkeznek.

- E.5.** Nem értelmezhető.

- E.6.** A 2013. április 12-én megtartott közgyűlésen, a 13/2013. számú határozattal elhatározott alaptőke-emelést megelőzően egy törzsrészvény névértéke a jegyzett tőke 0,0000030769% volt. A 2013. április 12-én megtartott közgyűlésen, a 13/2013. számú határozattal elhatározott alaptőke-emelést követően egy törzsrészvény névértéke a jegyzett tőke 0,0000027397%. A közvetlen értéktelenedés 10,96%-nak fele meg.

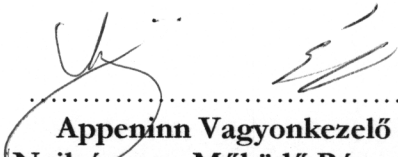
- E.7.** A Kibocsátó a Befektetőkre semmilyen költséget nem terhel.

II. FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT:

A Rendelet I. és III. mellékletének 1. pontja, valamint a Tpt. 29. § (1) bekezdése értelmében az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., a továbbiakban: Társaság) mint kibocsátó felelős a Tájékoztatóban szereplő információkért és a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért.

Alulírottak, Károly György az Igazgatótanács elnöke és Éder Lőrinc az Igazgatótanács tagja a Társaság képviseletében eljárva kijelentjük, hogy a jelen Tájékoztatóban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, a jelen Tájékoztató a valóságnak megfelelő tényeket és állításokat tartalmazza, és nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Társaság Részvényei és a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, illetve befolyásolhatnák az információkból levonható következtetéseket, továbbá nem tartalmaz félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést, valamint nem hallgat el olyan tény, amely a befektetés megalapozott megítéléséhez szükséges.

Kelt, Budapest, 2013. október 15.


.....
Appeninn Vagyonkezelő Holding
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Képv.:
Károly György Éder Lőrinc
az Igazgatótanács elnöke az Igazgatótanács tagja
Kibocsátó

III. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A befektetési döntések meghozatalához feltétlenül szükséges jelen Tájékoztató kockázatokkal kapcsolatos részének megismerése, amely a Társaságba történő befektetés kockázatát elemzi.

A részvényekbe való befektetés a befektetések kockázatos típusába tartozik. A Részvények árfolyama a jövőben emelkedhetnek és csökkenhetnek is. A Társaság nem vállal arra garanciát, hogy a Részvények ára a jövőben feltétlenül emelkedni fog. A részvényekbe történő befektetésekre jellemző kockázatok főbb okai:

- általános gazdasági és politikai kockázatok,
- a részvénybefektetésekre jellemző kockázatok,
- a Társaság tevékenységével kapcsolatos kockázatok,
- az árfolyamváltozás kockázata,
- a likviditási kockázat,
- az osztalékfizetés kockázata,
- a kereskedés kockázata,
- az adózási szabályok változásának kockázata,
- a kivezetés kockázata,
- az egy részvényre jutó részesedés csökkenésének kockázata.

1.) Általános gazdasági és politikai kockázatok

A Társaság mint minden gazdálkodó szervezet eredményessége nagyban függ a világgpiaci és abban a magyarországi gazdasági folyamatoktól. Amennyiben a makroökonómiai helyzetben negatív előjelű változások következnek be, a gazdasági növekedés üteme csökken, a külső és belső egyensúlyi pozíciók romlanak, akkor az esetlegesen bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásától a Társaság sem függetlenítheti magát. A magyar gazdaság a piac mérete és a nemzetközi gazdasági környezetbe való szoros beintegráltsága miatt fokozottan ki van téve a nemzetközi gazdasági folyamatoknak. A mindenkorai nemzetközi gazdasági környezettől a magyar gazdaság nem tudja magát függetleníteni. Egy esetleges hosszabb távú nemzetközi recesszió a magyar gazdaság szinte minden szereplőjénél így a Társaságnál is éreztetheti hatását.

2.) A részvényekre és a részvényekbe történő befektetésekre jellemző kockázatok

A Részvények árfolyamát a tőzsdén a piaci kereslet és kínálat változása mozgatja, az árfolyamok ezért előre nem jelezhető irányban változhatnak. A jövőben az árfolyamok a piac változásától, a Társaság eredményességétől valamint egyéb tényezőktől függően növekedhetnek, illetve csökkenhetnek is. A Részvények likvid piacának kialakulására nincs biztosíték. A jövőbeni osztalék fizetésre és arra, hogy a jövőben osztalék fizetésre sor kerül, nincs biztosíték. Az osztalék illetve az árfolyam nyereség adózása a törvényi előírások változásának megfelelően a jövőben akár a részvénytulajdonosra kedvezőtlenül is változhatnak. A Társaság nem tudja garantálni, hogy tevékenysége a jövőben nyereséges lesz.

A magyar részvénytulajdonosi piac viszonylagosan kis méreténél és nyitottságánál fogva jelentős mértékben reagál a nemzetközi tendenciákra, teljesítményének alakulására kihatnak a nemzetközi tőke- és pénzügyi mozgások. A BÉT-en az aktív külföldi intézményi befektetők magas aránya erősíti a tőzsdei árfolyamok volatilitását. A BÉT forgalmának 85-90 százalékát a piacvezető négy

legnagyobb részvény adja, elsősorban a külföldi befektetők ezen értékpapírokra összpontosuló kereslete miatt. A Társaság Részvényei a BÉT Részvények Prémium kategóriájában kerülnek bevezetésre. A Kibocsátó Részvénye a BÉT-re történő bevezetését követően a közepes kapitalizálójú részvények közé sorolható.

3.) A Társaság tevékenységével kapcsolatos kockázatok

Az Appeninn Nyrt. szolgáltatásaival kapcsolatban kockázati tényezőként jelentkezik a technikai és gazdasági környezete folyamatos változása.

A Társaság fő kockázati tényezője az ingatlanpiaci helyzet alakulása. Azon belül is az egyes ingatlanpiaci szegmensekben érvényesülő bérleti díj és eladási ár színvonal alakulása, a kereslet és kínálat egymáshoz való viszonya. Kisebb mértékben - az euróban fizetett bérleti díjak miatt - az alap árfolyamát befolyásolja a forint-euro árfolyam.

További kockázati tényezői az alábbiak:

- Piaci kockázat
- A nemzetközi és hazai politikai és gazdasági környezetből eredő kockázat
- Jövedelmezőségi kockázat
- Ingatlanok hasznosításából eredő kockázat

4.) Az árfolyamváltozás kockázata

Az árfolyamok a piac változásától, a Társaság eredményességétől, valamint egyéb tényezőktől függően növekedhetnek, illetve csökkenhetnek is. Az árfolyam előre nem jelezhető irányban és mértékben változhat. Jellemző az árfolyam erős ingadozása a közepes kapitalizálójú részvényekre.

5.) A likviditási kockázat

Nincsen biztosíték arra, hogy a bevezetést követően a Részvények megfelelő likviditással fognak rendelkezni. A Részvények likviditása alacsony is lehet. A kevésbé likvid piac kedvezőtlenül hathat a Részvények árfolyamára és csökkentheti a Kibocsátó részvényeinek likviditását.

6.) Az osztalékfizetés kockázata

Osztalék fizetésre abban az esetben kerülhet sor, ha a Társaság az adott pénzügyi évben nyereséges volt és az adózott eredmény visszaforgatására nincs szükség. Az osztalék fizetésére az adózott eredményéből kerülhet sor. A Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy tevékenysége a jövőben nyereséges lesz és azt se, hogy a Társaság esetleges nyeresége automatikusan azt jelenti, hogy a Társaság osztalékot fizet. Az adózott eredmény felhasználásáról annak esetleges visszaforgatásáról vagy osztalék fizetésre történő felhasználásáról, csakúgy, mint az esetleges osztalék mértékéről a Társaság közgyűlése dönt.

7.) A kereskedés kockázata

A Társaság üzletmenetét jelentősen befolyásoló hírek nyilvánosságra hozatala, valamint információközlési hiányosságok vagy egyéb, a vonatkozó törvények, rendeletek és szabályzatokban előírt köteleességek elmulasztása miatt az MNB, továbbá a BÉT Bevezetési és Forgalombantartási Szabályzatban meghatározott esetekben a BÉT felfüggesztheti a Részvények kereskedését.

8.) Az adózási szabályok változásának kockázata

A Részvényekkel való kereskedés során kockázatnak tekinthető a hazai és külföldi adózási szabályok esetleges hátrányos változása.

9.) A kivezetés kockázata

A BÉT-en jegyzett nyilvános társaságok a jogszabályok szerint kivezethetők a BÉT-ről. Nincs biztosíték arra, hogy a jövőben a Társaság meghatározó tulajdonosa nem vezeti ki a Részvényeket a BÉT-ről.

10.) Az egy részvényre jutó részesedés csökkenésének kockázata

Az Alapszabály szerint a Társaság közgyűlése bármikor határozhat alaptőke-emelésről, továbbá a közgyűlés határozatában felhatalmazhatja az igazgatótanácsot az alaptőke felemelésére. Nincs arra garancia, hogy egy későbbi alaptőke-emelésre valamennyi Részvényes számára kedvező árfolyamon kerül sor, ebből fakadóan egyes Részvényesek hátrányos helyzetbe kerülhetnek. A közgyűlés jogosult az alaptőke-emelés olyan módját meghatározni, amelyben a Társaság Részvényesei részvényátvevőként nem vehetnek részt. Amennyiben valamely Részvényes egy későbbi alaptőke-emelésben nem tud vagy nem kíván részt venni, a Társaságban meglévő tulajdonrészének aránya az alaptőke felemelésének következtében csökken.

IV. REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY ÉS ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK

1. Bejegyzett könyvvizsgáló

1.1.) A Társaság könyvvizsgálója

PÉNZMENTŐ Könyvvizsgáló, Adótanácsadó és Vállalkozási
Korlátolt Felelősségű Társaság
(székhely: 1037 Budapest, Farkastorki út 54.,
cégjegyzékszám: 01-09-264104
könyvvizsgálói kamarai engedély száma: 000255)

a könyvvizsgálatért személyében is felelős személy:

Dr. Rocskai János
(anyja neve: Zubek Róza,
lakcím: 1037 Budapest, Viharhegyi út 2. A. ép.,
könyvvizsgálói kamarai tagsági száma: 004148)

A könyvvizsgálónak semmilyen érdekeltsége nincsen és nem is volt a Társaságban.

1.2.) A Társaság alapításakor a nem pénzbeli hozzájárulás előzetes felülvizsgálatát végző könyvvizsgáló

Farkas Sándorné dr. Pozsonyi Mária (lakcím: 3100 Salgótarján, Madzsar József u. 9., cégnév:
Kontroll Plusz Bt., székhely: 1038 Budapest, Dűne u. 12. fsz. 1., cégjegyzékszám: 01-06-758988)

1.3.) A kibocsátással érintett alaptőke-emplés során a nem pénzbeli hozzájárulás előzetes felülvizsgálatát végző könyvvizsgáló

Dr. Ács László bejegyzett könyvvizsgáló, könyvvizsgálói kamarai engedély száma: 004626,
székhely: 1025 Budapest, Cseppkő utca 56., adószám: 71257161-3-41

2.) Kiemelt pénzügyi információk

2.1.) Pénzügyi adatok

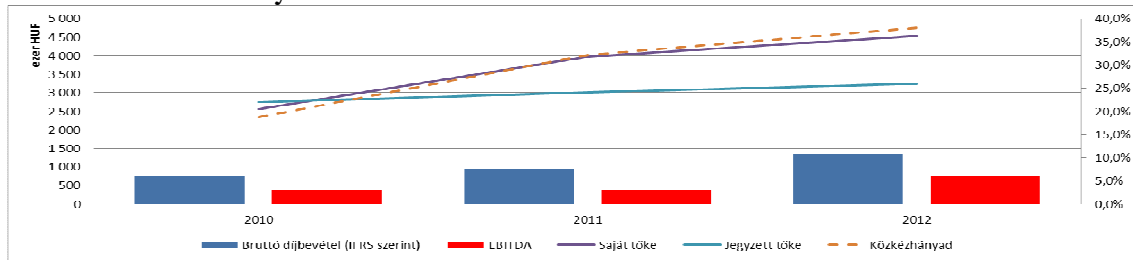
Pénzügyi adatok /Eredmények*

adatok ezer HUF	2010	2011	2012Q1	2012	2013Q1
Bruttó díjbevétel (IFRS szerint)	766 543	944 000	304 371	1 361 372	381 478
Nettó díjbevétel (IFRS szerint)	454 893	522 530	179 245	795 436	239 690
EBITDA	398 550	397 537	172 823	761 231	220 534
Működési eredmény	482 203	1 765 727	131 582	687 959	166 822
Adózott eredmény	-602 229	218 478	-59 832	270 307	345 073

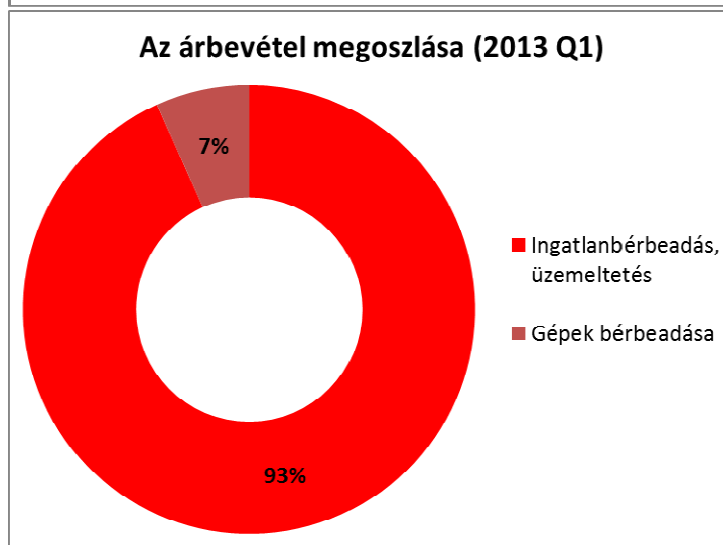
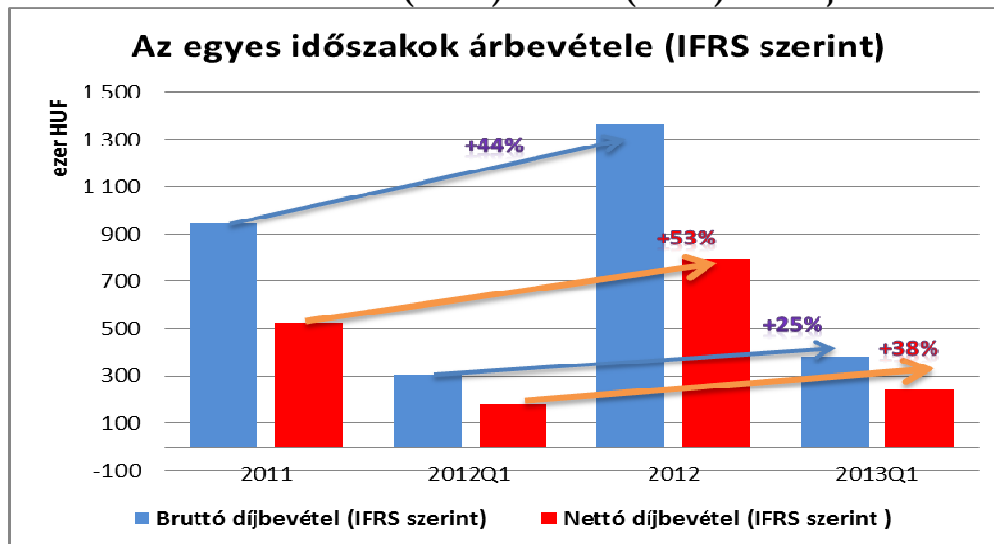
*Az IFRS szabályok szerint a társaság euróban nyilvántartott ingatlanportfólióján 2013 Q1 végén (291Ft helyett 304 Ft-on értékelt) 778 millió forintos számviteli árfolyamvesztés jelentkezett, amely az időszaki eredményt módosítja.

- A jó minőségű ingatlanportfólió bővülésével az árbevétel is dinamikusan növekszik
- Az Appennin az elmúlt egy évben jelentős akvizíciókat zárt le, ingatlanállományát több mint hatvanötezer négyzetméterre növelte, ingatlanportfóliójának kihasználtsága a piaci átlagot meghaladó mértékű (95% feletti)
- Fókuszban az üzemeltetési tevékenység hatékonysága és az ingatlanportfólión belüli szinergia-lehetőségeket kiaknázása
- Az ingatlanbérletből származó bevételek túlnyomó része euró alapú, hasonlóképpen a finanszírozási forrásokhoz, ezt erősítette az Erste Bankkal idén megkötött megállapodás is.

Emelkedő árbevétel, bővülő ingatlanportfólió és saját tőke növekvő közkézhányad mellett



Dinamikusan növelvő bruttó (+44%) és nettó (+53%) éves díjbevétel



*A társaság főbb adatai az Appeninn Holding IFRS beszámolóí alapján kerülnek bemutatásra.

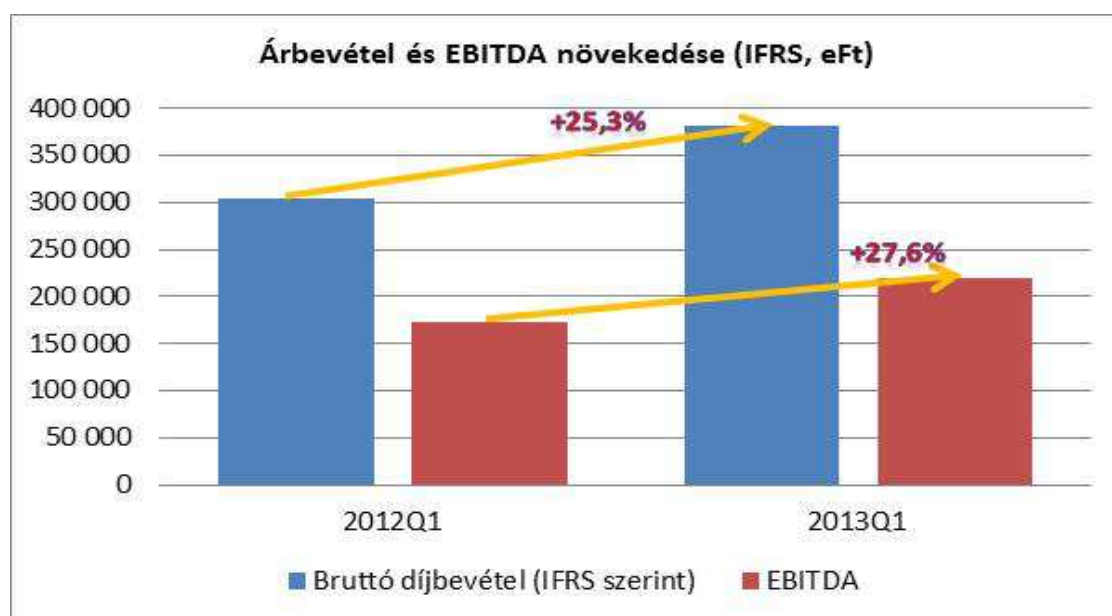
Az IFRS szabályainak megfelelően:

A társaság árbevétele az ingatlan és eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó bevételek közvetlen költségekkel csökkentett összegét tartalmazza.

Az év közben vásárolt ingatlan árbevétele a megszerzés pillanatától konszolidálható, a devizában nyilvántartott ingatlanok rendszeresen átértékelendők, az árfolyamváltozásból adódó különbség eredménymódosító tényezőként elszámolandó

A TÁRSASÁG EBITDA- SZINTŰ EREDMÉNYE TÖBB MINT 27 SZÁZALÉKKAL BŐVÜLT 2012Q1 / 2013 Q1-RE

adatok ezer HUF	2012Q1	2012	2013Q1	2013Q1/2012Q1
Bruttó díjbevétel (IFRS szerint)	304 371	1 361 372	381 478	25,3%
Nettó díjbevétel (IFRS szerint)	179 245	795 436	239 690	33,7%
EBITDA	172 823	761 231	220 534	27,6%



IFRS SZERINTI ÁRBEVÉTEL

(+/-) EGYÉB BEVÉTEL/RÁFORDÍTÁS

(-) ADMINISZTRÁCIÓS KÖLTSÉGEK

(-) SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

TÁRSASÁG 2013 QI (ELSŐ NEGYEDÉSVES) KONSZOLIDÁLT IFRS SZERINT ELKÉSZÜLT MÉRLEGE ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁSA

Az Appeninn Holding ismét jelentősen növelte árbevételét és EBITDA-szintű eredményét 2013 első negyedében. A Társaság portfóliója folyamatosan bővül, konszolidált díjbevétele 25 százalékkal, EBITDA szintű eredménye 28 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakának szintjét. A Társaság elsősorban a fővárosi irodapiacra fókuszál, 380 millió forintos konszolidált díjbevétel mellett 221 millió forintos EBITDA eredményt ért el. A társaság adózott eredménye 345 millió forint nyereséget mutatott.

A Társaság az idei év első három hónapjában ingatlanportfóliójának bérleti díjbevétele 28 százalékkal növelte, s mivel az üzemeltetési költségei ennél kisebb mértékben növekedtek, konszolidált nettó díjbevétele még ennél is jelentősebb mértékben, közel 34 százalékkal bővült.

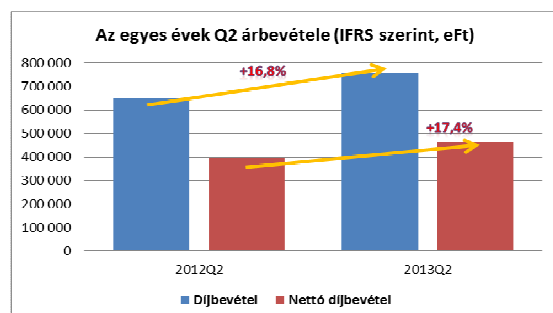
Az Appeninn csoport árbevételének növekedése egyrészt az elmúlt egy évben lezárt jelentős akvizícióknak köszönhető, amelyek révén a cégcsoport ingatlanállománya több mint hatvanötezer négyzetméterre növekedett. Másfelől a cégcsoport által üzemeltetett ingatlanportfólió kihasználtsága stabilan a piaci átlagot jóval meghaladó, 95 százalék feletti szinten áll.

A cégcsoport IFRS szerinti konszolidált díjbevétele 380 millió forintot, míg az IFRS szerinti nettó (közvetlen költségekkel csökkentett) díjbevétele 240 millió forintot tett ki. Ezzel párhuzamban az EBITDA szintű eredmény 28 százalékkal emelkedett és 221 millió forintot ért el. A működési eredmény is közel negyedével bővült, 167 millió forintra emelkedett. A kiugróan magas adózás előtti eredményt a társaság devizában értékelt ingatlan portfóliójának és deviza hiteleinek ártértékeléséből eredő pozitív 267 millió forint összegű egyenlege növelte, így a cégcsoport adózás előtti eredménye 355 millió forintra, a társaság tulajdonosaira jutó eredmény pedig 326 millió forintra növekedett.

A társaság számára a mintegy 21 milliárd forint értékű ingatlanportfólió hatékony üzemeltetése kiemelten fontos szempont, amelynek eredményei az eredményszámokban is tetten érhetők. A cégcsoport továbbra is keresi a megfelelő értékeltési szintű, stabil jövedelemtermelő képességgel rendelkező, jó lokációjú, a megcélzott irodapiaci, illetve city-logisztikai szegmensek körébe tartozó ingatlanokat, akvizíciós stratégiájának megfelelően.

ÖSSZEFOGLALÓ AZ APPENINN HOLDING NYRT. 2013. MÁSODIK NEGYEDÉVI MŰKÖDÉSÉRŐL:

A Társaság időszaki jelentése szerint az Appeninn Holding 2013 második negyedében 16,8 százalékkal, közel 760 millió forintra növelte IFRS szerinti konszolidált díjbevételét. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett díjbevétel az előző év azonos időszakához képest 17 százalékos növekedés mellett 465 millió forintot ért el, a társaság adózott eredménye pedig 294 millió forint nyereséget mutatott.



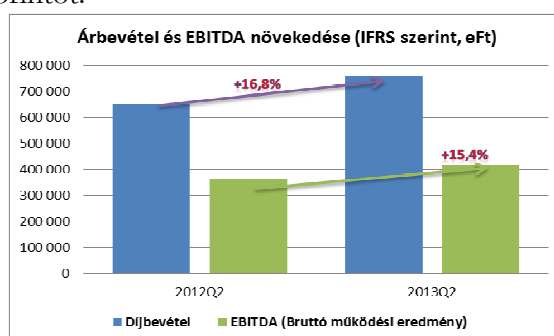
- A Cégcsoport árbevételének növekedése az alábbi okokra vezethető vissza:
 - Az Appeninn az elmúlt egy évben jelentős akvizíciókat zárt le, ingatlanállományát több mint hatvanötezer négyzetméterre növelte.

- Az Appeninn által üzemeltetett ingatlanportfólió kihasználtsága, stabilan 95 százalék feletti szinten áll, amely a piaci átlagot messze meghaladja.

A társaság árbevételének több mint 93 százalékát az ingatlan-bérbeadásból származó bevétel adja, amelynek nagysága 18 százalékkal növekedett az előző év első negyedévéhez képest és meghaladta a 708 millió forintot.

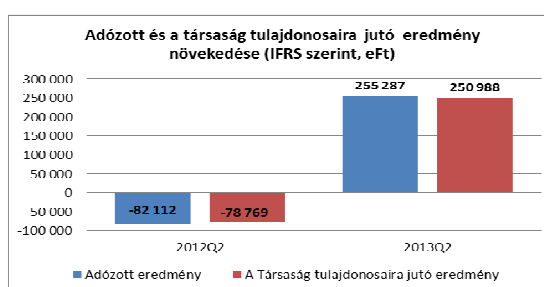
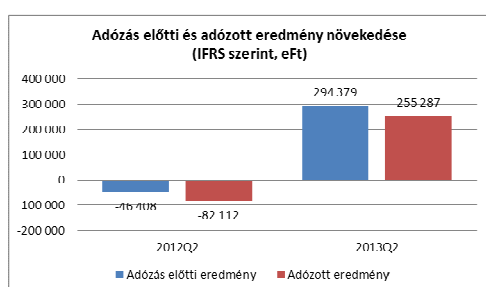
- Az Appeninn az ingatlanportfólió folyamatos bővítése közben is nagy hangsúlyt fektetett arra, hogy üzemeltetési tevékenységének hatékonyságát fenntartsa és javítsa, kiaknázva az ingatlanportfólión belüli szinergia-lehetőségeket.

A társaság EBITDA szintű eredménye is dinamikusán, több mint 15 százalékkal növekedett, meghaladta a 418 millió forintot.



A működési eredmény 364 millió forint volt ebben a negyedévben, amely több mint 31 százalékkal haladja meg az előző év adatát. Az adózás előtti eredményt a fordulónapi ártértékelések miatt a társaság ingatlanportfóliójának ártértékelése 212 millió forinttal növelte, míg a hitelekhez kapcsolódó nem realizálódó ártértékelési különbözet 66 millió forinttal csökkentette.

Mindezeket figyelembe véve a társaság adózás előtti eredménye 294 millió forintra emelkedett a tavalyi év azonos időszakában keletkezett 46 millió forintos negatívumról, a Társaság tulajdonosaira jutó eredmény pedig 251 millió forintra nőtt a 2012 második negyedévében elért 778 millió forintos negatív eredményről.



*A társaság főbb adatai az Appeninn Holding IFRS beszámolóí alapján kerülnek bemutatásra.

Az IFRS szabályainak megfelelően:

A társaság árbevétele az ingatlan és eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó bevételek közvetlen költségekkel csökkentett összegét tartalmazza.

Az év közben vásárolt ingatlan árbevétele a megszerzés pillanatától konszolidálható, a devizában nyilvántartott ingatlanok rendszeresen ártértékelendők, az árfolyamváltozásból adódó különbség eredménymódosító tényezőként elszámolandó.

MÉRLEG

Mérleg - Eszközök		
	2013.06.30	2012.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodw ill)	2 477 682	1 975 971
Egyéb immateriális javak	5 315	6 302
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	18 890 943	16 891 907
Tárgyi eszközök	277 930	304 912
Halasztott adó eszközök	109 777	115 707
Egyéb pénzügyi eszközök	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Befektett eszközök összesen	21 761 647	19 294 799
Készletek	1 170	3 877
Vevő és egyéb követelések	483 361	444 542
Elhatárolások	99 882	40 534
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	288 538	295 435
Forgóeszközök összesen	872 951	784 388
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	113 103	61 300
Eszközök összesen	22 747 701	20 140 487
Mérleg - Tőke és források		
	2013.06.30	2012.12.31
Jegyzett tőke	3 250 000	3 250 000
Tartalékok	2 239 520	2 239 520
Visszavásárolt saját részvények	-1 076 808	-910 814
Felhalmozott eredmény	437 833	-44 176
A Társaság részvényeseire jutó tőke	4 850 545	4 534 530
Nem ellenőrző részesedések	-1 743	130 995
Tőke és tartalékok összesen	4 848 802	4 665 525
Hitelek	15 115 562	12 963 911
Bérlői letétek	173 200	149 473
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	478 187	534 304
Céltartalékok	0	0
Céltartalékok	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	686 341	565 087
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	16 453 290	14 212 775
Szállítók és egyéb kötelezettségek	481 460	197 255
Rövid lejáratú hitelek	444 526	655 393
Adó kötelezettségek	64 488	50 009
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	100 859	107 618
Passzív elhatárolások	354 276	251 912
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 445 609	1 262 187
Kötelezettségek összesen	17 898 899	15 474 962
Tőke és források összesen	22 747 701	20 140 487

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Eredménykimutatás	2013.01.01.- 2013.06.30.	2012.01.01.- 2012.06.30.
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	708 607	599 463
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	51 215	51 161
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-35 244	-41 869
Ingtalan üzemeltetési költségek	-259 241	-212 389
Nettó bérleti díj bevételek	465 337	396 365
Adminisztrációs költségek	-46 247	-19 131
Személyi jellegű ráfordítások	-8 725	-11 374
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	8 003	-3 168
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	418 368	362 692
Goodw ill értékvesztés	-39 303	-79 163
Értékcsökkenés és amortizáció	-15 491	-6 769
Működési eredmény (EBIT)	363 574	276 760
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-57 580	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	211 750	-1 088 732
Akvizícióhoz kapcsolódó badw ill	11 449	0
Kamatbevétel	33 083	9 474
Kamat ráfordítások	-202 228	-202 771
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	-65 669	958 861
Adózás előtti eredmény	294 379	-46 408
Nyereség adók	-39 092	-35 704
Üzleti év eredménye	255 287	-82 112
Egyéb átfogó eredmény		
Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből	0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	255 287	-82 112
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	250 988	-78 769
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	4 299	-3 342

(Minden adat ezer forintban került feltüntetésre) Az fenti adatok konszolidáltak, független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

TÁRSASÁG 2012 ÉVES KONSZOLIDÁLT IFRS SZERINT ELKÉSZÜLT MÉRLEGE ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁSA

A 2012-es üzleti év fontosabb eseményeinek bemutatása

Az Appeninn az elmúlt egy évben jelentős akvizíciókat zárt le, ingatlanállományát közel hatvanezer négyzetméterre növelte.

A 2012. év során felvásárolt ingatlanok címeit, tevékenység szerinti besorolását valamint a fordulónapi ingatlan értékét az alábbi táblázat mutatja:

Befektetési célú ingatlan címe	Ingatlan besorolása	Az ingatlanok piaci értéke
Budapest, Mérleg utca 4.	"B" kategóriás Irodaház	7 400 000 EUR
Budapest, IX ker., Ráday u. 31.	Kereskedelmi ingatlan	496 000 EUR
Budapest, V ker., Akadémia u. 9.	Kereskedelmi ingatlan	412 000 EUR
Biatorbágy, Tormásrét 2.	Logisztikai ingatlan	1 700 000 EUR
Budapest, Kerepesi út 85.	Kereskedelmi ingatlan	2 282 000 EUR

Az Appeninn nagy hangsúlyt fektetett arra, hogy üzemeltetési tevékenységének hatékonyságát tovább javítsa és az ingatlanportfólión belüli szinergia-lehetőségeket kiaknázza. Az üzemeltetési tevékenység részleges kiszervezésének is köszönhető, hogy az ingatlan bérbeadásból származó bevételek 57 százalékos növekedése mellett az ingatlanüzemeltetés közvetlen költségei mindössze 52 százalékos emelkedést mutattak az előző év azonos időszakával összevetésben, s ezzel párhuzamban csökkent a személyi jellegű ráfordítások aránya is, míg az adminisztrációs költségek szintje nem változott.

2012. évi pénzügyi eredmények

Az Appeninn Holding 2012 évben 40 százalékkal, közel 1,2 milliárd forintra növelte IFRS szerinti konszolidált bruttó díjbevételét. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett díjbevétel 52 százalékos növekedés mellett 795 millió forintot ért el, a társaság adózott eredménye 270 millió forint nyereséget mutatott.

Az Appeninn által üzemeltetett ingatlanportfólió kihasználtságát sikerült a piaci átlagot meghaladó mértékű szinten tartani, a cégcsoport közel maximális kihasználtsággal üzemeltette ingatlanjait. A társaság árbevételén belül az ingatlan-bérbeadásból származó bevétel nagysága 57 százalékkal növekedve meghaladta az 1,261 milliárd forintot. E terület bevétele teszi ki a csoport bevételeinek közel 93 százalékát. Ez a tendencia a társaság ingatlanportfóliójának bővülésére vezethető vissza, a gépek és berendezések bérbeadása immár csak a társaság bevételeinek 7 százalékát adja.

Fordulónapot követő jelentősebb események

Az Appenin a beszámolási időszak lezárását követően két, közel teljes kihasználtsággal üzemeltetett fővárosi ingatlant vásárolt. 2013 januárjában egy kiváló lokációjú belvárosi B kategóriás kisebb irodaházzal, illetve február hónapban egy stabil jövedelemtermelő- képességű, 8000 négyzetméteres irodaházzal bővítette ingatlanportfólióját. Előbbi egy bemutatóterem és iroda funkciókat is egyesítő, 310 négyzetméteres Alkotmány utcai ingatlan, amelynek bérlője az Indesit Magyarország. A cég hazai és régiós bázisa, illetve központi kiállítóterme helyezkedik el az ingatlanban, az érvényben lévő bérleti szerződés pedig a következő években is biztos bevételt jelent az új tulajdonos számára. Az utóbbi, 8000 négyzetméteres ingatlan Kőbánya központjában található, közel 100 bérlője között elsősorban kis és mikro-vállalkozások vannak jelen, hosszú távú bérlői szerződésekkel. Azirodai funkciók mellett egyéb szolgáltatást isnyújtó 'C' kategóriás irodaház iránt az alacsonyabb bérleti díjkategóriában folyamatos kereslet mutatkozott az elmúlt években, éppen ez biztosítja az ingatlan stabil működését a cégcsoport számára. Az ingatlan bérlőkkel feltöltött, kihasználtsága meghaladja a 95 százalékos arányt.

Az Appenin Holding tulajdonában lévő összesített ingatlanterület nagysága ezzel meghaladja a 65 ezer négyzetmétert. A Társaság tovább folytatja az akvizíciós stratégiájához illeszkedő portfólióelemek megvásárlásának előkészítését, elsősorban az ingatlanpiac irodai és ipari-logisztikai ágazatában.

Vállalkozás folytatásának elve, a Társaság likviditási helyzete

Az Appenin Nyrt. treasury funkciója az üzleti érdekeknek megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt. Az Appenin Nyrt. tevékenysége során felmerülő pénzügyi kockázatokat üzletenként elemzi. A vizsgált kockázatok közt vannak a piaci kockázatok (deviza kockázat, valós érték kamat kockázat és árkockázat), hitel kockázat, fizetési kockázat és cash-flow kamat kockázat. Az Appenin Nyrt. törekvése, hogy minimalizálja ezen kockázatok hatását. Az Appenin Nyrt. spekulációs céllal nem bocsátkozik pénzügyi konstrukcióba.

Foglalkoztatáspolitikai

Tárgy évben 18.661 eFT (2011: 26.151 eFT) személy jellegű ráfordítás merült fel a munkabérekkel és a kapcsolódó bérjárulékokkal kapcsolatban. Tárgyévben foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszáma 7 fő volt (2011-ben 9 fő).

Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság nem foglalkozik kutatási és fejlesztési tevékenységgel.

Környezetvédelem

A Társaság tevékenysége során nem végez környezetre veszélyes illetve káros tevékenységet. Működéséhez nem használ fel veszélyes anyagokat.

Kockázatkezelési politika

Piaci kockázatok

Az AppeninnNyrt. alaptevékenységének jellegéből fakadóan, a beruházások közvetlenül nem befolyásolják az árki alakítást. Az AppeninnNyrt. a beszámolási évben a piaci érdeklődés visszaesését tapasztalta, amelyet elsősorban a kedvezőtlen gazdasági változások okoztak. Az AppeninnNyrt. tevékenységének finanszírozásából elsősorban deviza árfolyamok változásából eredő és kamat kockázatok következnek. A meghatározó kamatláb a magyar forint kamata mellett az EUR és a CHF kamata, a meghatározó devizaárfolyam az EUR és a CHF árfolyamok.

Külföldi valuta kockázat kezelése

Az AppeninnNyrt. beruházási hitelei EUR-ban és CHF-ben kerültek felvételre, ezért ezek kihatása nagyon jelentős. A fordulónapi árfolyamon értékelt beruházási hitelek után a nem realizált árfolyamvesztés, halasztott ráfordításként kimutatott halmozott összegének a hitelfelvételtől eltelt időtartam és a hitel figyelembe vehető futamideje arányában számított hányadának megfelelő egyéb céltartalék került elszámolásra. Valamennyi egyéb devizában felmerült kötelezettség a fordulónapi árfolyamon került értékelésre, a nem realizált árfolyamvesztés ráfordításként elszámolásra került.

A Csoport várható fejlődése

Az Appeninn Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentrálni, amelyekben alacsonyan 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 akvizíciós, kereskedelmi ingatlanokat. Az Appeninn belső növekedése az akvizíciók okán erős, azonban a változó gazdasági környezet és a finanszírozási körülmények óvatosságra intik a társaságot.

Összevont, konszolidált mérleg és eredménykimutatás

(Minden adat ezer forintban került feltüntetésre)

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Eredménykimutatás	Megjegyzés	2012.01.01.- 2012.12.31.	2011.01.01.- 2011.12.31.
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	6	1 261 106	801 026
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	6	100 266	142 974
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	7	-71 927	-91 344
Ingtalan üzemeltetési költségek	7	-494 009	-325 788
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó működési költségek		0	-4 338
Nettó bérleti díj bevételek		795 436	522 530
Adminisztrációs költségek	9	-82 612	-81 968
Személyi jellegű ráfordítások	10	-18 661	-26 151
Nettó egyéb bevételek/(ráfordítások)	8	67 068	-16 874
Bruttó működési eredmény (EBITDA)		761 231	397 537
Goodwill értékvesztés	17	-63 999	-117 863
Saját használatú eszközök értékcsökkenése és amortizációja	22	-9 273	-16 373
Működési eredmény (EBIT)		687 959	263 301
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	19	10 765	94 653
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	21	-834 725	899 473
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	18	213 803	508 300
Kamatbevétel	11	22 728	9 103
Kamat ráfordítások	12	-409 879	-352 457
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele/(ráfordítása)	13	667 924	-1 322 731
Adózás előtti eredmény		358 575	99 642
Nyereség adók	14	-88 268	118 836
Üzleti év eredménye		270 307	218 478
Egyéb átfogó eredmény			
Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből		0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		270 307	218 478
Az eredményből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	15	330 658	219 502
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	15	-60 350	-1 024
Egy részvényre jutó eredmény (HUF-ban)	16	11	8

MÉRLEG

Mérleg - Eszközök	Megjegyzés	2012.12.31	2011.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	17,18,19	1 975 971	1 997 976
Egyéb immateriális javak		6 302	1 437
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	20,21	16 891 907	14 218 642
Tárgyi eszközök	22	304 912	351 421
Halasztott adó eszközök	35	115 707	44 018
Egyéb pénzügyi eszközök		0	5 888
Társult vállalkozások	23	0	1 500
Befektett eszközök összesen		19 294 799	16 620 862
Készletek		3 877	1 190
Vevő és egyéb követelések	24	444 542	919 695
Elhatárolások	25	40 533	41 138
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	26	295 436	208 931
Források összesen		784 388	1 170 954
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	27	61 300	0
Eszközök összesen		20 140 487	17 791 816

Mérleg - Tőke és források	Megjegyzés	2012.12.31	2011.12.31
Jegyzett tőke	28	3 250 000	3 011 645
Tartalékok	29	2 239 520	1 455 846
Visszavásárolt saját részvények	30	-910 814	-327 612
Felhalmozott eredmény	6	-44 176	-365 815
A Társaság részvényeseire jutó tőke		4 534 530	3 774 064
Nem ellenőrző részesedések	31	130 995	201 063
Tőke és tartalékok összesen		4 665 525	3 975 127
Hitelek	32	12 963 911	11 876 245
Bérlői letétek	33	149 473	136 300
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	34	534 304	626 384
Halasztott adó kötelezettségek	35	565 087	267 619
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		14 212 775	12 906 548
Szállítók és egyéb kötelezettségek	36	197 255	154 430
Rövid lejáratú hitelek	32	655 393	477 463
Adó kötelezettségek	37	50 009	29 433
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	34	107 618	83 830
Passzív elhatárolások	38	251 911	164 985
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 262 186	910 141
Kötelezettségek összesen		15 474 962	13 816 689
Tőke és források összesen		20 140 487	17 791 816

SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAI

	Jegyzett tőke	Tartalékok	Felhalmozott eredmény	Visszavásárolt saját részvények	A Társaság részvényeseire jutó tőke	Nem ellenőrző részeselek	Tőke és tartalékok összesen
Egyenleg 2011. január 1-én	2 755 660	391 320	- 587 241	-	2 561 663	-	2 561 663
<i>Tárgyvéi árfogó eredmény</i>							
Tárgyvéi eredmény	-	-	219 502	-	219 502	- 1 024	218 478
Részvénykibocsátás ázsióval	255 985	1 064 528	-	-	1 320 511	-	1 320 511
Tárgyvéi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző részeselek	-	-	-	-	-	202 087	202 087
Saját részvény vásárlás	-	-	-	- 787 361	- 787 361	-	- 787 361
Saját részvény értékesítés	-	-	-	459 749	459 749	-	459 749
Egyenleg 2011. december 31.	3 011 645	1 455 846	- 365 815	- 327 612	3 774 064	201 063	3 975 127
<i>Tárgyvéi árfogó eredmény</i>							
Tárgyvéi eredmény	-	-	330 658	-	330 658	- 60 350	270 308
Részvénykibocsátás ázsióval	238 355	774 655	-	-	1 013 010	-	1 013 010
Tartalékok közötti rendezés	-	9 019	- 9 019	-	-	-	-
Tárgyvéi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző részeselek	-	-	-	-	-	- 9 718	- 9 718
Saját részvény vásárlás	-	-	-	- 1 928 896	- 1 928 896	-	- 1 928 896
Saját részvény értékesítés	-	-	-	1 345 694	1 345 694	-	1 345 694
Egyenleg 2012. december 31.	3 250 000	2 239 520	- 44 176	- 910 814	4 534 530	130 995	4 665 524

CASH-FLOW KIMUTATÁS

	Megjegyzés	2012.év	2011.év
Adózás előtti eredmény		358 576	99 642
Adózás előtti eredmény módosításai			
Jövedelem termelő célú ingatlanok értékelés változásának az eredménye	20	0	747 075
Nem realizált év végi devizaátértékelés		85 304	-557 249
Tárgyi eszköz értékesítésének nyeresége	22	-55 089	-36 032
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök változása	27	-61 300	0
Részesedések értékesítésének eredménye	19	0	-94 653
Értéksökkenés	7, 22	69 293	100 693
Vevő értékvesztés	24	326	-325
Goodwill értékvesztés	17	63 898	117 862
Badwill	18	-213 803	-508 300
Részesedések bevonása		1 500	0
Kamatbevételek	11	0	-9 103
Kamat ráfordítások	12	409 879	342 408
A működőtőke változásai			
Követelések és egyéb forgóeszközök növekedése/ (csökkenése)	24	-39 121	-255 380
Aktív időbeli elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	25	125 073	-5 514
Készletek változása		-2 687	2 555
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	36	128 254	-71 070
Bérlői letétek változása		9 573	15 305
Fizetett nyereségadó		-45 065	-55 314
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		834 800	-167 400
Üzletrészek vásárlása, akvirált nettó készpénzállomány	18	52 078	-119 000
Tárgyi eszköz és immateriális javak beszerzések		-127 724	-240 957
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	20	68 000	314 602
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	8, 22	155 163	229 208
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		147 517	174 853
Hitefelvétel		0	454 707
Hiteltörlesztés		-409 872	-216 007
Pénzügyi lízing visszafizetése		-68 292	-75 098
Kapott kamat	11, 25	4 803	9 103
Fizetett kamat	12, 38	-422 451	-266 835
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		-895 812	-94 139
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése		86 505	-98 677
Pénzeszközök az év elején	26	208 931	295 608
Pénzeszközök az év végén		295 436	208 931

3.) A Társaság bemutatása

3.1.) A Társaság története és fejlődése

A Társaságot egyszemélyes zártkörűen működő részvénytársaságként 2009. december 01-én alapította a Lehn Consulting AG (Appenzell, Svájc) külföldi társaság, akkor még Appenzell Holding Zrt. néven, a Társaság elnevezése később a svájci törvényi szabályozások miatt Appennin Holding Zrt.-re módosult, így már csak utalva az egyszemélyes tulajdonos cég székhelyére. A Társaság törzstőkéjét a Holdingba bekerülő cégek több lépcsőben történő apportjával 2009.12.21-ig jelentős 2.560.000.000.-Ft összegre emelte az egyszemélyes tulajdonos. A Társaság az általa birtokolt cégeken keresztül csaknem 8 milliárd Forint értékű eszköz vagyont kezelt ebben az időben.

Az egyszemélyes tulajdonos 2010. február 26-án döntött a részvénytársaság többszemélyessé válásáról, majd ezt követően a 2010. március 12-én megtartott közgyűlés elhatározta a részvénytársaság működési formájának megváltoztatását, és a Társaság nyilvánosan működő részvénytársasági formában működik tovább. Ezen a közgyűlésen döntöttek a részvénytulajdonosok a Társaság törzsrészvényeinek szabályozott piacra, a Budapesti Értéktőzsde Zrt. (egyéb helyeken: BÉT) tőzsdei kereskedésébe való bevezetéséről is. A Társaság szervezeti struktúrája a nyilvános működési formához igazodva ekkor változott meg, a közgyűlés öttagú igazgatótanácsot, háromtagú audit bizottságot és könyvvizsgálót is választott. A részvények tőzsdei bevezetése a Budapesti Értéktőzsde Zrt. vezérigazgatójának 236/2010. számú, 2010. július 1-én kelt határozata alapján valósult meg. A határozat szerint 25.600.000,- darab 100,- Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvény került a Budapesti Értéktőzsde Zrt. tőzsdei részvény kereskedésébe a B kategóriába bevezetésre 2010. július 2. napjával (bevezetési és első kereskedési nap).

A Társaság 2010. szeptember 30. napján megtartott közgyűlése a 23/2010. számú határozattal döntött a Társaság alaptőkéjének felemeléséről. Az alaptőke-emelésre új részvények zártkörű forgalomba hozatalával került sor, amelynek keretében a Társaság az addig forgalomban lévő törzsrészvényekkel azonos sorozatba tartozó 1.956.600,- darab 100,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált módon előállított törzsrészvény bocsátott ki. Az előbbi részvények tőzsdei bevezetésére a BÉT vezérigazgatójának 2010. december 1. napján kelt 445/2010. számú határozatával 2010. december 2. napján került sor.

A 2011. március 21-én megtartott közgyűlésen a 12/2011. számú határozattal a Társaság részvénytulajdonosai döntöttek arról, hogy a Társaság és a ROTUX Befektetési és Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1051 Budapest, Vigyázó F. u. 6.; cégjegyzékszám: 01-10-045553) oly módon egyesüljön, hogy a ROTUX Zrt. beolvad a Társaságba. A ROTUX Zrt. beolvadására tekintettel a Társaság 2.559.850,- darab 100,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált módon előállított törzsrészvény bocsátott ki, amelyek tőzsdei bevezetésére a BÉT vezérigazgatójának 2011. június 9-én kelt, 205/2011. számú határozatával került sor 2011. június 10. napjával.

A Társaság 2011. szeptember 6-án kérelmezte részvényeinek a BÉT részvények B kategóriájából a részvények A kategóriájába való átsorolását. A kérelem alapján a BÉT vezérigazgatója a 2011. szeptember 12-én kelt 389/2011. számú határozattal a Társaság részvényeit átsorolta a tőzsdei részvények A kategóriájába 2011. szeptember 14. napi hatállyal.

A Társaság 2012. április 10-én megtartott közgyűlése a 12/2012. számú határozattal felhatalmazta az igazgatótanácsot a Társaság alaptőkéjének felemelésére. A felhatalmazás alapján az

igazgatótanács 2012. június 8-án elfogadott 6/2012.06.08. számú igazgatótanácsi határozattal döntött a Társaság alaptőkéjének felemeléséről. A határozat értelmében az alaptőke-emelésre új részvények zártkörű forgalomba hozatalával került sor, amelynek keretében a Társaság az addig forgalomban lévő törzsrészvényekkel azonos sorozatba tartozó 2.383.550,- db 100,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált módon előállított törzsrészvény bocsátott ki. Az előbbi törzsrészvények tőzsdei bevezetésére a BÉT vezérigazgatójának 2012. augusztus 13-án kelt 265/2012. számú határozatával 2012. augusztus 14. napjával került sor.

A Társaság 2013. április 12-én megtartott közgyűlése a 13/2013. határozattal elhatározta a Társaság alaptőkéjének felemelését, amely során a Társaság az addig forgalomban lévő törzsrészvényekkel azonos sorozatba tartozó 4.000.000,- db 100,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált módon előállított törzsrészvény bocsátott ki.

Az alaptőke-emelésre új részvények zártkörű forgalomba hozatalával került sor. A Részvények kibocsátására nem pénzbeli hozzájárulás ellenében kerül sor, a részvények kibocsátási értéke 300,- Ft (azaz Háromszáz forint). A Társaság a Részvények teljes mennyiségének átvételére a Lehn Consulting AG-t (székhely: Svájc, CH-9050 Appenzell, Meistersrüte, Rosenböhleli 8, cg.: CH-660.2.229.005-4) jogosította fel. A fentiek szerint kijelölt Befektető a Részvények átvételére és a Részvények ellenértékének szolgáltatására vonatkozóan kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett.

A nem pénzbeli hozzájárulás tárgya a Befektető Társasággal szembeni fennálló elismert követelése. A követeléseket a Befektető 1.200.000.000,- Ft (azaz Egymilliárd-kettőszázmillió forint) összeg értékben nem pénzbeli hozzájárulásként bocsátotta a Társaság rendelkezésére. Az alaptőke-emelés összege: 400.000.000,- Ft (azaz Négyszázmillió forint). A nem pénzbeli hozzájárulás előzetes értékelését Dr Ács László (lakcíme: 1025 Budapest, Cseppekő utca 56.; adószáma: 71257161-3-41; MKVK nyilvántartási szám: 004626), a Társaság által megbízott független könyvvizsgáló végezte. A könyvvizsgáló jelentése a nem pénzbeli hozzájárulás szolgáltatását követően az Alapszabály mellékletét képezi.

Az alaptőke-emelést a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2013. június 11. napi hatállyal a Cg.01-10-046538/53. számú végzésével bejegyezte. Ezen legutóbbi alaptőke-emelés során kibocsátott 4.000.000,- darab törzsrészvény tőzsdei bevezetése előtt jelen Tájékoztató közzététele szükséges a Tpt. vonatkozó előírásai szerint.

Az ingatlanokat folyamatosan a piaci elvárásoknak megfelelő 85 %-os kihasználtsággal tudja a Társaság hasznosítani. A Társaság pénzügyi helyzete stabil, az ingatlanok finanszírozására felhasznált bankhitelek tőketartozását és a kapcsolódó kamatterheket időben és folyamatosan törleszti, így a Holdingban kezelt cégcsoport ingatlan vagyonának külső forrással nem terhelt arányos értéke a tőketörlesztésekkel folyamatosan nő, így a cégcsoport eszközalapú értéke, azaz az összesített saját tőkéje folyamatosan és stabilan növekszik. A cégcsoport ingatlanjai többségében irodaházak, amelyek nagy költséghatékonysággal, a szükséges és elégséges méretű üzemeltetéssel, a kezelt ingatlan vagyonhoz képest igen kis létszámú adminisztrációs háttérrel, magas színvonalú szolgáltatás biztosításával hasznosítja.

A cégcsoport saját eszközállománya folyamatosan növekszik, működése és pénzügyi helyzete stabil, a gazdasági világválság végét jelző ingatlanpiaci növekedést a Tőzsdei kereskedésnek köszönhetően várhatóan új forrásokra és a saját stabil helyzetére támaszkodva a további növekedés reményével várja.

3.1.1.) A Társaság cégneve és rövidített cégneve

Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Appenin Nyrt.

3.1.2.) A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám

A Társaság cégbejegyzésére a Magyar Köztársaság területén került sor a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság által 01-10-046538 cégjegyzékszám alatt. A Társaságot jelenleg a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága tartja nyilván változatlan cégjegyzékszám alatt.

3.1.3.) A Társaság bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama

A Társaság létesítő okiratának (módosításának) kelte és a cégbírósági hatálya

cégbejegyzés:	2009. december 1., hatályos: 2009. december 7.
változásbejegyzés:	2009. december 14., hatályos: 2009. december 17.
	2009. december 21., hatályos: 2009. december 29.
	2010. január 14., hatályos: 2010. január 29.
	2010. február 26., hatályos: 2010. március 3.
	2010. március 12., hatályos: 2010. április 15.
	2010. április 30., hatályos: 2010. június 15.
	2010. szeptember 30., hatályos: 2010. november 10.
	2011. március 21., hatályos: 2011. május 19.
	2012. április 10., hatályos: 2012. május 29.
	2012. június 25., hatályos: 2012. július 17.
	2013. április 12., hatályos: 2013. június 11.
	2013. április 30., hatályos: 2013. június 11.

A Társaság határozatlan időtartamra jött létre.

3.1.4.) Egyéb társasági jogi alapinformációk

A Társaság székhelye és egyben központi ügyintézési helye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., telefonszám: +36-1/346-8869

A Társaság székhelyének országa: Magyarország

A Társaság jogi formája: részvénytársaság, a Társaság működési formája: nyilvánosan működő részvénytársaság.

A Társaság működésére a magyar jog irányadó, a Társaság bejegyzésének országa Magyarország.

A Társaság üzleti évei január 1-én kezdődnek és december 31-én zárulnak, megegyeznek a naptári évvel.

A Társaság adószáma: 11683991-2-41

A Társaság főtevékenység: saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság egyéb tevékenységi körei: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése; üzletvezetés; üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás; m.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység; m.n.s. egyéb

kiegészítő üzleti szolgáltatás; m.n.s. egyéb információs szolgáltatás; épületépítési projekt szervezése; vagyonkezelés (holding); ingatlankezelés; ingatlanügynöki tevékenység.

A Társaság alaptőkéje 36.500.000,- db, azaz Harminchatmillió-ötszázezer darab 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészből áll. A Részvények kibocsátási értéke az alapításkor megegyezett a Részvények névértékével. A Részvények névértékének befizetése a Társaság megalapításakor, illetve az egyes alaptőke-emelések alkalmával megtörtént.

A Társaság hirdetményeit a Társaság honlapján (www.appeninn.hu), a Budapesti Értéktőzsde Zrt. honlapján (www.bet.hu), az MNB által üzemeltetett információtárolási rendszeren (honlap: www.kozzetetelek.hu), valamint jogszabályban és az Alapszabályban meghatározott esetekben a Cégközlönyben (www.cegkozlonny.hu) teszi közzé.

3.1.5.) A Társaság üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események

2013 első negyedében a társaság két újabb, hosszú távú bérlővel rendelkező ingatlannal bővítette portfólióját. Az Appeninn Nyrt. által megvásárolt, Budapest belvárosi, bemutatóterem és iroda funkciókat is egyesítő, 310 négyzetméteres Alkotmány utcai ingatlan hosszú távú bérlővel rendelkezik. Az épület bérlője az INDESIT Magyarország, amelynek hazai és régiós bázisa, illetve központi kiállítóterme helyezkedik el az ingatlanban, az érvényben lévő bérleti szerződés pedig a következő években is biztos bevételt jelent az új tulajdonos számára. A másik, Appeninn Nyrt. által megvásárolt, 8 ezer négyzetméteres budapesti irodaház Kőbánya központjában található, több mint 100 bérlője között elsősorban kis és mikro-vállalkozások vannak jelen. Az irodai funkciók mellett egyéb szolgáltatást is nyújtó irodaház iránt az alacsonyabb bérleti díjkategóriában folyamatos kereslet mutatkozott az elmúlt években, éppen ez biztosítja az ingatlan stabil válságálló működését a cégcsoport számára is.

2013 második negyedében a társaság egy újabb, prémium kategóriás ingatlannal bővítette portfólióját, a Gellért-hegyi Villa Montana ingatlan-együttesével. A 0,6 hektáros területen elhelyezkedő bel-budai ingatlankomplexumot, amelyben exkluzív kivitelezésű irodák és lakások találhatóak, átalakítás és felújítás után vehetik majd birtokba az új bérlők.

A társaság 30 millió euró értékű megállapodást kötött az Erste Bankkal, amelynek keretében euró alapú hitellel konvertálta portfóliócégei hitelállományának újabb jelentős részét. A hitelkonverzióknak köszönhetően az euró alapú árbevételekkel összhangban a társaság hitelállományának túlnyomó része is hosszútávú, euró alapú forrásra épül.

Az Appeninn Nyrt. tulajdonában lévő összesített ingatlanterület nagysága meghaladja a 65 ezer négyzetmétert.

Összefoglaló az Appeninn Nyrt. 2013 első negyedévi működéséről:

A Társaság időszaki jelentése szerint az Appeninn Nyrt. 2013 első negyedévben 25 százalékkal, közel 380 millió forintra növelte IFRS szerinti konszolidált díjbevételét. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett díjbevétel az előző év azonos időszakához képest 34 százalékos növekedés mellett 240 millió forintot ért el, a társaság adózott eredménye pedig 345 millió forint nyereséget mutatott.

A Cégcsoport árbevételének növekedése az alábbi okokra vezethető vissza:

- Az Appeninn Nyrt. az elmúlt egy évben jelentős akvizíciókat zárt le, ingatlanállományát több mint hatvanötezer négyzetméterre növelte.
- Az Appeninn által üzemeltetett ingatlanportfólió kihasználtsága a piaci átlagot meghaladó, 95 százalékos feletti szinten stabilizálódott

A társaság árbevételének több mint 93 százalékát az ingatlan-bérbeadásból származó bevétel adja, amelynek nagysága 28 százalékkal növekedett az előző év első negyedéhez képest és elérte a 356 millió forintot.

Az Appeninn Nyrt. az ingatlanportfólió folyamatos bővítése közben is nagy hangsúlyt fektetett arra, hogy üzemeltetési tevékenységének hatékonyságát fenntartsa és javítsa, kiaknázva az ingatlanportfólión belüli szinergia-lehetőségeket. Ennek köszönhető, hogy az ingatlan-bérbeadásból származó bevételek közel 30 százalékos növekedése mellett az ingatlanüzemeltetés közvetlen költségei ennél kisebb, 20 százalékos emelkedést mutattak az előző év azonos időszakával összevetésben. A társaság EBITDA szintű eredménye is dinamikusan 28 százalékkal növekedett, és meghaladta a 220 millió forintot.

A társaság 2013. első negyedében két újabb, hosszú távú bérlővel rendelkező összesen több mint 8000 négyzetméter összterületű fővárosi irodaházzal bővítette portfólióját.

A működési eredmény ebben a negyedévben több mint negyedével haladja meg az előző évi adatokat. Az adózás előtti eredményt a fordulónapi átértékelések miatt a társaság ingatlanportfóliójának átértékelése 778 millió forinttal növelte, míg a hitelekhez kapcsolódó nem realizálódó átértékelési különbözet 511 millió forinttal csökkentette.

Mindezeket figyelembe véve a társaság adózás előtti eredménye 355 millió forintra emelkedett a tavalyi 44 millió forintos veszteségről, a Társaság tulajdonosaira jutó eredmény 326 millió forintra nőtt a 2012 első negyedében elért 58 millió forintos veszteségről.

A Cégcsoport továbbra is keresi a megfelelő értékeltési szintű, stabil jövedelemtermelő képességgel rendelkező, jó lokációjú, a megcélzott piaci szegmensek körébe tartozó ingatlanokat, akvizíciós stratégiájának megfelelően.

· A Társaság részvényei immár a Stuttgarteri Tőzsdén keresztül is kereskedhetők.

A társaság tevékenységét leíró IFRS jelentések kapcsán az alábbiakat emeljük ki, mint az ingatlanszektorban aktív társaságot érintő legfontosabb momentumokat:

- Az évközben akvirált ingatlanokat, illetve azt magában foglaló társaság teljesítményét a nemzetközi elvek szerint csak a megszerzés pillanatától kell beszámítani a konszolidált adatsorba. (Ezáltal az azonos időszakos IFRS szerinti árbevételek mindig lefelé módosulnak a korábbi magyar elvek szerinti időszakos árbevétel értékeihez képest.)
- A nemzetközi számviteli elvek szerint a devizában nyilvántartott ingatlanok átértékelését rendszeresen el kell végezni, az árfolyamváltozásból adódó különbség eredménymódosító tényező. Ez 2013 Q1 negyedévben azt jelentette, hogy a Társaság 2012. év végi 291,29 forint árfolyamhoz képest a fordulónapi 304,30 forinton értékelt, euróban nyilvántartott ingatlanportfólión 778 millió forintos árfolyamnyereség keletkezett, amely az időszakos eredményt pozitív irányba módosítja.
- A hitelekárfolyamváltozásából adódóan a társaság 511 millió forint nem realizált átértékelési veszteséget számolt el ebben az időszakban.

2013. II. negyedévének főbb eseményei:

Az Appeninn Nyrt. a beszámolási időszak lezárását követően megvásárolta a Gellért-hegyi, prémium szegmensbe tartozó, Villa Montana iroda és lakóparkot. A 3000 négyzetméteres komplexumot felújítást és korszerűsítést követően hosszú távú bérlőkkel kívánja a társaság feltölteni. Az adás-vételre az ERSTE Bankkal előkészített hitelátstrukturálás részeként került sor.

A társaság a devizahiteleinek közel 50 százalékát jegyző Erste Bankkal megállapodást készített elő hitelállományának euró alapúra történő átstrukturálásáról. A megállapodás érvénybe lépését követően a hitelállomány devizaneme mellett a hitelek lejáratát is egységesen 10 éves lejáratúra fordítható át. A Társaság tovább folytatja az akvizíciós stratégiájához illeszkedő portfólióelemek Megvásárlását.

3.2.) Befektetések

3.2.1.) Korábbi időszakok lezárult befektetései

Társaság az elmúlt időszakokban az alábbi ingatlanokat akvizálta:

Befektetési célú ingatlan címe	Ingatlan besorolása	Az ingatlanok piaci értéke
Budapest, V., Mérleg utca 4.	"B" kategóriás Irodaház	7 400 000 EUR
Biatorbágy, Tormásrét 2.	Logisztikai ingatlan	1 700 000 EUR
Budapest, XIV. Kerepesi út 85.	Kereskedelmi ingatlan	2 282 000 EUR
Budapest, X. Szent László tér 20.	"C" kategóriás Irodaház	1 560 000 EUR
Budapest, XI. Kelenhegyi út 43.	"B" kategóriás Irodaházak	3 610 000 EUR

3.2.2.) Jelenleg folyamatban lévő befektetések

Jelenleg a Társaságnak nincsen folyamatban lévő befektetése.

3.2.3.) Jövőbeli befektetések

A Társaság jelen Tájékoztató elkészítésekor nem tervez konkrét jövőbeli befektetéseket.

4.) Az üzleti tevékenység áttekintése

4.1.) A Társaság tevékenységi köreinek bemutatása

A Társaság által irányított és birtokolt cégcsoport fő tevékenysége a saját tulajdonú irodaházak bérbeadással történő üzemeltetése, ezen felül önjáró daruk bérbeadásával is foglalkozik.

A Társaság cégjegyzékében rögzített tevékenységi körök:

főtevékenység: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

egyéb tevékenységi körök: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
 Üzletvezetés
 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
 Épületépítési projekt szervezése
 Vagyonkezelés (holding)

4.2.) Legfontosabb piacok

Az ingatlanok elhelyezkedéséből adódóan a budapesti és a vidéki ingatlanpiacon tevékenykedik az alábbi szegmensekben:

- „B” kategóriás iroda ingatlanok (fő profil)
- „A” kategóriás iroda ingatlanok
- „C” kategóriás iroda ingatlanok
- Fővárosi ipari és city-logisztika ingatlanok
- Vidéki ipari és raktár ingatlanok
- Fővárosi kereskedelmi ingatlanok

Az önjáró daruk bérbeadásával foglalkozó Kranservice Zrt. a hazai olajbányászatban és termelésben működő szolgáltató cégek részére biztosítja a szolgáltatását.

4.3.) A Társaság tevékenységét, piacait rendkívüli módon befolyásoló rendkívüli tényezők

A Társaság tevékenységét, piacait rendkívüli módon befolyásoló tényezők nincsenek. Az elmúlt években a kedvezőtlen piaci környezet ellenére is kimagaslóan jó 85 %-os arányban hasznosította a cégcsoport az ingatlanjait.

4.4.) A Társaság versenyhelyzetére tett megállapítás alapjául szolgáló adatok

A Társaság üzleti tevékenysége vagy jövedelmezősége nem függ szabadalmaktól, licencektől ipari szerződésektől vagy gyártási eljárásoktól. Pénzügyi szerződések – hitelszerződések - osztalék fizetési korlátot állítanak a cégcsoportban tulajdonolt cégek esetében. A leányvállalatok szabad pénzforrásaikat elsősorban a jelzáloghitelek törlesztésére használhatja fel. Amennyiben a tőkemegefelelőségi és egyéb pénzügyi mutatók lehetővé teszik, csak a pénzügyintézetek hozzájárulásával fizethetnek osztalékot a leányvállalatok a Társaság részére. Fentiek következtében az elkövetkező években osztalék fizetését a Társaság nem tervezi.

5.) Szervezeti felépítés

5.1.) Vállalatcsoport struktúrája

A Társaság az alábbi pontban szereplő társaságoknak az anyavállalata.

5.2.) A Társaság struktúrája

A Társaság az alábbi magyarországi bejegyzésű, székhelyű leányvállalatok egyedüli tulajdonosa (100 %-os részesedést és 100 % szavazati jogot tulajdonol, kivételt képez a CW Properties Kft, ahol ez az arány 50 %):

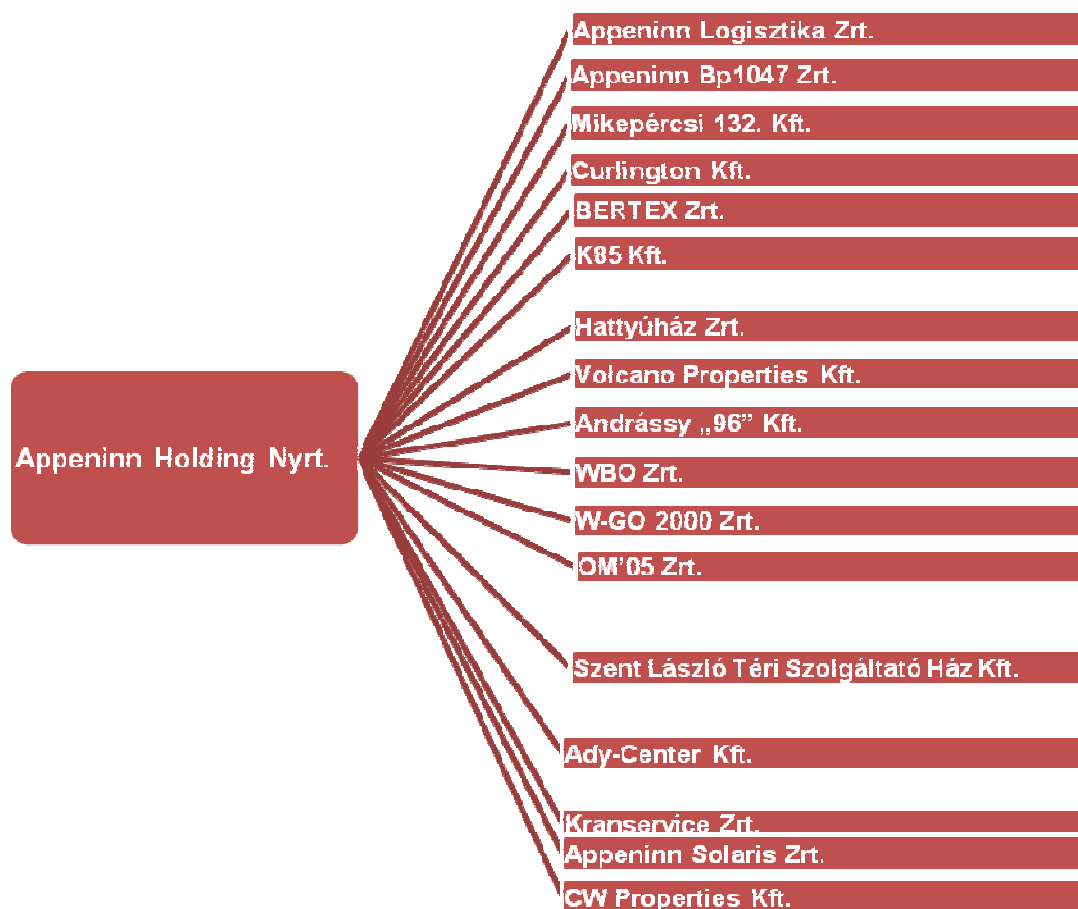
- **ADY CENTER Ingatlanforgalmazó Korlátolt felelősségű Társaság**
(székhely: 1024 Budapest, Ady Endre utca 24., cégjegyzékszám: 01-09-921891, egyéb helyeken: **ADY CENTER Kft.**)
- **Appennin E-Office Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-047783, egyéb helyeken: **Appeninn E-Office Zrt.**)

- **Appeninn-Bp1047 Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-047160, egyéb helyeken: **Appeninn-Bp1047 Zrt.**)
- **Appeninn-Logisztika Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-046822, egyéb helyeken: **Appeninn-Logisztika Zrt.**)
- **Appeninn-Solaris Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-047055, egyéb helyeken: **Appeninn-Solaris Zrt.**)

- **BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-045752, egyéb helyeken: **BERTEX Zrt.**)
- **CURLINGTON Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-728951, egyéb helyeken: **CURLINGTON Kft.**)
- **CW PROPERTIES Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**
(székhely: 1088 Budapest, József krt 17., cégjegyzékszám: 01-09-862021, egyéb helyeken: **CW PROPERTIES Kft.**)
- **KRANSERVICE Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-046030, egyéb helyeken: **Kranservice Zrt.**)
- **K85 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-861051, egyéb helyeken: **K85 Kft.**)
- **MIKEPÉRCSI ÚT 132 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-874282, egyéb helyeken: **MIKEPÉRCSI ÚT 132 Kft.**)
- **Szent László Téri Szolgáltató Ház Korlátolt Felelősségű Társaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-947093, egyéb helyeken: **Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.**)
- **W-GO 2000 Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég u 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-045175, egyéb helyeken: **W-GO 2000 Zrt.**)
- **WBO Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-875178, egyéb helyeken: **WBO Kft.**)

Cégcsoport struktúrája:



A fenti cégstruktúra 2013. július 10-vel egyszerűbbé vált, mivel a Hattyúház Zrt., Volcano Properties Kft., Andrássy „96” Kft., OM' 05 Zrt. (s az azt tulajdonló TAVIG Kft.) és az új befektetés a Teleconstruct Kft. leánycégek összeolvadásával, egyedüli és kizárólagos jogutódként a Társaság megalapította az Appeninn E-Office Zrt. projekt céget.

6.) Tárgyi eszközök

A Társaság tárgyi eszközökkel közvetlenül nem rendelkezik, ennek megfelelően környezetvédelmi kérdések a Társaság tárgyi eszközeinek felhasználását nem érintik.

A Kranservice Zrt. 1 db Liebherr LTM 1070-4.2 teleszkópos gémmű mobildaruval (gyártási év: 2008) és 2 db Liebherr LTM 1055-3.2 teleszkópos gémmű mobildaruval (gyártási év: 2008) rendelkezik, melyeket folyamatos bérbeadással hasznosít.

6.1.) Ingatlanok

A cégcsoport az alábbi ingatlanokkal rendelkezik:

Ssz	Cím	Helyrajzi szám	Épület alapterület (m ²)	Földterület (m ²)	Forduló napi érték (€)
1.	1022 Budapest, Bélg utca 3-5.	12620/4	5 693	2 173	10 200 000
2.	1022 Budapest, Bélg utca 4.	12618/2	2 061	1 081	3 800 000
3.	1133 Bp., Visegrádi utca 110-112.	25772/2	3 350	2 768	4 500 000
4.	1094 Budapest, Páva utca 8.	37595	3 496	1 664	3 600 000
5.	1117 Budapest, Szerémi út 7/b.	3946/12/A/106; 199	228		100 000
6.	8800 Nagykanizsa, Vár utca 12.	4929/8 4930/6;7	2 511	6 230	200 000
7.	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	9413	6 024	71 861	2 600 000
8.	5000 Szolnok, Kaán K. u 24.A fszt. 1.	9654/2/A/1	122		75 000
9.	1015 Budapest, Hattyú utca 14.	13938	8 688	1 903	15 700 000
10.	1047 Budapest, Schweidel utca 3.	73679/2	5 427	14 119	1 200 000
11.	1147 Budapest, Egyenes utca 4.	40366/7	1 867	4 600	1 200 000
12.	6600 Szentes, Sopron sor 1.	4703/1	2 385	30 080	500 000
13.	4030 Debrecen, Mikepércsi út 132.	12693/1; 2	1 470	2 532	600 000
14.	1024 Budapest, Ady Endre utca 24.	12908	776	1 101	1 500 000
15.	1051 Budapest, Mérleg u 4.	24515/2	3 320	810	7 400 000
16.	2051 Biatorbágy, Tormásrét u. 2.	7737	882	5 160	1 700 000
17.	1092 Budapest, Ráday utca 31.	36975/0/A/52; 59	186		496 000
18.	1054 Budapest, Akadémia u. 9.	24649/0/A/2; 4	269		412 000
19.	1106 Budapest, Kerepesi út 85.	40900/1	6 718	2 652	2 282 000
Összesen					58 065 000

Az ingatlanok összértéke a 2013. február hóban készült piaci értékelés tanúsága szerint nettó 58.065.000,- EUR, s ezen ingatlanok között még nem szerepel a 2013. év során akvirált két alábbi ingatlan:

Befektetési célú ingatlan címe	Ingatlan besorolása	Az ingatlanok piaci értéke
Budapest, X. Szent László tér 20.	”C” kategóriás Irodaház	1 560 000 EUR
Budapest, XI. Kelenhegyi út 43.	”B” kategóriás Irodaházak	3 610 000 EUR

6.2.) Egyéb tárgyi eszközök

A Társaság nem rendelkezik egyéb (jelentős értékű) tárgyi eszközökkel, csak kisebb értékű irodai és számítástechnikai célokat szolgáló berendezések szükségesek a holding tevékenység folytatásához.

7.) Az üzleti tevékenység és pénzügyi helyzet áttekintése

Társaság stratégiáját, üzleti tevékenységét az alábbi ábra foglalja össze:



A cél:

Részvényesi értékteremtés kedvező árazású befektetésekkel és hatékony üzemeltetéssel.

A kiindulópont:

Alacsonyan árazott, hozamtermelő befektetések résziaci szegmensekben

Az út:

Diverzifikált ágazati portfólió:

- Iroda (elsősorban 'B' kategóriás, kitűnő lokációjú irodaházak)
- Ipari ingatlanok (pl.: city logisztika)
- Speciális portfólióelemek, szinergiák kihasználására (üzemeltetés, luxus irodapiac)

Premisszák:

- Akvizíció-alapú növekedés
- Vagyonelem értékesítése csak rendkívül kedvező lehetőség esetén képzelhető el

7.1.) Üzleti tevékenység és pénzügyi helyzet

A cégcsoportunk igen hatékonyan tudja hasznosítani a tulajdonában lévő ingatlanokat, mivel a bérlők igényeket a cégcsoport gyorsan, rugalmasan és pontosan meg tudja valósítani.

Fő célkitűzésünk, hogy az 5-10 m² alapterületet bérlő kisvállalkozók igényei mellett a komplett irodaházakat bérlő (pl. Központi Okmányiroda), vagy a jelentős méretű teljes szinteket bérlő (pl. Posta Biztosító) igényeinek is meg tudjunk gyorsan és hatékonyan felelni.

A cégcsoport tulajdonában lévő irodákkal és ingatlanokkal főleg a KKV szektorban tevékenykedő cégek részére kínálunk bérelhető irodaterületeket. Üzletpolitikánk kialakításakor nagy hangsúlyt fektettünk a rugalmasságra, a bérlőre szabott kialakításokra, emberközpontú munkahelyek megteremtésére és a bérlők minden igényét kielégítő, teljes körű szolgáltatáscsomagunk kifejlesztésére. A kedvező árképzés és komplex szolgáltatásaink révén, átlagosan 85% körüli kihasználtság mellett üzemeltetjük ingatlanjainkat a bérlők nagy megelégedésére.

A teljes körű szolgáltatás biztosítása érdekében a cégcsoport az alábbi tevékenységekkel áll a bérlők rendelkezésére:

Műszaki Facility Management:

teljes körű műszaki üzemeltetés
 épületgépészeti rendszerek üzemeltetése és karbantartása
 épületelektromossági rendszerek üzemeltetése és karbantartása
 tervszerű megelőző karbantartás, állagmegóvás
 épületfelügyelet, hibaelhárítás
 felújítások, átalakítások
 speciális szolgáltatások

Infrastrukturális Facility Management:

épülethigiénia, takarítás
 recepciós szolgáltatások, portaszolgálat, őrzés-védelem
 külsőterület fenntartás, kertgondozás, növényápolás, síkosság mentesítés
 hulladékkezelés, iratmegsemmisítés
 tűzvédelem

7.2.) Üzleti eredmény

Társaság üzleti eredményességét, és gazdálkodásának főbb számait az alábbi táblázatokban foglaljuk össze, melyek az IFRS szabályok alapján lekészített időközi és éves konszolidált beszámolók számaadatain alapulnak:

<i>adatok ezer HUF</i>	2010	2011	2012Q1	2012	2013Q1
Bruttó díjbevétel (IFRS szerint)	766 543	944 000	304 371	1 361 372	381 478
Nettó díjbevétel (IFRS szerint)	454 893	522 530	179 245	795 436	239 690
EBITDA	398 550	397 537	172 823	761 231	220 534
Működési eredmény	482 203	1 765 727	131 582	687 959	166 822
Adózott eredmény	-602 229	218 478	-59 832	270 307	345 073

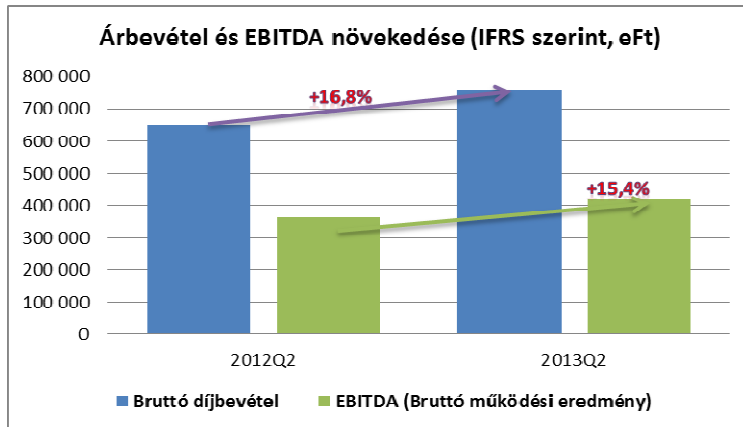
Társaság EBITDA- szintű eredménye több mint 27 százalékkal bővült 2012Q1 / 2013 Q1-re

<i>adatok ezer HUF</i>	2012Q1	2012	2013Q1	2013Q1/2012Q1
Bruttó díjbevétel (IFRS szerint)	304 371	1 361 372	381 478	25,3%
Nettó díjbevétel (IFRS szerint)	179 245	795 436	239 690	33,7%
EBITDA	172 823	761 231	220 534	27,6%

A 2013. második negyedév főbb pénzügyi adatai*:

<i>adatok ezer HUF</i>	2012Q2	2013Q2
Bruttó díjbevétel	650 623	759 822
Nettó díjbevétel	396 365	465 337
EBITDA (Bruttó működési eredmény)	362 692	418 368
Működési eredmény	276 760	363 574
Adózás előtti eredmény	-46 408	294 379
Adózott eredmény	-82 112	255 287

*A fenti adatok konszolidáltak, független könyvvizsgáló által nem auditáltak.



*EBITDA-érték számítása:

IFRS szerinti árbevétel
 (+/-) egyéb bevétel/ráfordítás
 (-) adminisztrációs költségek
 (-) személyi jellegű ráfordítások

A díjbevételeket, költségeket és az EBITDA szintű eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők:

Alapvetően az üzemi eredmény alakulása az ingatlanok bérbeadásával kapcsolatos közvetlen költségek és az időszaki árbevételek alakulásától függ.

A bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek között a meghatározó költségelemek:

- üzemeltetés
ezen belül is
 - őrzés-védelem költsége
 - karbantartási költségek
 - villamos energia
 - fűtési költségek
 - egyéb rezszi költségek
- bérbeadással kapcsolatos költségek
ezen belül is
 - bérlői átalakítások költsége
 - közvetítői díjak, marketing költségek

Az adott időszak eredményét az üzemeltetés és rezszi költségek az éves időszakon belül periodikusan változó módon, de éves szinten viszonylag stabilan határozzák meg.

A díjbevételek alakulása természetesen jelentős mértékben meghatározzák az időszaki eredmény alakulását, s így az adott ingatlan kihasználtságának jelentős hatása van az eredmény alakulására.

Viszonylagosan jól tervezhető stabil állandó költségek:

- üzemeltetés költségei
- központi irányítás költségei
- marketing költségek

Működési eredményt befolyásoló tényezők:

Mivel az ingatlan projektek finanszírozása deviza alapú, és a bevételek is - a hazai gyakorlatnak megfelelően - deviza alapon (euró/nm/hó) kerülnek meghatározásra, az adott időszak alatt az EUR/HUF és az CHF/EUR árfolyamok jelentősen befolyásolhatják a Társaság működési eredményét:

- ha gyengül a hazai fizetőeszköz:
 - a forint alapon elért időszaki árbevétel növekszik (javítja a forintban kimutatott eredményt),
 - a devizához kötött finanszírozás forintban számított költségei növekednek (csökkenti a forintban kimutatott eredményt, mint adósságszolgálat teljesítésével kapcsolatosan elszenvedett árfolyamvesztés),
 - a devizában nyilvántartott kötelezettségeket időről-időre át kell értékelni a fordulónapon érvényes MNB árfolyammal, így a forint gyengülése esetén számvitelileg (valójában pénzügyileg el nem szenvedett) árfolyam veszteség kerül elszámolásra (csökkenti a forintban kimutatott eredményt),
- a forint erősödése esetén (euróhoz és a svájci frankhoz képest) a fentiekben leírt hatások fordítottja érvényesül.

Általánosságban elmondható hogy a Társaság (konszolidációba bevont cégcsoport) eredményességét három fő tényező határozza meg:

- ingatlanok hasznosításának mértéke (kihasználtság, bérbe adott területek aránya)
- forint árfolyamának alakulása
- üzemeltetési rezsiköltségek

Fenti három tényezőtől az ingatlanok kihasználtságára és az üzemeltetéssel járó költségeket alakulására aktív ráhatása van a társaság menedzsmentjének. A Cégcsoport portfóliójának kihasználtsága a piaci átlag feletti. A rezsiköltségek a központi beszerzése és az aktív energia menedzsment következtében a projektek energia- és költség hatékonysága biztosított.

A díjbevétel változásainak szöveges magyarázata:

A díjbevételek változását az adott időszak alatt az egyes számlázási időszakok során az EUR/HUF árfolyam alakulása nagymértékben befolyásolja, mivel a bérleti díjak 85%-a euró alapon rögzítettek a bérleti szerződéseinkben (eur/nm/hó). A hazai fizetőeszköz gyengülése esetén a forintban kimutatott bérleti díjbevételünk növekedését eredményezi.

A díjbevételek időszaki változását az egyes ingatlanok kihasználtsága is meghatározza, a kiadottság javulása is a díjbevételek növekedését okozza (nő az ingatlan portfólió hatékonysága). Az időszakok között jelentős árbevétel (bérleti díj) növekedést az időszak alatti ingatlan akvizíciók is okozzák.

A beszámolási időszakban akivrált projekt időszaki árbevételnek viszont csak az akvizíció után realizált árbevétel kerül a konszolidált árbevétel összegébe, az időszakot érintő, de az akvizíció előtti árbevétel a konszolidált beszámoló eredmény értékeit módosítja az IFRS előírásainak megfelelően.

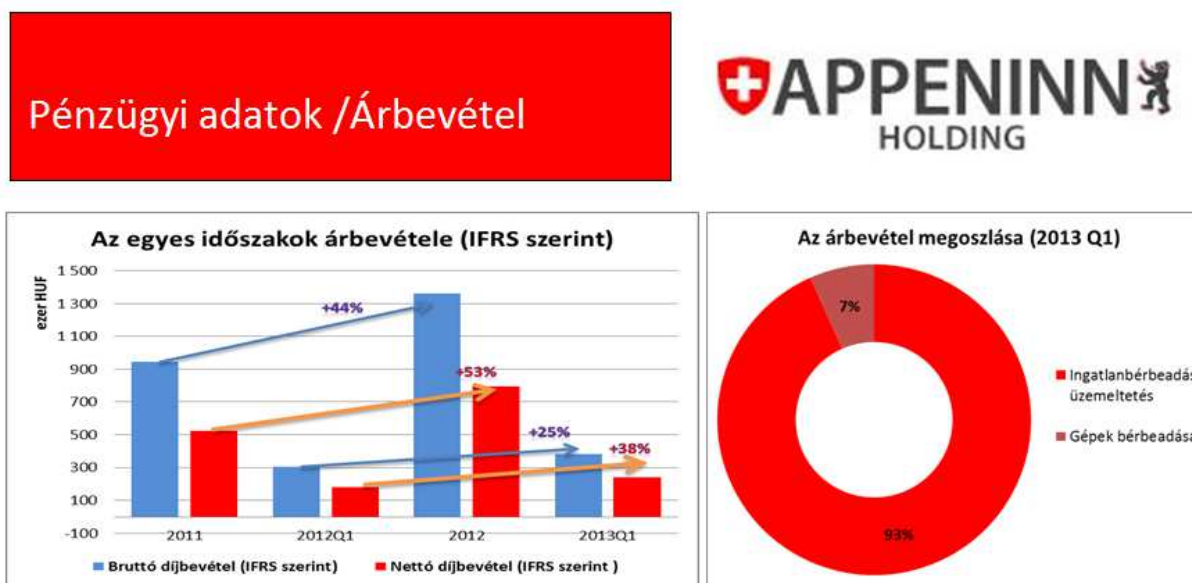
8.) Tőkeforrások

8.1.) A Társaság saját tőkeforrásai (rövid és hosszú távon)

Társaság saját tőkeforrásai a cégcsoport tárgyi eszközeinek, ingatlanjainak bérbeadásából eredő árbevétel, illetve üzemi eredményként keletkezett forrásból történik, amely elegendő fedezetet nyújt a cégcsoport jelzáloghiteleinek törlesztésére.

8.2.) A Társaság pénzforgalmának forrásai és összege

A Társaság (cégcsoport) bevételei kizárólag bérleti díjakból és a szolgáltatásukhoz kapcsolódó közvetített szolgáltatásokból (rezsi, üzemeltetési költségek, távközlés stb.) állnak. Az IFRS szabályok szerint készült konszolidált beszámolóik árbevétel adatait az alábbi ábrák mutatják be:

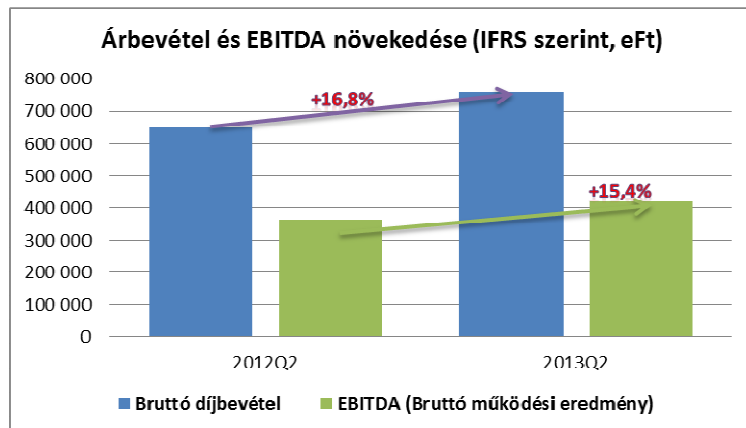


Dinamikusan növelő bruttó (+44%) és nettó (+53%) éves díjbevétel

*A társaság főbb adatai az Appeninn Holding IFRS beszámolóinak alapján kerülnek bemutatásra.

Az IFRS szabályainak megfelelően:

- A társaság árbevétele az ingatlan és eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó bevételek közvetlen költségekkel csökkentett összegét tartalmazza.
- Az év közben vásárolt ingatlan árbevétele a megszerzés pillanatától konszolidálható, a devizában nyilvántartott ingatlanok rendszeresen átértékelendők, az árfolyamváltozásból adódó különbség eredménymódosító tényezőként elszámolandó.



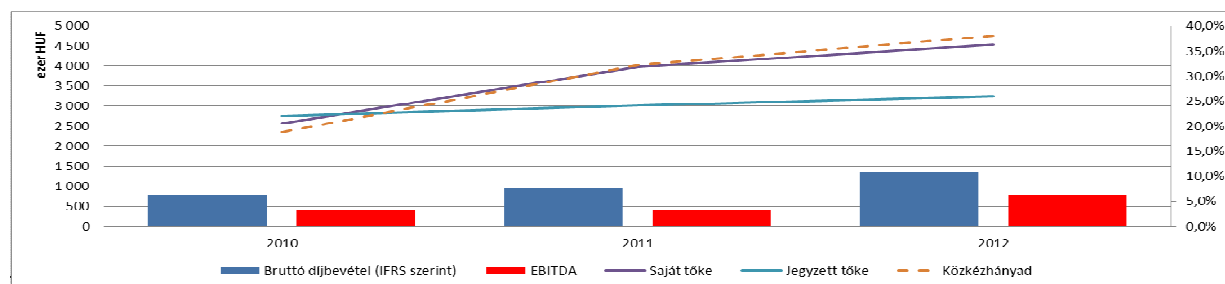
8.3.) A cégcsoport hitelszükségletének és finanszírozási szerkezetének bemutatása

Finanszírozó bank	Lejárat	Referencia kamat	Kamat margin	Hitel devizanem e	2012. december 31.	2011. december 31.
ERSTE hitel (Andrássy 96)	2014.08.30	CHF LIBOR	2,50%	CHF	1 116 476	1 216 231
Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet (Nagykanizsa)	2016.05.31	BUBOR	5,75%	HUF	131 691	144 319
ERSTE hitel (Volcano Kft)	2014.09.01	CHF LIBOR	2,50%	CHF	1 230 923	1 347 110
MKB Bank. (WBO Zrt.)	2022.09.30	CHF LIBOR	1,50%	CHF	80 755	92 894
CIB Bank (Bég utca)	2023.06.16	CHF LIBOR	1,85%	CHF	3 611 928	3 979 016
K&H bank (Appeninn BP1047 Zrt.)	2016.09.30	CHF LIBOR	2,75%	CHF	436 322	513 730
MKB Bank (Curlington Kft.)	2016.09.13	EURIBOR	4,00%	EUR	53 991	70 594
MKB Bank (Curlington Kft.)	2016.09.13	EURIBOR	4,00%	EUR	19 349	25 096
MKB Bank (Mikepércsi út 132 Kft)	2022.06.30	CHF LIBOR	3,25%	CHF	92 957	100 469
ERSTE hitel (Hattyúház Zrt)	2023.12.31	EURIBOR	1,25%	EUR	3 254 555	3 566 203
FHB hitel (Bertex Zrt)	2013.09.20	EURIBOR	2,50%	EUR	219 443	0
ERSTE hitel (OM05 Kft)	2023.10.30	EURIBOR	2,25%	EUR	1 437 332	0
OTP hitel (K85)	2020.12.31	BUBOR	1,35%	HUF	456 017	0
OTP hitel (K85)	2020.12.31	EURIBOR	1,35%	EUR	78 155	0
CIB hitel (CW Properties Kft)	2017.09.30	EURIBOR	3,00%	EUR	120 280	0
					12 340 174	11 055 662
Éven belüli törlesztő részlet					655 393	477 464

Fenti táblázat foglalja össze a Társaság által egyedüli tulajdonosként birtokolt cégcsoport által felvett hitelek 2012. december 31-i állományát. Az egyes leányvállalatok az általuk hasznosított ingatlan megvásárlásához használták fel a banki hiteleket.

A cégcsoport működéséhez, operatív finanszírozásához az egyes ingatlanok megvásárlásához felhasznált banki hiteleken és lízing konstrukciókon kívül, semmilyen további hitel nem szükséges, sem a társaság, sem az egyes leánycégei az ingatlan fedezettel rendelkező jelzálog hiteleken felül, semmilyen forgóeszköz vagy folyószámla hitelt nem vesz igénybe működésének finanszírozásához.

A fő tulajdonos több alkalommal tulajdonosi kölcsönök formájában rendelkezésre bocsátotta a holdingba szervezett cégcsoport dinamikus növekedéséhez - az egyes ingatlan akvizíciókhoz – szükséges tőkeforrásokat, ezen kölcsönök visszatérő rendszerességgel zártkörű tőkeemeléssel „tőkésítésre” kerültek. Az alábbi ábra mutatja, be, hogy a cég saját- és jegyzett tőkéjének növekedése követte a közkézhányad növekedését:



A Társaság és annak leányvállalatai a jelzálog hitelszerződésekben kötelezettséget vállaltak arra, hogy a működésük során keletkező eredményt (eredményként keletkező saját forrás) első sorban hiteltörlesztésre fordítják. Osztalékfizetéshez, vagy más jelentősebb tőkeforrás felhasználásra a bankok előzetes jóváhagyása szükséges.

8.4.) A tőkeforrások felhasználásának korlátozása

A Társaság és annak leányvállalatai a jelzálog hitelszerződésekben kötelezettséget vállaltak arra, hogy a működésük során keletkező eredményt (eredményként keletkező saját forrás) első sorban hiteltörlesztésre fordítják. Osztalékfizetéshez, vagy más jelentősebb tőkeforrás felhasználásra a bankok előzetes jóváhagyása szükséges.

8.5.) Jövőbeli befektetésekhez szükséges várható finanszírozási források

A Társaság jelen Tájékoztató elkészítésekor nem tervez konkrét jövőbeli befektetéseket, 2013 hátralévő részében a Magyar Nemzeti Bank által indított Növekedési Hitelprogram és más új olcsóbb finanszírozási források felhasználásával az egyes projektcégek finanszírozását szeretné restrukturálni, így javítva a cégcsoport pénztermelő képességét.

9.) Kutatás és fejlesztés, szabadalmak és licenciák

A Társaság kutatási és fejlesztési tevékenységet nem folytat, szabadalmakkal és licenciákkal nem rendelkezik.

10.) Trendek

A Társaság legutóbbi ellenőrzött pénzügyi beszámolójának közzététele és letétbe helyezése óta nem következtek be olyan jelentős változások, amelyek negatívan érintenék a Társaság jövőbeli kilátásait, sőt az egyre olcsóbb források lehetőségére alapozva a cégcsoport pénztermelő képességének javulására számít a Társaság menedzsmentje, valamint az ingatlan állomány hozam alapú értékelése szerinti ingatlan portfólió érték (IFRS szabályok szerint csak hozam alapon lehet ez egyes vagyonelemeket értékelni) a hozamok csökkenésével növekedni fog.

11.) Igazgatási, irányító és felügyelő szervek és vezető állású munkavállalók

A Társaság ügyvezető szerve – az igazgatóság és a felügyelő bizottság helyett – az egységes irányítási rendszert megvalósító Igazgatótanács, amely öt természetes személy tagból áll.

Az Igazgatótanács elnöke:

Károly György (anyja neve: Herskó Éva, lakcím: 1023 Budapest, Gül Baba utca 12.)

Születési hely, idő: Szolnok, 1968. szeptember 20.

SZAKMAI TAPASZTALAT

1993 – 1999 Ügyvezető, résztulajdonos
Plastropipe Épületgépészeti és Kereskedelmi Kft., Szolnok

Épületgépészeti termékek képvisellete és kereskedelme Magyarországon.
Olasz (ELBI, EFFEBI, GSS, Cazzaniga) spanyol(ARCO, TUCAI, ATUSA), német
(HERZ, VIEGA), izraeli (PLASSIM, METZERPLAS) cégek termékeinek importja.
Innovatív termékek piacra vezetése Magyarországon. (Ötrétegű csőrendszer, Press
idomok)

Leányvállalat és két kereskedelmi egység létrehozása Romániában, a Dunaferr
radiátorgyár
vezérképvisellete.

1999–2001 Projekt vezető,résztvényes
Politoys Ipari Szövetkezet , Ecsér

A fröccsöntési alaptevékenység mellé új technológiák bevezetése, a termékek piaci
pozícionálása.
Palackfűvő technológia bevezetése.
Innováció a Ferrero cég termékein.
A Béres Gyógyszergyár új csomagolóegységeinek teljes gyártási folyamaton átívelő
menedzselése.

Családi ingatlanprojektek levezetése

Szolnoki volt rendőrség épületének megvásárlása, és irodaházzá alakítása.
Szolnok-Városmajori szovjet laktanya megvásárlása, lakótelkek kialakítása,
értékesítése.

2001-2013 Béres Csoport

2001-2007 Stratégiai Igazgató
Dataplex Infokommunikációs Infrastruktúraszolgáltató Kft.

A magyar piacon új, innovatív szolgáltatás termékeinek strukturálása, a termékek
értékesítési paramétereinek meghatározása. Új termékek fejlesztése az alaptevékenység
kiegészítésére.

Nemzetközi nagyvállalatok, és állami szervezetek informatikai back up-jának
elhelyezése,
katasztrófhelyzeti megoldásainak kidolgozása.
(MOL, Magyar Posta, Allianz, K&H, CIB, Pepsi Cola, BNP Paribas,
Máv Informatika, Unilever, Erste Bank, Vodafon...)

A Dataplex II. beruházás előkészítése.

A Dataplex 2005-ben Wallis, majd Magyar Telekom tulajdonba került, feladatom
volt az akvizíciók előkészítése.
Két évig párhuzamosan dolgoztam a Dataplexnél, és a Béres Befektetési Zrt.stratégiai
igazgatójaként.

2003 Béres Szőlőbirtok és Pincészet területeinek felderítése és megvásárlása

2006 Közreműködés a Béres Iradaház építésében

- 2007-2013 Béres Befektetési Zrt.
- Szolnoki Pelikán Bevásárlóközpont és Autóbusz-pályaudvar teljes projektmenedzsmentje az előkészítő fázistól a bérbeadásig, majd a projekt üzemeltetése.
- Pápai ABSC bevásárlóközpont teljes projektmenedzsmentje az előkészítő fázistól a bérbeadásig, majd a projekt üzemeltetése.
- Acacia Parkedő Kft vezetése
450 hektáros birtok felvásárlása, a birtokszerkezet kialakítása, Európai Uniós pályázatok elkészítése, kivitelezése. 500.000 EUR sikeres erdőtelepítési pályázat lehívása.
- A Béres csoport ingatlanvagyonának kezelése, az alaptevékenység számára szükségtelen ingatlanok hasznosítása. (Miskolc, Eger , Budapest)

TANULMÁNYOK

- 1984-1987 Verseggy Ferenc Gimnázium, Szolnok
1988-1993 Marx Károly Közgazdaságtudományi Egyetem, Budapest
Marketing szak

NYELVTUDÁS

Angol (középfok)

Az Igazgatótanács további tagjai:

Székely Gábor (anyja neve: Szalai Katalin Eszter, lakcím: 2750 Nagykőrös, Filó L. u. 20.)

Születési hely, idő: Nagykőrös, 1970. június 9.

Tanulmányok:

- 1989 - 1992 Kertészeti és Élelmiszeripari Egyetem, Élelmiszeripari kar, Erjedésipari szakágazat
Élelmiszertechnológus üzemmérnök (borász)
- 1993 - 1996 Pénzügyi és Számviteli Főiskola, Pénzügy szak,
Adó, vám, illeték szakirány. Közgazdász

Szakmai tapasztalat:

- 2003-2006 ROTARY Fúrási Zrt.– FB elnök
- A felügyelő bizottság munkájának irányítása mellett a belső ellenőrzés felügyelete, valamint a társaság operatív és stratégiai irányításának koordinálása
- 2009- RIG SERVICE Zrt.- cégvezető
- Az olajiparban működő gépészeti, karbantartó társaság stratégiai irányítása

2004- RMBK 2003 Zrt. - Vezérigazgató

Ingatlan beruházás szervezése, lebonyolítása

Az elmúlt tíz évben a különböző ágazatokban működő társaságok stratégiai irányításában szerzett tapasztalatot. Tanácsadóként több nemzetközi akvizíciós tranzakció szervezésében, cégátalakulások (fúzió, kiválás, beolvadás stb.) koordinálásában működött közre. Vagyonkezelőként több társaságban képviselte a tulajdonosok érdekeit és vett részt az egyes társaságok operatív működésének megszervezésében és stratégiai irányításában.

Nyelvtudás:

Angol – szakmai anyaggal bővített B

Továbbképzések, tréningek:

Állami Értékpapír és Tőzsd felügyelet: értékpapír kereskedő szakvizsga,
Mérlegképes könyvelői képesítés

Éder Lőrinc (anyja neve: Nagy Judit, lakcím: 1132 Budapest, Kresz Géza utca. 44.)

Születési hely, idő: Budapest, 1980. augusztus 20.

Tanulmányok:

Budapesti CORVINUS Egyetem, Szociológus-közgazdász szak 2003-2008
ESIAME (Groupe ESSCA) a Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem által
akkreditált Gazdálkodási szak francia nyelven (főiskola)
Szakirány: Vállalati Számvitel és Pénzügy, Budapest, Cholet 2000-2003
Kölcsey Ferenc francia-magyar kéttannyelvű gimnázium, Budapest 1995-2000

Szakmai tapasztalat:

OTP Bank Nyrt. – Nemzetközi Bankkapcsolatok, Hitel és Kereskedelemfinanszírozási Főosztály,
Budapest

Senior Manager 2009. április -

A Bank külföldi nagyvállalati szindikált és bilaterális hiteleinek illetve kötvényeinek menedzselése:

- Nemzetközi nagyvállalatok hiteleinek átstrukturálása és az ehhez kapcsolódó feladatok teljes körű elvégzése
- Kapcsolattartás a banki és nagyvállalati partnerekkel (tárgyalásokon való részvétel) illetve az ügyletek kapcsán érintett belső területek feladatainak koordinálása
- Előterjesztések készítése az Eszköz- Forrás Bizottság, a Hitel és Limit Bizottság, a Work-Out Bizottság, valamint a felső vezetés részére

OTP Bank Nyrt. – Projektfinanszírozási és Akvizíciós Igazgatóság, Bankcsoport Akvizíciós
Osztály, Budapest

Senior Manager 2008. augusztus – 2009. április

Teljes körű projekt-koordinálás a tranzakció előkészítésétől a szerződés megkötéséig, beleértve:

- Bemutató anyagok és információs memorandumok elkészítése, külső tanácsadói pályázatok értékelése és kiválasztása

- Átvilágítási csapat vezetése (15-20 ember irányítása és felügyelete, ide értve belső tanácsadókat, külső audit és jogi szakértőket) és átvilágítási riportok kiértékelése
- Elektronikus és fizikai adatszoba megszervezése és lebonyolítása, felsővezetői találkozók megszervezése
- Üzleti és jogi ügyek koordinálása

OTP Bank Nyrt. – Treasury és Strukturált Finanszírozási Igazgatóság, Szindikálás és Egyedi Termékek Osztálya, Budapest
Főelőadó 2003. szeptember – 2008. augusztus

- Hazai és nemzetközi nagyvállalatok és bankok részére szervezett hitelekben való részvétel, egyedi biztosítéki struktúra kialakítása, szindikált hitelezéshez kapcsolódó szervezési tevékenység, és az OTP Csoporttagok részére nyújtott bilaterális hitelek teljes körű lebonyolítása.
- A bank portfólióján tartott jelzáloglevél állomány kezelése, valamint egyéb befektetési jellegű származékos ügyletek megszervezésében való részvétel.

Nyelvismeret:

Felsőfokú francia állami szakmai nyelvvizsga
Középfokú angol állami szakmai nyelvvizsga

Szabó Balázs (anyja neve: Karancsy Éva, lakcím: 1025 Budapest, Karszt utca 5.)

Születési hely, idő: Budapest, 1971. február 18.

Szakmai tapasztalat

Időtartam 2009 -
Foglalkozás / beosztás felügyelő bizottsági tag
A munkáltató neve Szagvár és Vidéke Takarékszövetkezet

Időtartam 2008 -
Foglalkozás / beosztás vezérigazgató
Főbb tevékenységek és feladatkörök az alapkezelő tevékenységének szervezése, engedélyezési eljárás vezetése, tárgyi, technikai, személyi feltételek megteremtése
A munkáltató neve ABC Hungary Kockázati Tőkealap kezelő Zrt.

Időtartam 2008 -
Foglalkozás / beosztás vezérigazgató, tulajdonos tag
A munkáltató neve Balaker'99 Balassagyarmat és Vidéke Kereskedelmi Zrt.

Időtartam 2008 -
Foglalkozás / beosztás ügyvezető, tulajdonos
A munkáltató neve Budapestinside Szolgáltató Kft.

Időtartam 2008 -
Foglalkozás / beosztás felügyelő bizottsági tag, tulajdonos tag
A munkáltató neve Fundconsult Befektetési Zrt.

Időtartam 2007 -
Foglalkozás / beosztás ügyvezető, tulajdonos tag
A munkáltató neve 4 Cast Kereskedelmi és Szolgáltató Kft

Időtartam 2006 -
Foglalkozás/ beosztás ügyvezető
Főbb tevékenységek és feladatkörök Befektetési stratégiák, termékfejlesztési, forgalmazási alternatívák kialakítása és új lehetőségek felkutatása. Kapcsolattartás a megbízókkal és a tulajdonosokkal egyaránt.
A munkáltató neve Fundaccess Értékpapírügynöki és Szolgáltató Kft.

Időtartam 2002 -
foglalkozás / beosztás tulajdonos tag
A munkáltató neve Remat 2002 Kft

Időtartam 2002 -
Foglalkozás / beosztás felügyelő bizottsági tag, tulajdonos
A munkáltató neve Remat Hulladékhasznosító Zrt.

Időtartam 1998 - 2006
Foglalkozás / beosztás vezérigazgató helyettes
Főbb tevékenységek és feladatkörök A befektetési cég üzleti tevékenységének irányítása és felügyelete. Stratégiai ügyfelek való kapcsolattartás
A munkáltató neve E.I.S. EAST Befektetési Tanácsadó Zrt. (korábban EASTBROKERS Befektetési Rt.)

Időtartam 1996 -
foglalkozás / beosztás felügyelő bizottsági tag, tulajdonos
A munkáltató neve 1001 Pengő Gazdasági Tanácsadó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Időtartam 1996 - 1998
Foglalkozás/ beosztás értéktőzsdei üzletkötő
Főbb tevékenységek és feladatkörök értékpapírok, részvények, kötvények eladása-vétele, ügyfelek tájékoztatása az aktuális piaci helyzetről. Piaci elemzések áttekintése, befektetési termékek piacának, fundamentumainak elemzése, ehhez kapcsolódó tanácsadás
A munkáltató neve EASTBROKERS Befektetési Rt.
Tevékenység típusa, ágazat Pénzügy, tőzsde

Időtartam 1994 - 1995
Foglalkozás/ beosztás értéktőzsdei üzletkötő
Főbb tevékenységek és feladatkörök értékpapírok, részvények, kötvények eladása-vétele, vásárlási, eladási megbízások közvetítése, teljesítése és nyilvántartása
A munkáltató neve ICP Bróker Kft.
Tevékenység típusa, ágazat Pénzügy, tőzsde

Időtartam 1992 - 1994
Foglalkozás/ beosztás értékpapír ügyintéző
Főbb tevékenységek és feladatkörök értékpapírok, részvények, vásárlási- eladási megbízásainak teljesítése. Információk elemzése az ügyfelek és a befektetésre kiválasztott célvállalatok pénzügyi helyzetéről.

A munkáltató neve Co-Nexus Értékház Rt.
Tevékenység típusa, ágazat Pénzügy, tőzsde

Tanulmányok

Időtartam 1992 - 1993

Végzettség / képzés Bróker, értéktőzsdei üzletkötő

Oktatást / képzést nyújtó intézmény neve és típusa Állami Értékpapír Felügyelet

Időtartam 1990 - 1994

Végzettség / képzés Kereskedelmi közgazdász

Oktatást / képzést nyújtó intézmény neve és típusa Kereskedelmi, Vendéglátóipari és Idegforgalmi Főiskola

Anyanyelv(ek) magyar

Egyéb nyelv(ek) német, angol

Székelyi Győző (anyja neve: Kovács Rozália, lakcím: 2030 Érd, Fügefafa utca 117.)

Születési hely, idő: Budapest, 1970. július 9.

Tanulmányok:

1998-ban végzett a Magyar Logisztikai, Beszerzési és Készletezési Társaság, Logisztika Fejlesztési Központjában, Logisztika stratégia felsőfokú szaktanfolyamon, valamint Vállalati készletgazdálkodás közép fokú szaktanfolyamon.

2008-ig a Rotary Fúrás Zrt. igazgatósági tagja volt, előtte 2002-ig tíz éven át a Philip Morris Magyarország Kft.-nél dolgozott értékesítési területen. 2002 óta ügyvezető-tulajdonosa a Profectus Kft.-nek, mely prémium minőségű kávéforgalmazás területén tevékenykedik. Korábban ellátta a Sárkány Center fejlesztési projektmenedzseri feladatait, melynek jelenleg a marketing tanácsadójaként tevékenykedik.

A fenti személyek között családi kapcsolatok nincsenek és az elmúlt öt évben az alábbi társasági, illetve szervezeti tagsággal (igazgatási, irányító és felügyelő szervben) rendelkeznek:

Károly György, az Igazgatótanács elnöke:

Tisztségek:

- Credit Unió Pénzügyi Zártkörűen működő Részvénytársaság (székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 44. C. ép., cégjegyzékszám: 01 10 045864) igazgatótanács tag, jogviszony kezdete: 2010.09.01., a jogviszony jelenleg is tart.
- PR Kettő Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1037 Budapest, Mikoviny utca 2-4., cégjegyzékszám: 01 09 922322) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2008.03.13., a jogviszony jelenleg is tart.
- Üzletház Projekt Ingatlanforgalmazó, Ingatlanberuházó és Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1037 Budapest, Mikoviny utca 2-4., cégjegyzékszám: 01 09 932693) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2006.03.02., a jogviszony jelenleg is tart.

- ACACIA Parkerdő Mezőgazdasági és Erdőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1037 Budapest, Mikoviny utca 2-4., cégjegyzékszám: 01 09 922618) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2007.09.01., a törlés időpontja: 2013.01.21.

Tagság:

- NÁDORPRO Gazdasági és Pénzügyi Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 6120 Kiskunmajsza, Csontos K utca 99., cégjegyzékszám: 03 09 125522) tag, a jogviszony kezdete: 2013.05.14., a jogviszony jelenleg is tart.

Székely Gábor, az Igazgatótanács tagja:

Tisztségek:

- FERROMETÁL Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01 09 962406) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2011.04.19., a jogviszony vége: 2012.03.28.
- CW PROPERTIES Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1088 Budapest, József krt 17., cégjegyzékszám: 01 09 862021) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2012.09.03., a jogviszony jelenleg is tart.
- BODY-REHAB Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1025 Budapest, Csatárka út 39/C., cégjegyzékszám: 01 09 890431) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2012.02.20., a jogviszony jelenleg is tart.
- ADY CENTER Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1024 Budapest, Ady Endre utca 24., cégjegyzékszám: 01 09 921891) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2011.12.06., a jogviszony jelenleg is tart.
- RMBK 2003 Befektetési és Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01 10 045502) vezérigazgató, a jogviszony kezdete: 2006.06.26., a jogviszony vége: 2011.06.26.
- PROVERSO Zártkörűen Működő Részvénytársaság (beolvadással megszűnt társaság) (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01 10 045932) vezérigazgató, a jogviszony kezdete: 2008.01.31., a jogviszony vége: 2013.01.31.
- Appennin-Logisztika Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01 10 046822) vezérigazgató, a jogviszony kezdete: 2010.10.13., a jogviszony jelenleg is tart.
- Appennin-Solaris Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01 10 047055) vezérigazgató, a jogviszony kezdete: 2011.05.02., a jogviszony jelenleg is tart.
- F. E. F. Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01 09 960742) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2011.04.08., a jogviszony vége: 2011.09.30.

Tagságok:

- Caffé & Panino Sistema Kereskedelmi és Humánszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1025 Budapest, Törökvész út 95-97/b., cégjegyzékszám: 01 09 862452) tag, a jogviszony kezdete: 2005.09.30., a jogviszony jelenleg is tart.
- BODY-REHAB Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1025 Budapest, Csatárka út 39/C., cégjegyzékszám: 01 09 890431) tag, a jogviszony kezdete: 2012.02.20., a jogviszony jelenleg is tart.

Éder Lőrinc, az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagja:

Tisztségek:

- ERLON Vagyonkezelő, Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1025 Budapest, Zöldkő utca 2., cégjegyzékszám: 01 10 045481) vezérigazgató, a jogviszony kezdete: 2011.04.04., a jogviszony jelenleg is tart.
- MONIREAL Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság (megszűnt cég) (székhely: 1139 Budapest, Frangepán utca 19., cégjegyzékszám: 01 10 046843) vezérigazgató, a jogviszony kezdete: 2011.02.01., a jogviszony vége: 2011.05.30.
- AIRLON Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1025 Budapest, Zöldkő utca 2., cégjegyzékszám: 01 10 047257), vezérigazgató, a jogviszony kezdete: 2011.11.24., a jogviszony jelenleg is tart.

Tagságok:

- Pro-Prezentáció Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (székhely: 1132 Budapest, Kresz Géza u 38. 3. em. 1., cégjegyzékszám: 01 06 718076) kültag, a jogviszony kezdete: 1998.09.28., a jogviszony jelenleg is tart.
- AIRLON Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1025 Budapest, Zöldkő utca 2., cégjegyzékszám: 01 10 047257) részvényes, a jogviszony kezdete: 2012.01.03., a jogviszony vége: 2013.01.01.

Szabó Balázs, az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagja:

Tisztségek:

- 1001 PENGŐ Gazdasági Tanácsadó, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9., cégjegyzékszám: 01 09 561365) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2012.06.18., a jogviszony jelenleg is tart.
- Fundaccess Értékpapír-ügynöki és Pénzügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9., cégjegyzékszám: 01 09 707294) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2007.11.25., a jogviszony jelenleg is tart.
- ÓVÁROS INGATLAN Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u 7-9., cégjegyzékszám: 01 09 730508) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2004.08.25., a jogviszony vége: 2012.06.29.
- Budapestinside Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 18., cégjegyzékszám: 01 09 867688) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2008.07.11., a jogviszony jelenleg is tart.
- HTSZ Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1138 Budapest, Bodor utca 5., cégjegyzékszám: 01 09 922250) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2012.06.12., a jogviszony jelenleg is tart.
- TÁCFOL Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 3580 Tiszaújváros TVK Ipartelep 2096/3, 2096/8 hrsz., cégjegyzékszám: 05 09 022177) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2011.05.11., a jogviszony vége: 2011.06.23.
- Slen-Ker Befektetési Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9., cégjegyzékszám: 01 10 043015) igazgatótanácsai tag, a jogviszony kezdete: 2005.05.30., a jogviszony jelenleg is tart.
- Creatis Equity Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia utca 7-9., cégjegyzékszám: 01 10 045923) vezérigazgató, a jogviszony kezdete: 2012.06.12., a jogviszony jelenleg is tart.
- ABC HUNGARY Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9., cégjegyzékszám: 01 10 046168) vezérigazgató, a jogviszony kezdete: 2008.09.08., a jogviszony jelenleg is tart.

- Recrea Asset Management Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia utca 7-9., cégjegyzékszám: 01 10 047510) vezérigazgató, a jogviszony kezdete: 2012.08.15., a jogviszony jelenleg is tart.
- Kertész Áruházak Kereskedelmi, Logisztikai és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 3526 Miskolc, Búza tér 10., cégjegyzékszám: 05 09 014069) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2012.08.15., a jogviszony jelenleg is tart.
- Ipoly-Rákóczi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 3526 Miskolc, Búza tér 12., cégjegyzékszám: 05 09 024656) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2013.04.05., a jogviszony jelenleg is tart.
- BALAKER '99 Balassagyarmat és Vidéke Kereskedelmi Zártkörűen működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u 7-9., cégjegyzékszám: 01 10 044714) vezérigazgató, a jogviszony kezdete: 2008.11.13., a jogviszony jelenleg is tart.
- 4CAST Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2000 Szentendre, Barackos u. 5., cégjegyzékszám: 13 09 082228) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 1999.03.30., a jogviszony jelenleg is tart.
- 1001 PENGŐ Gazdasági Tanácsadó, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9., cégjegyzékszám: 01 09 561365) felügyelő bizottsági tag, a jogviszony kezdete: 2007.06.29., a jogviszony vége: 2012.06.29.

Tagságok:

- 1001 PENGŐ Gazdasági Tanácsadó, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9., cégjegyzékszám: 01 09 561365) tag, a jogviszony kezdete: 1996.08.01., a jogviszony jelenleg is tart.
- ARDER Gazdasági Tanácsadó, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9., cégjegyzékszám: 01 09 672611) tag, a jogviszony kezdete: 1998.05.18., a jogviszony jelenleg is tart.
- Budapestinside Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 18., cégjegyzékszám: 01 09 867688) tag, a jogviszony kezdete: 2006.02.15., a jogviszony vége: 2013.03.06.
- 4CAST Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2000 Szentendre, Barackos u. 5., cégjegyzékszám: 13 09 082228) tag, a jogviszony kezdete: 1999.03.01., a jogviszony jelenleg is tart.
- REMAT 2002 Gazdasági Tanácsadó, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2000 Szentendre, Barackos utca 5., cégjegyzékszám: 13 09 090886) tag, a jogviszony kezdete: 2002.04.15., a jogviszony jelenleg is tart.

Székhelyi Győző, az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagja:

Tisztségek:

- PROPECTUS Kereskedelmi és Humán Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2132 Göd, Határ u 3., cégjegyzékszám: 13 09 088100) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2002.09.10., a jogviszony jelenleg is tart.
- Caffé & Panino Sistema Kereskedelmi és Humánszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1025 Budapest, Törökvez út 95-97/b., cégjegyzékszám: 01 09 862452) ügyvezető, a jogviszony kezdete: 2005.08.19., a jogviszony jelenleg is tart.

Tagságok:

- PROPECTUS Kereskedelmi és Humán Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2132 Göd, Határ u 3., cégjegyzékszám: 13 09 088100) tag, a jogviszony kezdete: 2002.09.10., a jogviszony jelenleg is tart.

- Caffé & Panino Sistema Kereskedelmi és Humánszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1025 Budapest, Törökvész út 95-97/b., cégjegyzékszám: 01 09 862452) tag, a jogviszony kezdete: 2005.09.30., a jogviszony jelenleg is tart.

A fenti személyek a megelőző 5 évben csalárd bűncselekmény miatt nem lettek elítélve, továbbá csődeljárással és felszámolási eljárással nem érintettek. Megelőző 5 évben a fenti személyek ellen hivatalos vádemelés, illetve szankciók nem lettek alkalmazva, továbbá bírósági ítélettel nem lettek eltiltva a fenti tevékenységek folytatásától. A fenti személyekkel szemben összeférhetlenségi okok nem állnak fenn.

A Társaság részvényeseinek hatályos adatait a Gt. és az értékpapírokra vonatkozó jogszabályok szerint a Társaság Igazgatótanácsa vagy megbízottja által vezetett részvénykönyv tartalmazza. A Társaság azon tulajdonosai, akiket a Tpt. előírásai alapján jelenteni kell 2013. október 15. napján:

1. részvényes:

cégnév: Lehn Consulting AG
nyilvántartási szám: CH-660.2.229.005-4
székhely: Rosenböhleli 8, CH-9050 Appenzell, Svájc
részvényei névértéke: 1.891.327.300,- HUF
részvényeinek és
szavazatainak száma: 14.563.273 darab
részesedés mértéke: 44,81 %
az összes leadható szavazatokhoz viszonyított szavazati aránya: 49,43 %

A Társaság könyvvizsgálója 2012. június 21-től 2014. június 30-ig terjedő időtartamra:

PÉNZMENTŐ Könyvvizsgáló, Adótanácsadó és Vállalkozási

Korlátolt Felelősségű Társaság

(székhely: 1037 Budapest, Farkastorki út 54.,

cégjegyzékszám: 01-09-264104

könyvvizsgáló kamarai engedély száma: 000255)

a könyvvizsgálatért személyében is felelős személy:

Dr. Rocskai János

(anyja neve: Zubek Róza,

lakcím: 1037 Budapest, Viharhegyi út 2. A. ép.,

könyvvizsgálói kamarai tagsági száma: 004148

A Társaságnál 3 természetes személy tagból álló Audit Bizottság működik.

Az Audit Bizottság elnöke:

Éder Lőrinc (anyja neve: Nagy Judit, lakcím: 1137 Budapest, Pozsonyi út 32. 2. emelet 2a.)

Az Audit Bizottság további tagjai:

Székelyi Győző (anyja neve: Kovács Rozália, lakcím: 2030 Érd, Fügefa utca 117.)

Szabó Balázs (anyja neve: Karancsy Éva, lakcím: 1025 Budapest, Karszt utca 5.)

12.) Javadalmazás és juttatások

A Társaság Igazgatótanácsának díjazását a Társaság Közgyűlése állapítja meg. Az Igazgatótanács tagjai megbízási jogviszony keretében töltik be e tisztségüket, amelynek ellenében semmilyen javadalmazásban nem részesülnek. Az Igazgatótanács javadalmazási-juttalmazási rendszeréről a Társaság Közgyűlése dönt.

A Társaság 2013. április 12-én megtartott közgyűlésén elfogadott 10/2013. számú közgyűlési határozat értelmében az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjai díjazását a 2013. évre az alábbiak szerint állapította meg:

Az Igazgatótanács tagjainak 2013. évi bruttó díjazása 300.000,- Ft (azaz Háromszázezer Forint). Az Audit Bizottságba megválasztott igazgatótanácsai tagok 2013. évi bruttó díjazása összesen 400.000,- Ft (azaz Négyszázezer Forint). A tiszteletdíj az éves beszámoló elfogadását követő 10 (tíz) napon belül esedékes.

A Társaság a 11/2012. számú Közgyűlési Határozattal a munkavállalókra vonatkozó Részvényjuttatási Programot fogadott el a tulajdonosi és menedzsmenti, valamint alkalmazotti célkitűzések összehangolása érdekében. Ennek főbb elemei a következők:

A Program célja, hogy tovább erősítse a Társaság vezetőinek, illetve munkavállalóinak érdekeltségét a Társaság gazdasági, pénzügyi növekedésének elősegítésében, jövedelmezőségének, működésének javításában és a részvényesi értéknövelésben. A Program a Közgyűlés általi elfogadással 2012. 04. 10. napján lépett hatályba és 2017.04.30-ig, vagy új, helyébe lépő program elfogadásáig hatályos. A Programot a Társaság Közgyűlése fogadja el egyszerű többséggel meghozott határozatával. A Közgyűlés jogosult a Program hatálya alatt a Programot megszüntetni, illetve bármely elemét módosítani. A Program alábbiakban részletezettek szerinti módosítására az Igazgatótanács jogosult. Amennyiben bármely változás, társasági esemény, jogszabályváltozás következtében a Program lényeges eleme, így különösen az objektív értékelés alapjául szolgáló mutatószám jelentősen módosulna, úgy az Igazgatótanács ezen lényeges változás tudomására jutásától számított lehető legrövidebb időn belül köteles és jogosult a megfelelő motiváció érdekében - figyelemmel az arányosság és teljesíthetőség követelményeire - a Program bármely elemét módosítani. Az igazgatótanács jogosult a Program kötelező megtartási időszakra vonatkozó szabályait egyoldalúan módosítani.

Az Igazgatótanács jogosult értelmezni a Programot és megtenni a Program végrehajtásához szükséges minden intézkedést, így különösen a juttatandó maximális részvény mennyiségnek megfelelő saját részvényt vásároljon vagy a Közgyűlés mindenkor felhatalmazásának megfelelően, illetve a törvényi szabályozások figyelembevételével a Társaság alaptőkéjét a Programhoz kapcsolódóan potenciálisan több lépcsőben, zártkörű tőkeemelés formájában kibocsátásra kerülő részvények forgalomba hozatalával felemelje, és az ehhez kapcsolódó alapszabály-módosítást végrehajtsa, illetve a fentiek alapján megszerzett részvényeket a Program Jogosultjai részére történő juttatásig készleten tartson.

A Program végrehajtására az Igazgatótanács köteles. Az Igazgatótanács intézkedéseit az Igazgatótanács ügyrendjével és a Társaság Alapszabályával összhangban ülésen vagy ülésen kívül, írásban hozott határozat formájában teszi meg. Amikor a Program alapján az Igazgatótanács jogosult vagy köteles valamilyen intézkedést megtenni, döntést meghozni vagy véleményt nyilvánítani, az ilyen intézkedés, döntéshozatal, illetve véleménynyilvánítás az Igazgatótanács kizárólagos hatáskörébe tartozik.

Az ötéves Részvényjuttatási Programban a Társaság valamennyi vezetője, illetve munkavállalója (a továbbiakban együtt: Jogosultak) részt vesz. A résztvevő személyek köre, illetve az egyes Jogosultak munkaköre a Program hatály alatt változhat. Amennyiben a Jogosultak köre bővül, úgy az újként belépő személyek is jogosulttá válnak a Program keretében történő részvényjuttatásra akként, hogy az első ízben történt megválasztásuk, kinevezésük, alkalmazásuk évében a teljesített teljes negyedévek arányában jogosultak a juttatásra. Amennyiben a Jogosult jogviszonya a Társasággal a jelen Program hatálya alatt rendkívüli felmondás esetét kivéve bármely okból megszűnik, úgy a Jogosult az adott évi jogviszonyának időtartama arányában jogosult az adott

évre vonatkozóan teljesítésre kerülő részvényjuttatásra. Amennyiben a Jogosult jogviszonya a Társaság által rendkívüli felmondással kerül megszüntetésre, úgy az adott évre vonatkozóan az érintett Jogosult részvényjuttatásban nem részesíthető.

A Program keretében évente összesen maximum 50.000 darab, névre szóló, dematerializált, 100 Ft névértékű törzsrészvény (ISIN: HU0000102132) kerülhet juttatásra a Programban meghatározott objektív és szubjektív értékelések eredményeként. A Program alapján juttatott részvények egy tekintet alá esnek a társaság többi, korábban kibocsátott törzsrészvényével, azok egyéb hátrányos megkülönböztetése semmis. A Program keretében juttatásra kerülő részvényeket a Társaság kizárólag saját részvényből biztosítja.

Az Igazgatótanács köteles a program hatálya alatt minden évben valamennyi jogosult személyre vonatkozóan – figyelemmel az éves juttatandó összes részvénytömegre – az éves maximálisan juttatandó részvény mennyiséget és az értékelési súlyok megosztását meghatározni és közölni az érintettekkel közölni január 31-ig írásban.

A motivációs rendszer teljesítménymérésének két eleme van, egy objektív és egy szubjektív értékelés.

Az adott jogosulti körre mind az objektív, mind a szubjektív értékelés vonatkozásában - az értékelési arányszámok megosztási arányszáma és a juttatható maximális részvénytömeg szorzataként - külön-külön meghatározásra kerül a juttatandó részvények mennyisége, melyek összege adja az értékelt Jogosult részére juttatásra kerülő részvénytömeget az alábbiakra figyelemmel.

Az objektív értékelés alapja az alább meghatározásra kerülő mutatók egyike, melyek bázisidőszak adataihoz való elmozdulása kerül értékelésre.

A mutatók

az üzemi eredmény deviza kötelezettség átvértékelés nélkül, illetve az átlagos üzemeltetési költség (HUF/nm/hó).

az Igazgatósági tagok, ingatlan üzemeltetésen kívüli menedzsment tagjai, valamint az adminisztrációs munkavállalók esetében fenti mutatók, a Program további Jogosultjaira pedig az alábbi mutatók alkalmazandó.

Az egyes mutatókhoz meghatározásra került célértékek az alábbiak:

az üzemi eredmény deviza kötelezettség átvértékelés nélkül elnevezésű mutató esetében a bázisidőszak adataihoz viszonyított 10%-os emelkedés, illetve

az átlagos üzemeltetési költség (HUF/nm/hó) mutató esetében a bázisidőszak adataihoz viszonyított 5%-os csökkenés.

Az objektív értékelés bázisidőszaka az értékelésre kerülő évet megelőző év. A mutatószámok bázisidőszaki értéke a Társaság nemzetközi számviteli sztenderdek (IFRS) szerint összeállított éves beszámolója, a tárgyidőszaki értéke pedig a Társaság nemzetközi számviteli sztenderdek (IFRS) szerint összeállított és a tárgyévet követő év február utolsó napjáig közzétett gyorsjelentése alapján kerül meghatározásra. Amennyiben a Társaság nem készít az adott tárgyidőszakra vonatkozóan gyorsjelentést, úgy a objektív súlyt a Q3-as jelentés számaiból kell kalkulálni a következő képlet szerint: $(Q3 \text{ adat}/3) \times 4$. Ha az objektív célként meghatározott célérték teljesül, úgy az objektív teljesítményértékelés során az objektív súly szorzóértéke 1, ha nem teljesül, akkor pedig 0.

A szubjektív teljesítmény – az igazgatóság esetében nem alkalmazandó - a Program 1. számú mellékletében szereplő Teljesítményértékelő sablon kitöltésével minden negyedévre, az adott negyedévet követő hónap végéig értékelésre kerül. Az adott negyedéves szubjektív értékelés a

Jogosult, illetve a felette munkáltatói jogkört gyakorló személy, vagy testület megítélésének átlaga alapján kerül meghatározásra. A szubjektív súly értéke 0-100% között változik és ennek megfelelően módosul a szubjektív teljesítményértékelés során juttatandó bónusz értéke.

A részvényjuttatás mennyiségének megállapítása a negyedéves értékelések átlageredménye alapján történik. Az első részvényjuttatásra 2013. március 20-án, illetve a program hatálya alatti további részvényjuttatásokra az azt követő minden év március 20-án (amennyiben ezen nap nem munkanap, úgy az ezt követő első munkanapon) kerülhet sor, amelyről a részvényeseknek az Igazgatótanács a soron következő éves rendes Közgyűlésen és az éves jelentésben beszámol.

A részvényjuttatásban részesült személy ezen részvényjuttatás keretében kapott részvényeit nem értékesítheti, illetve nem terhelheti meg az alábbiak szerint:

Az Igazgatótanács tagjai a részvényjuttatás időpontjától számított tizenkét (12) hónap időtartam elteltéig,

A Társaság egyéb munkavállalói a részvényjuttatás időpontjától számított hat (6) hónap időtartam elteltéig.

Az adott évre vonatkozó részvényjuttatás időpontjának az a nap tekinthető, amely napon a Jogosult értesítést szerez a részére juttatandó részvénytöredékről.

A Jogosultak ezen korlátozások alól mentesülnek a Társasággal fennálló jogviszonyuk megszűnésének napjától.

A fenti tilalom megszegése esetén az érintett személy köteles a juttatott részvények - juttatás napján érvényes BÉT napi átlagárfolyama alapján számított - ellenértékét a Társaság részére büntetés jogcímén egy összegben megfizetni. E fizetési kötelezettség teljesítésének esedékessége a Társaság által megküldött írásos felszólításban megjelölt határidő.

A Program keretében juttatásra kerülő Részvények a juttatandó részvénytöredéknek az adott Jogosulttal való közlést, illetve a részvényjuttatásról szóló közzététel Társaság közzétételi helyein történő megjelenését követő tíz (10) munkanapon belül kerülnek jóváírásra a Jogosult által írásban megjelölt értékpapírszámlán. A juttatandó részvények helyett a Jogosult nem kérheti a pénzben történő kifizetést.

Az Igazgatótanács a Program hatálya alatt jogosult a Közgyűlés elé terjeszteni a Program módosítását, illetve a jelen Program helyébe lépő új részvényjuttatási programot, továbbá javasolni a Közgyűlés részére a Program megszüntetését.

A Program Jogosultja köteles értékpapírszámlát nyitni, mely értékpapírszámla adatait a Jogosult a részére első alkalommal történő részvényjuttatásról szóló közlést követő öt (5) munkanapon belül a Társaság részére írásban bejelenteni. A program jogosultja köteles a program keretében kapott részvények elidegenítéséről az értékesítést követő 5 munkanapon belül a Társaság részére írásban bejelenteni. A részvényjuttatásban érintett személyek kötelesek megfelelni a tőkepiacokról szóló 2001. évi CXX. törvény bennfentes kereskedelemre vonatkozó előírásainak.

13.) Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai közül Székely Gábor és Éder Lőrinc 2010. március 12. napjától, míg Székely Győző 2010. szeptember 30. napjától, Szabó Balázs 2012. április 10. napjától és Károly György az Igazgatótanács elnöke 2013. április 12. napjától határozatlan időtartamra kerültek a Társaság közgyűlése által megválasztásra. A Társaság Audit Bizottságának tagjai közül Éder Lőrinc és Székely Győző 2010. szeptember 30. napjától, míg Szabó Balázs

2012. április 10. napjától határozatlan időtartamra kerültek a Társaság közgyűlése által megválasztásra. Az előbbi testületi tagokkal nincsenek olyan munkaszerződések megkötve, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő.

A Társaságnál háromtagú Audit Bizottság működik, amelynek tagjait a Közgyűlés választja az Igazgatótanács tagjai közül. Az Audit Bizottság elnöke Éder Lőrinc (anyja neve: Nagy Judit, lakcím: 1137 Budapest, Pozsonyi út 32. 2. emelet 2a.). Az Audit Bizottság további tagjai Székelyi Győző (anyja: Kovács Rozália, lakcím: 2030 Érd, Fügefafa utca 117.) és Szabó Balázs (anyja neve: Karancsy Eva, lakcím: 1025 Budapest, Karszt u. 5.). Az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése és könyvvizsgálatának nyomon követése,
- b) javaslattétel a Könyvvizsgáló személyére és díjazására,
- c) a Könyvvizsgálóval kötendő szerződés előkészítése,
- d) a Könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetetlenségi, függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a Könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, a könyvvizsgáló által a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatán kívül a Társaság részére nyújtott egyéb szolgáltatások figyelemmel kísérése, valamint szükség esetén javaslattétel az Igazgatótanács számára intézkedések megtételére,
- e) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattétel a szükséges intézkedések megtételére,
- f) Igazgatótanács munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében,
- g) belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer hatékonyságának figyelemmel kísérése.

Az Audit Bizottság ülésére, működésére az Igazgatótanács ülésére és működésére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni, az alábbi kivételekkel:

- a) az Audit Bizottság tagjai maguk közül elnököt választanak
- b) az Audit Bizottság ülése akkor határozatképes, ha azon a tagjai közül 2 fő jelen van.

A Társaság mindenkor éves rendes közgyűlése által elfogadottak szerint teljesíti a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Felelős Társaságirányítási Ajánlásában foglalt követelményeket.

14.) Alkalmazottak

A Társaság az alábbi alkalmazottakkal rendelkezett/rendelkezik:

Év	2009. évben	2010. évben	2011. évben	2012. évben	2013. évben
Átlagos létszám:	0	1	10	3	3
Földrajzi megoszlás:	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest

Az Igazgatótanács tagjai megbízási jogviszonyban állnak a Társasággal, a Társaság könyvvizsgálója, számviteli és adózási feladatokat végző könyvelő szintén megbízási jogviszony keretében látják el munkájukat.

Az Igazgatótanács és Audit Bizottsági tagokra vonatkozó legfrissebb információk arról, hogy a Társaság részvényeiből mekkora részesedéssel rendelkeznek:

Károly György	Székely Gábor	Éder Lőrinc	Szabó Balázs	Székelyi Győző
230 000 darab részvény	6 800 darab részvény	0 darab részvény	0 darab részvény	0 darab részvény

A fentiek szerinti részvényekhez opciók nem kapcsolódnak.

A 2012. április 10-én megtartott közgyűlésen a Társaság a 11/2012. számú Közgyűlési Határozattal a munkavállalókra vonatkozó Részvényjuttatási Programot fogadott el, ennek főbb elemei a 12. pontban kerültek bemutatásra.

A cégcsoport az ingatlanok üzemeltetéséhez és az egyes cégek operatív irányításához az alábbiakban bemutatott alkalmazottakat, munkatársakat veszi igénybe:
3 fő központi irányítás

Leányvállalatok operatív irányítását cégenként egy-egy fő vezető tisztségviselő és egy fő cégvezető végzi.

15.) Fő részvényesek

A Társaság részvényeseinek hatályos adatait a Gt. és az értékpapírokra vonatkozó jogszabályok szerint a Társaság Igazgatótanácsa vagy megbízottja által vezetett részvénykönyv tartalmazza. A Társaság azon tulajdonosai, akiket a Tpt. előírásai alapján jelenteni kell 2013. október 15. napján:

1. részvényes:

cégnév: Lehn Consulting AG
nyilvántartási szám: CH-660.2.229.005-4
székhely: Rosenböhleli 8, CH-9050 Appenzell, Svájc
részvényei névértéke: 1.891.327.300,- HUF
részvényeinek és
szavazatainak száma: 18.913.273 darab
részesedés mértéke: 51,82 %

A Társaság részvényesei nem rendelkeznek eltérő szavazati jogokkal.

16.) Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek

A Társaság kapcsolt vállalkozásokkal jelentős mértékben nem folytat közvetlen ügyleteket.
A Társaság holding díj ellenében az alábbi szolgáltatásokat biztosítja leánycégeinek:

A Társaság leánycégeinek rövid távú operatív kölcsönöket nyújt, így hangolja össze a cégcsoport rendelkezésére álló szabad forrásokat, a kölcsönök után a transzferáraknak megfelelő kamatot számít fel az anyacég.

Leányvállalat	A Csoport és a kapcsolódó fél kapcsolata	Hivatkozás
---------------	--	------------

Lehn Consult AG	Csoport anyavállalata	1. Megjegyzés
-----------------	-----------------------	---------------

A fenti kapcsolódó vállalkozásokkal folytatott tranzakciók összege és fordulónapi egyenlegek a következők:

Tétel	2012	2011
Kapcsolódó vállalkozásnak kiszámlázott díjak	0	0
Kapcsolódó vállalkozásoktól járó kamatbevételek	0	1 802
Kapcsolódó vállalkozástól igénybevett szolgáltatás	0	0
Kapcsolódó vállalkozásoknak fizetendő kamatok	60 638	57 638
	0	
Kapcsolódó vállalkozásoktól járó összegek	8 000	24 328
Kapcsolódó vállalkozásoknak járó összegek	511 192	829 231

A Hattyúház Zrt. részére az Appeninn Holding Nyrt. holdingdíjat számlázott ki az üzletviteli és adminisztrációs munkákért 2010. során.

A kapcsolódó vállalkozások adott-kapott kölcsöneinek feltételei piaci kondícióknak megfelelőek.

A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolódó vállalkozástól járó összegek után 2012-ben és 2011-ben.

17.) A kibocsátó eszközeire, forrásaira és pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk

17.1) Korábbi pénzügyi információk

Társaság 2012. éves könyvvizsgált, az IFRS szabályok szerint elkészített, konszolidált beszámolójának adatait az alábbi táblázatok foglalják össze:

Pénzügyi adatok /Eredmények*

adatok ezer HUF	2010	2011	2012Q1	2012	2013Q1
Bruttó díjbevétel (IFRS szerint)	766 543	944 000	304 371	1 361 372	381 478
Nettó díjbevétel (IFRS szerint)	454 893	522 530	179 245	795 436	239 690
EBITDA	398 550	397 537	172 823	761 231	220 534
Működési eredmény	482 203	1 765 727	131 582	687 959	166 822
Adózott eredmény	-602 229	218 478	-59 832	270 307	345 073

*Az IFRS szabályok szerint a társaság euróban nyilvántartott ingatlanportfólióján 2013 Q1 végén (291 Ft helyett 304 Ft-on értékelte) 778 millió forintos számviteli árfolyamvesztés jelentkezett, amely az időszaki eredményt módosítja.

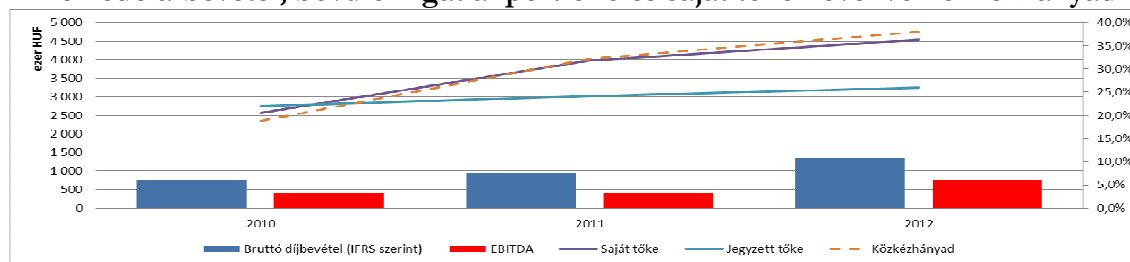
<i>adatok ezer HUF</i>	2012Q2	2013Q2
Bruttó díjbevétel	650 623	759 822
Nettó díjbevétel	396 365	465 337
EBITDA (Bruttó működési eredmény)	362 692	418 368
Működési eredmény	276 760	363 574
Adózás előtti eredmény	-46 408	294 379
Adózott eredmény	-82 112	255 287

A fenti adatok konszolidáltak, független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

Összegző szöveges értékelés:

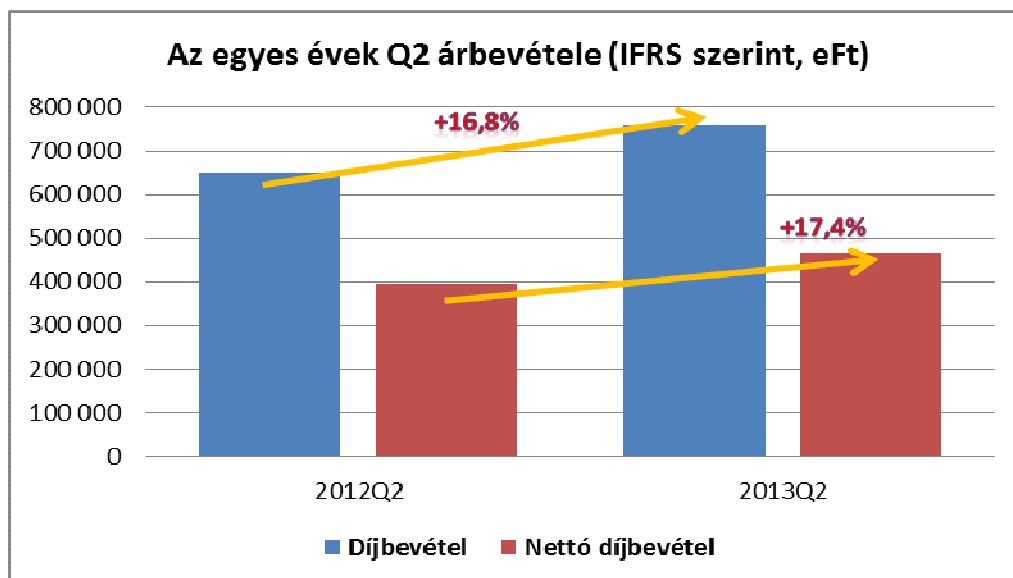
- A jó minőségű ingatlanportfólió bővülésével az árbevétel is dinamikusan növekszik.
- Az Appeninn az elmúlt egy évben jelentős akvizíciókat zárt le, ingatlanállományát több mint hatvanötezer négyzetméterre növelte, ingatlanportfóliójának kihasználtsága a piaci átlagot meghaladó mértékű (95% feletti).
- Fókuszban az üzemeltetési tevékenység hatékonysága és az ingatlanportfólión belüli szinergia-lehetőségeket kiaknázás.
- Az ingatlanbérletből származó bevételek túlnyomó része euró alapú, hasonlóképpen a finanszírozási forrásokhoz, ezt erősítette az Erste Bankkal idén megkötött megállapodás is.

Emelkedő árbevétel, bővülő ingatlanportfólió és saját tőke növekvő közkézhányad mellett



Összefoglaló az Appeninn Holding Nyrt. 2013 második negyedévi működéséről:

A Társaság időszaki jelentése szerint az Appeninn Holding 2013 második negyedévben 16,8 százalékkal, közel 760 millió forintra növelte IFRS szerinti konszolidált díjbevételét. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett díjbevétel az előző év azonos időszakához képest 17 százalékos növekedés mellett 465 millió forintot ért el, a társaság adózott eredménye pedig 294 millió forint nyereséget mutatott.

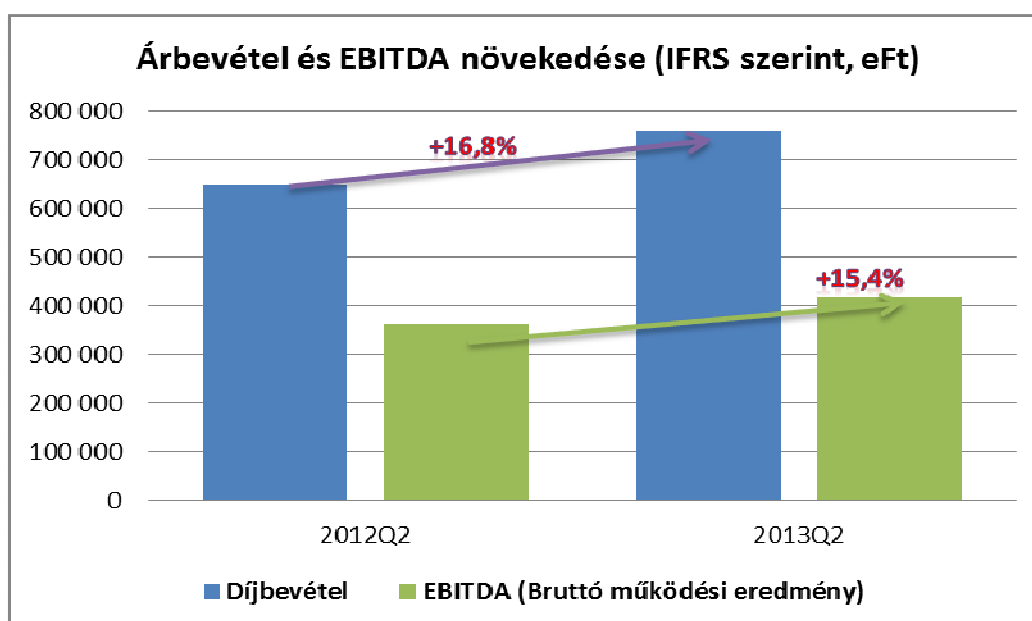


- A Cégcsoport árbevételének növekedése az alábbi okokra vezethető vissza:
 - Az Appeninn az elmúlt egy évben jelentős akvizíciókat zárt le, ingatlanállományát több mint hatvanötezer négyzetméterre növelte.
 - Az Appeninn által üzemeltetett ingatlanportfólió kihasználtsága, stabilan 95 százalék feletti szinten áll, amely a piaci átlagot messze meghaladja.

A társaság árbevételének több mint 93 százalékát az ingatlan-bérbeadásból származó bevétel adja, amelynek nagysága 18 százalékkal növekedett az előző év első negyedéhez képest és meghaladta a 708 millió forintot.

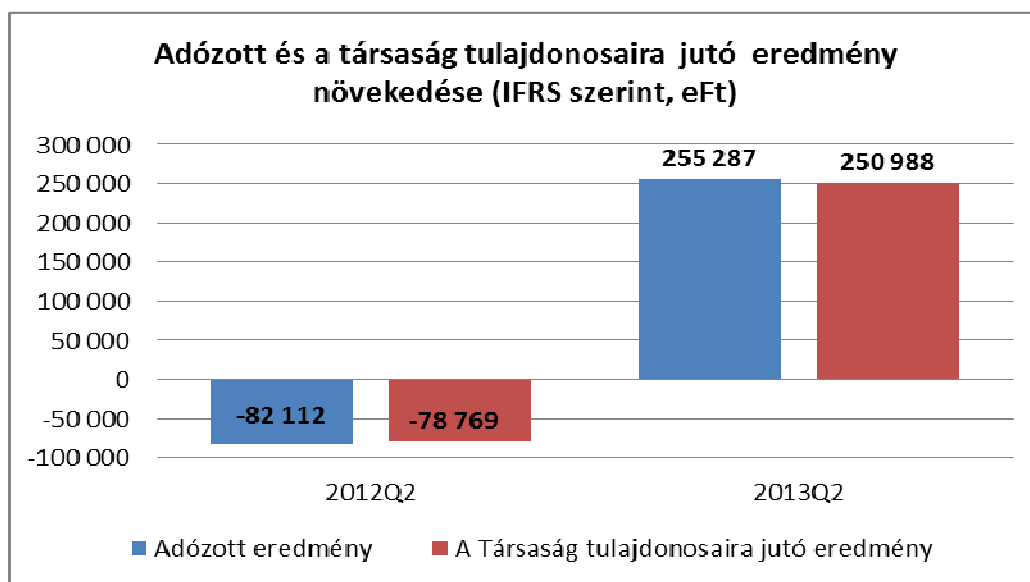
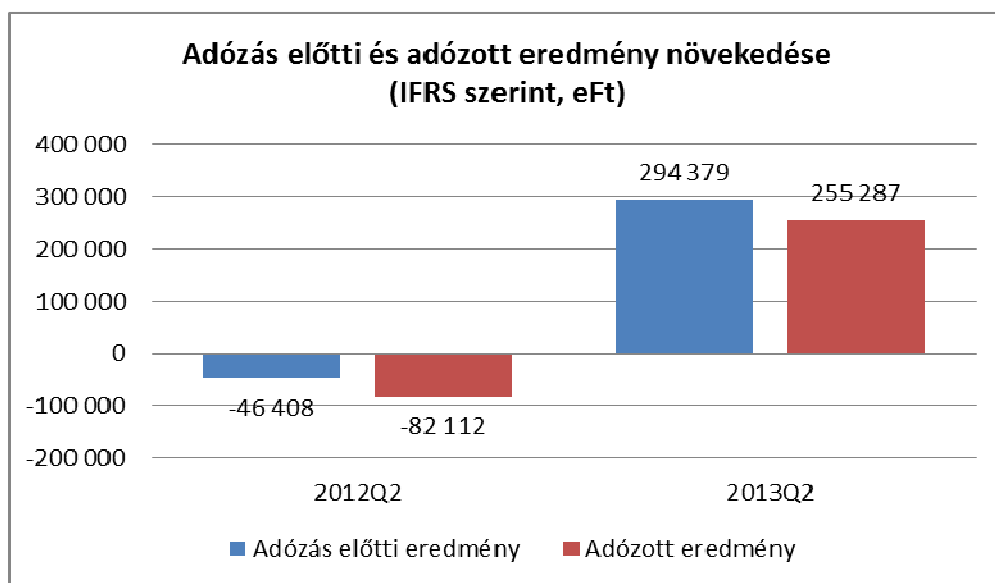
- Az Appeninn az ingatlanportfólió folyamatos bővítése közben is nagy hangsúlyt fektetett arra, hogy üzemeltetési tevékenységének hatékonyságát fenntartsa és javítsa, kiaknázva az ingatlanportfólión belüli szinergia-lehetőségeket.

A társaság EBITDA szintű eredménye is dinamikusan, több mint 15 százalékkal növekedett, meghaladta a 418 millió forintot.



A működési eredmény 364 millió forint volt ebben a negyedévben, amely több mint 31 százalékkal haladja meg az előző év adatát. Az adózás előtti eredményt a fordulónapi ártértékelések miatt a társaság ingatlanportfóliójának ártértékelése 212 millió forinttal növelte, míg a hitelekhez kapcsolódó nem realizálódó ártértékelési különbözet 66 millió forinttal csökkentette.

Mindezeket figyelembe véve a társaság adózás előtti eredménye 294 millió forintra emelkedett a tavalyi év azonos időszakában keletkezett 46 millió forintos negatívumról, a Társaság tulajdonosaira jutó eredmény pedig 251 millió forintra nőtt a 2012 második negyedévében elért 778 millió forintos negatív eredményről.



*A társaság főbb adatai az Appeninn Holding IFRS beszámolóí alapján kerülnek bemutatásra.

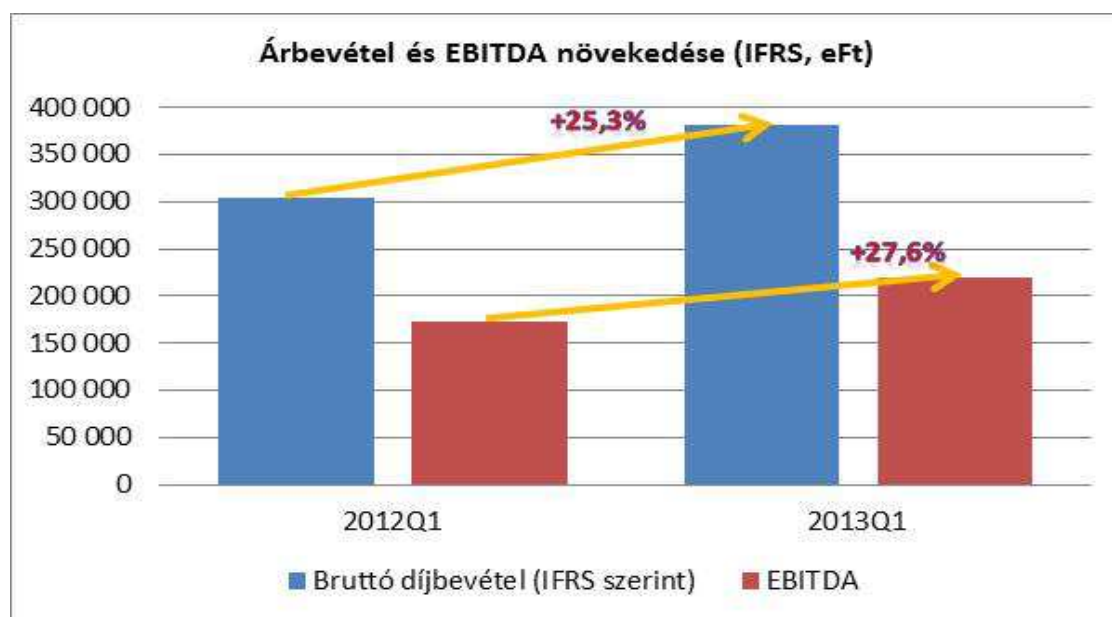
Az IFRS szabályainak megfelelően:

A társaság árbevétele az ingatlan és eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó bevételek közvetlen költségekkel csökkentett összegét tartalmazza.

Az év közben vásárolt ingatlan árbevétele a megszerzés pillanatától konszolidálható, a devizában nyilvántartott ingatlanok rendszeresen ártértékelendők, az árfolyamváltozásból adódó különbség eredménymódosító tényezőként elszámolandó.

A TÁRSASÁG EBITDA- SZINTŰ EREDMÉNYE TÖBB MINT 27 SZÁZALÉKKAL BŐVÜLT 2012Q1 / 2013 Q1-RE

<i>adatok ezer HUF</i>	2012Q1	2012	2013Q1	2013Q1/2012Q1
Bruttó díjbevétel (IFRS szerint)	304 371	1 361 372	381 478	25,3%
Nettó díjbevétel (IFRS szerint)	179 245	795 436	239 690	33,7%
EBITDA	172 823	761 231	220 534	27,6%



IFRS SZERINTI ÁRBEVÉTEL

(+/-) EGYÉB BEVÉTEL/RÁFORDÍTÁS

(-) ADMINISZTRÁCIÓS KÖLTSÉGEK

(-) SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

A 2013. második negyedév főbb pénzügyi adatai:

<i>adatok ezer HUF</i>	2012Q2	2013Q2
Bruttó díjbevétel	650 623	759 822
Nettó díjbevétel	396 365	465 337
EBITDA (Bruttó működési eredmény)	362 692	418 368
Működési eredmény	276 760	363 574
Adózás előtti eredmény	-46 408	294 379
Adózott eredmény	-82 112	255 287

A fenti adatok konszolidáltak, független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

17.1.1.) Mérleg

Mérleg - Eszközök	Megjegyzés	2010.12.31	2009.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	17	1 616 142	1 729 688
Egyéb immateriális javak		71	270
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	18,19	7 409 973	7 050 068
Tárgyi eszközök	20	394 608	452 951
Halasztott adó eszközök	28	1 172	0
Egyéb pénzügyi eszközök		2 841	0
Társult vállalkozások	21	86 406	0
Befektett eszközök összesen		9 511 213	9 232 977
Vevő és egyéb követelések	22	482 520	349 167
Elhatárolások	23	29 188	7 246
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	24	295 608	17 080
Forgóeszközök összesen		807 316	373 493
Eszközök összesen		10 318 529	9 606 470
Mérleg - Tőke és források	Megjegyzés	2010.12.31	2009.12.31
Jegyzett tőke	25	2 755 660	2 560 000
Tartalékok		391 320	0
Felhalmozott eredmény	6	-587 241	14 989
A Társaság részvényeseire jutó tőke		2 559 739	2 574 989
Nem ellenőrző részesedések		0	0
Tőke és tartalékok összesen		2 559 739	2 574 989
Hitelek	26	6 805 650	5 741 217
Bérlői letétek		108 803	48 599
Pénzügyi lízingszel kapcsolatos kötelezettségek	27	0	85 337
Halasztott adó kötelezettségek	28	336 123	630 439
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		7 250 576	6 505 592
Szállítók és egyéb kötelezettségek	29	75 235	99 058
Rövid lejáratú hitelek	26	230 581	175 701
Adó kötelezettségek	29	30 861	34 184
Pénzügyi lízingszel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	27	94 299	163 241
Passzív elhatárolások	29	77 238	53 705
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		508 214	525 889
Kötelezettségek összesen		7 758 790	7 031 481
Tőke és források összesen		10 318 529	9 606 470
Egy részvényre jutó nettó eszközérték (Ft-ban)	16	93	101

Mérleg - Eszközök	Megjegyzés	2012.12.31	2011.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	17,18,19	1 975 971	1 997 976
Egyéb immateriális javak		6 302	1 437
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	20,21	16 891 907	14 218 642
Tárgyi eszközök	22	304 912	351 421
Halasztott adó eszközök	35	115 707	44 018
Egyéb pénzügyi eszközök		0	5 868
Társult vállalkozások	23	0	1 500
Befektett eszközök összesen		19 294 799	16 620 862
Készletek		3 877	1 190
Vevő és egyéb követelések	24	444 542	919 695
Elhatárolások	25	40 533	41 138
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	26	295 436	208 931
Forráselemek összesen		784 388	1 170 954
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	27	61 300	0
Eszközök összesen		20 140 487	17 791 816

Mérleg - Tőke és források	Megjegyzés	2012.12.31	2011.12.31
Jegyzett tőke	28	3 250 000	3 011 645
Tartalékok	29	2 239 520	1 455 846
Visszavásárolt saját részvények	30	-910 814	-327 612
Felhalmozott eredmény	6	-44 176	-365 815
A Társaság részvényeseire jutó tőke		4 534 530	3 774 064
Nem ellenőrző részesedések	31	130 995	201 063
Tőke és tartalékok összesen		4 665 525	3 975 127
Hitelek	32	12 963 911	11 876 245
Bérlői letétek	33	149 473	136 300
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	34	534 304	626 384
Halasztott adó kötelezettségek	35	565 087	267 619
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		14 212 775	12 906 548
Szállítók és egyéb kötelezettségek	36	197 255	154 430
Rövid lejáratú hitelek	32	655 393	477 463
Adó kötelezettségek	37	50 009	29 433
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	34	107 618	83 830
Passzív elhatárolások	38	251 911	164 985
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 262 186	910 141
Kötelezettségek összesen		15 474 962	13 816 689
Tőke és források összesen		20 140 487	17 791 816

17.1.2.) Eredménykimutatás

Eredménykimutatás	Megjegyzés	2010. év	2009. év
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	6	577 884	0
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	6	188 659	0
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	7	-97 112	0
Ingtatlan üzemeltetési költségek	7	-214 538	0
Nettó bérleti díj bevételek		454 893	0
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	18,19	208 343	0
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill		0	15 012
Befektetési ingatlanokhoz kapcsolódó eredmény		208 343	15 012
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	8	1 108	0
Adminisztrációs költségek	9	-41 246	-24
Személyi jellegű ráfordítások	10	-16 205	0
Goodwill értékvesztés	17	-113 546	0
Értécsökkenés és amortizáció	20	-11 144	0
Működési eredmény		482 203	14 988
Kamatbevétel	11	10 555	0
Kamat ráfordítások	12	-202 982	0
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele/(ráfordítása)	13	-1 158 626	0
Részesedés társult vállalkozások eredményéből	21	-4 512	0
Adózás előtti eredmény		-873 362	14 988
Nyeresség adók	14	271 133	0
Üzleti év eredménye		-602 229	14 988
Egyéb átfogó eredmény			
Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből		0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		-602 229	14 988
Az eredményből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	15	-602 229	14 988
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész		0	0
EGY RÉSZVÉNYRE JUTÓ EREDMÉNY			
Egy részvényre jutó alap eredmény (Ft/részvény)	16	-23	1
Egy részvényre jutó hígított eredmény (Ft/részvény)	16	-23	1

Eredménykimutatás	Megjegyzés	2012.01.01.- 2012.12.31.	2011.01.01.- 2011.12.31
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	6	1 261 106	801 026
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	6	100 266	142 974
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	7	-71 927	-91 344
Ingatlan üzemeltetési költségek	7	-494 009	-325 788
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó működési költségek		0	-4 338
Nettó bérleti díj bevételek		795 436	522 530
Adminisztrációs költségek	9	-82 612	-81 968
Személyi jellegű ráfordítások	10	-18 661	-26 151
Nettó egyéb bevételek/(ráfordítások)	8	67 068	-16 874
Bruttó működési eredmény (EBITDA)		761 231	397 537
Goodwill értékvesztés	17	-63 999	-117 863
Saját használatú eszközök értékcsökkenése és amortizációja	22	-9 273	-16 373
Működési eredmény (EBIT)		687 959	263 301
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	19	10 765	94 653
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	21	-834 725	899 473
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill	18	213 803	508 300
Kamatbevétel	11	22 728	9 103
Kamat ráfordítások	12	-409 879	-352 457
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele/(ráfordítása)	13	667 924	-1 322 731
Adózás előtti eredmény		358 575	99 642
Nyereség adók	14	-88 268	118 836
Üzleti év eredménye		270 307	218 478
Egyéb átfogó eredmény			
Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből		0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve		0	0
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN		270 307	218 478
Az eredményből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	15	330 658	219 502
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	15	-60 350	-1 024
Egy részvényre jutó eredmény (HUF-ban)	16	11	8

17.1.3.) Saját tőke változásai

	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Felhalmozott eredmény	Saját részvények	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2009. december 1.	0	0	0		0	0	0
Jegyzett tőke bejegyzése	2 560 000	0	0		2 560 000	0	2 560 000
Adózott eredmény	0	0	14 988		14 988	0	14 988
Egyenleg 2009. december 31.	2 560 000	0	14 988	0	2 574 988	0	2 574 988
Adózott eredmény	0	0	-602 229	0	-602 229	0	-602 229
Részvény kibocsátás ázsióval	195 660	391 320	0	0	586 980	0	586 980
Egyenleg 2010. december 31.	2 755 660	391 320	-587 241	0	2 559 739	0	2 559 739

	Jegyzett tőke	Tartalékok	Felhalmozott eredmény	Visszavásárolt saját részvények	A Társaság részvényeseire jutó tőke	Nem ellenőrző részesedések	Tőke és tartalékok összesen
Egyenleg 2011. január 1-én	2 755 660	391 320	- 587 241	-	2 561 663	-	2 561 663
Tárgyévi árfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	219 502	-	219 502	- 1 024	218 478
Részvénykibocsátás ázsióval	255 985	1 064 526	-	-	1 320 511	-	1 320 511
Tárgyévi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés	-	-	-	-	-	202 087	202 087
Saját részvény vásárlás	-	-	-	- 787 361	- 787 361	-	- 787 361
Saját részvény értékesítés	-	-	-	459 749	459 749	-	459 749
Egyenleg 2011. december 31.	3 011 645	1 455 846	-365 815	-327 612	3 774 064	201 063	3 975 127
Tárgyévi árfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	330 658	-	330 658	- 60 350	270 308
Részvénykibocsátás ázsióval	238 355	774 655	-	-	1 013 010	-	1 013 010
Tartalékok közötti rendezés	-	9 019	- 9 019	-	-	-	-
Tárgyévi akvizícióhoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés	-	-	-	-	-	- 9 718	- 9 718
Saját részvény vásárlás	-	-	-	- 1 928 896	- 1 928 896	-	- 1 928 896
Saját részvény értékesítés	-	-	-	1 345 694	1 345 694	-	1 345 694
Egyenleg 2012. december 31.	3 250 000	2 239 520	- 44 176	- 910 814	4 534 530	130 995	4 665 524

17.1.4.) Cash-flow

Konzolidált cash-flow kimutatás 2010 December 31.

	Megjegyzés	2010. év	2009. év
Adózás előtti eredmény		-873 362	14 989
<u>Adózás előtt eredmény módosításai</u>			
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye	19	-208 343	0
Nem realizált év végi devizaátértékelés	13	1 125 409	0
Tárgyi eszköz értékesítésének nyeresége	20	-298	0
Értékcsökkenés	7, 20	107 011	0
Goodwill értékvesztés	17	113 546	0
Akvizícióhoz kapcsolódó badwill		0	-15 012
Társult vállalkozások eredménye		5 412	
Kamatbevételek	11	-10 555	0
Kamat ráfordítások	12	190 026	0
<u>A működőtőke változásai</u>			
Követelések és egyéb forgóeszközök növekedése/ (csökkenése)	22	-26 686	0
Aktív időbeli elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	23	-20 542	0
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	29	6 791	24
Bérlői letétek változása		60 202	0
Fizetett nyereségadó	14	-27 677	0
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		444 545	1
Üzletrészek vásárlása, akvirált nettó készpénzállomány		0	17 079
Részesedések megszerzése	21	-90 919	0
Közös vezetésű vállalkozások beszerzése	21	-13 000	0
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	18	-10 789	0
Tárgyi eszköz beszerzések	20	-66 276	0
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	8, 20	18 105	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		-162 879	17 079
Hitelfelvétel	26	595 301	0
Hiteltörlesztés	26	-245 138	0
Pénzügyi lízing visszafizetése	27	-154 279	0
Kapott kamat	11, 23	2 596	0
Fizetett kamat	12, 29	-197 106	0
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		1 374	0
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése	24	278 528	17 080
Pénzeszközök az év elején	24	17 080	0
Pénzeszközök az év végén		295 608	17 080

	Megjegyzés	2012.év	2011.év
Adózás előtti eredmény		338 576	99 642
<u>Adózás előtt eredmény módosításai</u>			
Jövedelem termelő célú ingatlanok értékelés változásának az eredménye	20	0	747 075
Nem realizált év végi devizaátértékelés		85 304	-557 249
Tárgyi eszköz értékesítésének nyeresége	22	-55 089	-36 032
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök változása	27	-61 300	0
Részesedések értékesítésének eredménye	19	0	-94 653
Értékosökkenés	7, 22	69 293	100 683
Vevő értékvesztés	24	326	-325
Goodwill értékvesztés	17	63 998	117 862
Badwill	18	-213 803	-508 300
Részesedések bevonása		1 500	0
Kamatbevételek	11	0	-9 103
Kamat ráfordítások	12	409 879	342 408
<u>A működőtőke változásai</u>			
Követelések és egyéb forgóeszközök növekedése/ (csökkenése)	24	-39 121	-255 380
Aktív időbeli elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	25	125 073	-5 514
Készletek változása		-2 887	2 555
Kötelezettségek és elhatárolások növekedése/ (csökkenése)	36	128 254	-71 070
Bérlői letétek változása		9 573	15 305
Fizetett nyereségadó		-45 085	-55 314
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		834 800	-167 400
Üzletrészek vásárlása, akvirált nettó készpénzállomány	18	52 078	-119 000
Tárgyi eszköz és immateriális javak beszerzések		-127 724	-240 957
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	20	68 000	314 602
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	8, 22	155 163	229 208
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		147 517	174 853
Hitefelvétel		0	454 707
Hiteltörlesztés		-409 872	-216 007
Pénzügyi lízing visszafizetése		-68 292	-75 098
Kapott kamat	11, 25	4 803	9 103
Fizetett kamat	12, 38	-422 451	-266 835
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		-895 812	-94 130
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése		86 505	-98 677
Pénzeszközök az év elején	26	208 931	295 608
Pénzeszközök az év végén		295 436	208 931

17.1.5.) Számviteli politika

A számviteli politika rövid ismertetése:

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 14. §-nak (3) bekezdése szerint a „törvényben rögzített alapelvek, értékelési előírások alapján ki kell alakítani, és írásba kell foglalni a gazdálkodó adottságainak, körülményeinek leginkább megfelelő – törvény végrehajtásának módszereit, eszközeit meghatározó – számviteli politikát”. Ennek megfelelően a Társaság számviteli politikájának összefoglalása:

A politika célja, hogy a Társaságnál a törvény végrehajtása érdekében szükséges módszereket, eszközöket, sajátos szabályokat, előírásokat összefoglalja, amelyek összhatásukban kihatnak a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére, befolyásolják az adózás előtti és adózás utáni eredményt is.

A számviteli politika keretében és ahhoz kapcsolódóan a Társaság az alábbi szabályzatokat készíti el:

- az eszközök és források leltárkészítési és leltározási szabályzata;
- az eszközök és források értékelési szabályzata;
- a pénzkezelési szabályzat;
- a bizonylati szabályzat és bizonylati album;
- az önköltségszámítás rendje.

A Társaság a számviteli törvény előírása szerinti éves beszámolót köteles készíteni.

- a mérleg „A” változatát készíti el, ehhez kapcsolódóan,
- az eredmény-kimutatás összköltség eljárás „A” változatát választotta,
- a mérleg és az eredmény-kimutatás tagolása megegyezik a számviteli törvény 1. és 2. számú mellékletében szereplő részletezéssel.

A beszámoló készítésével kapcsolatos időpontok:

- a) az üzleti év megegyezik a naptári évvel, vagyis január1-től december 31-ig tart,
- b.) a mérleg fordulónapja: a tárgyév december 31.
- c.) a mérlegkészítés napja: a tárgyévet követő év február 15.
- d.) a letétbe helyezés időpontja: a fordulónapot követő 150. nap.

Az éves beszámolót a Társaság magyar nyelven és ezer forintban készíti el, és a beszámoló aláírására a Társaság képviselőjére jogosult személyek írják alá.

Az éves beszámolónak a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és azok változásáról megbízható és valós képet kell mutatnia. Tartalmaznia kell minden eszközt, a saját tőkét, a céltartalékot és minden kötelezettséget (figyelembe véve az időbeli elhatárolások tételeit is), továbbá az időszak bevételeit és ráfordításait, az adózott és a mérleg szerinti eredményt, valamint azokat az adatokat, szöveges indoklásokat, amelyek a Társaság valós vagyoni, pénzügyi helyzetének, működése eredményének bemutatásához szükségesek.

Az éves beszámoló részei:

- mérleg,
- eredménykimutatás,
- kiegészítő melléklet (cash flow kimutatással együtt),

Az éves beszámolóval egyidejűleg üzleti jelentést is kell készíteni.

Az egymást követő üzleti évek éves beszámolóinak összehasonlíthatóságát a mérleg és az eredménykimutatás szerkezeti felépítésének, tagolásának és tartalmának, valamint a mérlegtételek értékelési elveinek és eljárásainak állandóságával kell biztosítani.

A Társaság mint anyavállalt összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére nem kötelezett.

A könyvvezetés módja és a könyvvezetéssel kapcsolatos időpontok:

A Társaság a kezelésében, használatában, tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól, továbbá a gazdasági műveletekről a kettős könyvvezetés keretében biztosítja, hogy az eszközökben és forrásokban bekövetkezett változások a valóságnak megfelelően, folyamatosan, zárt rendszerben, áttekinthetően kerüljön kimutatásra. A könyvvezetés alapjául szolgáló számlarend számlatükörből és szöveges számlarendből áll, melyek együttesen foglalják magukba a számviteli törvényben meghatározott követelményeket, többek között a főkönyvi és analitikus nyilvántartások rendszerét is.

Az eszközöket és forrásokat érintő gazdasági események adatait a különböző számviteli bizonylatok megérkezést követően folyamatosan rögzítjük a főkönyvi számlákon. A gazdálkodás eredményének folyamatos nyomon követése érdekében havonta könyvviteli zárlatot készítünk.

A havi zárások a tárgyhónapot követő hó 20-ig, a negyedéves zárások a negyedévet követő hó 20-ig, az éves beszámolóhoz szükséges zárlat (február 15.-i fordulónappal) a tárgyévet követő február 28-ig készül el.

Az éves beszámoló közzététele

A Társaság közzétételi kötelezettségét azzal teljesíti, ha az éves beszámoló, egy eredeti vagy egy hiteles másolati példányát, a könyvvizsgálói záradékot vagy a záradék megadásának elutasítását is tartalmazó független könyvvizsgálói jelentéssel, valamint az előírás szerinti elektronikus űrlappal együtt a céginformációs szolgálatnak megküldi a kormányzati portál útján, és a www.appeninn.hu honlapon közzéteszi.

Az éves beszámoló letétbe helyezésének határideje: a fordulónapot követő 150. nap

Jelentős összegű hibának tekinti a Társaság az adott üzleti évet érintő hibát (hibákat), ha az(ok) az eredményt érintő és saját tőkét növelő-csökkentő (előjeltől független) együttes összege az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 %-át meghaladja; illetve ha a mérlegfőösszeg 2 % - a meghaladja az 500 millió forintot, akkor az 500 millió forintot. A jelentős összegű hibát a mérlegben és az eredménykimutatásban külön oszlopban kell kimutatni. Lényeges hibának tekinti a Társaság azokat a jelentős összegű hibákat, amelyek a hiba feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékét 15 %-nál nagyobb mértékben megváltoztatja. (növeli vagy csökkenti).

17.2.) Előzetes pénzügyi információk

A Társaság előzetes pénzügyi információikat nem tesz közzé.

17.3.) Pénzügyi kimutatások

A Társaság 2009. decemberében alakult, 2009. december 31-től negyedévente IFRS szabályok szerint készülő időközi-, illetve az egyes teljes gazdasági évekről (amely megegyezik a naptári évvel) készített konszolidált éves beszámolóiban került bemutatásra a társaság gazdálkodása, amelyek megtekinthetők a BÉT honlapján

http://bet.hu/magyar_egyeb/dinportl/companyprofile?security=6329

az MNB által üzemeltetett honlapon

https://www.kozzetetelek.hu/technikai/kozzeteteli_rovatok/informacio_tarolasi_rendszeroam/nyilva_nos_ertekpapir_kibocsato_honlapon

a Társaság honlapján

<http://appeninn.hu> vagy appeninn.com (közlemények menüpontja alatt).

17.4.) A korábbi éves pénzügyi információk ellenőrzése

A Társaság 2010., 2011. és 2012. évi konszolidált éves beszámolóiról készült könyvvizsgálói jelentések megtekinthetők

a BÉT honlapján

http://bet.hu/magyar_egyeb/dinportl/companyprofile?security=6329

az MNB által üzemeltetett honlapon

https://www.kozzetetelek.hu/technikai/kozzeteteli_rovatok/informacio_tarolasi_rendszeroam/nyilva_nos_ertekpapir_kibocsato_honlapon

a Társaság honlapján

<http://appeninn.hu> vagy appeninn.com (közlemények menüpontja alatt).

17.5.) Közbenső és egyéb pénzügyi információk

A Társaság a 2012. évi beszámolójának időpontja óta negyedévente/félévente az alábbi pénzügyi információkat tette közzé:

2013. második negyedéves beszámoló, amely megtekinthető

a BÉT honlapján

http://bet.hu/magyar_egyeb/dinportl/companyprofile?security=6329

az MNB által üzemeltetett honlapon

https://www.kozzetetelek.hu/technikai/kozzeteteli_rovatok/informacio_tarolasi_rendszeroam/nyilva_nos_ertekpapir_kibocsato_honlapon

a Társaság honlapján

<http://appeninn.hu> vagy appeninn.com (közlemények menüpontja alatt).

17.6.) Osztalékpolitika

A Társaság korábban nem fizetett osztalékot és a jövőben sem tervezi.

A Társaság nem tervezi osztalék fizetését, a leányvállalatokban keletkezett nyereséget első sorban a jelzálog-hitelek törlesztésére és az ingatlanok fejlesztésére, újabb iroda ingatlanok megvásárlására kívánja fordítani.

Amennyiben a piaci környezet jelentősen nem változik meg, a Társaság a jövőben sem kíván változtatni ezen a gyakorlaton. Amennyiben nem keletkezik hosszabb időn keresztül osztalékalap, vagy a Társaság közgyűlése nem az osztalékfizetés mellett dönt, a Részvények tulajdonosai emiatt nem támaszthatnak semmilyen igényt a Társasággal szemben.

A Részvényt a Társaságnak a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: Gt.) 219. § (1) bekezdése szerint felosztható és a közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényei névértékére jutó arányos hányad (osztalék) illeti meg. Osztalékra az a részvényes jogosult, aki az osztalékfizetésről döntő közgyűlési határozatban meghatározott napon (fordulónap) a részvény tulajdonosa. A fordulónap legkorábban a Közgyűlést követő 10. tőzsdenap lehet. A részvényes az osztalékra csak a már teljesített vagyoni hozzájárulása arányában jogosult. A Közgyűlés az osztalék fizetéséről az Igazgatótanácsnak az Audit Bizottság által jóváhagyott javaslatára a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadásával egyidejűleg határozhat. Az osztalék kifizetésének feltétele, hogy

- a) a fordulónapon fennálló részvénytulajdonlást a tulajdonosi igazolás igazolja;
- b) a részvényes részvénytulajdona nem sérti a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit.

Az osztalék kifizetéséről az Igazgatótanács köteles gondoskodni. A Társaság a BÉT Kereskedési Kódexében meghatározott „Ex-kupon Nap” előtt 2 (Kettő) tőzsdenappal nyilvánosságra hozza az osztalék végleges mértékét. Az „Ex-kupon Nap” legkorábban a kupon mértékét megállapító Közgyűlést követő 3. tőzsdenap lehet. Az esedékességtől számított 60 napon belül a részvényes köteles az osztalékot felvenni. A részvényes késedelme esetén a Társaságtól osztaléka után kamatra nem tarthat igényt. Az előzőek szerint meghatározott időtartamon belül fel nem vett osztalékot a részvényes az osztalékfizetés időpontjától kezdődő öt éves elévülési időn belül követelheti, a Társaság a részvényessel előzetesen egyeztetett időpontban a részvényesnek személyesen a Társaság székhelyén vagy – a részvényes kérésére és költségére – átutalással fizeti ki. A részvényes a jóhiszeműen felvett osztalék, osztalékéltérő visszafizetésére nem kötelezhető. Jóhiszeműen felvett osztaléknak kizárólag a Közgyűlés által elfogadott számviteli törvény szerinti beszámoló alapján megállapított osztalékalapból a részvényes részvényeire jutó osztalék felvétele minősül, feltéve, hogy nem áll fenn a részvény megszerzésére vonatkozó kizáró feltétel a részvényessel szemben. Az osztalék után a Társaságot kamatfizetési kötelezettség nem terheli, kivéve, ha a Társaság késik az osztalék kifizetésével.

17.7.) Bírósági és választottbírósági eljárások

A Társaság tudomása szerint az elmúlt 12 hónapos időszakra vonatkozóan jelenleg nincs függő, illetve jövőben megindítandó olyan kormányzati, bírósági vagy választottbírósági eljárás, amely jelentős hatást gyakorolhat, vagy a közelmúltban azt gyakorolt a Társaság pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére.

17.8.) A kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében bekövetkezett lényeges változások

A Társaság vonatkozásában nincsenek olyan lényeges változások, amelyek a Társaság pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta következtek be, amelyekre vonatkozóan vagy ellenőrzött pénzügyi információkat vagy közbenső pénzügyi információkat tettek közzé.

18.) Kiegészítő információk

18.1.) Részvénytőke

A Társaság alaptőkéje 36.500.000,- darab 100,- Ft névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényből áll, amelyek teljes egészében kibocsátásra kerültek. A részvények kibocsátási értéke az alapításkor megegyezett a részvények névértékével. A részvények névértékének befizetése a Társaság megalapításakor, illetve az egyes alaptőke-emelések alkalmával megtörtént. A Társaság alaptőkéje egésze nem pénzbeli hozzájárulásból áll, amelynek szolgáltatása a Társaság részére teljes egészében megtörtént.

A Társaság, illetve leányvállalatai a Társaság által kibocsátott részvényt az alábbiak szerint birtokolnak a 2013. október 15. napi állapot szerint:

Cégnév:	Részvények szám:	Részvények könyv szerinti értéke	Részvények névértéke
Appennin Nyrt.	2.167.874,- db	829.265.315,9 HUF	216.787.400,- HUF
K85 Kft.	799.418,- db	237.516.018,- HUF	79.941.800,- HUF

A Társaságnál nem léteznek olyan részvények, amelyek nem képviselnek tőkét. A Társaságnál nem léteznek átváltható értékpapírok, becserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok.

18.2.) A Társaság alapszabályának bemutatása

18.2.1.) A Társaság célkitűzése

A Társaság célkitűzése a cégjegyzékben felsorolt tevékenységek jövedelemtermelő módon való üzletszerű megvalósítása.

18.2.2.) A Társaság Igazgatótanácsára és Audit Bizottságára vonatkozó főbb rendelkezések

A Társaság ügyvezető szerve – az igazgatóság és a felügyelő bizottság helyett – az egységes irányítási rendszert megvalósító Igazgatótanács, amely öt természetes személy tagból áll. Az Igazgatótanács tagjai maguk közül egyszerű többséggel elnököt választanak.

Az Igazgatótanács kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- a) a Társaság üzletpolitikai elveinek meghatározása
- b) a Közgyűlés összehívása, a Gt.-ben meghatározott eseteket kivéve
- c) a Társaság számviteli törvény szerinti beszámolójának és a nyereség felosztására vonatkozó javaslatnak az elkészítése, és a Közgyűlés elé terjesztése
- d) a Társaság szervezeti és működési szabályzatának jóváhagyása
- e) megalkotja működésének szabályait, elfogadja ügyrendjét
- f) legalább évente egyszer a Társaság ügyvezetéséről, vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról jelentés készítése a Közgyűlés részére és 3 havonta az Audit Bizottság részére a Társaság ügyvezetéséről, saját tőke állapotáról és üzleti politikájáról
- g) a Társaság üzleti nyilvántartásai megfelelő vezetésének biztosítása
- h) munkáltatói jogok gyakorlása a Társaság munkavállalói felett az Igazgatótanács ügyrendjében meghatározottak alapján
- i) a Közgyűlésről készült jegyzőkönyv vagy kivonata cégbírósághoz való benyújtásának biztosítása, a vonatkozó jelenléti ív hiteles másolatával, az Alapszabály bármely módosításával, a társasági iratokban foglalt jogok, tények, adatok és a bennük beállt változásokkal együtt
- j) a Társaság működésének és üzletvitelének ellenőrzése, döntés a Társaság üzleti és fejlesztési koncepcióiról, valamint stratégiai tervéről, továbbá döntés az éves üzleti terv elfogadásáról és ennek részeként az éves hitelkeret jóváhagyásáról
- k) intézkedés a Társaság mérlegének a közzétételre vonatkozó szabályoknak megfelelő közzététele és letétbe helyezése iránt
- l) a Társaság részvételével működő társaságokkal a jogszabályokban foglalt valamennyi feladat ellátása, beleértve a hivatkozott társaságok legfőbb szervének ülésére szóló felhatalmazásokkal kapcsolatos döntést
- m) az osztalékkelőleg fizetését megalapozó közbenső mérleg elfogadása

- n) a Közgyűléstől kapott felhatalmazás esetében döntés a Társaság bármilyen formában vagy úton megszerzett saját részvényének elidegenítéséről
- o) döntés - ha Gt. másként nem rendelkezik - az alaptőke felemeléséről
- p) döntés minden olyan ügyben, amely nem tartozik a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe

Az Igazgatótanács jogosult Társaság cégnevének, székhelyének, telephelyeinek és fióktelepeinek, valamint a Társaság tevékenységi köreinek - a főtevékenység megváltoztatása kivételével - módosítására és ezzel összefüggésben az Alapszabály közgyűlés tartásán kívüli módosítására.

A Társaság munkavállalóival szemben a munkáltatói jogokat az Igazgatótanács az ügyrendjében meghatározottak szerint gyakorolja. Az Igazgatótanács bármely tagja jogosult felvilágosítást vagy információt kérni bármely ügyben a Társaság alkalmazottaitól, akik azt haladéktalanul kötelesek megadni.

Az Igazgatótanács szükség szerint az ügyrendjében meghatározott gyakorisággal ülésezik. Az Igazgatótanácsot az elnök hívja össze. Az ülést annak megkezdése előtt legalább 8 nappal – napirend a hely, az időpont megjelölésével – írásban kell összehívni, szükség esetén azonban az ülés 8 napon belülre is összehívható e-mail útján. Az Igazgatótanács ülésének előkészítése és levezetése az Igazgatótanács elnökének a feladata. Az elnök akadályoztatása esetén az Igazgatótanács általa megbízott tagja látja el az előbbi feladatokat. Az Igazgatótanács ülése akkor határozatképes, ha azon a tagjai közül legalább 3 fő jelen van. Határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Az Igazgatótanács maga állapítja meg ügyrendjét, ha azonban ügyrendje és az Alapszabály közötti bármilyen eltérés van, akkor az Alapszabályban meghatározottak az irányadók.

A Társaságnál háromtagú Audit Bizottság működik, amelynek tagjait a Közgyűlés választja az Igazgatótanács tagjai közül. Az Audit Bizottság legalább egy tagjának számviteli és/vagy könyvvizsgálói szakképzettséggel kell rendelkeznie.

Az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése és könyvvizsgálatának nyomon követése
- b) javaslattétel a Könyvvizsgáló személyére és díjazására
- c) a Könyvvizsgálóval kötendő szerződés előkészítése
- d) a Könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetlenségi, függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a Könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, a könyvvizsgáló által a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatán kívül a Társaság részére nyújtott egyéb szolgáltatások figyelemmel kísérése, valamint szükség esetén javaslattétel az Igazgatótanács számára intézkedések megtételére
- e) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattétel a szükséges intézkedések megtételére
- f) Igazgatótanács munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében
- g) belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer hatékonyságának figyelemmel kísérése

Az Audit Bizottság ülésére, működésére az Igazgatótanács ülésére és működésére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni, az alábbi kivételekkel:

- a) az Audit Bizottság tagjai maguk közül elnököt választanak
- b) az Audit Bizottság ülése akkor határozatképes, ha azon a tagjai közül 2 fő jelen van.

18.2.3.) A Társaság Részvényeihez kapcsolódó jogok bemutatása

A részvényes jogosult a közgyűlésen részt venni, az alapszabályban meghatározottak szerint felvilágosítást kérni, valamint észrevételt és indítványt tenni, szavazati joggal rendelkező részvény birtokában pedig szavazni. A részvényhez fűződő szavazati jogot a részvény névértéke határozza meg. Nem gyakorolhatja szavazati jogát a részvényes, amíg esedékes vagyoni hozzájárulását nem teljesítette. A Közgyűlés napirendjére tűzött ügyre vonatkozóan az Igazgatótanács köteles minden részvényesnek a napirendi pont tárgyalásakor a szükséges általános felvilágosítást megadni.

Az Igazgatótanács a számviteli törvény szerinti beszámolónak és az Igazgatótanács, az Audit Bizottság jelentésének lényeges adatait, az összehívás időpontjában meglévő részvények és szavazati jogok számára vonatkozó összesítéseket, valamint a napirenden szereplő ügyekkel kapcsolatos előterjesztések összefoglalóját és a határozati javaslatokat a honlapján a Közgyűlést legalább 21 nappal megelőzően nyilvánosságra hozza.

Azok a részvényesek, akik a szavazatok legalább 1 %-val rendelkeznek, - az ok megjelölésével - írásban kérhetik az Igazgatótanácstól, hogy valamely kérdést tűzzön a Közgyűlés napirendjére, továbbá a napirendi pontokkal összefüggésben határozati javaslatot is előterjeszhetnek. A részvényesek az előbbi jogukat a közgyűlés összehívásáról szóló hirdetmény megjelenésétől számított 8 napon belül gyakorolhatják.

A Társaság a Közgyűlés, mint társasági esemény időpontját megelőző 5. tőzsdenapra (Közgyűlés előtti fordulónapra) vonatkozóan kiállított és a részvényesek által rendelkezésre bocsátott tulajdonosi igazolások alapján a részvényeseket a Közgyűlés előtti fordulónappal a részvénykönyvbe bejegyzi, ezzel egyidejűleg a Közgyűlés előtti fordulónap előtt hatályos valamennyi bejegyzést törli, és a részvénykönyvet lezárja. A tulajdonosi igazolásokat legkésőbb az adott Közgyűlést megelőző 3. tőzsdenapig lehet a Társasághoz benyújtani, ennek hiányában a részvényes a közgyűlésen való részvételi és szavazati jogait nem gyakorolhatja. Ezt követően a részvénykönyvbe a részvényes részvénytulajdonát érintő bejegyzést leghamarabb a Közgyűlés bezárását követő munkanapon lehet tenni.

Az adott részvény után járó Közgyűlésen való részvétel és a szavazati jog gyakorlásának feltétele, hogy

- a részvény tulajdonosa a Társaság Részvénykönyvébe a Közgyűlés előtti fordulónappal be legyen jegyezve, és
- a részvényes részvénytulajdona, illetve szavazati joga nem sérti a jogszabályok, illetve a jelen Alapszabály rendelkezéseit.

Azok a részvényesek, akik a szavazatok legalább 5 %-val rendelkeznek, írásban kérhetik az Igazgatótanácstól a Közgyűlés összehívását az ok és cél megjelölése mellett. Az Igazgatótanács a kérelem érkezésétől számított 30 napon belül dönt a kérdésben.

A Közgyűlés napirendjére tűzött ügyre vonatkozóan az Igazgatótanács köteles minden részvényesnek a Közgyűlés napja előtt legalább 8 nappal benyújtott írásbeli kérelmére a szükséges felvilágosítást megadni. A felvilágosítás csak akkor tagadható meg, ha álláspontja szerint az a Társaság üzleti titkait sértené, kivéve, ha a felvilágosítás megadására közgyűlési határozat kötelezi az Igazgatótanácsot. A felvilágosításhoz való jog gyakorlása során a részvényes a Társaság üzleti könyveibe és egyéb üzleti irataiba csak az Igazgatótanács által engedélyezett mértékben jogosult betekinteni. Az üzleti titkot nem tartalmazó felvilágosítás megadása nem korlátozható.

A Társaságnak a szavazatok legalább 1 %-val rendelkező részvényesei, valamint a Társaság azon hitelezői, akiknek a kifizetés időpontjában még nem esedékes követelése eléri a jegyzett tőke 10 %-át, a

költségek megelőlegezésével egyidejűleg kérhetik a cégbíróságtól független szakértő kirendelését annak megvizsgálása végett, hogy a kifizetés megalapozza-e a Gt. 219. § (4) bekezdésben foglalt alkalmazását.

A részvényest a Társaságnak a Gt. 219. § (1) bekezdése szerint felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényei névértékére jutó arányos hányad (osztalék) illeti meg. Osztalékra való jogosultságot az Alapszabály XI.5. pont, míg az osztalék kifizetésének részleteit az Alapszabály XI.6. pont szabályozza.

A részvényes a részvénykönyvbe betekinthez és annak rá vonatkozó részéről az Igazgatótanácstól, illetve annak megbízottjától másolatot igényelhet, amelyet a részvénykönyv vezetője 5 napon belül teljesíteni köteles. Harmadik személy a részvénykönyvbe betekinthez.

Bármely részvényes a közgyűlési jegyzőkönyvből kivonat vagy másolat kiadását kérheti az Igazgatótanácstól.

Bármely részvényes, továbbá az Igazgatótanács bármely tagja a Gt. 45. §-a alapján a Közgyűlés, az Igazgatótanács jogsértő határozatának bírósági felülvizsgálatát. A pert a határozatról való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül a Társaság ellen kell megindítani. A határozat meghozatalától számított 90 napos jogvesztő határidő elteltével a határozatot akkor sem lehet keresettel megtámadni, ha a perlésre jogosulttal azt nem közölték, illetve arról addig nem szerzett tudomást.

Ha a Közgyűlés elvetette azt az indítványt, hogy az utolsó, számviteli törvény szerinti beszámolót vagy az utolsó két év ügyvezetésében előfordult valamely eseményt a Könyvvizsgáló vizsgálja meg, illetve, ha a Közgyűlés szabályszerűen bejelentett ilyen indítvány kérdésében a határozathozatalt mellőzte, ezt a vizsgálatot a Társaságnak a szavazatok legalább 5 %-val rendelkező részvényesei kérelmére a cégbíróság elrendeli. Az előbbi kérelmet a Közgyűlés ülésének napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül kell előterjeszteni.

Ha a Közgyűlés elvetette azt az indítványt, hogy a Társaságnak a részvényesek, az Igazgatótanács tagjai, illetve a Könyvvizsgáló ellen támasztható követelése érvényesítésre kerüljön, továbbá, ha a Közgyűlés szabályszerűen bejelentett ilyen indítvány tárgyában a határozathozatalt mellőzte, a követelést a Társaságnak a szavazatok legalább 5 %-val rendelkező részvényesei a Közgyűlés ülésének napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a Társaság nevében keresettel maguk érvényesíthetik.

18.2.4.) A Részvényesek jogainak megváltoztatásához szükséges intézkedések

A Társaság Alapszabálya nem állapít meg külön szabályokat a Részvényesek jogainak megváltoztatásához szükséges intézkedések körében, a vonatkozó előírások a Gt. szerint alkalmazandók.

18.2.5.) A Társaság közgyűlésének összehívása

A Közgyűlést legalább évente egyszer az adott év április 30. napjáig össze kell hívni (rendes közgyűlés). A Közgyűlést - ha a Gt. másképp nem rendelkezik - az Igazgatótanács hívja össze. A Közgyűlés a Társaság székhelyétől eltérő helyen is megtartható, az adott Közgyűlés helyét az Igazgatótanács határozza meg. A Közgyűlést, annak kezdőnapját legalább 30 nappal megelőzően a Társaság hirdményeire meghatározottak szerint hirdmény útján kell összehívni.

Rendkívüli közgyűlést kell összehívni, ha

- a) azt az előző Közgyűlés elrendelte,
- b) az Igazgatótanács, a Könyvvizsgáló, az Audit Bizottság indítványozza,
- c) a szavazatok legalább 5%-ával rendelkező részvényes azt – az ok és a cél megjelölésével – az Igazgatótanácstól írásban kéri,
- d) a cégbíróság határozatával erre kötelezi a Társaságot,
- e) az Igazgatótanács tagjainak száma 5 fő, az Audit Bizottság tagjainak száma 3 fő alá csökkent,
- f) új könyvvizsgáló megválasztása vált szükségessé,
- g) a Társaság saját tőkéje a veszteség következtében az alaptőke 2/3-ára csökkent, vagy saját tőkéje 20 millió forint összeg alá csökkent,
- h) a Társaságot fizetéképtelenség fenyegeti, vagy fizetéseit megszüntette, illetve ha vagyona tartozásait nem fedezi,
- i) minden olyan esetben, ha valamely döntés a jelen alapszabály szerint a Közgyűlés hatáskörét képezi,
- j) a Társaság részvényeire tett nyilvános vételi ajánlattal kapcsolatos részvényesi állásfoglalás miatt,
- k) a Gt.-ben meghatározott egyéb esetekben.

Azok a részvényesek, akik a szavazatok legalább 5 %-val rendelkeznek, írásban kérhetik az Igazgatótanácstól a Közgyűlés összehívását az ok és cél megjelölése mellett. Az Igazgatótanács a kérelem érkezésétől számított 8 napon belül dönt a kérdésben.

A rendkívüli közgyűlés összehívásáról az Igazgatótanács köteles az összehívásra okot adó körülményről való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül intézkedni.

18.2.6.) A Társaság fölötti ellenőrzés megváltoztatására vonatkozó rendelkezések

A Társaság kizárja a Gt. 53. § (1) bekezdésbe foglalt, a minősített befolyásszerzés esetére vonatkozó szabály alkalmazását, egyebekben a Társaság fölötti ellenőrzés megváltoztatására vonatkozó rendelkezések körében a Gt. szabályai alkalmazandók.

18.2.7.) A részvényes tulajdonosi mivoltának nyilvánosságra hozatala

A Tpt. 61. § (1) bekezdése értelmében a Társaság részvényese vagy a szavazati jog birtokosa haladéktalanul, de legkésőbb 2 naptári napon belül tájékoztatja a Társaságot és az MNB-t, ha a közvetlenül és közvetve birtokolt, szavazati jogot biztosító részvényének és szavazati jogának aránya eléri, meghaladja az alábbiakban meghatározott mértéket vagy az alá csökken. Első napnak azt a napot követő nap számít, amelyen a részvényes tudomást szerzett vagy az adott helyzetben általában elvárható gondossággal eljárva tudomást kellett volna szereznie

- a) a szavazati jogot biztosító részvény megszerzéséről, eladásáról és a szavazati jog gyakorlásának lehetőségéről, megszűnéséről, függetlenül attól, hogy ez mely napon következik be, vagy
- b) a kibocsátó által közzétett tájékoztatás alapján, hogy megváltozott azoknak a részvényeknek a mennyisége, amelyekhez a kibocsátó létesítő okiratának rendelkezése alapján szavazati jog kapcsolódik.

A mértékek a következők: öt, tíz, tizenöt, húsz, huszonöt, harminc, harmincöt, negyven, negyvenöt, ötven, hetvenöt, nyolcvan, nyolcvanöt, kilencven, kilencvenegy, kilencvenkettő, kilencvenhárom, kilencvennégy, kilencvenöt, kilencvenhat, kilencvenhét, kilencvennyolc és kilencvenkilenc százalék.

18.2.8.) A Társaság tőkéjének változására vonatkozó feltételek

A Társaság tőkéjének változására vonatkozó alapszabályi feltételek nem tartalmazzak szigorúbb követelményeket a Gt.-ben meghatározottakhoz képest.

19.) Lényeges szerződések

A Társaság szokásos üzletmeneten kívüli lényeges szerződéssel nem rendelkezik.

A Társaság leányvállalatai a Tájékoztató közzétételét közvetlenül megelőző 2 évben az alábbi meghatározó

- bérleti szerződéseket kötöttek:

A cégcsoport kiemelt, legfontosabb ügyfeivel kötött bérleti szerződések főbb adatait a következő táblázat foglalja össze:

	Bérlő	Bérelt terület (m2)	Szerződés lejárat
Appennin E-Office Zrt.			
	KEK KH	3350	2013.12.31
W-GO 2000 Zrt.	Magyar Posta Biztosító	1075	2014.12.31
	Magyar Posta Életbiztosító	717	2014.12.31
	Kulcs Soft Nyrt.	760	2016.05.31
Apeninn E-Office Zrt.	Magyar Telekom Nyrt.	2100	2014.07.06

- Banki kölcsönszerződések 2012.12.31-i állapot szerint:

Hitelfeltevő leánycég	Ingyen fedezet címe	alapterület nm	Hitelező bank	Tőketartozás 2013.12.31. CHF	Tőketartozás 2013.12.31. HUF
W-GO 2000 Zrt.	Bp. II. Bélg u. 3-5.	7 754	CIB	15 379 032	
WBO Zrt.	Bp. XI. Szerémi út 7/b	228	MKB	347 800	
Hattyúház Zrt.	Bp. I. Hattyú u. 14.	7 892	Erste		10 868 306
Curington Kft.	Bp. XIV. Egyenes utca 4.	1 867	MKB		335 248
Volcano Properties Kft.	Bp. XIII. Visegrádi u. 110.	2 937	Erste	5 049 161	
Andrássy 96 Kft.	Bp. XIII. Páva u. 8.	3 978	Erste	4 600 408	
Appennin Logisztika Zrt.	Nagykanizsa, Vár u. 12/b.	2 115	Orgovány és vidéke	560 000	
Appennin - BP 1047 Zrt.	Bp. IV. Schweidel J.u. 3	4 845	K&H	2 087 558	
Mikepércsi út 132 Kft.	4030 Debrecen Mikepércsi út 132.	1 470	MKB	393 618	
ADY-CENTER Kft.	1024 Bp. Ady Endre u. 24.	1 289	CIB lízing	2 133 000	
OM' 05 Zrt.	1051 Budapest, Mérleg utca 4.	3 700	Erste		4 898 955
Bertex Zrt	2051 Biatorbágy	1358	FHB	753 346	
K85 ingatlan hasznosító Kft.	1106 Bp. Kerepesi Út 85.	6718	OTP		1 833 814
	1092 Ráday u 31/J	186	CIB		
CW Properties Zrt.	1054 Bp. Akadémia u 9.	269			468 221
Appennin Solaris Zrt.	1050 Bp. Alkotmány u. 21.	240	Volksbank	250 000	

A cégcsoport csak és kizárólag az egyes ingatlanok megvásárlásához vett igénybe banki hiteleket és lízinget, a működéséhez további bankhitelek felvételére nincs szükség.

20.) Részesedések bemutatása

A Társaság az alábbi magyarországi bejegyzésű, székhelyű leányvállalatok egyedüli tulajdonosa (100 %-os részesedést és 100 % szavazati jogot tulajdonol):

és raktár ingatlanok üzemeltetésével foglalkozó cégeket birtokol, irányít:

- **ADY CENTER Ingatlanforgalmazó Korlátolt felelősségű Társaság**

(székhely: 1024 Budapest, Ady Endre utca 24., cégjegyzékszám: 01-09-921891, egyéb helyeken: **ADY CENTER Kft.**)

- **Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-047783, egyéb helyeken: **Appeninn E-Office Zrt.**)
- **Appeninn-Bp1047 Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-047160, egyéb helyeken: **Appeninn-Bp1047 Zrt.**)
- **Appeninn-Logisztika Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-046822, egyéb helyeken: **Appeninn-Logisztika Zrt.**)
- **Appeninn-Solaris Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-047055, egyéb helyeken: **Appeninn-Solaris Zrt.**)
- **BERTEX Ingatlanforgalmazó Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-045752, egyéb helyeken: **BERTEX Zrt.**)
- **CURLINGTON Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-728951, egyéb helyeken: **CURLINGTON Kft.**)
- **KRANSERVICE Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-046030, egyéb helyeken: **Kranservice Zrt.**)
- **K85 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01- 09-861051, egyéb helyeken: **K85 Kft.**)
- **MIKEPÉRCSI ÚT 132 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09- 874282, egyéb helyeken: **MIKEPÉRCSI ÚT 132 Kft.**)
- **Szent László Téri Szolgáltató Ház Korlátolt Felelősségű Társaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09- 947093, egyéb helyeken: **Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.**)
- **W-GO 2000 Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég u 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-045175, egyéb helyeken: **W-GO 2000 Zrt.**)
- **WBO Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-875178, egyéb helyeken: **WBO Kft.**)

A Társaság az alábbi magyarországi bejegyzésű, székhelyű leányvállalat 50 %-os tulajdonosa (50 %-os részesedést és 50 % szavazati jogot tulajdonol):

- **CW PROPERTIES Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**
(székhely: 1088 Budapest, József krt 17., cégjegyzékszám: 01-09-862021, egyéb helyeken: **CW PROPERTIES Kft.**)

21.) Kulcsfontosságú információk

21.1.) Nyilatkozat a működő tőkééről

A Társaság nyilatkozik arról, hogy a véleménye szerint a működő tőke elegendő a Társaság jelenlegi szükségleteire.

21.2. Tőkeérték és eladósodottság

Tőkésítés és eladósodottság szempontjából a Társaság kijelenti, hogy közvetlenül hiteltartozása nincs, de a Tulajdonában lévő társaságok tulajdonjoga az egyes Társaságok által felvett jelzálog hitelek fedezeteként biztosítékként szolgálnak, azokat elidegenítési tilalom terheli.

A Társaság 2013. március 31-i évközi (IFRS szabályok szerint konszolidált) beszámolója szerint „Saját tőke” és „Kötelezettségek” között az alábbi mérlegadatokat kerültek nyilvántartásba vételre: (adatok ezer forintban) (Az adatok konszolidáltak, független könyvvizsgáló által nem auditáltak.)

Mérleg - Tőke és források	2013.03.31	2012.12.31
Jegyzett tőke	3 250 000	3 250 000
Tartalékok	2 239 520	2 239 520
Visszavásárolt saját részvények	-1 073 255	-910 814
Felhalmozott eredmény	207 107	-44 176
A Társaság részvényeseire jutó tőke	4 623 372	4 534 530
Nem ellenőrző részesedések	149 797	130 995
Tőke és tartalékok összesen	4 773 169	4 665 525
Hitelek	14 235 355	12 963 911
Bérlői letétek	154 143	149 473
Pénzügyi lízingszel kapcsolatos kötelezettségek	522 742	534 304
Halasztott adó kötelezettségek	605 401	565 087
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	15 517 641	14 212 775
Szállítók és egyéb kötelezettségek	334 209	197 255
Rövid lejáratú hitelek	645 393	655 393
Adó kötelezettségek	35 724	50 009
Pénzügyi lízingszel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	104 307	107 618
Passzív elhatárolások	257 762	251 912
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 377 395	1 262 187
Kötelezettségek összesen	16 895 036	15 474 962
Tőke és források összesen	21 668 206	20 140 487

A Társaság 2013. június 30-i évközi (IFRS szabályok szerint konszolidált) beszámolója szerint „Saját tőke” és „Kötelezettségek” között az alábbi mérlegadatokat kerültek nyilvántartásba vételre: (adatok ezer forintban) (Az adatok konszolidáltak, független könyvvizsgáló által nem auditáltak.)

Mérleg - Tőke és források	2013.06.30	2012.12.31
Jegyzett tőke	3 250 000	3 250 000
Tartalékok	2 239 520	2 239 520
Visszavásárolt saját részvények	-1 076 808	-910 814
Felhalmozott eredmény	437 833	-44 176
A Társaság részvényeseire jutó tőke	4 850 545	4 534 530
Nem ellenőrző részesedések	-1 743	130 995
Tőke és tartalékok összesen	4 848 802	4 665 525
Hitelek	15 115 562	12 963 911
Bérlői letétek	173 200	149 473
Pénzügyi lízingszel kapcsolatos kötelezettségek	478 187	534 304

Céltartalékok	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	686 341	565 087
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	16 453 290	14 212 775
Szállítók és egyéb kötelezettségek	481 460	197 255
Rövid lejáratú hitelek	444 526	655 393
Adó kötelezettségek	64 488	50 009
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	100 859	107 618
Passzív elhatárolások	354 276	251 912
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 445 609	1 262 187
Kötelezettségek összesen	17 898 899	15 474 962
Tőke és források összesen	22 747 701	20 140 487

21.3. A kibocsátásban érintett személyek érdekeltsége

A Társaság kijelenti, hogy a 2013. április 12-én megtartott közgyűlésen, a 13/2013. számú határozattal elhatározott alaptőke-emeléssel kapcsolatos kibocsátásban sem természetes, sem jogi személyek nem érintettek, érdekeltséggel nem rendelkeznek.

21.4. Az ajánlattétel okai és a bevételek felhasználása

A kibocsátott részvények zártkörűen kerültek kibocsátásra. A forgalomba hozatal célja, hogy a fő tulajdonos Lehn Consulting AG eddigi követeléseit a Társaság rendelkezésére bocsátja véglegesen a kibocsátással kapott részvények ellenében, így biztosítva többletforrást a Társaság dinamikus növekedésére, újabb ingatlan akvizíciójára, stratégiai célok megvalósítására.

A Társaság a zártkörű tőkeemeléssel kibocsátott részvények forgalomba hozatalával a fő tulajdonostól véglegesen a rendelkezésére bocsátott forrásokból újabb ingatlanok megvásárlását tervezi, így tovább építve - a nemzetközi viszonylatban igen jelentősen alulárzott - hazai ingatlanpiacon ingatlan portfólióját.

22.) A bevezetendő értékpapírokra vonatkozó információk

22.1.) A Részvényekre vonatkozó információk

A Társaság 2013. április 12. napján megtartott közgyűlésén a 13/2013. számú határozattal elhatározta az alaptőke-felemelését. Az alaptőke-emelésre új részvények zártkörű forgalomba hozatalával kerül sor, amelynek keretében a Társaság a jelenleg forgalomban lévő törzsrészvényekkel azonos sorozatba tartozó 4.000.000,- db, (azaz Négymillió darab) 100,- Ft, (azaz Egyszáz forint) névértékű, névre szóló, dematerializált módon előállított törzsrészvényt bocsát ki és vezet be a Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 93.) mint szabályozott piac részvény szekciójának Prémium kategóriás részvényei közé. Az alaptőke-emelést a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg.01-10-046538/53 számú végzésével 2013. június 11. napi hatállyal a cégjegyzékbe bejegyezte. A Részvények dematerializált formában kerülnek előállításra a Tpt.-ben, valamint „A dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól” szóló 284/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet és a Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1075 Budapest, Asbóth u. 9-II.) Általános Üzletszabályzatában foglalt rendelkezésnek megfelelően. A Részvények „Az ISIN azonosítóról” szóló 1/2010. (I. 8.) PM rendelet alapján 2010. április 16-án a Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zártkörűen

Működő Részvénytársaság (székhely: 1075 Budapest, Asbóth u. 9-ll.) által kiadott értékpapírkódja (ISIN azonosítója): **HU0000102132** (Az ISIN azonosítóról jelenleg a 24/2011. (XI. 10.) PSZÁF rendelet tartalmaz rendelkezéseket.)

A Részvények kibocsátására a fenti jogszabályok alapján került sor. A dematerializált névre szóló törzsrészvények központi nyilvántartását a Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1075 Budapest, Asbóth u. 9-ll.) vezeti. A Részvények kibocsátásának pénzneme a Magyarország hivatalos fizetőeszköze a magyar forint (HUF).

22.2.) A Részvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése

A részvényest a Részvények alapján megillető jogok részletes meghatározása a Társaság alapszabályának V. fejezetében található meg. Az alapszabály a Kibocsátó közzétételi helyein és székhelyén is elérhető.

A részvényes jogosult a Közgyűlésen részt venni, az Alapszabály V.8. pont szerint felvilágosítást kérni, valamint észrevételt és indítványt tenni, szavazati joggal rendelkező részvény birtokában pedig szavazni. A részvényhez fűződő szavazati jog mértékét a részvény névértéke határozza meg. Nem gyakorolhatja szavazati jogát a részvényes, amíg esedékes vagyoni hozzájárulását nem teljesítette. A Közgyűlés napirendjére tűzött ügyre vonatkozóan az Igazgatótanács köteles minden részvényesnek a napirendi pont tárgyalásakor a szükséges általános felvilágosítást megadni.

Az Igazgatótanács a számviteli törvény szerinti beszámolóinak és az Igazgatótanács, az Audit Bizottság jelentésének lényeges adatait, az összehívás időpontjában meglévő részvények és szavazati jogok számára vonatkozó összesítéseket, valamint a napirenden szereplő ügyekkel kapcsolatos előterjesztések összefoglalóját és a határozati javaslatokat a Társasági hirdeteményekre vonatkozó szabályok szerint a Közgyűlést legalább 21 nappal megelőzően nyilvánosságra hozza.

Azok a részvényesek, akik a szavazatok legalább 1 %-val rendelkeznek, - az ok megjelölésével - írásban kérhetik az Igazgatótanácstól, hogy valamely kérdést tűzzön a Közgyűlés napirendjére, továbbá a napirendi pontokkal összefüggésben határozati javaslatot is előterjeszhetnek. A részvényesek az előbbi jogukat a közgyűlés összehívásáról szóló hirdetemény megjelenésétől számított 8 napon belül gyakorolhatják.

A Társaság a Közgyűlés, mint társasági esemény időpontját megelőző 5. tőzsdenapra (Közgyűlés előtti fordulónapra) vonatkozóan kiállított és a részvényesek által rendelkezésre bocsátott tulajdonosi igazolások alapján a részvényeseket a Közgyűlés előtti fordulónappal a részvénykönyvbe bejegyzzi, ezzel egyidejűleg a Közgyűlés előtti fordulónap előtt hatályos valamennyi bejegyzést törli, és a részvénykönyvet lezárja. A tulajdonosi igazolásokat legkésőbb az adott Közgyűlést megelőző 3. tőzsdenapig lehet a Társasághoz benyújtani, ennek hiányában a részvényes a közgyűlésen való részvételi és szavazati jogait nem gyakorolhatja. Ezt követően a részvénykönyvbe a részvényes részvénytulajdonát érintő bejegyzést leghamarabb a Közgyűlés bezárását követő munkanapon lehet tenni.

Az adott részvény után járó Közgyűlésen való részvétel és a szavazati jog gyakorlásának feltétele, hogy

- a) a részvény tulajdonosa a Társaság Részvénykönyvébe a Közgyűlés előtti fordulónappal be legyen jegyezve, és
- b) a részvényes részvénytulajdona, illetve szavazati joga nem sérti a jogszabályok, illetve a jelen Alapszabály rendelkezéseit.

Azok a részvényesek, akik a szavazatok legalább 5 %-val rendelkeznek, írásban kérhetik az Igazgatótanácstól a Közgyűlés összehívását az ok és cél megjelölése mellett. Az Igazgatótanács a kérelem érkezésétől számított 8 napon belül dönt a kérdésben.

A Közgyűlés napirendjére tűzött ügyre vonatkozóan az Igazgatótanács köteles minden részvényesnek a Közgyűlés napja előtt legalább 8 nappal benyújtott írásbeli kérelmére a szükséges felvilágosítást megadni. A felvilágosítás csak akkor tagadható meg, ha álláspontja szerint az a Társaság üzleti titkait sértené, kivéve, ha a felvilágosítás megadására közgyűlési határozat kötelezi az Igazgatótanácsot. A felvilágosításhoz való jog gyakorlása során a részvényes a Társaság üzleti könyveibe és egyéb üzleti irataiba csak az Igazgatótanács által engedélyezett mértékben jogosult betekinteni. Az üzleti titkot nem tartalmazó felvilágosítás megadása nem korlátozható.

A Társaságnak a szavazatok legalább 1 %-val rendelkező részvényesei, valamint a Társaság azon hitelezői, akiknek a kifizetés időpontjában még nem esedékes követelése eléri a jegyzett tőke 10 %-át, a költségek megelőlegezésével egyidejűleg kérhetik a cégbíróságtól független szakértő kirendelését annak megvizsgálása végett, hogy a kifizetés megalapozza-e a Gt. 219. § (4) bekezdésben foglaltak alkalmazását.

A részvényest a Társaságnak a Gt. 219. § (1) bekezdése szerint felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényei névértékére jutó arányos hányad (osztalék) illeti meg. Osztalékra való jogosultságot az Alapszabály XI.5. pont, míg az osztalék kifizetésének részleteit az Alapszabály XI.6. pont szabályozza.

A részvényes a részvénykönyvbe betekinhet és annak rá vonatkozó részéről az Igazgatótanácstól, illetve annak megbízottjától másolatot igényelhet, amelyet a részvénykönyv vezetője 5 napon belül teljesíteni köteles. Harmadik személy a részvénykönyvbe betekinhet. Bármely részvényes a közgyűlési jegyzőkönyvből kivonat vagy másolat kiadását kérheti az Igazgatótanácstól.

Bármely részvényes, továbbá az Igazgatótanács bármely tagja jogosult a Gt. 45. §-a alapján a Közgyűlés, az Igazgatótanács jogsértő határozatának bírósági felülvizsgálatát kérni. A pert a határozatról való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül a Társaság ellen kell megindítani. A határozat meghozatalától számított 90 napos jogvesztő határidő elteltével a határozatot akkor sem lehet keresettel megtámadni, ha a perlésre jogosulttal azt nem közölték, illetve arról addig nem szerzett tudomást.

Ha a Közgyűlés elvetette azt az indítványt, hogy az utolsó, számviteli törvény szerinti beszámolót vagy az utolsó két év ügyvezetésében előfordult valamely eseményt a Könyvvizsgáló vizsgálja meg, illetve, ha a Közgyűlés szabályszerűen bejelentett ilyen indítvány kérdésében a határozathozatalt mellőzte, ezt a vizsgálatot a Társaságnak a szavazatok legalább 5 %-val rendelkező részvényesei kérelmére a cégbíróság elrendeli. Az előbbi kérelmet a Közgyűlés ülésének napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül kell előterjeszteni.

Ha a Közgyűlés elvetette azt az indítványt, hogy a Társaságnak a részvényesek, az Igazgatótanács tagjai, illetve a Könyvvizsgáló ellen támasztható követelése érvényesítésre kerüljön, továbbá, ha a Közgyűlés szabályszerűen bejelentett ilyen indítvány tárgyában a határozathozatalt mellőzte, a követelést a Társaságnak a szavazatok legalább 5 %-val rendelkező részvényesei a Közgyűlés ülésének napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a Társaság nevében keresettel maguk érvényesíthetik.

22.3.) Osztalékjog

A részvényt a Társaságnak a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: Gt.) 219. § (1) bekezdése szerint felosztható és a közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényei névértékére jutó arányos hányad (osztalék) illeti meg. Osztalékra az a részvényes jogosult, aki az osztalékfizetésről döntő közgyűlési határozatban meghatározott napon (fordulónap) a részvény tulajdonosa. A fordulónap legkorábban a Közgyűlést követő 10. tőzsdenap lehet. A részvényes az osztalékra csak a már teljesített vagyoni hozzájárulása arányában jogosult. A Közgyűlés az osztalék fizetéséről az Igazgatótanácsnak az Audit Bizottság által jóváhagyott javaslatára a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadásával egyidejűleg határozhat. Az osztalék kifizetésének feltétele, hogy

- a) a fordulónapon fennálló részvénytulajdonlást a tulajdonosi igazolás igazolja;
- b) a részvényes részvénytulajdona nem sérti a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit.

Az osztalék kifizetéséről az Igazgatótanács köteles gondoskodni. A Társaság a BÉT Kereskedési Kódexében meghatározott „Ex-kupon Nap” előtt 2 (Kettő) tőzsdenappal nyilvánosságra hozza az osztalék végleges mértékét. Az „Ex-kupon Nap” legkorábban a kupon mértékét megállapító Közgyűlést követő 3. tőzsdenap lehet. Az esedékességtől számított 60 napon belül a részvényes köteles az osztalékot felvenni. A részvényes késedelme esetén a Társaságtól osztaléka után kamatra nem tarthat igényt. Az előzőek szerint meghatározott időtartamon belül fel nem vett osztalékot a részvényes az osztalékfizetés időpontjától kezdődő öt éves elévülési időn belül követelheti, a Társaság a részvényessel előzetesen egyeztetett időpontban a részvényesnek személyesen a Társaság székhelyén vagy – a részvényes kérésére és költségére – átutalással fizeti ki. A részvényes a jóhiszeműen felvett osztalék, osztalékkelőleg visszafizetésére nem kötelezhető. Jóhiszeműen felvett osztaléknak kizárólag a Közgyűlés által elfogadott számviteli törvény szerinti beszámoló alapján megállapított osztalékalapból a részvényes részvényeire jutó osztalék felvétele minősül, feltéve, hogy nem áll fenn a részvény megszerzésére vonatkozó kizáró feltétel a részvényessel szemben. Az osztalék után a Társaságot kamatfizetési kötelezettség nem terheli, kivéve, ha a Társaság késik az osztalék kifizetésével.

22.4.) Szavazati jog

A részvényes jogosult a Közgyűlésen részt venni és ott szavazati joggal rendelkező részvény birtokában szavazni. Minden 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű törzsrészvény 1, azaz Egy szavazatot biztosít. Az adott részvény után járó Közgyűlésen való részvétel és a szavazati jog gyakorlásának feltétele, hogy

- a) a részvény tulajdonosa a Társaság Részvénykönyvébe a Közgyűlés előtti fordulónappal be legyen jegyezve, és
- b) a részvényes részvénytulajdona, illetve szavazati joga nem sérti a jogszabályok, illetve a jelen Alapszabály rendelkezéseit.

22.5.) Elővételi jog

Ha az alaptőke felemelésére pénzbeli hozzájárulás ellenében kerül sor, a Társaság részvényeseit (ezen belül első helyen a forgalomba hozott részvényekkel azonos részvénytársaságba tartozó részvennyel rendelkező részvényeseket, majd az átváltoztatható, és velük egy sorban a jegyzési jogot biztosító kötvények tulajdonosait - ebben a sorrendben) a jelen Alapszabályban meghatározott feltételek szerint jegyzési (részvények átvételére vonatkozó) elsőbbség (továbbiakban: „Elsőbbségi jog”) illeti meg.

Az Elsőbbségi jog gyakorlásának feltétele, hogy az alaptőke-emelésről és az Elsőbbségi jog gyakorlásának lehetőségéről közzétett tájékoztató hirdetemény megjelenésétől számított 15 napon belül a részvényes, aki elsőbbségi jogával élni kíván, az általa megszerezni kívánt részvényt mennyiség megvásárlására (átvételére) vonatkozó kötelezettségvállalást tegyen. A kötelezettségvállalás akkor joghatályos, ha azáltal illetve azzal egyidejűleg a részvényes mindazon feltételeket teljesíti, amelyeket az alaptőke-emelésről szóló határozat előír. Amennyiben a részvényesek Elsőbbségi jog gyakorlására vonatkozó joghatályos kötelezettségvállalása alapján az átvenni vállalt részvények mennyisége a Közgyűlési vagy Igazgatótanácsi határozatban meghatározott részvényt mennyiséget vagy annak felső határát meghaladja, a részvényesek a részvényeket tulajdoni hányaduk arányában szerezhetik meg. Az ily módon a részvényes által megszerzett részvények mennyiségéről - ha a részvényes részéről befizetés történt, a többletfizetés visszatérítésével - a Társaság az érintett részvényeseket a 15 napos határidő leteltét követő 7 napon belül értesíti. A részvényes személyére és a tulajdonában álló részvények mennyiségére (tulajdoni hányadára) vonatkozóan a részvénykönyvnek az alaptőke-emelésről szóló határozat meghozatalának napján hatályos adatai irányadóak. Az esetleges kötvénytulajdonosok elsőbbségi jogukat a fentiek megfelelő alkalmazásával, az alaptőke-emelésről szóló határozatban megjelöltek szerint gyakorolhatják.

22.6.) A Társaság nyereségéből való részesedés a Társaság megszűnése esetén

A Társaság jogutód nélküli megszűnése esetében a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó vagyont – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a részvényesek között az általuk a részvényekre ténylegesen teljesített befizetések, illetve nem pénzbeli hozzájárulások alapján, részvényeik névértékének arányában kell felosztani.

22.7.) A likvidációs hányadhoz való jog

A Társaság által kibocsátott minden Részvény esetében a részvényesnek – törvény eltérő rendelkezése hiányában – joga van a Társaság jogutód nélküli megszűnése esetén, a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó vagyonából a részvényes által a Részvényekre ténylegesen teljesített befizetések, illetve nem pénzbeli hozzájárulás alapján a Részvényei névértékével arányos részére (likvidációs hányad).

22.8.) Korábbi kibocsátás során közzétett kibocsátási tájékoztatóra vonatkozó határozat

A Társaság a 2010. március 12-én megtartott közgyűlésen elhatározta a törzsrészvényeinek szabályozott piacra, a Budapesti Értéktőzsde Zrt. tőzsdei kereskedésébe való bevezetést. A 25.600.000,- darab 100,- Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészvény tőzsdei bevezetése előtt az összevont kibocsátási tájékoztató és a hirdetemény közzétételét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2010. június 23-án kelt EN-III/TIE-250/2010. számú határozatával engedélyezte.

22.9.) A kibocsátás várható időpontja

A Társaság Részvényeinek tőzsdei bevezetésre várhatóan 2013. november 15. napjáig kerül sor.

22.10.) A Részvények átruházhatósága

A Társaság Részvénye szabadon átruházható, a Gt.-nek a részvény átruházásának korlátozásáról szóló rendelkezései nem alkalmazhatók. Az átruházás az értékpapírszámlán történő terhelés,

illetve jóváírás útján történik. Ellenkező bizonyításáig azt a személyt kell a Részvény tulajdonosának tekinteni, akinek az értékpapírszámláján a Részvényt nyilvántartják.

22.11.) A Részvényekkel kapcsolatos különleges rendelkezések bemutatása

A Társaság kizárja a Gt. 53. § (1) bekezdésbe foglalt, a minősített befolyásszerzés esetére vonatkozó szabály alkalmazását.

A Tpt. meghatározása alapján a nyilvános vételi ajánlat (vételi ajánlat): olyan, a céltársaság részvényeseihez szóló, a céltársaság részvényei vagy azok egy részének megszerzésére tett (nem a céltársaságtól származó) nyilvános felhívás, amelynek célja vagy eredménye a céltársaságban való befolyásszerzés, illetőleg a meglévő befolyás mértékének a növelése.

A kötelező nyilvános vételi ajánlat útján történő befolyásszerzésre vonatkozó Tpt.-beli szabályozás értelmében a céltársaságban, előzetesen - az MNB által jóváhagyott - nyilvános vételi ajánlatot kell tenni

- a) a huszonöt százalékot meghaladó mértékű befolyásszerzéshez, ha a befolyást szerző részvényesen kívül senki sem rendelkezik a szavazati jogok tíz százalékát meghaladó befolyással, vagy
- b) a harminchárom százalékot meghaladó mértékű befolyásszerzéshez.

Összehangoltan eljáró személyek befolyásszerzése esetén a vételi ajánlat megtételére valamennyi szerződő fél együttesen köteles, kivéve, ha a felek megállapodnak a vételi ajánlatot tevő fél személyéről. A vételi ajánlat megtételére kötelezett személyében való megállapodás nem mentesíti a feleket a vételi ajánlat megtételével kapcsolatos felelősség alól.

A vételi ajánlat fedezete lehet:

- a) pénz,
- b) az Európai Unió vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapír,
- c) az Európai Unió vagy az OECD tagállamában székhellyel rendelkező hitelintézet által kibocsátott bankgarancia.

Nem kell fedezetet képezni az összehangoltan eljáró személyek által birtokolt részvényekre, amennyiben azok nyilatkoznak, hogy nem élnek a vételi ajánlattal, és a vételi ajánlat időszakában, valamint az azt követő két éven belül nem idegenítik el részvényeiket, illetve erre vonatkozó szerződést nem kötnek.

A vételi ajánlatot a részvénytársaság valamennyi szavazati jogot megtestesítő részvényére, valamennyi szavazati joggal rendelkező részvényese számára kell megtenni. Az ajánlattevő - az elfogadásra nyitva álló határidő záró napjáig - a vételi ajánlatot az ellenérték tekintetében módosíthatja, feltéve, hogy a módosított ellenérték forintban meghatározott értéke meghaladja az ajánlatban meghatározott értéket és a módosítást az ajánlattevő közzéteszi. Az ellenérték módosítása kiterjed a módosítás közzététele előtt tett elfogadó nyilatkozatokra is.

Az ajánlati ár meghatározását, azaz vételi ajánlatban az ajánlat tárgyát képező részvények ellenértékét a Tpt. 72. §-a határozza meg. A kötelező nyilvános vételi ajánlat útján történő befolyásszerzésre vonatkozó szabályokat a Tpt. 68 - 71. §-i tartalmazzák.

22.12.) Korábbi nyilvános vételi ajánlatokról tájékoztatás

Az előző pénzügyi évben vagy a folyó pénzügyi évben a Társaság saját tőkéjére vonatkozó nyilvános vételi ajánlatot harmadik felek nem tettek.

22.13.) A Részvényekkel kapcsolatos adózási szabályok

A Részvények vonatkozásában a Magyarország (mint a Társaság alapszabálya szerinti székhelyország és a Részvények szabályozott piacra történő bevezetése iránti kérelem benyújtása szerinti ország) adószabályai alkalmazandók.

A Tájékoztató ezen pontja a Társaságot, illetve a Társaságba a történő befektetésekkel kapcsolatos legfontosabb adószabályokat ismerteti. A Tájékoztató nem vállalkozik arra, hogy a Társasággal, illetve az abba történő befektetésekkel kapcsolatos valamennyi adó szabályozást bemutassa. Jelen Tájékoztató nem minősül adótanácsadásnak. A Társaságba befektetni szándékozó számára feltétlenül javasoljuk, hogy az adószabályokat mélyebben tanulmányozza, szükség esetén kérje ki szakember segítségét. A Társaság felhívja a Tájékoztató olvasóinak figyelmét arra, hogy az adószabályozás a jövőben esetlegesen a Társaság, illetve a befektetőkre nézve kedvezőtlenül is változhatnak. A Társaság felhívja továbbá a figyelmet arra, hogy az adószabályok Magyarországon viszonylag gyakran változnak, ezért a befektetői döntések meghozatala előtt feltétlenül szükséges a döntés idején hatályos előírások megismerése.

22.13.1.) Belföldi magánszemély részvény ügyleteire vonatkozó legfontosabb adószabályok

A belföldi illetőségű magánszemélyeknek részvénybirtoklás esetén jövedelemadóval kell számolniuk, amelyekre vonatkozó rendelkezéseket a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban Szja. tv.) határozza meg.

2010. január 1-jétől megszűnt a tőzsdei ügyletek és nem tőzsdei ügyletek közötti különbségtétel az Szja. tv.-ben. Ezen időponttól ellenőrzött tőkepiaci ügyletek és ezeken kívüli ügyletekről beszélhetünk.

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül a befektetési szolgáltatóval, vagy befektetési szolgáltató közreműködésével a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló törvény szerint meghatározott - csereügyletnek nem minősülő - pénzügyi eszközre (ide nem értve a zárt körben kibocsátott értékpapírt), árura kötött ügylet, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény szerinti pénzügyi szolgáltatás keretében, illetve a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló törvény szerinti szolgáltatás keretében devizára/valutára kötött, pénzügyi elszámolással lezáródó azonnali ügylet, bármely esetben akkor, ha az megfelel az említett törvények ügyletre vonatkozó rendelkezéseinek, ide nem értve az olyan ügyletet, amelynek teljesítése a befektetési szolgáltatót megbízó, és/vagy az általa képviselt felek (a magánszemély, és/vagy vele akár közvetve is érdekközösségben lévő bármely személy) által meghatározott - a szokásos piaci értéktől eltérő - ár alkalmazásával történik, és

- a) amely a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét ellátó szerv által felügyelt tevékenység tárgyát képezi,
- b) amelyet bármely EGT-államban vagy egyébként olyan államban működő pénzpiacon tevékenységet folytató befektetési szolgáltatóval, vagy befektetési szolgáltató közreműködésével kötöttek, amely állammal Magyarországnak van a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye, és

ba) az adott állam hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatósága által felügyelt tevékenység tárgyát képezi, és

bb) ha az adott állam nem EGT-állam, biztosított az említett felügyeleti hatóság és az MNB közötti információcsere, és

bc) amelyre vonatkozóan a magánszemély rendelkezik az adókötelezettség megállapításához szükséges, az adóévben megkötött valamennyi ügylet minden adatát tartalmazó, a befektetési szolgáltató által a nevére kiállított igazolással.

22.13.2.) Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelemnek minősül a magánszemély által kötött ellenőrzött tőkepiaci ügylet(ek) alapján az adóévben elért pénzben elszámolt ügyleti nyereségek együttes összegének (összes ügyleti nyereség) a magánszemélyt terhelő, az adóévben pénzben elszámolt ügyleti veszteségek és az ügyletkötésekhez kapcsolódó, a befektetési szolgáltató által felszámított díjak együttes összegét (összes ügyleti veszteség) meghaladó része.

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteségnek minősül az összes ügyleti veszteségnek az összes ügyleti nyereséget meghaladó összege.

Az ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem után az adó mértéke **16 százalék**.

22.13.3.) Osztalék jövedelem adózása

Az Szja tv. meghatározása szerint osztalék: a társas vállalkozás magánszemély tagja számára a társas vállalkozás által felosztani rendelt, a számviteli törvény szerint meghatározott adóévi adózott eredmény, illetve a szabad eredménytartalékkal kiegészített adóévi adózott eredmény terhére jóváhagyott részesedés; a kamatozó részvény kamata; a külföldi állam joga szerint osztaléknak minősülő jövedelem; kockázati tőkealap-jegy hozama; osztalékelőleg az adóévi várható osztaléokra tekintettel az adóévben kapott bevétel.

Az adó mértéke **16 százalék**. A belföldi illetőségű magánszemély által megszerzett, külföldön is adóztatható osztalékból származó jövedelem esetében az adót csökkenti az osztalék külföldön megfizetett adója.

Abban az esetben, ha a magánszemély egyéb jövedelmét terhelő egészségügyi hozzájárulás nem érte el az évi maximumot (450.000 forint), akkor az árfolyamnyereségből származó jövedelmet 14 százalékos egészségügyi hozzájárulás is terheli. Nem kell megfizetni a százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulást bármely EGT-államban működő, a tőkepiacról szóló törvény szerint elismert (szabályozott) piacnak minősülő tőzsdére bevezetett értékpapírnak az adott tagállam joga szerint osztaléknak (osztalékelőlegnek) minősülő hozama után.

22.13.4.) Árfolyamnyereség

Az Szja. tv. meghatározása szerint az árfolyamnyereségből származó jövedelem az értékpapír átruházása ellenében megszerzett bevételeinek az a része, amely meghaladja az értékpapír megszerzésére fordított érték és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségek együttes összegét. Az árfolyamnyereségből származó jövedelem után az adó mértéke **16 százalék**. Abban az esetben, ha a magánszemély egyéb jövedelmét terhelő egészségügyi hozzájárulás nem érte el az évi maximumot (450.000 forint), akkor az árfolyamnyereségből származó jövedelmet **14 százalékos** mértékű egészségügyi hozzájárulás is terheli.

22.13.5.) Külföldi illetőségű magánszemélyekre vonatkozó legfontosabb adójogszabályok

Az Szja. tv. szerint a külföldi illetőségű magánszemély adókötelezettsége kizárólag a jövedelemszerzés helye alapján belföldről származó, vagy egyébként nemzetközi szerződés viszonyosság alapján a Magyarországon adóztatható bevételre terjed ki (korlátozott adókötelezettség). A külföldi illetőségű személyek adókötelezettségének megállapítása kapcsán figyelemmel kell lenni a nemzetközi egyezményekre és a viszonyosságra is.

22.13.6.) Adókiegyenlítés

2008. január 1-jétől az Szja. tv. lehetőséget biztosít adókiegyenlítésre. Mindez azt jelenti, hogy a befektető az adóév és az azt megelőző két adóév viszonylatában az elszenvedett veszteségét szembeállíthatja ugyanezen időszakban elért nyereségével. Ez akként is történhet, hogy a korábban szerzett nyereségét csökkentheti a később elért veszteségével és visszaigényelheti ennek erejéig a befizetett adóját.

22.13.7.) Belföldi illetőségű társaságok

A belföldi illetőségű társaságok adókötelezettsége tekintetében főszabályként a társasági adóról és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI törvény (a továbbiakban Tao.) szabályait kell alkalmazni. Az árfolyamnyereségnek nincs kitüntetett szabályozása a Társaságok adózásában. Az ügyletek különböző vonatkozásokban (pl. saját üzlet rész megvásárlása) az adóalap növelő-csökkentő tételek között jelennek meg. A társasági adó mértéke a pozitív adóalap 500 millió forintot meg nem haladó összegéig **10 százalék**, azt követően **19 százalék**.

22.13.8.) Külföldi illetékességű társaságok

Adóalany a külföldi személy, illetve az üzletvezetése helye alapján külföldi illetőségű, ha

- a) belföldi telephelyen végez vállalkozási tevékenységet, feltéve, hogy az üzletvezetésének helyére tekintettel nem tekinthető belföldi illetőségű adózónak;
- b) ingatlanal rendelkező társaságban meglévő részesedésének elidegenítése vagy kivonása révén szerez jövedelmet.

23.) Az ajánlattétel feltételei

A Részvények szabályozott piacra történő bevezetésére tekintettel ajánlattételre nem került sor.

24.) Tőzsdei bevezetésre és a kereskedésre vonatkozó szabályok

A Tájékoztatónak a magyar értékpapír piacról szóló fejezete a Tpt., a 809/2004/EK rendelet, a BÉT „Bevezetési és Forgalmantartási Szabályokról” szóló szabályzata alapján került összeállításra.

A Társaság Részvényei tőzsdei bevezetése érdekében a Budapesti Értéktőzsde Zrt. szabályozott piacra nyújtja be bevezetési kérelmét. A Részvények tőzsdei bevezetésének várható időpontja 2013. november 15. napja.

24.1.) A Tőkepiaci törvény

A magyar tőkepiacot a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX törvény (Tpt.) szabályozza. A magyar tőkepiac működését szabályozó törvényt kihirdetése óta többször módosították. A törvény hatálya a Magyarország területén végzett tőzsdei tevékenységen túl többek között kiterjed a sorozatban kibocsátott értékpapír Magyarország területén, valamint magyar kibocsátó által külföldön történő forgalomba hozatalára; és a Magyarország területén székhellyel rendelkező nyilvánosan működő részvénytársaságban történő befolyásszerzésre is. A Tájékoztató készítői javasolják, hogy a Tpt. rendelkezéseit minden a Társaságba befektetni szándékozó jogi és természetes személy a befektetési döntése meghozatala előtt alaposan tanulmányozza át.

24.2.) A Budapesti Értéktőzsde Zrt. mint szabályozott piac

A Budapesti Értéktőzsde Zrt., amely Magyarországon az egyetlen tőzsde, ahol részvényekkel is kereskednek, rendszerváltás után 40 évi szünetet követően 1990-ben nyitották meg újra. Az azonnali piacot tekintve a tőzsdetermi, nyílt kikiáltásos kereskedés – részleges elektronikus támogatással 1995-ig működött a BÉT-en. 1999 óta a kereskedés kizárólag elektronikus távkereskedés útján zajlik. 2004-ben tőkeerős osztrák bankok, valamint a Wiener Börse és az Österreichische Kontrollbank AG vásárolta meg a Tőzsde többségi részesedését. A Budapesti Értéktőzsde és a Budapesti Árutőzsde tevékenységének integrációja révén, 2005. november 2. óta árupiaci kereskedelem is folyik a BÉT-en. A BÉT jelenlegi főbb tulajdonosainak részesedései: CEESEG AG: 50,45%, Österreichische Kontrollbank AG: 18,34%. A tőzsdére bevezetett részvény kibocsátója a vonatkozó szabályzatokban meghatározott módon gyorsjelentéseket, éves jelentést köteles készíteni, illetve a nyilvánosságot tájékoztatni, amennyiben olyan, a gazdálkodásban beállt, vagy beálló változásokra vonatkozó információk jutnak tudomására, amelyek az általa kibocsátott értékpapírok értékét, vagy hozamát közvetlenül vagy közvetve befolyásolhatják, illetve a piaci szereplők számára lényegesek befektetési döntéseik meghozatalakor.

24.3.) A Magyar Nemzeti Bank (MNB)

A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény értelmében az MNB ellátja pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét. Az MNB részvénytársasági formában működő jogi személy, amelynek székhelye Budapest.

A 2013. évi CXXXIX. törvény értelmében az MNB látja el a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény szerinti kibocsátási tájékoztató és hirdetmény engedélyezését. A MNB-re vonatkozó szervezeti és eljárási szabályokat a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény tartalmazza.

25.) A Kibocsátás költsége

A Társaság kijelenti, hogy a 2013. április 12-én megtartott közgyűlésen, a 13/2013. számú határozattal elhatározott alaptőke-emeléssel kapcsolatos kibocsátás teljes nettó bevétele 1.200.000.000,- Ft, azaz Egymilliárd-kettőszázmillió forint. A kibocsátás becsült összes költsége: 600.000,- Ft, azaz Hatszázezer forint, amely nem kerül a Befektetőkre terhelésre.

26.) Felhígítás

A Társaság jegyzett tőkéje a 2013. április 12-én megtartott közgyűlésen, a 13/2013. számú határozattal elhatározott alaptőke-emelést megelőzően 3.250.000.000,- Ft, azaz Hárommilliárd-

kettőszázötvenmillió forint volt, amely 32.500.000,- db, azaz Harminckettőmillió-ötszázezer darab 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészevényből áll. Egy törzsrészevény névértéke a jegyzett tőke 0,0000030769% volt.

A Társaság jegyzett tőkéje a 2013. április 12-én megtartott közgyűlésen, a 13/2013. számú határozattal elhatározott alaptőke-emelést követően 3.650.000.000,- Ft, azaz Hárommilliárd-hatszázötvenmillió forint volt, amely 36.500.000,- db, azaz Harminchatmillió-ötszázezer darab 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészevényből áll. Egy törzsrészevény névértéke a jegyzett tőke 0,0000027397%.

A közvetlen értéktelenedés 10,96%-nak fele meg.

27.) Kiegészítő információk

Az értékpapírjegyzék szakértői minőségben közreműködő személy, továbbá tanácsadók nyilatkozatát vagy jelentését nem tartalmazza és a Tájékoztatóban található információk nem származnak harmadik féltől. Bejegyzett könyvvizsgáló az értékpapírjegyzékben az előzetes pénzügyi információkat ellenőrizte.

28.) Harmadik féltől származó információ, szakértői nyilatkozat és érdekeltségi nyilatkozat

A regisztrációs okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését nem tartalmazza és a Tájékoztatóban található információk nem származnak harmadik féltől.

29.) Megtekinthető dokumentumok

A Társaság alapszabálya letölthető elektronikus formátumban a Társaság honlapjáról, nyomtatott formátumban pedig megtekinthető a Társaság székhelyén. A Társaság 2009., 2010., 2011., 2012. évi beszámolóit letölthető elektronikus formátumban a Társaság honlapjáról, nyomtatott formátumban pedig megtekinthetők a Társaság székhelyén.

A Társaság a 2012. évi beszámolójának időpontja óta negyedévente/félévente az alábbi pénzügyi információkat tette közzé:

2013. első és második negyedéves beszámoló, amelyek megtekinthetők a BÉT honlapján

http://bet.hu/magyar_egyeb/dinportl/companyprofile?security=6329

az MNB által üzemeltetett honlapon

https://www.kozzetetelek.hu/technikai/kozzeteteli_rovatok/informacio_tarolasi_rendszeroam/nyilvanos_ertekpapir_kibocsato_honlapon

a Társaság honlapján

<http://appennin.hu> vagy appennin.com (közlemények menüpontja alatt).

Jelen összevont tájékoztató 107 számozott oldalból áll.