

**Igazgatótanács jelentése az
Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
2012. évi működéséről és a 2012. évről IFRS szerint konszolidált-, valamint a
magyar számviteli törvény szerint elkészített, nem konszolidált
beszámolókról**

A Jelentés tartalmazza a Társaság 2012. évre vonatkozó összevont (konszolidált) vezetőségi jelentését, az IFRS-nek megfelelően elkészített, tárgyidőszakra vonatkozó összevont (konszolidált) mérlegét és összevont (konszolidált) eredmény-kimutatását, valamint a magyar számviteli törvény szerint elkészített nem konszolidált beszámolóját és ezekhez fűzött értékelést.

Az Igazgatótanács jelentésének tartalma

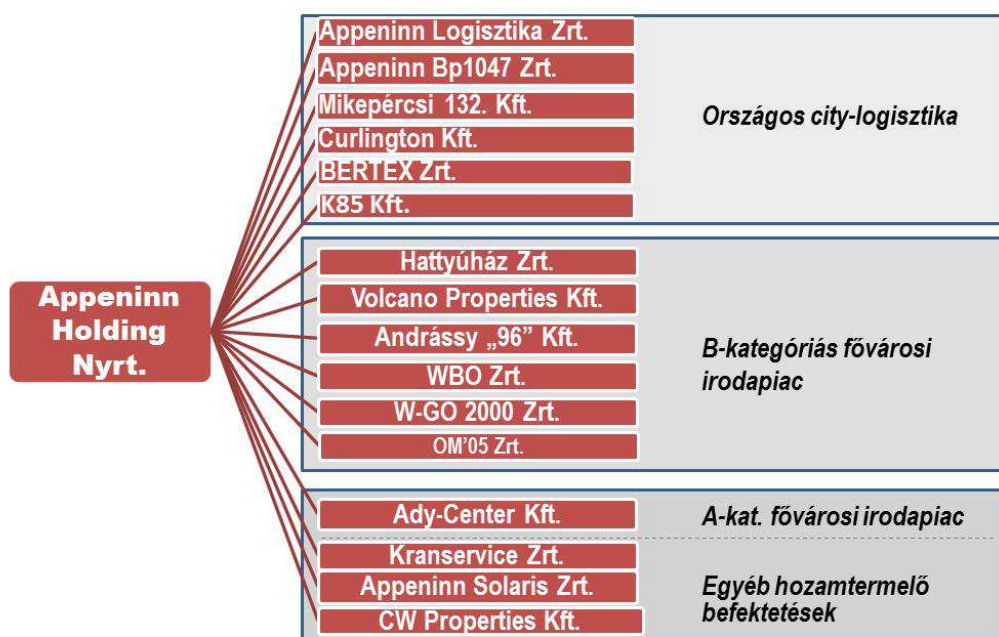
- A társaság jelenlegi struktúrájának bemutatása
- Összefoglaló az Appenin Holding Nyrt. 2012. negyedik negyedévi működéséről
- Tárgyidőszak utáni események
- Iparági környezet jellemzése
- Célok és stratégia
- Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok
- Összevont, konszolidált mérleg, IFRS számviteli elvek szerint
- Magyar számviteli törvény szerinti beszámoló (mellékletként)
- Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan

A Társaság jelenlegi struktúrájának a bemutatása

A Társaság leányvállalatai az időszak végén és a részesedés nagysága százalékban:

- Ady-Center Kft. (100 %)
- Andrásy „96” Kft.(100 %)
- Appeninn-Bp1047 Zrt. (100 %)
- Appeninn-Logisztika Zrt. (100 %)
- Appeninn-Solaris Zrt. (100 %)
- BERTEX Zrt. (100%)
- Curlington Kft. (100 %)
- CW Properties (50 %) (Curlington Kft.-n keresztül)
- Hattyúház Zrt. (74 %)
- K85 Ingatlanhasznosító Kft. (100 %)
- Kranservice Zrt. (100 %)
- OM'05 Zrt. (Tavig Kft-n keresztül 100 %)
- Mikepércsi út 132 Ingatlanhasznosító Kft. (100 %)
- Volcano Properties Kft. (100 %)
- WBO Zrt. (100 %)
- W-GO 2000 Zrt. (100 %)

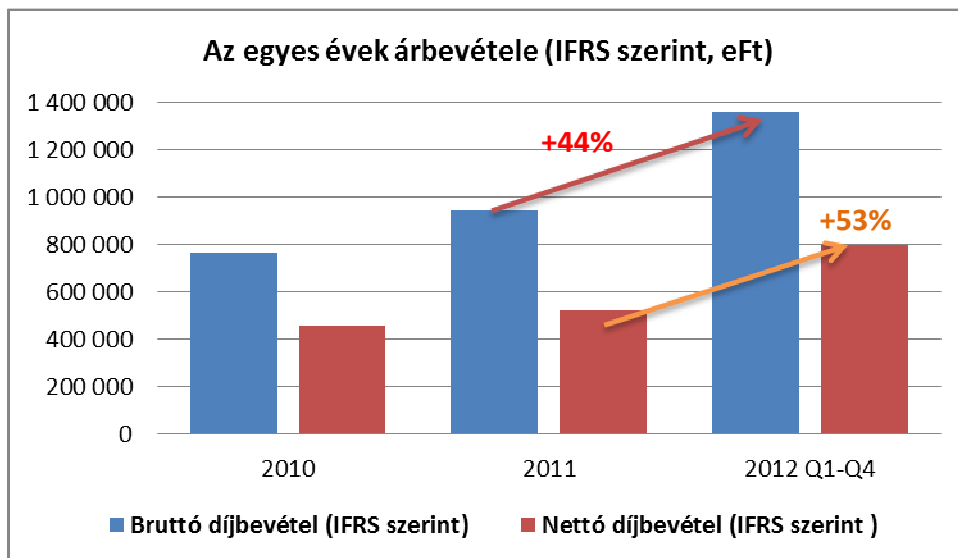
2012 negyedik negyedében a társaság egy újabb, hosszú távú bérlővel rendelkező kereskedelmi ingatlannal bővítette portfólióját, a Wallis csoport tulajdonában álló Kerepesi úti autózsalon-komplexum megvásárlásával. Az ingatlan Budapest egyik legrégebbi autós pontjaként működik, immár 40 éve, a telephely összterülete 6700 négyzetméter, amelyen a négy ingatlanban működő raktár, szerviz, szalon és iroda-egységek összesített alapterülete 3000 négyzetmétert tesz ki.



Összefoglaló az Appenin Holding Nyrt. 2012. évi működéséről

- A Társaság időszaki jelentése szerint az Appenin Holding 2012 évben 40 százalékkal, közel 1,4 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.

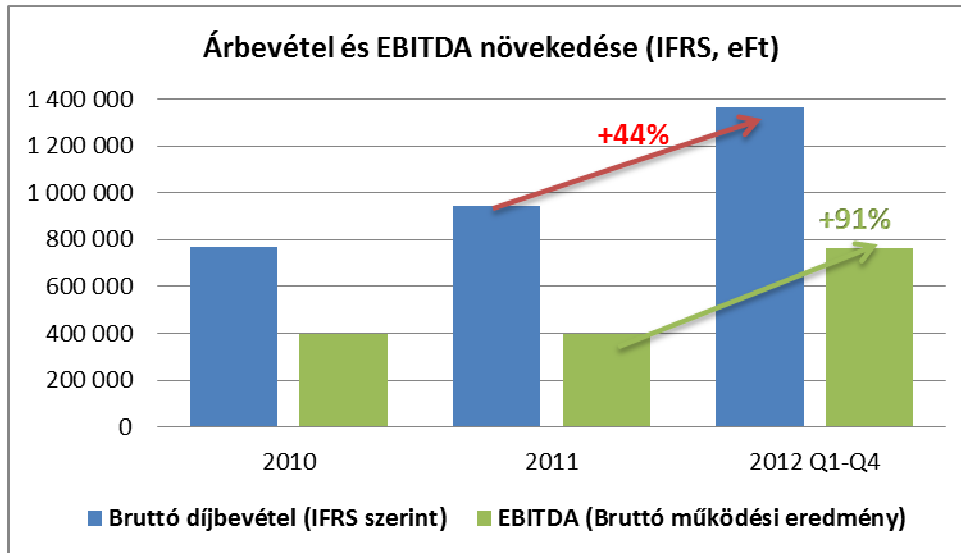
A cégcsoport magyar számviteli szabályok szerinti nettó árbevétele még magasabb szintet ért el, megközelítette az 1,5 milliárd forintot.



- A Cégcsoport árbevételének növekedése az alábbi okokra vezethető vissza:
 - Az Appenin az elmúlt egy évben jelentős akvizíciókat zárt le, ingatlanállományát közel hatvanezer négyzetméterre növelte.
 - Az Appenin 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.
- Az Appenin 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.

- **A társaság EBITDA szintű eredménye közel megduplázódott és 761 millió forintot ért el, amely 91 százalékkal haladta meg a tavalyi időszak 397 millió forintos szintjét.**



- A társaság az elmúlt negyedévben újabb, hosszú távú bérlővel rendelkező, 6700 négyzetméter összterületű fővárosi kereskedelmi ingatlannal bővítette portfólióját. Az ingatlan-együttesben működő raktár, szerviz, autószalon és iroda-egységek összesített alapterülete 3000 négyzetmétert tesz ki.
- A működési eredmény ebben az évben több mint duplájára, 688 millió forintra emelkedett. Az adózás előtti eredményt a fordulónapi átértékelések miatt a társaság ingatlanportfóliójának átértékelése 834 millió forintra csökkentette, míg a hitelekhez kapcsolódó nem realizálódó átértékelési nyereség 668 millió forintra növelte.
- **Mindezeket figyelembe véve a társaság adózás előtti eredménye 359 millió forintra emelkedett a tavalyi 100 millió forintról, a Társaság tulajdonosaira jutó eredmény a 2011. évben elért 220 millió forintról 331 millió forintra nőtt.**
- A Cégcsoport akvizíciós stratégiájának megfelelően továbbra is keresi a megfelelő értékeltési szintű, stabil jövedelemtermelő képességgel rendelkező, jó lokációjú, a megcélzott piaci szegmensek körébe tartozó ingatlanokat.
- A Társaság részvényei immár a Stuttgarter Tőzsdén keresztül is kereskedhetők.

A társaság tevékenységét leíró IFRS jelentések kapcsán az alábbiakat emelnénk 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 időszaki IFRS szerinti árbevételek mindig lefelé módosulnak a korábbi magyar elvek szerinti időszaki árbevétel értékeihez képest.)
- A nemzetközi számviteli elvek szerint a devizában nyilvántartott ingatlanok átértékelését rendszeresen el kell végezni, az árfolyamváltozásból adódó különbség eredménymódosító tényező. Ez 2012 évben azt jelentette, hogy a 311Ft helyett 291 Ft-on értékelt, euróban nyilvántartott ingatlanportfolión 835 millió forint árfolyamveszteség keletkezik, amely az időszaki eredményt lefelé módosítja.
- A devizában fennálló hiteltartozások értékelése során a magyar számviteli szabályok szerint a hitelt magát kell átértékelni, és céltartalékot képezni az adott deviza drágulása esetén a teljes fennálló tartozás árfolyamkülönbségére. Az árfolyamváltozásból adódóan a társaság 667 millió forint nem realizált átértékelési nyereséget számolt el ebben az időszakban.

A Társaság tőkehelyzetét érintő tárgyidőszaki változások

- A Kibocsátó 2012. június 8-i 6/2012.06.08. számú igazgatótanácsi határozatán alapuló zártkörű tőkeemelésé következtében alaptőkéje 3.250.000.000.-Ft-ra nőtt és ezzel összefüggésben az összes kibocsátott részvények (ISIN: HU0000102132) mennyisége 2.383.550 darabbal nőtt. A társaság alaptőkéje 3.250.000.000.- Ft, a részvények (ISIN: HU0000102132) mennyisége 32.500.000 darab.
- A társaság tőkeemeléséhez kapcsolódóan az új törzsrészvények (ISIN: HU0000102132) keletkeztetése 2012. augusztus 14-i értéknappal megtörtént és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Vezérigazgatójának 265/2012. számú határozata alapján ugyanezen napon a Kibocsátó 238.355.000 forint össznévértékű törzsrészvényei a tőzsdei kereskedésbe bevezetésre kerültek.

Tárgyidőszak utáni 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. 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 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.

Iparági környezet jellemzése

Irodapiac

A magyar ingatlanpiac 2012 negyedik negyedévében két ingatlant adtak át a budapesti irodapiacon, összesen közel húszezer négyzetméter összterületben. Az új fejlesztések következtében a teljes budapesti irodaállomány mérete 3.196.405 m²-re nőtt. A bérbeadási volumen és a bérleti díjak az előző évhez képest nem változtak. A budapesti irodapiacon a kihasználatlansági ráta 21 százalék volt a negyedik negyedévben, amely még mindig 180 bázisponttal magasabb, az egy évvel korábbi szintnél.

A budapesti ingatlanpiacra évek óta magas a szerződés-hosszabbítások aránya. Az irodapiaci tranzakciók közel fele ebben az évben a szerződéshosszabbításoknak köszönhető, minimális volt a bővülés, az új igények aránya az utolsó negyedévben 5 százalék alatt maradt. A bérleti szerződések több mint 40 százalékában az új bérlők korábbi szerződésük lejártával kerestek üzleti igényeinek jobban megfelelő helyszínt, irodai környezetet.

A bérlők körültekintő magatartásának, óvatosságának köszönhetően inkább a szerződések újratárgyalására kerül sor, nem vállalják be a költözéssel járó plusz költségeket, illetve indokolt esetben az A-kategóriában bérlők egy hasonlóan jó lokációjú és minőségű, de B-kategóriába sorolt ingatlan mellett teszik le voksukat. A piaci adatok azt mutatják, folyamatosan nő a kisebb területek iránti igény, míg 2007-2008-ban a bérbeadások 38 százalékát tették ki az ilyen jellegű tranzakciók, addig 2012-ben ez az arány elérte a 45 százalékot. Az igénybevett béroda terület átlagának csökkenése annak köszönhető, a szűkebb pénzügyi lehetőségek miatt a cégek csökkentik ilyen célú költségkereteiket is, illetve jövőbeli várakozásaik jelentősen visszafogottabbak az előző évekhez képest.

A kisebb pénzügyi keret mellett a kedvezőbb alacsony üzemeltetési költségek is hatással vannak a bérlőkre. Az üzemeltetési költségek mértékét befolyásolja a ház által nyújtott szolgáltatások minősége, választéka, az adott irodaház mérete, a megosztott költségek nagysága, illetve a technikai felszereltsége és annak korszerűsége. A kihasználtság és a bérleti díjak esetében az irodapiacon nem várható jelentős változás, minden piaci szegmensben stagnálásra lehet számítani, és az irodapiaci aktivitás mögött elsősorban továbbra is a meglévő szerződések újratárgyalása áll majd. Az irodabérlők a B-kategórián belül is a jobb minőségű ingatlanokat preferálják, ebből a kedvező folyamatból vette ki részét az Appenin Holding is, megőrizte és gyarapítani tudta bérlői állományát. Míg a B-kategóriában a kihasználatlansági ráta némileg növekedett; meghaladta a 20 százalékot, addig ez a mutató az Appenin esetében 5 százalék maradt.

Célok és stratégia

Ingatlangazdálkodás - irodapiac

Az Appenin Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentrálnak, amelyekben alacsonyán árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel üzemeltethető eszközök szerezhetők meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. A cégcsoport elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, de országosan is akvirál logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat.

Az Appenin belső növekedése az akvizíciók okán erős, azonban a változó gazdasági környezet és a finanszírozási körülmények óvatosságra intik a társaságot.

A társaság portfóliójában szereplő iroda ingatlanok kedvező kihasználtsági szintjének fenntartása mellett, az Appenin számára fontos a bérlői igények kiszolgálása, valamint az üzemeltetési hatékonyság szem előtt tartása. A kedvező lokáció és a kiemelkedően jó ár/érték arányt biztosító bérbeadási politika a Cégcsoport részére a budapesti átlagot jóval meghaladó, 95%-os összesített kihasználtsági mutatót eredményez.

Míg a fővárosban főként a 'B' kategóriás iroda ingatlanok számára kedvező a piac, addig vidéken a raktár és ipari ingatlanok iránt növekszik a kereslet, amelyekkel kapcsolatosan a fő elvárás akárcsak az irodapiacra: a jó lokáció, a kedvező megközelíthetőség és az előnyös funkciók.

A Cégcsoport leánycégeken keresztül birtokolja az egyes ingatlanokat, az üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat (számvitel, pénzügy, karbantartás) központosítva, a Holding cégein keresztül látja el. A kedvezőtlen gazdasági környezet bérlőkre gyakorolt hatásának ellensúlyozása kihívást jelent a társaság számára, de az üzemeltetési költségek lefaragásával a bérlők költségcsökkentési igényei kielégíthetőek, ezáltal a bérleti díjak csökkentésére nem helyeződik nyomás.

Fővárosi irodapiaci érdekeltségek	WGO2000	Volcano	Andrássy96	WBO	Hattyúház	Ady-Center	OM'05
Tulajdoni hányad	100%	100%	100%	100%	74%	100%	100%
Ingtalan címe	II., Béq u. 3-5. XIII., Visegrádi u. 110. IX., Páva u. 8. XI., Szerémi u. 7/b. I., Hattyú u. 14. II., Ady Endre u. 24. V. Mérleg u. 4.						
Terület nm	7 754	3 300	3 785	228	7 892	1 333	3 720
Kihasználtsági ráta 2011. dec. 31.	95%	100%	99%	100%	95%	85%	90%
Kihasználtsági ráta 2012. dec. 31.	97%	100%	98%	100%	100%	75%	95%
<i>* nem volt még a portfólióban</i>							

Ingtalángazdálkodás – city logisztika

A társaság 2010 végén fordult erőteljesebben a raktározási és ipari ingatlan piac irányába, több lépcsőben gyors ütemben bővítve portfólióját, megteremtve a Holding második stabil lábát az irodapiac mellett. Az új szegmensbe történő belépés az irodapiacra megfogalmazott alapértékek mellett valósult meg: átlag feletti kihasználtsággal üzemeltethető ingatlanok, részvényesi értéket teremtő hozamszint melletti akvizíciója és működtetése a cél. Az Appeninn ebben a piaci szegmensben a portfólió bérrel való feltöltésére koncentrált, sikerrel.

City-logisztika, egyéb ingatlan	Nagykanizsa	Kecskemét	Újpest	Debrecen	Zugló	Biatorbágy	Szentos	Kőbánya	CW Properties
Telekméret (nm)	8 451	71 861	11 921	2 829	4 695	5 160	30.080	6 718	
Iroda méret (nm)	434	235	100	500		574	288	454	
Raktár méret (nm)	1 731	5 789	4 835	970	1 867	798	2 097	3 026	455
Tevékenység	szerviz, city logisztika	city-logisztika	city-logisztika	city-logisztika	city-logisztika	city-logisztika	city-logisztika	szerviz, autószalón	üzlethelyiség
Kihasználtsági ráta 2011. dec. 31.	65%	100%	95%	95%	90%	n.a.*	n.a.*	n.a.*	n.a.*
Kihasználtsági ráta 2012. dec. 31.	72%	100%	95%	85%	95%	100%	15%	100%	100%
<i>* nem volt még a portfólióban</i>									

Speciális járművek bérbeadása

A Kranservice Zrt. a hazai speciális járműpiacon egyedi szerepet tölt be jó terepjáró képességgel rendelkező, önjáró teleszkópos daruk bérbeadásával. A társaság a meglévő kapacitásainak hatékony lekötésére törekszik.

Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok

Erősségek

- A társaság rugalmas, ügyfélorientált és költséghatékony üzemeltetést képes megvalósítani, minőségi színvonalon
- A hozzáértés és a műszaki színvonal tekintetében nincs számottevő kihívás a versenytársak részéről
- Piacszerzésben és megtartásban jelentős versenyelőny
- Átlagot messze meghaladó szakmai kompetenciák a B-kategóriás irodapiaci szegmensben
- A bérleti díjak főként euróhoz kötöttek, miközben a működési költségek forint alapúak

Lehetőségek

- Jelentősen alulértékelt ingatlanok megszerzése résziaci szegmensekben
- 2012-től stabilizálódás a magyar ingatlanpiacon is
- Magyarország mint logisztikai központ kedvelt régiós lokáció
- A kis- és középvállalatok bérlői kereslete a B kategóriában jelenik meg elsősorban.
- A svájci frank árfolyamának euróhoz kötése a kiszámíthatóságot megnövelte

Bizonytalanságok

- Biztosítani kell, hogy a vállalati struktúra és a belső erőforrások lépést tudjanak tartani a növekvő igényekkel (HR és ügyfélkapcsolati rendszerek terén), a gyors növekedéssel
- A kihasználtság alakulása nehezen előre jelezhető a frissen akvirált ingatlanoknál, ez forrást köt le, tartalékok képzését szükségelteti

Kockázati tényezők

- Eurózóna pénzügyi problémáinak rendezése nem zárult le, hitelpiaci negatív kilátásokkal
- A bérlői kinnlevőségek általában emelkedhetnek a forint hirtelen romlásakor. A bérlői kauciók mindazonáltal megfelelő biztosítékot nyújtanak az esetlegesen a jövőben kialakuló kintlévőségek kezelésére.

Pénzügyi kockázatok

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.

Piaci kockázatok

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

Külföldi valuta kockázat kezelése

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

Biztosítékok

A beruházási hitelből vásárolt eszközök (ingatlanok) a hitel fizetési kötelezettség biztosítékaul szolgálnak, a hitelnyújtónak szerződéses joga, hogy tulajdon jogokat gyakoroljon abban az esetben, ha a hitel felvevő megszegi a szerződéses feltételeket, pl. a szerződésben vállalt fizetés elmaradásával.

Összevont, konszolidált mérleg és eredménykimutatás

Alábbiakban közzétesszük:

- az IFRS-nek megfelelően elkészített konszolidált, nem auditált jelentést.

MÉRLEG

Mérleg - Eszközök	2012.12.31	2011.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	1 975 971	1 997 976
Egyéb immateriális javak	6 302	1 437
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	16 891 907	14 218 642
Tárgyi eszközök	304 912	351 421
Halasztott adó eszközök	115 707	44 018
Egyéb pénzügyi eszközök	0	5 868
Társult vállalkozások	0	1 500
Befektett eszközök összesen	19 294 800	16 620 862
Készletek	3 877	1 190
Vevő és egyéb követelések	444 540	919 695
Elhatárolások	40 534	41 138
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	295 436	208 931
Forgóeszközök összesen	784 387	1 170 954
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	61 300	0
Eszközök összesen	20 140 488	17 791 816

Mérleg - Tőke és források	2012.12.31	2011.12.31
Jegyzett tőke	3 250 000	3 011 645
Tartalékok	2 239 520	1 455 846
Visszavásárolt saját részvények	-910 814	-327 612
Felhalmozott eredmény	-44 176	-365 815
A Társaság részvényeseire jutó tőke	4 534 530	3 774 064
Nem ellenőrző részesedések	130 995	201 063
Tőke és tartalékok összesen	4 665 525	3 975 127
Hitelek	12 963 911	11 876 245
Bérlői letétek	149 473	136 300
Pénzügyi lízingsel kapcsolatos kötelezettségek	534 304	626 384
Céltartalékok	1	0
Halasztott adó kötelezettségek	565 087	267 619
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	14 212 775	12 906 548
Szállítók és egyéb kötelezettségek	197 255	154 430
Rövid lejáratú hitelek	655 393	477 463
Adó kötelezettségek	50 009	29 433
Pénzügyi lízingsel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	107 618	83 830
Passzív elhatárolások	251 914	164 985
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 262 188	910 141
Kötelezettségek összesen	15 474 963	13 816 689
Tőke és források összesen	20 140 488	17 791 816

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Eredménykimutatás	2012.01.01.- 2012.12.31.	2011.01.01.- 2011.12.31.
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	1 261 106	801 026
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	100 266	142 974
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-71 927	-91 344
Ingtalan üzemeltetési költségek	-494 009	-325 788
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó működési költségek	0	-4 338
Nettó bérleti díj bevételek	795 436	522 530
Adminisztrációs költségek	-82 612	-81 968
Személyi jellegű ráfordítások	-18 661	-26 151
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	67 068	-16 874
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	761 231	397 537
Goodwill értékvesztés	-63 999	-117 863
Értékcsökkenés és amortizáció	-9 273	-16 373
Működési eredmény (EBIT)	687 959	263 301
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	10 765	94 653
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	-834 725	899 473
Akvízióhoz kapcsolódó badwill	213 803	508 300
Kamatbevétel	22 728	9 103
Kamat ráfordítások	-409 879	-352 457
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele/(ráfordítása)	667 924	-1 322 731
Adózás előtti eredmény	358 576	99 642
Nyereség adók	-88 268	118 836
Üzleti év eredménye	270 307	218 478
Egyéb átfogó eredmény		
Részeseedés 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	330 658	219 502
Nem ellenőrző részeseedésekre jutó rész	-60 350	-1 024

Az Igazgatótanács javasolja, hogy a Közgyűlés fogadja el a 2012. évi IFRS szerint összeállított konszolidált-, és a magyar számviteli törvény szerint elkészített (nem konszolidált) beszámolókat.

Az Igazgatótanács javasolja továbbá, hogy a magyar számviteli törvény szerinti 129.492.000.-Ft összegű mérleg szerinti eredményből a Társaság ne fizessen osztalékot és ezen eredmény összege kerüljön az eredménytartalékba.

Budapest, 2013. március 1.

Székely Gábor
Igazgatótanács elnöke

Éder Lőrinc
Igazgatótanács tagja, Audit Bizottság elnöke

Melléklet:

Appenin Nyr. 2012. évi a magyar számviteli törvény szerint készült (nem konszolidált) beszámolója