

**Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**  
**2013. első negyedéves jelentése**

Társaság neve	Appenin Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentési időszak	2013. I. negyedév
Befektetési kapcsolattartó	Székely Gábor
Telefon	+36 1 346 8869
E-mail	info@appeninholding.com

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság elkészítette a 2013. első negyedévéről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés).

A Jelentés tartalmazza a Társaság 2013. első negyedévére vonatkozó összevont (konszolidált) vezetőségi jelentését, az IFRS-nek megfelelően elkészített, tárgyidőszakra vonatkozó összevont (konszolidált) mérlegét és összevont (konszolidált) eredménykimutatását és az ezekhez fűzött értékelést.

**Az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés tartalma**

- A társaság bemutatása
- Összefoglaló az Appenin Holding Nyrt. 2013. első 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
- Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2013.03.31.)
- Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak
- Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)
- Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan

## **A Társaság bemutatása**

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. megalapítására 2009 decemberében került sor, bevételtermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte meg. Az Appenin Nyrt. holding funkciót tölt be a cégcsoportban és az alábbi szolgáltatásokkal segíti, támogatja a társaság tagjait:

- leánycég bérbeadási tevékenységéhez szükséges ingatlan karbantartási, üzemeltetési szolgáltatás biztosítása
- központi irányítás és ügyintézés, valamint jogi képviselet biztosítása
- központi beszerzések lebonyolítása, legkedvezőbb ajánlatok felkutatása
- ingatlanok felújításának, átalakításának megszervezése és lebonyolítása, szakmai felügyelete
- követelések érvényesítése
- központi diszpécser/hibabejelentő vonal biztosítása és működtetése
- ingatlanok őrzés-védelmének és recepciószolgálatának megszervezése
- a kiadó ingatlanok/irodák hirdetése, bérlők kiközvetítése, kapcsolattartás a bérlőkkel
- leánycég és ingatlanjainak megjelenése az appenin.hu honlapon
- hirdetések megjelentetése elektronikus és nyomtatott médiumokban.

A Társaság Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő ingatlanbefektetési társasága. Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrál, amelyekben alacsonyan árazott, ám nagy hozamtermeléssel kecsegtető eszközök szerezhetőek meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. Ilyen célterület többek között a B-kategóriás irodaházak, valamint az ipari és logisztikai ingatlanok, de a társaság nem zárkózik el egyéb területen történő, hasonló portfóliószemlélettel kezelt befektetésektől sem.

Az Appenin Holding célja, hogy ingatlanportfóliójának folyamatos szélesítésével egy klasszikus, konzervatív üzletpolitikát, eszközalapon jól meghatározható értéket képviselő nemzetközi ingatlan holdinggá fejlődjön.

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

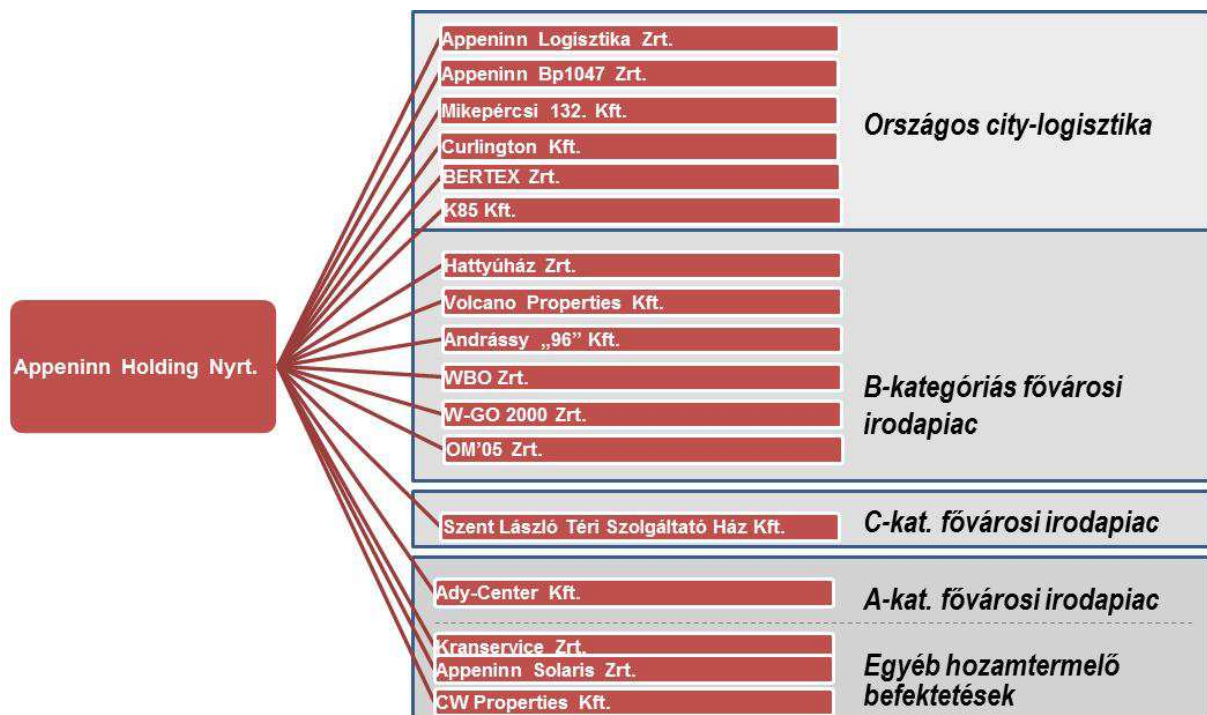
- Ady-Center Kft. (100 %)
- Andrássy „96” Kft.(100 %)
- Appenin-Bp1047 Zrt. (100 %)
- Appenin-Logisztika Zrt. (100 %)
- Appenin-Solaris Zrt. (100 %)
- BERTEX Zrt. (100%)
- Curlington Kft. (100 %)
- CW Properties (50 %) (Curlington Kft.-n keresztül)
- Hattyúház Zrt. (74 %)
- K85 Ingatlanhasznosító Kft. (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 %)
- Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft. (100 %)

2013 első negyedében a társaság két újabb, hosszú távú bérlővel rendelkező ingatlannal bővítette portfólióját.

Az Appenin 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.

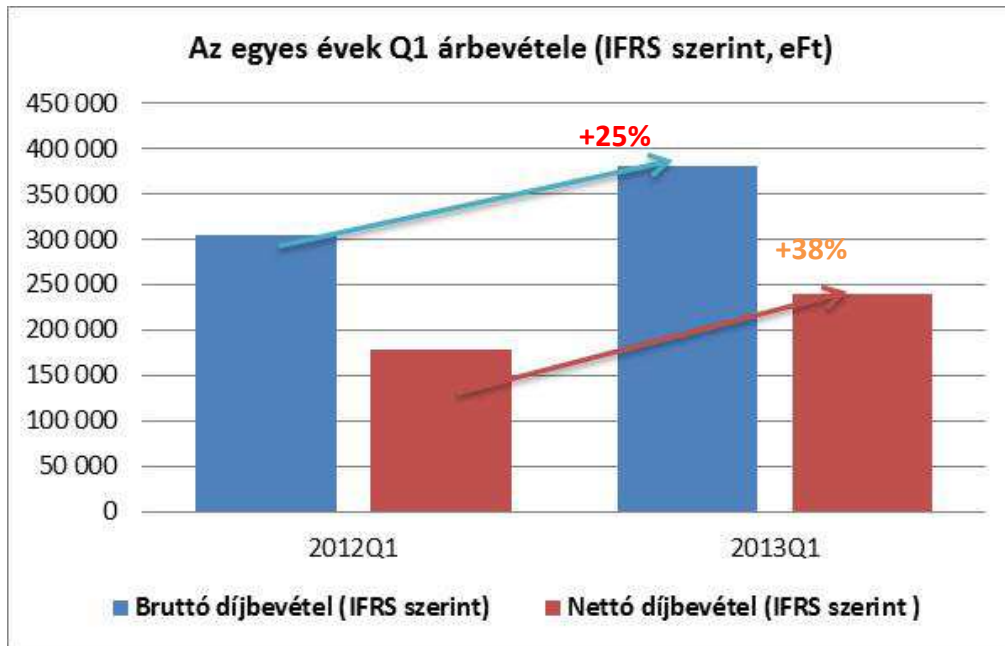
A másik, Appenin Nyrt. által megvásárolt, 8 ezer négyzetméteres budapesti irodaház Kőbánya központjában található, közel 100 bérlője között elsősorban kis és mikro-vállalkozások vannak jelen. Az irodai funkciók mellett egyéb szolgáltatást is nyújtó irodaház iránt az alacsonyabb bérleti díjkategóriában folyamatos kereslet mutatkozott az elmúlt években, éppen ez biztosítja az ingatlan stabil válságálló működését a cégcsoport számára is.

Az Appenin Holding tulajdonában lévő összesített ingatlanterület nagysága meghaladja a 65 ezer négyzetmétert.



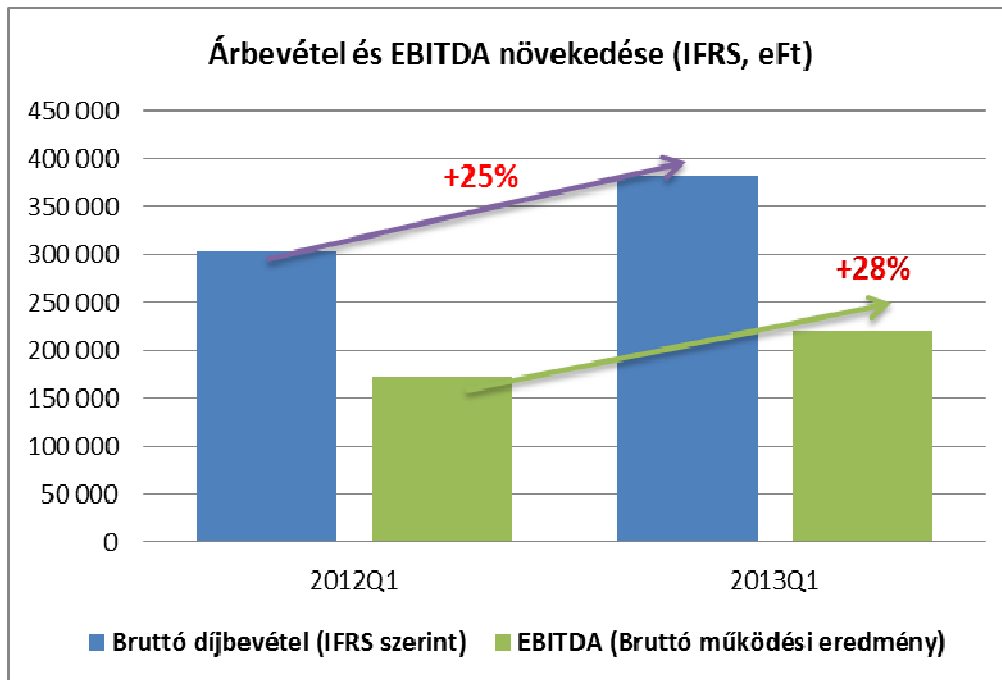
### Összefoglaló az Appenin Holding Nyrt. 2013 első negyedévi működéséről

- A Társaság időszaki jelentése szerint az Appenin Holding 2013 első negyedévében 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 Appenin az elmúlt egy évben jelentős akvizíciókat zárt le, ingatlanállományát több mint hatvanötezer négyzetméterre növelte.
  - Az Appenin által üzemeltetett ingatlanportfólió kihasználtsága a piaci átlagot meghaladó, 95 százalék 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 Appenin 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 dinamikusán 28 százalékkal növekedett, és meghaladta a 220 millió forintot.**



A társaság az elmúlt negyedévben 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 ártértékelések miatt a társaság ingatlanportfóliójának ártértékelése 778 millió forinttal növelte, míg a hitelekhez kapcsolódó nem realizálódó ártértékelési 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 negyedévében 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 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 2013 Q1 negyedévben azt jelentette, hogy a Társaság 2012. év végi 291,29 forint árfolyamhoz képest a fordulónapi 304,30 forinton értékelt, euróban nyilvántartott ingatlanportfolión 778 millió forintos árfolyamnyereség keletkezett, amely az időszaki eredményt pozitív irányba módosítja.*
- *A hitelekárfolyamváltozásából adódóan a társaság 511 millió forint nem realizált átértékelési veszteséget számolt el ebben az időszakban.*

### **A Társaság tőkehelyzetét érintő tárgyidőszaki változások**

A Társaság éves rendes közgyűlése 2013. április 12-én döntött a társaság jegyzett tőkéjének 400 millió forint összeggel történő megemeléséről, így az eddigi 3.250 millió forint jegyzett tőke 3.650 millió forintra nő a cégbírósági bejegyzést és a KELER keletkeztetést követően, amelyre várhatóan az év második negyedévében kerül sor.

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,- (azaz Négymillió) darabszámú, 100,- Ft, (azaz Egyszáz forint) névértékű, névre szóló, dematerializált módon előállított törzsrészvényt (továbbiakban: „Részvények”) kíván kibocsátani.

A Részvények kibocsátására 1.200 millió forint összegű nem pénzbeli hozzájárulás ellenében kerül sor, a részvények kibocsátási értéke darabonként 300,- forint.

Fentiekben leírtakra tekintettel a Társaság tőkehelyzetét érintő változásra (tőkeemelés bejegyzésére) a tárgynegyedévben nem került sor, így a Társaság részvényeinek össznévértéke 3.250 millió forint.

### **Tárgyidőszak utáni események**

- Az Appenin 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 bérlelőkkel 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 lejáratára is egységesen 10 éves lejáratúra fordítható át.
- A Társaság tovább folytatja az akvizíciós stratégiájához illeszkedő portfólióelemek megvásárlásának előkészítését, elsősorban az ingatlanpiac irodai és ipari-logisztikai ágazatában.

### **Iparági környezet jellemzése**

Budapesten az év első negyedében a saját tulajdonú és a spekulatív irodai épületek területe 3 145 470 négyzetméter volt, a kis növekedés egy viszonylag kisebb, az agglomerációban átadott 3 300 négyzetméteres fejlesztéssel révén valósult meg. A fővárosi irodapiacra a kihasználatlansági ráta átlaga 19,6 százalék volt, amely mind az előző negyedévhez, valamint 2012 hasonló időszakához képest is javulást mutatott. A legalacsonyabb kihasználatlanságot Dél-Budán mérték 15,3 százalékkal, a legmagasabb arány pedig az agglomerációban mutatkozott 31,8 százalékkal. A B kategória kihasználatlansága kis mértékben, 18,8 százalékra csökkent.

Január és március között a teljes irodapiaci kereslet 71 410 négyzetméter volt, ami 34 százalékkal haladta meg az előző év hasonló időszakát, de 29 százalékkal kevesebb a megelőző negyedévhez képest. Az új szerződések és a bővülések volumene éves szinten 45 százalékkal 47 688 négyzetméterre javult, a fennmaradó területet saját használatra vásárolták meg. A budapesti irodapiacra a bérleti díjak ajánlati árai egyre kisebb sávban szóródnak, alsó szintjük azonban változatlan maradt, nem csökkent tovább. A bérlelők igényességét jelzi, hogy a környezettudatosság egyre fontosabb számukra, ennek megfelelően szívesen választanak a nemzetközi sztenderdek szerint (LEED, BREEAM) minősített irodaházat.

Az idei évben az új kínálat várhatóan limitált marad, csupán két épület átadása várható 33 000 négyzetméternyi bérbe adható területtel, amely meghaladja a 2012-ben piacra került fejlesztések értékét. A bérbeadás várhatóan 2012-es szinthez hasonlóan alakul majd, azonban a szerződés hosszabbítások volumene alacsonyabb lesz. A bérleti díjak és a kihasználatlansági ráta tekintetében sem várható érdemi elmozdulás 2013-ban.

## **City logisztika**

Március végén a modern raktárpiaci állomány 1 825 370 négyzetméter volt, amelyből a city logisztika több mint 10 százalékkal részesült. A teljes piacon az üresedési mutató 21,7 százalék volt, amely kis növekedést jelez az időszakban, ezzel szemben a városi logisztika terén folyamatosan csökken az üresen álló területek aránya. A szegmensben egy év alatt közel 8 százalékponttal csökkent a bérlő nélküli területek aránya, a mutató a negyedév végén 19,4 százalékon állt, ami jóval alacsonyabb, mint a big box állomány 21,9 százalékos értéke.

Az alpiacon további bővülés várható, miután a bérleti díjak az elmúlt években olyan alacsonyra csökkentek, hogy már megéri egy rosszabb állapotú és kedvezőtlenebb helyen lévő alsóbb kategóriás ingatlant egy jobb színvonalú raktárra váltani.

## **Célok és stratégia**

### *Ingatlangazdálkodás - irodapiac*

Az Appenin 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 akvirál logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat. Az Appenin belső dinamikus növekedése az akvizíciók okán töretlen.

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, több mint 90 százalékos 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 irodapiacon: 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.



#### *Ingyangazdálkodás – city logisztika*

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

#### *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
- Az ingatlanportfólió volumene, valamint az átlagos bérlői méret miatt stabil üzemeltetés
- 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 részipiaci szegmensekben
- 2013-ban 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 képzésére lehet szükség

#### **Kockázati tényezők**

- Eurózóna pénzügyi problémáinak rendezése nem zárult le véglegesen
- A bérlői kintlévőségek 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 árki alakítást. 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

### MÉRLEG

Mérleg - Eszközök	2013.03.31	2012.12.31
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	1 936 668	1 975 971
Egyéb immateriális javak	5 809	6 302
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	18 524 236	16 891 907
Tárgyi eszközök	295 196	304 912
Halasztott adó eszközök	115 707	115 707
<b>Befektett eszközök összesen</b>	<b>20 877 616</b>	<b>19 294 799</b>
Készletek	1 201	3 877
Vevő és egyéb követelések	447 591	444 542
Elhatárolások	45 600	40 534
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	234 898	295 435
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>729 289</b>	<b>784 388</b>
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	61 300	61 300
<b>Eszközök összesen</b>	<b>21 668 206</b>	<b>20 140 487</b>

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
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>	<b>4 623 372</b>	<b>4 534 530</b>
Nem ellenőrző részesedések	149 797	130 995
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>4 773 169</b>	<b>4 665 525</b>
Hitelek	14 235 355	12 963 911
Bérlői letétek	154 143	149 473
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek	522 742	534 304
Halasztott adó kötelezettségek	605 401	565 087
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>15 517 641</b>	<b>14 212 775</b>
Szállítók és egyéb kötelezettségek	334 209	197 255
Rövid lejáratú hitelek	645 393	655 393
Adó kötelezettségek	35 724	50 009
Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek	104 307	107 618
Passzív elhatárolások	257 762	251 912
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>1 377 395</b>	<b>1 262 187</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>16 895 036</b>	<b>15 474 962</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>21 668 206</b>	<b>20 140 487</b>

## EREDMÉNYKIMUTATÁS

Eredménykimutatás	2013.01.01.- 2013.03.31.	2012.01.01.- 2012.03.31.
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	355 990	278 791
Eszköz bérbeadásból származó bevétel	25 487	25 580
Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek	-17 428	-20 935
Ingtalan üzemeltetési költségek	-124 360	-104 192
<b>Nettó bérleti díj bevételek</b>	<b>239 690</b>	<b>179 245</b>
Adminisztrációs költségek	-23 511	-9 357
Személyi jellegű ráfordítások	-3 347	-5 137
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7 702	8 072
<b>Bruttó működési eredmény (EBITDA)</b>	<b>220 534</b>	<b>172 823</b>
Goodwill értékvesztés	-39 303	-39 582
Értékcsökkenés és amortizáció	-14 409	-1 660
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>166 822</b>	<b>131 582</b>
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	777 640	-1 021 164
Akvizícióhoz kapcsolódó badw ill	12 005	0
Kamatbevétel	16 770	5 261
Kamat ráfordítások	-107 281	-88 901
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	-511 075	928 911
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>354 881</b>	<b>-44 310</b>
Nyereség adók	-9 808	-15 522
<b>Üzleti év eredménye</b>	<b>345 073</b>	<b>-59 832</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>		
Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből	0	0
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>	<b>345 073</b>	<b>-59 832</b>
Az eredményből		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	326 270	-58 161
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	18 803	-1 671

## Nyilatkozat a Jelentésben szereplő adatok könyvvizsgálatáról

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

### Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2013.03.31.)

Név	Nemzetiség <sup>1</sup>	Tevékenység <sup>2</sup>	Mennyiség (db)	Részesedés (%) <sup>3</sup>	Szavazati jog (%) <sup>3,4</sup>	Megjegyzés <sup>5</sup>
Lehn Consult AG	K	T	13.313.273	40,96	45,35	
Alpina Intertrade AG	K	T	1.496.100	4,60	5,10	

<sup>1</sup> Belföldi (B). Külföldi (K)

<sup>2</sup> Letétkezelő (L). Államháztartás (Á). Nemzetközi Fejlesztési Intézet (F). Intézményi (I). Gazdasági Társaság (T) Magán (M). Munkavállaló, vezető tisztségviselő (D)

<sup>3</sup> Két tizedesjegyre kerekítve kell megadni

<sup>4</sup> A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

<sup>5</sup> Pl.: szakmai befektető, pénzügyi befektető, stb.

### Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak

Jelleg <sup>1</sup>	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Részvény tulajdon (db)
	Károly György	IT elnöke	2013.04.12		100.000
	Székely Gábor	IT tag	2010.03.12.		6.800
	Friedrich Stefan Michael Waechter	IT tag	2012.04.10.	2013.04.12.	1.496.100
	Szabó Balázs	IT tag és auditbizottság tag	2012.04.10.		0
	Székelyi Győző	IT tag és auditbizottság tag	2010.09.30.		0
	Éder Lőrinc	IT tag és auditbizottság elnök	2010.03.12.		0
	Altmann Mónika	gazdasági igazgató	2010.03.12.		2.200

### Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	3	3

**Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan**

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

**Társaság felelősségvállaló nyilatkozata**

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

**Budapest, 2013. május 28.**

Károly György  
Igazgatótanács elnöke

Éder Lőrinc  
Igazgatótanács tagja, Audit Bizottság elnöke