

## ÖSSZEVONT TÁJÉKOZTATÓ

*Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-046538, nyilvántartja a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság) 25.600.000 darab 100,- Forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényének a Budapesti Értéktőzsde Zrt. mint szabályozott piac „B” kategóriás részvényei közé történő bevezetéséhez.*

### FIGYELEMFELHÍVÁS

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 FELELŐSSÉGGEL TARTOZIK AZ ÖSSZEVONT TÁJÉKOZTATÓ TARTALMÁÉRT.

Budapest,  
2010. június 15.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I.</b>	<b>ÖSSZEFOGLALÓ</b>	6
<b>1.</b>	<b>Általános információk a tőzsdei bevezetésről</b>	6
<b>2.</b>	<b>A BÉT-re bevezetni kívánt Részvények leírása</b>	7
<b>3.</b>	<b>A Részvények előállítása</b>	7
<b>4.</b>	<b>A Részvényekhez kapcsolódó jogok</b>	7
4.1.	Osztalékjog	7
4.2.	Szavazati jog	8
4.3.	A likvidációs hányadhoz való jog	8
<b>5.</b>	<b>A Részvények átruházhatósága</b>	8
<b>6.</b>	<b>A Tájékoztatóra vonatkozó szabályok</b>	9
6.1.	A Tájékoztatóra vonatkozó jogszabályok	9
6.2.	A Társaság felelősségvállalása a Tájékoztató tartalmáért	9
6.3.	A Tpt. a tájékoztatóról és a tájékoztató tartalmával kapcsolatos rendelkezései	9
<b>7.</b>	<b>A Társaságra vonatkozó alapinformációk</b>	11
7.1.	A Társaság cégneve és rövidített cégneve	11
7.2.	A Társaság székhelye és egyben központi ügyintézési helye	11
7.3.	A Társaság cégjegyzékszám, nyilvántartó szerve és adószáma	11
7.4.	A Társaság működési formája és időtartama	11
7.5.	A Társaság főtevékenysége és egyéb tevékenységi körei	11
7.6.	A Társaság létesítő okiratának (módosításának) kelte és a cégbírósi hatálya	11
7.7.	A Társaság alaptőkéje	12
7.8.	A Társaság hirdetményeinek közzétételi helyei	12
7.9.	A Társaság igazgatótanácsának tagjai	12
7.10.	A Társaság könyvvizsgálója és üzleti éve	13
7.11.	A Társaság részvényesei és tulajdoni részesedésük	13
<b>8.</b>	<b>A Társaság tevékenységeinek összefoglaló leírása</b>	14
<b>9.</b>	<b>Kiemelt pénzügyi adatok összefoglaló leírása</b>	14
<b>10.</b>	<b>További befektetői tájékoztatás</b>	18
10.1.	A Társaság figyelemfelhívása	18
10.2.	Rendszeres tájékoztatás	20
<b>11.</b>	<b>Fő kockázati tényezők</b>	20
<b>II.</b>	<b>FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT</b>	21
<b>III.</b>	<b>KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b>	22
<b>1.</b>	<b>Általános gazdasági és politikai kockázatok</b>	22
<b>2.</b>	<b>A részvényekre és a részvényekbe történő befektetésekre jellemző kockázatok</b>	22
<b>3.</b>	<b>A Társaság tevékenységével kapcsolatos kockázatok</b>	23
<b>4.</b>	<b>Az árfolyamváltozás kockázata</b>	23
<b>5.</b>	<b>A likviditási kockázat</b>	23
<b>6.</b>	<b>Az osztalékfizetés kockázata</b>	23
<b>7.</b>	<b>A kereskedés kockázata</b>	24
<b>8.</b>	<b>Az adózási szabályok változásának kockázata</b>	24
<b>9.</b>	<b>A kivezetés kockázata</b>	24
<b>10.</b>	<b>Az egy részvényre jutó részesedés csökkenésének kockázata</b>	24

<b>IV.</b>	<b>REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY ÉS ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK</b>	25
<b>1.</b>	<b>Bejegyzett könyvvizsgáló</b>	25
1.1.	A Társaság könyvvizsgálója	25
1.2.	A Társaság alapításakor a nem pénzbeli hozzájárulás előzetes felülvizsgálatát végző könyvvizsgáló	25
<b>2.</b>	<b>Kiemelt pénzügyi információk</b>	25
2.1.	Pénzügyi adatok	25
<b>3.</b>	<b>A Társaság bemutatása</b>	42
3.1.	A Társaság története és fejlődése	42
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>	43
3.1.5.	<i>A Társaság üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események</i>	49
3.2.	Befektetések	50
3.2.1.	<i>Korábbi időszakok lezárult befektetései</i>	50
3.2.2.	<i>Jelenleg folyamatban lévő befektetések</i>	50
3.2.3.	<i>Jövőbeli befektetések</i>	50
<b>4.</b>	<b>Az üzleti tevékenység áttekintése</b>	50
4.1.	A Társaság tevékenységi köreinek bemutatása	50
4.2.	Legfontosabb piacok	51
4.3.	A Társaság tevékenységét, piacait befolyásoló rendkívüli tényezők	51
4.4.	A Társaság versenyhelyzetére tett megállapítás alapjául szolgáló adatok	51
<b>5.</b>	<b>Szervezeti felépítés</b>	51
5.1.	Vállalatcsoport struktúrája	51
5.2.	A Társaság struktúrája	51
<b>6.</b>	<b>Tárgyi eszközök</b>	52
6.1.	Ingatlanok	52
6.2.	Egyéb tárgyi eszközök	53
<b>7.</b>	<b>Az üzleti tevékenység áttekintése</b>	53
7.1.	Üzleti tevékenység	53
7.2.	Üzleti eredmény	60
<b>8.</b>	<b>Tőkeforrások</b>	61
8.1.	A Társaság saját tőkeforrásai (rövid és hosszú távon)	61
8.2.	A Társaság pénzforgalmának forrásai és összege	61
8.3.	A Társaság hitelszükségletének és finanszírozási szerkezetének bemutatása	62
8.4.	A tőkeforrások felhasználásának korlátozása	62
8.5.	Jövőbeli befektetésekhez szükséges várható finanszírozási források	62
<b>9.</b>	<b>Kutatás és fejlesztés, szabadalmak és licenciák</b>	62
<b>10.</b>	<b>Trendek</b>	62
<b>11.</b>	<b>Igazgatási, irányító és felügyelő szervek és vezető állású munkavállalók</b>	63
<b>12.</b>	<b>Javadalmazás és juttatások</b>	64
<b>13.</b>	<b>Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat</b>	64
<b>14.</b>	<b>Alkalmazottak</b>	65
<b>15.</b>	<b>Fő részvényesek</b>	65
<b>16.</b>	<b>Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek</b>	66

<b>17.</b>	<b>A kibocsátó eszközeire, forrásaira és pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk</b>	66
17.1.	Korábbi pénzügyi információk	66
17.1.1.	<i>Mérleg</i>	66
17.1.2.	<i>Eredménykimutatás</i>	68
17.1.3.	<i>Saját tőke változásai</i>	68
17.1.4.	<i>Cash-flow</i>	68
17.1.5.	<i>Számviteli politika</i>	69
17.1.6.	<i>Osztalékpolitika</i>	71
17.2.	Nyereségelőrejelzés	71
17.3.	Pénzügyi kimutatások	72
17.4.	A korábbi éves pénzügyi információk ellenőrzése	72
17.5.	Bírósági és választottbírói eljárások	72
17.6.	A kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében bekövetkezett lényeges változások	72
<b>18.</b>	<b>Kiegészítő információk</b>	73
18.1.	Részvénytőke	73
18.2.	A Társaság alapszabályának bemutatása	73
18.2.1.	<i>A Társaság célkitűzése</i>	73
18.2.2.	<i>A Társaság Igazgatótanácsára és Audit Bizottságára vonatkozó főbb rendelkezések</i>	73
18.2.3.	<i>A Társaság Részvényeire kapcsolódó jogok bemutatása</i>	75
18.2.4.	<i>A Részvényesek jogainak megváltoztatásához szükséges intézkedések</i>	76
18.2.5.	<i>A Társaság közgyűlésének összehívása</i>	77
18.2.6.	<i>A Társaság fölötti ellenőrzés megváltoztatására vonatkozó rendelkezések</i>	77
18.2.7.	<i>A részvényes tulajdonosi mivoltának nyilvánosságra hozatala</i>	77
18.2.8.	<i>A Társaság tőkéjének változására vonatkozó feltételek</i>	78
<b>19.</b>	<b>Lényeges szerződések</b>	78
<b>20.</b>	<b>Részesedések bemutatása</b>	79
<b>21.</b>	<b>Kulcsfontosságú információk</b>	79
21.1.	Nyilatkozat a működő tőkéről	79
21.2.	Tőkésítés és eladósodottság	80
<b>22.</b>	<b>A bevezetendő értékpapírokra vonatkozó információk</b>	80
22.1.	A Részvényekre vonatkozó információk	80
22.2.	A Részvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése	81
22.3.	Osztalékjog	82
22.4.	Szavazati jog	83
22.5.	A Társaság nyereségéből való részesedés a Társaság megszűnése esetén	83
22.6.	A likvidációs hányadhoz való jog	83
22.7.	A kibocsátás várható időpontja	84
22.8.	A Részvények átruházhatósága	84
22.9.	A Részvényekkel kapcsolatos különleges rendelkezések bemutatása	84
22.10.	Korábbi nyilvános vételi ajánlatokról tájékoztatás	85
22.11.	A Részvényekkel kapcsolatos adózási szabályok	85
22.11.1.	<i>Belföldi magánszemély részvény ügyleteire vonatkozó legfontosabb adószabályok</i>	85
22.11.2.	<i>Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem</i>	85
22.11.3.	<i>Osztalék jövedelem adózása</i>	86
22.11.4.	<i>Árfolyamnyereség</i>	86
22.11.5.	<i>Külföldi illetőségű magánszemélyekre vonatkozó legfontosabb adójogszabályok</i>	86
22.11.6.	<i>Adókiegyenlítés</i>	87
22.11.7.	<i>Belföldi illetőségű társaságok</i>	87

22.11.8.	<i>Külföldi illetékességű társaságok</i>	87
<b>23.</b>	<b>Az ajánlattétel feltételei</b>	87
<b>24.</b>	<b>Tőzsdei bevezetésre és a kereskedésre vonatkozó szabályok</b>	87
24.1.	A Tőkepiaci törvény	87
24.2.	A Budapesti Értéktőzsde Zrt. mint szabályozott piac	88
24.3.	A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF)	88
<b>25.</b>	<b>Kiegészítő információk</b>	88
<b>26.</b>	<b>Harmadik féltől származó információ, szakértői nyilatkozat és érdekeltségi nyilatkozat</b>	89
<b>27.</b>	<b>Megtekinthető dokumentumok</b>	89
<b>Mellékletek</b>		
1.	Társaság 2009. évi beszámolója és könyvvizsgálói jelentés	
2.	Karszt Utca 3 Zrt. 2009. évi beszámolója	
3.	Andrássy „96” Kft. 2009. évi beszámolója	
4.	Kranservice Zrt. 2009. évi beszámolója	
5.	W-GO 2000 Zrt. 2009. évi beszámolója	
6.	Volcano Properties Kft. 2009. évi beszámolója	
7.	WBO Kft. 2009. évi beszámolója	
8.	Könyvvizsgáló jelentése az előzetes pénzügyi információkról	
9.	Előzetes pénzügyi információk összefoglalója (2010. évi mérlegterv és eredmény-kimutatásterv, valamint cash-flow terv)	

## **I. ÖSSZEFOGLALÓ**

Az alábbi összefoglaló, amely a Tájékoztató bevezető része, teljes egészében a Tájékoztató fejezeteiben szereplő információkon alapul és ezen fejezetekkel, illetve a Tájékoztató mellékleteiben bemutatott auditált, pénzügyi beszámolókkal együtt értelmezendő. A Részvényekbe befektetni szándékozók számára elengedhetetlen a jelen Tájékoztató egészének alapos áttanulmányozása és mérlegelése. Befektetési döntéseik meghozatalakor a Befektetőknek jelen Tájékoztató egészének ismeretén túl a befektetés kockázatait és előnyeit maguknak kell mérlegelniük, ezért kérjük, fordítsanak külön figyelmet a „Kockázati tényezők” című fejezetben foglaltakra.

Jelen Tájékoztató csak a Társaságra és annak tevékenységével kapcsolatos kiemelt fontosságú szabályozási kérdésekkel foglalkozik. A részletes jogi szabályozás megismerését csak a teljes magyar joganyag tanulmányozásával érheti el a Befektető. Arra, hogy a szabályozás a jövőben nem fog esetleg a Társaságra, vagy a Befektetőre kedvezőtlenül alakulni, a Kibocsátó nem vállal garanciát.

A Társaság felhívja továbbá a figyelmet arra, hogy amennyiben a Tájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, tekintettel arra, hogy a Tájékoztató eredeti és bármilyen jogvita esetén irányadó nyelve a magyar nyelv, előfordulhat, hogy tagállamok nemzeti jogszabályai alapján a felperes befektetőnek kell viselnie a bírósági eljárás megindítását megelőzően a Tájékoztató fordításának költségeit.

### **1.) Általános információk a tőzsdei bevezetésről**

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 lesz a Tpt., valamint a „BÉT Szabályzata a Bevezetési és Forgalmantartási szabályokról” előírásai.

A Társaság, mint részvénykibocsátó tevékenységét felügyeli a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (székhely: 1013 Budapest, Krisztina krt. 39., telefon: 4899-100). A Társaságnak a tisztességtelen piaci magatartás és versenykorlátozás tilalmáról szóló 1999. évi LVII. törvénybe ütköző magatartása esetén eljár a Gazdasági Versenyhivatal (székhely: 1054 Budapest, Alkotmány u. 5., telefon: 472 8900)

A Társaság 2010. március 12. napján megtartott közgyűlésén elhatározta a részvénytársasági működési forma megváltoztatását nyilvánosan működő részvénytársasággá, valamint döntött a 2/2010. számú közgyűlési határozatával a Társaság 25.600.000,- db, azaz Huszonötmillió-hatszáz ezer darab 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényeinek (a továbbiakban: Részvények) a Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 93., a továbbiakban: BÉT) mint szabályozott piac részvény szekciójának „B” kategóriás részvényei közé történő bevezetéséről (a továbbiakban: Tőzsdei Bevezetés). A Társaság nyilvános működési formáját a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság Cg.01-10-046538/21 számú végzésével 2010. április 15-i hatállyal a cégjegyzékbe bejegyezte.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (székhely: 1013 Budapest, Krisztina krt. 39., a továbbiakban: PSZÁF) 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 tekinthetők hitelesnek. A befektetni szándékozóknek 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 tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban: 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 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.

## **2.) A BÉT-re bevezetni kívánt Részvények leírása**

A Társaság közgyűlése 2010. március 12. napján döntött a Társaság teljes alaptőkéjét megtestesítő törzsrészvény, azaz 25.600.000,- db, azaz Huszonötmillió-hatszázézer darab 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvény a BÉT részvény szekció „B” kategóriás részvény kereskedésbe történő bevezetéséről. A Részvények várhatóan 2010. július 2. napjáig bevezetésre kerülnek.

## **3.) A Részvények előállítása**

A Részvények dematerializált formában kerültek 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**

## **4.) A Részvényekhez kapcsolódó jogok**

A részvényest a Részvények alapján megillető jogok részletes meghatározása a Társaság alapszabályának V. fejezetében található meg.

### **4.1.) Osztalékjog**

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. A Társaság az osztalékfizetés megkezdésének napjára – mint társasági esemény időpontjára a KELER-től tulajdonosi megfeleltetést kér. Az osztalék kifizetéséről rendelkező közgyűlési határozat kelte és az osztalékfizetés megkezdésének időpontja között legalább 20 munkanapnak kell eltelnie. Az osztalék kifizetésének feltétele, hogy

- a) a tulajdonosi megfeleltetés időpontjában (fordulónap) fennálló részvénytulajdonlást a tulajdonosi megfeleltetés eredménye 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, osztalékelőleg 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.

#### **4.2.) Szavazati jog**

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 tulajdonosi megfeleltetés időpontjában fennálló részvénytulajdonlást a tulajdonosi megfeleltetés eredménye igazolja,
- b) a részvény tulajdonosa a Társaság Részvénykönyvébe annak 5. pont szerinti lezárásáig be legyen jegyezve, és
- c) a részvényes részvénytulajdona, illetve szavazati joga nem sérti a jogszabályok, illetve a jelen Alapszabály rendelkezéseit.

#### **4.3.) 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).

#### **5.) 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.

## **6.) A Tájékoztatóra vonatkozó szabályok**

### **6.1.) A Tájékoztatóra vonatkozó jogszabályok**

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 szóló 809/2004/EK rendelet (a továbbiakban: Rendelet) értelmében a befektetők számára nyújt a Társaság gazdálkodási és pénzügyi helyzetére, eredményeire és vagyonára 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 forgalmazó közreműködését nem vette igénybe.

### **6.2.) A Társaság felelősségvállalása a Tájékoztató tartalmáért**

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

### **6.3.) A Tpt. a tájékoztatóról és a tájékoztató tartalmával kapcsolatos rendelkezései**

21. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, értékpapír nyilvános forgalomba hozatala, illetve szabályozott piacra történő bevezetése esetén a kibocsátó, az ajánlattevő, illetőleg az értékpapír szabályozott piacra történő bevezetését kezdeményező személy kibocsátási tájékoztatót (a továbbiakban: tájékoztató) és a Bizottság 809/2004/EK rendeletének 31. cikkében meghatározott hirdetményt (a továbbiakban: hirdetmény) köteles közzétenni.

26. § (1) A tájékoztatónak tartalmaznia kell minden, a kibocsátó, illetőleg az értékpapírban foglalt kötelezettség teljesítésére kezességet (garanciát) vállaló személy piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint az értékpapírhoz kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

(2) A tájékoztatóban, illetőleg az arról és az értékpapírról közzétett hirdetményben közölt adatnak, adatcsoportosításnak, állításnak, elemzésnek a valóságnak megfelelőnek, helytállónak, az (1) bekezdésben meghatározott cél elérésére alkalmasnak kell lennie.

(3) A tájékoztató és a hirdetmény félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmazhat, és nem hallgathat el olyan tény, amely az (1) bekezdésben meghatározott cél elérését veszélyezteti.

(4) A tájékoztató a regisztrációs okmányból, az értékpapíregyzékből és az összefoglalóból áll. A tájékoztató egyetlen összevont dokumentumként is elkészíthető (összevont tájékoztató).

27. § (1) Az összefoglalóban röviden, közérthetően, a tájékoztató eredeti nyelvén ismertetni kell a kibocsátó, az értékpapírban foglalt kötelezettség teljesítéséért kezességet (garanciát) vállaló személy, illetőleg az értékpapír lényeges jellemzőit és fő kockázatait. Az összefoglalóban fel kell hívni a figyelmet arra, hogy:

- a) az összefoglaló a tájékoztató bevezető része;
- b) a befektetési döntést a tájékoztató egészének ismeretében lehet meghozni;
- c) 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
- d) az összefoglaló tartalmáért felelősséget vállaló személyt, illetve az összefoglaló fordítását végző személyt kártérítési felelősség terheli a befektetőknek okozott kárért abban az esetben, ha az összefoglaló félrevezető, pontatlan, vagy nincs összhangban a tájékoztató más elemeivel.

28. § (1) A tájékoztatóba a szükséges információ hivatkozással is beépíthető. Hivatkozni csak a Felügyelet által jóváhagyott vagy részére bejelentett, korábban vagy a tájékoztatóval egyidejűleg közzétett okiratra lehet. Ha az információ egy része hivatkozással kerül beépítésre a tájékoztatóba, mellékelni kell egy hivatkozási listát az információk egyértelmű azonosíthatósága érdekében.

(2) Az összefoglaló nem tartalmazhat hivatkozást.

29. § (1) Az értékpapír tulajdonosának a tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a kibocsátó, a forgalmazó (forgalmazási konzorcium esetében a vezető forgalmazó), az értékpapírban foglalt jogokért kezességet (garanciát) vállaló személy, az ajánlattevő vagy az értékpapír szabályozott piacra történő bevezetését kezdeményező személy felel. A tájékoztatóban pontosan, egyértelműen azonosítható módon meg kell jelölni 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 ki kell terjednie valamely személy felelősségvállalásának.

(2) A tájékoztatót az (1) bekezdés szerint felelős valamennyi személy köteles külön aláírt felelősségvállaló nyilatkozattal ellátni. A nyilatkozatnak tartalmaznia kell azt, hogy a tájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek az értékpapír, valamint a kibocsátó és az értékpapírban foglalt kötelezettségért kezességet (garanciát) vállaló személy helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

(3) Felelősség nem állapítható meg kizárólag az összefoglaló alapján - ideértve annak bármely nyelvre lefordított változatát is - kivéve, ha az összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy a tájékoztatóban foglalt információnak nem megfelelő információt tartalmaz.

30. § A 29. § (1) bekezdésében meghatározott személyt a tájékoztató, illetőleg a hirdetmény közzétételétől számított öt évig terheli a 29. §-ban meghatározott felelősség. E felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

31. § (1) A tájékoztató tizenkét hónapig hatályos. Az értékpapírt a tájékoztató közzétételét követő tizenkét hónapon belül, de legkésőbb a tájékoztató hatályosságának időszaka alatt lehet nyilvánosan forgalomba hozni vagy szabályozott piacra bevezetni.

32. § (1) Ha a közzététel engedélyezése és forgalomba hozatali eljárás lezárása, illetőleg az értékpapírral történő kereskedésnek a szabályozott piacon való megkezdése között olyan lényeges tény vagy körülmény jut a Felügyelet tudomására, ami a tájékoztató, illetőleg az alaptájékoztató kiegészítését teszi szükségessé, a Felügyelet a kibocsátó és a forgalmazó meghallgatása után elrendeli a tájékoztató, illetőleg az alaptájékoztató kiegészítését.

(2) A kibocsátó, az ajánlattevő, illetve az értékpapír szabályozott piacra történő bevezetését kezdeményező személy és a forgalmazó köteles haladéktalanul a tájékoztató, illetőleg az alaptájékoztató kiegészítését kezdeményezni, ha az engedély kiadása és a forgalomba hozatali eljárás lezárásának határideje, illetőleg a szabályozott piacon való kereskedés megkezdése között

olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomására, amely a tájékoztató, illetőleg az alaptájékoztató kiegészítését indokoltá teszi.

34. § (1) A Felügyelet általi jóváhagyását követően a tájékoztatót közzé kell tenni legkésőbb a forgalomba hozatali eljárás kezdő időpontját, illetőleg a szabályozott piacon történő kereskedés megkezdését megelőzően, legalább a Tpt. 34. § (3) bekezdésben megjelölt helyen.

## **7.) A Társaságra vonatkozó alapinformációk**

### **7.1.) A Társaság cégneve és rövidített cégneve**

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Appeninn Nyrt.

### **7.2.) A Társaság székhelye és egyben központi ügyintézési helye**

1022 Budapest, Bég utca 3-5.

### **7.3.) A Társaság cégjegyzékszám, nyilvántartó szerve és adószáma**

01-10-046538

Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság

11683991-2-41

### **7.4.) A Társaság működési formája és időtartama**

nyilvánosan működő részvénytársaság

határozatlan

### **7.5.) A Társaság főtevékenység és egyéb tevékenységi körei**

vagyonkezelés (holding)

saját tulajdonú ingatlan adásvétele

saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

ingatlanügynöki tevékenység

ingatlankezelés

### **7.6.) 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.

### **7.7.) A Társaság alaptőkéje**

A Társaság alaptőkéje 25.600.000,- db, azaz Huszonötmillió-hatszázézer darab 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészcévből áll. A Részvények kibocsátási értéke megegyezik a Részvények névértékével. A Részvények névértékének befizetése a Társaság megalapításakor, illetve az egyes alaptőke-emelések alkalmával megtörtént.

### **7.8.) A Társaság hirdetésményeinek közzétételi helyei**

A Társaság hirdetésményeit a Társaság honlapján ([www.appeninn.hu](http://www.appeninn.hu)), – a részvények tőzsdéi bevezetésétől – a Budapesti Értéktőzsdé Zrt. honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), a PSZÁF által üzemeltetett információtárolási rendszeren (honlap: [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)), valamint jogszabályban és az Alapszabályban meghatározott esetekben a Cégbizonylatban ([www.cegbizonylat.hu](http://www.cegbizonylat.hu)) teszi közzé, valamint megküldi egy, a befektetők számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média szerkesztőségének.

### **7.9.) A Társaság Igazgatótanácsának tagjai**

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:

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

Az Igazgatótanács további tagjai:

Altmann Mónika Szilvia  
(anyja neve: Veres Ágnes,  
lakcím: 5630 Békés, Szabó D. u. 22.)

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

dr. Seregély Zsolt  
(anyja neve: Tislér Zsuzsanna,  
lakcím: 8800 Nagykanizsa, Maort u. 14.)

Szabó Gyula  
(anyja neve: Szikra Sarolta,  
lakcím: 1037 Budapest, Folyondár u. 15/a.)

### **7.10.) A Társaság könyvvizsgálója és üzleti éve**

"Himber és fia Audit" Könyvvizsgáló és Adószakértő  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
(székhely: 2089 Telki, Gyöngyvirág utca 33.,  
cégjegyzékszám: 13-09-116200  
könyvvizsgáló kamarai engedély száma: 002497)

a könyvvizsgálatért személyében is felelős személy:

Himber Péter Lajos  
(anyja neve: Tresánszky Ilona,  
lakcím: 2089 Telki, Gyöngyvirág utca 33.,  
könyvvizsgálói kamarai tagsági száma: 005363)

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

### **7.11.) A Társaság részvényesei és tulajdoni részesedésük**

A Társaság részvényeseinek hatályos adatait a Gt. és az értékpapírokra vonatkozó jogszabályok szerint a Társaság Igazgatótanácsa vagy megbízottja által vezetett részvénykönyv tartalmazza. A Társaság tulajdonosai 2010. június 15. napján:

#### 1. részvényes:

cégnév: Lehn Consulting AG  
nyilvántartási szám: CH-660.2.229.005-4  
székhely: CH-9050 Appenzell, Lehnstrasse 26., Svájc  
részvényei névértéke: 1.919.999.900,- HUF  
részvényeinek és  
szavazatainak száma: 19.199.999,- darab  
részesedés mértéke: 74,99 %

#### 2. részvényes:

cégnév: EXET Securities Inc.  
nyilvántartási szám: 12043  
székhely: Calle 53E, Urb. Marbella, MMG Tower, Piso 16 Panama, Panamai  
Köztársaság  
részvényei névértéke: 640.000.000,- HUF  
részvényeinek és  
szavazatainak száma: 6.400.000, - darab  
részesedés mértéke: 25,00 %

#### 3. részvényes:

név: Székely Gábor  
lakcím: 2750 Nagykőrös, Filó L. u. 20.  
anyja neve: Szalai Katalin Eszter  
részvényei névértéke: 100,- HUF  
részvényeinek és  
szavazatainak száma: 1,- darab  
részesedés mértéke: 0,01 %

## **8.) A Társaság tevékenységeinek összefoglaló leírása**

A Társaság vagyonkezelői tevékenysége keretében Holding anyavállalként többségében saját tulajdonú iroda ingatlanok üzemeltetésével foglalkozó cégeket birtokol, irányít:

- **Karszt Utca 3. Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(székhely: 1025 Budapest, Karszt utca 3., cégjegyzékszám: 01-10-045769, egyéb helyeken: **Karszt Utca 3 Zrt.**)
- **Andrássy "96" Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-696196, egyéb helyeken: **Andrássy „96” Kft.**)
- **KRANSERVICE Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-046030, egyéb helyeken: **Kranservice Zrt.**)
- **W-GO 2000 Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég u 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-045175, egyéb helyeken: **W-GO 2000 Zrt.**)
- **Volcano Properties Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(székhely: 1025 Budapest, Karszt utca 3., cégjegyzékszám: 01-09-722569, egyéb helyeken: **Volcano Properties Kft.**)
- **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.

## **9.) Kiemelt pénzügyi adatok összefoglaló leírása**

A Társaság 2009. decemberében alakult, így a 2009. évről készül éves beszámoló adatai csupán a cégcsoport összesített saját tőkéjéről ad érdemi tájékoztatást, amely kerekítve 2,56 milliárd Forint, ez a szám a cégcsoport által kezelt ingatlan és egyéb tárgyi eszköz vagyon külső forrással nem terhelt részének összesített értéke. A cégcsoport által kezelt vagyon összesített értéke – a folyamatos piaci viszonyok figyelembe vételével – piaci áron számítva közel nettó 8 milliárd forint.

A Társaság 2009. évről készült beszámolójának főbb auditált, nem konszolidált adatai:  
(adatok ezer forintban)

Mérleg főösszeg:	2.560.000. -
Befektetett pénzügyi eszközök:	2.560.000. -
Saját tőke:	2.559.976. -
Kötelezettségek:	6. -
Értékesítés nettó árbevétele:	0. -
Mérleg szerinti eredmény:	- 24. -

A számviteli törvény 117. § (1) szerint a cégcsoport konszolidációra nem kötelezett, de a Társaság Igazgatótanácsa kulcsfontosságúnak tartja, hogy 2010. évben már folyamatosan konszolidált cégcsoport adatokkal tegyen eleget adatszolgáltatási kötelezettségeinek.

A cégcsoport összesített (nem konszolidált, nem auditált) 2009. éves árbevétele a következő volt éves beszámolók adatai alapján:

adatok ezer forintban							
leányvállalat	Andassy "96" Kft.	Kranservice Zrt.	WBO Kft.	Karszt Utca 3 Zrt.	W-GO 2000 Zrt.	Volcano Kft.	<b>összesen 2009. év:</b>
éves nettó árbevétel	72.888	319.358	5.060	10.712	315.214	167.156	<b>890.388</b>

A cégcsoportba tartozó cégek 2008. éves beszámolóinak főbb adatait összefoglaló táblázata a következő:

<b>PÉNZÜGYI ADATOK 2008 (ezer forintban)</b>	<b>Karszt Utca 3 Zrt.</b>	<b>Andrássy "96" Kft</b>	<b>Kranservice Zrt.</b>	<b>W-GO 2000 Zrt.</b>	<b>Volcano Properties Kft.</b>	<b>WBO Kft</b>
<b>Mérleg főösszeg</b>	329 755	1 147 784	293 372	3 627 300	843 792	200 281
<b>Befektetett eszközök</b>	318 411	1 134 583	235 336	1 221 546	836 112	29 635
<b>Forgóeszközök</b>	11 327	12 635	55 728	53 512	7 572	109 303
Készletek	0	0	0	0	0	0
Követelések	804	12 635	13 897	43 468	1 393	101 226
Pénzeszközök	10 523	0	41 831	10 044	6 179	8 077
<b>Saját tőke</b>	-20 058	155 707	-2 030	-615 386	-80 654	60 541
<b>Jegyzett tőke</b>	5 000	4 000	5 000	20 000	3 000	3 000
<b>Eredménytartalék</b>	-383	-138 206	0	-9 127	-15 772	60 848
<b>Kötelezettségek</b>	335 895	980 117	286 891	4 121 176	920 615	135 868
<b>Éves nettó árbevétel</b>	1 532	87 549	248 797	316 921	104 371	6 799
<b>Üzemi eredmény</b>	-10 976	34 036	18 300	85 064	17 079	4 428
<b>Pénzügyi műv. eredménye</b>	-9 944	-163 500	-21 472	-685 056	-158 240	-10 666
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	-20 925	-129 464	-3 280	-663 507	-141 493	-7 018

A cégcsoport 2008. évi összesített nettó árbevétele 765.969.000.-Ft volt, a 2009. évben elért 890.388.000.-Ft összegű összesített árbevétel több mint 16 %-os növekedést jelent a 2008. évhez képest, ami egyértelműen bizonyítja a cégcsoport sikeres működését az elmúlt évek világgazdasági válságának hazai ingatlanpiacra begyűrűző hatásainak dacára, a cégcsoport hiteleit folyamatosan és zökkenőmentesen tudja törleszteni.

A 2008. évben a hazai fizetőeszköz rendkívüli gyengülése miatt a számviteli törvény előírásaira, illetve az óvatosság számviteli alapelvre tekintettel a leányvállalatok a deviza hitel állományukból eredő kötelezettségeiket ártértékelték (kötelezettségek árfolyam vesztesége), így a pénzügyi műveletek eredménye az egyébként sikeres üzemi működést számviteli szempontból gyengítette mérleg szerinti eredmény szinten. Az első látásra kedvezőtlen mérleg szerinti eredmény adatok megítélésénél azonban fontos megjegyezni, hogy ezen veszteségek a leányvállalatok cash-flow folyamatait kedvezőtlenül és prompt módon nem befolyásolta. Hosszú-, de akár középtávon a forint erősödése lehetővé teszi a deviza hitelállomány ártértékeléséből eredő árfolyamveszteség

visszakorrigálódását, hiszen a forint tartós erősödése esetén a deviza hitel állomány ismételt – de már kedvező irányú - ártértékelése esetén árfolyam nyereség keletkezik az adott gazdasági évben. A cégcsoportba tartozó cégek 2009. éves beszámolójának főbb adatait összefoglaló táblázata a következő:

<b>PÉNZÜGYI ADATOK</b> 2009 (ezer forintban)	<b>Karszt</b> Utca 3 Zrt.	<b>Andrássy</b> "96" Kft	<b>Kranservice</b> Zrt.	<b>W-GO 2000</b> Zrt.	<b>Volcano</b> Properties Kft.	<b>WBO Kft</b>
<b>Mérleg főösszeg</b>	324 991	1 081 751	340 984	3 424 228	999 146	197 557
<b>Befektetett eszközök</b>	312 877	1 064 966	337 968	1 127 969	813 821	31 874
<b>Forgóeszközök</b>	12 102	16 785	2 863	55 708	179 463	108 356
Készletek	0	0	0	0	0	0
Követelések	4 786	16 477	1 897	50 517	178 821	105 689
Pénzeszközök	7 316	308	966	5 191	642	2 667
<b>Saját tőke</b>	-33 642	109 211	22 220	48 457	-85 405	51 945
<b>Jegyzett tőke</b>	5 000	4 000	5 000	20 000	3 000	3 000
<b>Eredménytartalék</b>	-21 308	-267 670	-3 172	112 894	-157 265	53 830
<b>Kötelezettségek</b>	351 973	972 253	318 712	3 340 326	1 079 868	138 739
<b>Éves nettó árbevétel</b>	10 712	72 888	319 358	315 214	167 156	5 060
<b>Üzemi eredmény</b>	-2 236	-47 089	63 623	98 655	30 535	1 101
<b>Pénzügyi műv. eredménye</b>	-15 062	979	-38 132	-108 456	-39 738	-5 586
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	-17 334	-46 496	20 392	-121 685	-4 751	-8 596

A cégcsoport 2008-2009 éves adatai alapján a legfontosabb változás, hogy az összesített (nem konszolidált) éves nettó árbevétel a 2008. évi 765.969.000.-Ft összegről a 2009. évben 890.388.000.-Ft összegre változott, amely 16,24 %-os növekedést jelent. Cégenkénti megbontásban a nettó árbevétel alakulása a következő volt a két évben:

- Karszt Utca 3 Zrt. nettó árbevétele 1.532 eFt-ről 10.712eFt-ra nőtt (+699,2 %)
- Andrássy „96” Kft. nettó árbevétele 87.549 eFt-ről 72.888 eFt-ra csökkent (-16,8 %)
- Kranservice Zrt. nettó árbevétele 248.797 eFt-ről 319.358 eFt-ra nőtt (+28,4 %)
- W-GO 2000 Zrt. nettó árbevétele 316.921 eFt-ről 315.214 eFt-ra csökkent (-0,5 %)
- Volcano Properties Kft. nettó árbevétele 104.371 eFt-ről 167.156 eFt-ra nőtt (+60,2 %)
- WBO Kft. nettó árbevétele 6.799 eFt-ről 5.060 eFt-ra csökkent (-25,6 %)

Az éves nettó árbevételek alakulás egyértelműen tükrözi, hogy a cégcsoport a kedvezőtlen gazdasági környezet dacára sikeresen hasznosítja a tulajdonában lévő ingatlanokat, tárgyi eszközöket.

A leányvállalatok üzemi eredménye többségében pozitív, sőt a 2008. évhez képest növekedést mutatnak, ez alól a Karszt Utca 3 Zrt. és az Andrássy „96” Kft. a kivétel. A Karszt Utca 3 Zrt. által kezelt ingatlan (társasház és kisebb területen irodák) hasznosítása a lakáspiaci jelentős visszaesés miatt nehézségekbe ütközött 2008. évben és a 2009. év elején, ez a helyzet a 2009. év második felében megváltozott, így a csaknem 11 millió Forintos üzemi szintű veszteség 2009.



évre 2,2 millió Ft-ra csökkent. A 2010. évben már a kérdéses ingatlan hasznosításából nyereséget várunk.

Az Andrásy „96” Kft által kezelt Páva utcai irodaház 2009. évben kerül a cégcsoporthoz. Az ingatlan az átvételkor csaknem „üres” volt, a rendelkezésre álló alapterület igen kis része volt bérbeadással hasznosítva. A 2009. év végére sikerült a cégcsoportnak a megfelelő szakmai tapasztalatokra támaszkodva, a szakembereink által szükségesnek ítélt átalakításokat követően immáron 70 %-os kihasználtsággal üzemeltetni. Fentiekre tekintettel a 2010. évben már pozitív üzemi eredményt várunk a Páva utcai irodaház üzemeltetéséből.

Az üzemi eredmények vizsgálatát kiemelten jelentősnek ítéljük meg, mivel az egyes ingatlanok hasznosításának a hatékonyságáról és pénzteremtő képességéről az üzemi eredmény ad megfelelő tájékoztatást.

A cégcsoport összesített üzemi eredménye 2008. évben 147.931 eFt volt, amely a 2009. év végéig 144.589.-Ft-ra nőtt, amely +2,3 %-os változást jelent. A két év közötti változást nagymértékben és kedvezőtlenül befolyásolja az Andrásy „96” Kft. 2009. éves üzemi vesztesége.

A vizsgált két év tekintetében amennyiben az Andrásy „96” Kft.-t kiemeljük a cégcsoport üzemi eredményének összesítéséből (tekintettel arra, hogy csak a 2009. évben került a cégcsoporthoz) a 2008. évben 113.895 eFt összesített üzemi eredmény a 2009. évben már 191.678. eFt, amely 59,4 %-os növekedést jelent.

A cégcsoport egyes cégeinek mérleg szerinti eredménye a 2008. és a 2009. évben kedvezőtlen képet mutat, ez alól a Kranservice Zrt. a kivétel, ahol a 2009. évben már 20.392 eFt mérleg szerinti eredmény képződött.

A mérleg szerint eredmények kedvezőtlen alakulását a pénzügyi műveletek negatív eredménye okozza, ennek oka a számviteli törvény előírásai miatt (Óvatosság alapelve) történt kötelezettségek átértékelése. A társaságok az ingatlanok finanszírozására deviza alapú jelzálog hiteleket vettek igénybe, a forint elmúlt időszakban történt gyengülése miatt a forintban kimutatott kötelezettségek nőttek a kötelezettségek árfolyam vesztesége miatt. Az elszenvedett árfolyam veszteség az egyes leánycégek részére nem jelentettek valós veszteséget, pénzügyi kiadást. A forint tartós erősödése esetén a kötelezettségek ismételt átértékelésre kerülnek és a deviza alapú törlesztő részletek forintban kimutatott értéke is javítani fogja a társaságok operatív pénzügyi folyamatait.

A fentiekben bemutatott pénzügyi műveletek veszteségei az egyes leánycégek saját tőkéjében jelentős csökkenést eredményeztek.

A W-GO 2000 Zrt. esetében a jelentős –615 millió Ft összegű 2008. évi saját tőke a 2009. év során rendeződött. A 2009.03.06. napján átalakulás folytán a W-Go 2000 Zrt-be beolvadó jogelőd társaságok az Esor-Go Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-876276), valamint a Rose-Go Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-876274).

Saját tőkén belül, a 2008. évi eredménytartalék és mérlegszerinti eredmény, valamint a 2009. évi eredménytartalék egyezőségének az eltérését, a 2009.03.06-i átalakulás rendezőtétele okozza, mely a következőképpen alakult:

Megnevezés	Beolvadó ESOR-GO Kft vagyonért.sz. érték	Beolvadó ROSE-GO Kft vagyonért.sz. érték	Átvevő W-GO Zrt könyvszerinti érték	Különbözet	Rendezés	W-GO Zrt Vagyon-érték
Eredménytartalék	2 433 316	74 372	-672 634		-1 722 160	112 894

adatok e. Ft-ban

**Jelenleg negatív saját tőkével rendelkező Karszt Utca 3 Zrt. és a Volcano Properties Kft. esetében az Appennin Nyrt. illetve azok jelenlegi többségi tulajdonosai 2010. júliusában elismert követelések (leánycégekben lévő tagi és egyéb kölcsönök) apportjával tőkeemelést fognak végrehajtani. Az Appennin Nyrt. a tervezett ázsios tőkeemelésekkel biztosítani tudja a leánycégei társasági törvény előírásainak megfelelő működését.**

## **10.) További befektetői tájékoztatás**

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, adatcsoportosításnak, állításnak, elemzésnek a valóságnak megfelelőnek, helytállóknak 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.

### **10.1.) A Társaság figyelemfelhívása**

A Társaság felhívja a Befektető figyelmét arra, hogy:

- jelen Összefoglaló a Tájékoztató bevezető része;
- a befektetési döntést a Tájékoztató egészének ismeretében lehet meghozni;
- a Tájékoztató eredeti nyelve a magyar nyelv;
- 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
- az Összefoglaló tartalmaért felelősséget vállaló személyt kártérítési felelősség terheli a Befektetőknek okozott kárért abban az esetben, ha az Összefoglaló félrevezető, pontatlan, vagy nincs összhangban a Tájékoztató más elemeivel.

Az értékpapír szabályozott piacra történő bevezetéséhez a Társaság a Tpt. 21. § (1) és (2) bekezdése alapján kibocsátási tájékoztatót köteles készíteni. A fentiek alapján a Felügyelet engedélyre van szükség a jelen Tájékoztató közzétételéhez. A tájékoztató tizenkét hónapig érvényes. A Részvényeket a Tájékoztató közzétételét követő tizenkét hónapon belül lehet szabályozott piacra bevezetni. A Társaság köteles a jelen Tájékoztató kiegészítését kezdeményezni, ha az engedély kiadása és a szabályozott piacon való kereskedés megkezdése között olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomásukra, amely a Tájékoztató kiegészítését indokolttá teszi. 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 közzétételét követő tizenöt napon belül gyakorolhatja. A Befektető elállása esetén a Társaság köteles a Befektetőnek a vásárlással kapcsolatos költségét és kárát megtéríteni. A Részvény tulajdonosának a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Társaság felel.

A Tpt. 53. § (1) szerint, ha az értékpapírt a Felügyelet engedélyével valamely szabályozott piacra bevezették, a kibocsátó köteles évente a Felügyelet 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 tájékoztatás keretében közzétett információkat, és a számviteli jogszabályok által előírt kötelezettségek teljesítése során közzétett 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 felhatalmazásán alapuló információnak, illetve kijelentésnek.

A jelen Tájékoztató közzététele 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 közzétett bármely információ a közzététel 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 semmiféle 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 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 megfelelően. A féléves és az éves nem auditált pénzügyi kimutatások közzététele a BÉT szabályainak és a magyar jogszabályi előírásoknak megfelelően fog történni.

## **10.2.) Rendszeres és rendkívüli tájékoztatás**

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 közzététellel egyidejűleg köteles a PSZÁF-ot is tájékoztatni. A Társaság hirdetményeit a Társaság honlapján ([www.appeninn.hu](http://www.appeninn.hu)), – a részvények tőzsdei bevezetésétől – a Budapesti Értéktőzsde Zrt. honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), a PSZÁF által üzemeltetett információtárolási rendszeren (honlap: [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)), valamint jogszabályban és az Alapszabályban meghatározott esetekben a Céglőnyben ([www.cegkozlony.hu](http://www.cegkozlony.hu)) teszi közzé, valamint a Tpt. 56. §-a és a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet alapján megküldi egy, a befektetők számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média szerkesztőségének.

## **11.) Fő 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:

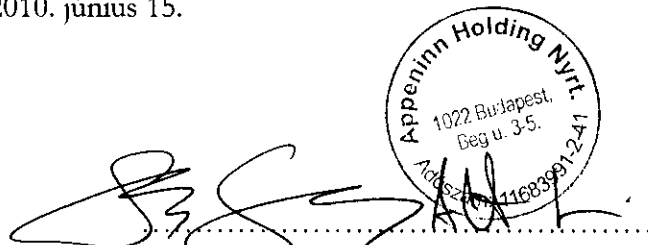
- általános gazdasági és politikai kockázatok
- a részvénybefektetésekre jellemző kockázatok
- a Társaság tevékenységével kapcsolatos kockázatok

## **II. FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT:**

A Rendelet I. és III. mellékletének 1. pontja, valamint a Tpt. 29. § (1) bekezdése értelmében a Társaság, mint kibocsátó felelős a Tájékoztatóban szereplő információkért és a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért.

Alulírottak a Társaság képviseletében eljárva kijelentjük, hogy a jelen Tájékoztatóban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, a jelen Tájékoztató a valóságnak megfelelő tényeket és adatokat tartalmazza, és nem mellőzi azon körülmények bemutatását, 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 tényt, amely a befektetés megalapozott megítéléséhez szükséges.

Kelt, Budapest, 2010. június 15.



**Appenim Vagyonkezelő Holding  
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

Képv.:

Székely Gábor Altmann Mónika Szilvia  
az Igazgatótanács elnöke az Igazgatótanács tagja

### **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

#### **1.) Általános gazdasági és politikai kockázatok**

A Társaság mint minden gazdálkodó szervezet eredményessége nagyban függ a világpiaci 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 izolálhatja 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 mindenkori 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 érezhető hatású.

#### **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. Az osztalék illetve az árfolyam nyereség adózása a törvényi előírások változásának megfelelően a jövőben akár a részvénytulajdonosra kedvezőtlenül is változhatnak.

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 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 „B” kategóriájában kerülnek nyilvános forgalomba. A Kibocsátó Részvénye a BÉT-re történő bevezetését követően a kis kapitalizálójú részvények közé sorolható. A BÉT „B” kategóriájába tartozó részvények kereskedésére az alacsony likviditás és az árfolyam viszonylag nagy ingadozása jellemző.

### **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. Különösen jellemző az árfolyam erős ingadozása a kis 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 a PSZÁF, továbbá a BÉT Bevezetési és Forgalmantartási 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 kivzetés kockázata**

A BÉT-en jegyzett nyilvános társaságok a jogszabályok szerint kivethetők 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, illetve arra is jogosult, hogy az igazgatótanács előterjesztése alapján a Részvényesek átvételi elsőbbségi jogát kizárja. 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**

"Himber és fia Audit" Könyvvizsgáló és Adószakértő  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
(székhely: 2089 Telki, Gyöngyvirág utca 33.,  
cégjegyzékszám: 13-09-116200  
könyvvizsgáló kamarai engedély száma: 002497)

a könyvvizsgálatért személyében is felelős személy:

Himber Péter Lajos  
(anyja neve: Tresánszky Ilona,  
lakcím: 2089 Telki, Gyöngyvirág utca 33.,  
könyvvizsgálói kamarai tagsági száma: 005363)

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)

### **2.) Kiemelt pénzügyi információk**

#### **2.1.) Pénzügyi adatok**

A Társaság 2009. évi Magyar Számviteli Szabványok szerint elkészített auditált beszámolójának pénzügyi adatai a következők:

(adatok ezer forintban)

Mérleg főösszeg:	2.560.000. -
Befektetett pénzügyi eszközök:	2.560.000. -
Forgóeszközök:	0. -
Pénzeszközök:	0. -
Aktív időbeli elhatárolások:	0. -
Saját tőke:	2.559.976. -
Jegyzett tőke:	2.560.000. -
Eredménytartalék:	0. -
Rövid lejáratú kötelezettségek:	0. -
Passzív időbeli elhatárolások:	18. -
Kötelezettségek:	6. -
Értékesítés nettó árbevétele:	0. -
Üzemi tevékenység eredménye:	-24. -

Pénzügyi műveletek eredménye:	0. -
Szokásos vállalkozási eredmény:	-24. -
Adózás előtti eredmény:	-24. -
Adózott eredmény:	-24. -
Mérleg szerinti eredmény:	- 24. -

A Társaság hosszútávon a cégcsoport tagjaitól osztalék ágon fog bevételt realizálni, így pénzügyi, gazdasági helyzetének megítéléséhez a Társaság által egyszemélyes tulajdonosként birtokolt cégek pénzügyi, vagyoni, gazdasági, jövedelmezőségi helyzetét kell áttekinteni:

A cégcsoportba tartozó cégek 2008. éves beszámolójának főbb adatait összefoglaló táblázata a következő:

<b>PÉNZÜGYI ADATOK 2008 (ezer forintban)</b>	<b>Karszt Utca 3 Zrt.</b>	<b>Andrássy "96" Kft</b>	<b>Kranservice Zrt.</b>	<b>W-GO 2000 Zrt.</b>	<b>Volcano Properities Kft.</b>	<b>WBO Kft</b>
<b>Mérleg főösszeg</b>	329 755	1 147 784	293 372	3 627 300	843 792	200 281
<b>Befektetett eszközök</b>	318 411	1 134 583	235 336	1 221 546	836 112	29 635
<b>Forgóeszközök</b>	11 327	12 635	55 728	53 512	7 572	109 303
Készletek	0	0	0	0	0	0
Követelések	804	12 635	13 897	43 468	1 393	101 226
Pénzeszközök	10 523	0	41 831	10 044	6 179	8 077
<b>Saját tőke</b>	-20 058	155 707	-2 030	-615 386	-80 654	60 541
<b>Jegyzett tőke</b>	5 000	4 000	5 000	20 000	3 000	3 000
<b>Eredménytartalék</b>	-383	-138 206	0	-9 127	-15 772	60 848
<b>Kötelezettségek</b>	335 895	980 117	286 891	4 121 176	920 615	135 868
<b>Éves nettó árbevétel</b>	1 532	87 549	248 797	316 921	104 371	6 799
<b>Üzemi eredmény</b>	-10 976	34 036	18 300	85 064	17 079	4 428
<b>Pénzügyi műv. eredménye</b>	-9 944	-163 500	-21 472	-685 056	-158 240	-10 666
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	-20 925	-129 464	-3 280	-663 507	-141 493	-7 018

A cégcsoportba tartozó cégek 2009. éves beszámolójának főbb adatait összefoglaló táblázata a következő:

<b>PÉNZÜGYI ADATOK</b> 2009 (ezer forintban)	<b>Karszt</b> Utca 3 Zrt.	<b>Andrássy</b> "96" Kft	<b>Kranservice</b> Zrt.	<b>W-GO 2000</b> Zrt.	<b>Volcano</b> Properities Kft.	<b>WBO Kft</b>
<b>Mérleg főösszeg</b>	324 991	1 081 751	340 984	3 424 228	999 146	197 557
<b>Befektetett eszközök</b>	312 877	1 064 966	337 968	1 127 969	813 821	31 874
<b>Forgóeszközök</b>	12 102	16 785	2 863	55 708	179 463	108 356
Készletek	0	0	0	0	0	0
Követelések	4 786	16 477	1 897	50 517	178 821	105 689
Pénzeszközök	7 316	308	966	5 191	642	2 667
<b>Saját tőke</b>	-33 642	109 211	22 220	48 457	-85 405	51 945
<b>Jegyzett tőke</b>	5 000	4 000	5 000	20 000	3 000	3 000
<b>Eredménytartalék</b>	-21 308	-267 670	-3 172	112 894	-157 265	53 830
<b>Kötelezettségek</b>	351 973	972 253	318 712	3 340 326	1 079 868	138 739
<b>Éves nettó árbevétel</b>	10 712	72 888	319 358	315 214	167 156	5 060
<b>Üzemi eredmény</b>	-2 236	-47 089	63 623	98 655	30 535	1 101
<b>Pénzügyi műv. eredménye</b>	-15 062	979	-38 132	-108 456	-39 738	-5 586
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	-17 334	-46 496	20 392	-121 685	-4 751	-8 596

A Társaság által anyavállalként közvetlenül irányított cégek együttes a bérleti díjából realizált nem konszolidált nettó árbevétele 2008. évben 765.969.000.- Ft volt, 2009. évben pedig 890.388.000.-Ft, ez több mint 16 %-os növekedést jelent a kedvezőtlen világgazdasági környezet ellenére.

A cégcsoport leányvállalatainak 2008-2009 évi pénzügyi adatait összegző táblázatok adatainak értékelése cégenként kerül bemutatásra, ahol az alábbi mutatószámok kerülnek bemutatásra:

#### Forgóeszközök aránya

Forgóeszközök / Eszközök összesen

Arról tájékoztat, hogy az összes eszköz között milyen arányt képvisel a rövid távon befektetett eszközök értéke. Ez utalhat a vállalkozás tevékenységének forgóeszköz igényességére.

#### Saját tőke aránya

Saját tőke / Összes forrás

A saját tőke részesedését mutatja az összes források között. Célszerű, a mutató értékeléséhez a saját tőke szerkezetét is megvizsgálni. A mutató értelmezhető úgy is, hogy - mérlegfőösszegekről lévén szó - a vállalkozás eszközeit milyen arányban finanszírozza a saját tőke.

#### Kötelezettségek aránya

Kötelezettségek / Összes forrás

A mutató arra ad választ, hogy az összes forráson belül az idegen források milyen arányt képviselnek. Minél kisebb a mutató értéke, annál kedvezőbb a megítélés. A mutató kedvezőtlen, ha eléri, vagy meghaladja a 70 %-ot.

#### Tőkemultiplikátor

Eszközök összesen / Saját tőke

A vagyon és a saját tőke arányát mutatja. Kifejezi, hogy egységnyi saját tőkével hány egység eszközállományt mozgat a vállalkozás. Értéke kedvező, ha 1-nél nagyobb.

#### Tőke forgási sebessége

Nettó árbevétel / Saját tőke

A mutató azt méri, hogy a saját tőke az árbevételen keresztül mennyi idő alatt térül meg; értéke akkor kedvező, ha az minél magasabb.

#### Rövid távú likviditás I.

Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek

Arról tájékoztat, hogy a különböző likviditási fokozatú eszközök összege hány százalékát fedezi a rövid távú kötelezettségnek. A vállalkozás pénzügyi helyzetének pontos megítéléséhez a forgóeszközök struktúráját a likviditás mértéke szempontjából is szükséges vizsgálni.

#### Rövid távú likviditás II.

(Forgóeszközök - Készletek) / Rövid lejáratú kötelezettségek

A mutató a forgóeszközök készletek nélküli arányát mutatja a rövid távú kötelezettségekhez. A forgóeszközökön belül ugyanis a készletek elemei tartalmazhatnak bizonytalan, a rövidlejáratú kötelezettségek közvetlen fedezeteként szóba nem vehető összeget.

#### Rövid távú likviditás III., IV.

(Pénzeszközök + Értékpapírok) / Rövid lejáratú kötelezettségek

Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek

A likviditás harmadik és negyedik mutatója esetében tovább szűkítjük a figyelembe vett likvid eszközök körét, a pénz illetve a rövid idő alatt pénzzé tehető eszközök szerepelnek a mutató számlálójában. Az egy fölötti érték azt jelenti, hogy a vállalat biztonsággal képes teljesíteni rövid lejáratú kötelezettségeit. A túl magas érték gazdálkodási problémákat is jelezhet, a szabad pénzeszközök befektetésére nem fordít kellő figyelmet a vállalat.

#### Saját tőke hatékonysága

Adózott eredmény / Saját tőke

Azt jelzi, hogy az egységnyi lekötött saját tőke mekkora adózott eredményt hoz a vállalkozás számára. A mutató növekvő tendenciája kedvező. Értékelésnél a saját tőke szerkezetét, elemeinek befolyásoló szerepét, valamint az eredményelemzést is célszerű figyelembe venni.

#### Árbevételarányos üzleti eredmény

Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye / (Értékesítés nettó árbevétele

Azt mutatja, hogy a tárgyidőszaki értékesítés nettó árbevételének összegével a vállalkozás fajlagosan mekkora üzemi eredményt ért el.

Tőkearányos üzleti eredmény

Üzleti eredmény / Saját tőke

A tőkearányos üzleti eredmény mutatószám a tőke megtérülését, jövedelmezőségét mutatja.

Eszközarányos üzleti eredmény

Üzleti eredmény / Összes eszköz

Az eszközarányos üzleti eredmény a vállalkozás teljesítményét az eszközökre jutó nyereséggel méri.

**WBO Kft.**

Vagyoni, pénzügyi helyzet

Mutatószámok	Képzése	Előző időszak		Tárgyidőszak		Változás (%)
			(%)		(%)	
Forgóeszközök aránya	Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat.	170 646	85,20	165 683	83,87	-1,57
	Eszközök összesen	200 281		197 557		
Saját tőke aránya	Saját tőke	60 541	30,23	51 945	26,29	-13,02
	Összes forrás	200 281		197 557		
Kötelezettségek aránya	Kötelezettségek	135 868	67,84	138 739	70,23	3,52
	Összes forrás	200 281		197 557		
Tőke multiplikátor	Eszközök összesen	200 281	330,82	197 557	380,32	14,96
	Saját tőke	60 541		51 945		
Tőke forgási sebessége	Nettó árbevétel	6 799	11,23	5 060	9,74	-13,26
	Saját tőke	60 541		51 945		
Likviditási mutató I. (Current ratio)	Forgóeszközök	109 303	261,81	108 356	1 041,58	297,84
	Rövid lejáratú kötelezettségek	41 749		10 403		
Likviditási mutató II.	Forgóeszközök-készletek	109 303	261,81	108 356	1 041,58	297,84
	Rövid lejáratú kötelezettségek	41 749		10 403		
Likviditási mutató III.	Pénzeszközök+Értékpapírok	8 077	19,35	2 667	25,64	32,51
	Rövid lejáratú kötelezettségek	41 749		10 403		
Likviditási mutató IV. (Quick ratio - gyors ráta)	Pénzeszközök	8 077	19,35	2 667	25,64	32,51
	Rövid lejáratú kötelezettségek	41 749		10 403		
Saját tőke hatékonysága	Adózott eredmény	-7 018	-11,59	-8 596	-16,55	42,75
	Saját tőke	60 541		51 945		
Árbevétel arányos üzleti eredménye	Üzemi (üzleti) eredmény	4 428	65,13	1 101	21,76	-66,59
	Nettó árbevétel	6 799		5 060		
Tőkearányos üzleti eredmény	Üzemi (üzleti) eredmény	4 428	7,31	1 101	2,12	-71,02
	Saját tőke	60 541		51 945		
Eszközarányos üzleti eredmény	Üzemi (üzleti) eredmény	4 428	2,21	1 101	0,56	-74,79
	Összes eszköz	200 281		197 557		

Eszközök összetétele

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>29 635</b>	<b>14,80</b>	<b>31 874</b>	<b>16,13</b>
Immateriális javak				
Tárgyi eszközök	29 635	14,80	31 874	16,13
Befektetett pénzügyi eszközök				
<b>Forgóeszközök</b>	<b>109 303</b>	<b>54,57</b>	<b>108 356</b>	<b>54,85</b>
Készletek				
Követelések	101 226	50,54	105 689	53,50
Értékpapírok				
Pénzeszközök	8 077	4,03	2 667	1,35
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>61 343</b>	<b>30,63</b>	<b>57 327</b>	<b>29,02</b>
<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>200 281</b>	<b>100,00</b>	<b>197 557</b>	<b>100,00</b>

Források összetétele

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)
<b>Saját tőke</b>	<b>60 541</b>	<b>30,23</b>	<b>51 945</b>	<b>26,29</b>
Jegyzett tőke	3 000	1,50	3 000	1,52
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)				
Tőketartalék				
Eredménytartalék	60 848	30,38	53 830	27,25
Lekötött tartalék	3 711	1,85	3 711	1,88
Értékelési tartalék				
Mérleg szerinti eredmény	-7 018	-3,50	-8 596	-4,35
<b>Céltartalékok</b>				
<b>Kötelezettségek</b>	<b>135 868</b>	<b>67,84</b>	<b>138 739</b>	<b>70,23</b>
Hátrasorolt kötelezettségek				
Hosszú lejáratú kötelezettségek	94 119	46,99	128 336	64,96
Rövid lejáratú kötelezettségek	41 749	20,85	10 403	5,27
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 872</b>	<b>1,93</b>	<b>6 873</b>	<b>3,48</b>
<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>200 281</b>	<b>100,00</b>	<b>197 557</b>	<b>100,00</b>

### Karszt Utca 3. Ingatlanhasznosító Zrt.

Vagyoni, pénzügyi helyzet

<b>Mutató megnevezése</b>	<b>Mutató számítása</b>	<b>Előző év (E Ft)</b>	<b>Előző év (%)</b>	<b>Tárgyév (E Ft)</b>	<b>Tárgyév (%)</b>	<b>Változás (%)</b>
Tartósan befektett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	318 411 329 755	96,56	312 877 324 991	96,27	-0,30
Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Eszközök összesen	11 327 329 755	3,43	12 102 324 991	3,72	8,45
Befektetett eszközök fedezettsége %	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	-20 058 318 411	-6,30	-33 642 312 877	-10,75	70,63
Tárgyi eszközök fedezettsége %	<u>Saját tőke</u> Tárgyi eszközök	-20 058 318 411	-6,30	-33 642 312 877	-10,75	70,63
Tőkeerősség (Saját tőke arány)%	<u>Saját tőke</u> Források összesen	-20 058 329 755	-6,08	-33 642 324 991	-10,35	70,23
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya %	<u>Rövid lejáratú köt.</u> Források összesen	157 333 329 755	47,71	13 752 324 991	4,23	-91,13
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Hosszú lejáratú köt.</u> Források összesen	178 562 329 755	54,15	338 221 324 991	104,07	92,19
Kötelezettségek aránya %	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	335 895 329 755	101,86	351 973 324 991	108,30	6,32
Tárgyi eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Tárgyi eszközök	1 532 318 411	10 712 312 877	0,48	3,42	612,50
Készletek fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Átlagos készletek	1 532 0	10 712 0	0,00	0,00	0,00

## Likviditási mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év (E Ft)	Előző év (%)	Tárgyév (E Ft)	Tárgyév (%)	Változás (%)
Lidviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>11 327</u> 157 333	7,20	<u>12 102</u> 13 752	88,00	1122,22
Lidviditási mutató II.	<u>Forgóeszközök-Készletek</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>11 327</u> 157 333	7,20	<u>12 102</u> 13 752	88,00	1122,22
Lidviditási mutató III.	<u>Pénzeszk.+Értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>10 523</u> 157 333	6,69	<u>7 316</u> 13 752	53,20	695,22
Lidviditási mutató IV. (Quick ratio -gyors ráta)	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>10 523</u> 157 333	6,69	<u>7 316</u> 13 752	53,20	695,22

## Eszközök összetétele

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>318 411</b>	<b>96,56</b>	<b>312 877</b>	<b>96,27</b>	<b>-0,30</b>
Immateriális javak					
Tárgyi eszközök	318 411	96,56	312 877	96,27	-0,30
Befektetett pénzügyi eszközök					
<b>Forgóeszközök</b>	<b>11 327</b>	<b>3,43</b>	<b>12 102</b>	<b>3,72</b>	<b>8,45</b>
Készletek					
Követelések	804	0,24	4 786	1,47	512,50
Értékpapírok					
Pénzeszközök	10 523	3,19	7 316	2,25	-29,47
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>17</b>	<b>0,01</b>	<b>12</b>		<b>-100,00</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>329 755</b>	<b>100,00</b>	<b>324 991</b>	<b>100,00</b>	



Források összetétele

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
<b>Saját tőke</b>	<b>-20 058</b>	<b>-6,08</b>	<b>-33 642</b>	<b>-10,35</b>	<b>70,23</b>
Jegyzett tőke	5 000	1,52	5 000	1,54	1,32
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-3 750	-1,14			-100,00
Tőketartalék					
Eredménytartalék	-383	-0,12	-21 308	-6,56	5366,67
Lekötött tartalék					
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	-20 925	-6,35	-17 334	-5,33	-16,06
<b>Céltartalékok</b>					
<b>Kötelezettségek</b>	<b>335 895</b>	<b>101,86</b>	<b>351 973</b>	<b>108,30</b>	<b>6,32</b>
Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek	178 562	54,15	338 221	104,07	92,19
Rövid lejáratú kötelezettségek	157 333	47,71	13 752	4,23	-91,13
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>13 918</b>	<b>4,22</b>	<b>6 660</b>	<b>2,05</b>	<b>-51,42</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>329 755</b>	<b>100,00</b>	<b>324 991</b>	<b>100,00</b>	

**W-GO 2000 Ingatlanhasznosító Zrt.**

Vagyoni, pénzügyi helyzet

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év (E Ft)	Előző év (%)	Tárgyév (E Ft)	Tárgyév (%)	Változás (%)
Tartósan befektett eszközök aránya %	Befektetett eszközök	1 221 546	33,68	1 127 969	32,94	-2,20
	Eszközök összesen	3 627 300		3 424 228		
Forgóeszközök aránya %	Forgóeszközök	53 512	1,48	55 708	1,63	10,14
	Eszközök összesen	3 627 300		3 424 228		
Befektetett eszközök fedezettsége %	Saját tőke	-615 386	-50,38	48 457	4,30	-108,54
	Befektetett eszközök	1 221 546		1 127 969		
Tárgyi eszközök fedezettsége %	Saját tőke	-615 386	-50,38	48 457	4,30	-108,54
	Tárgyi eszközök	1 221 524		1 127 852		
Tőkeerősség (Saját tőke arány)%	Saját tőke	-615 386	-16,97	48 457	1,42	-108,37
	Források összesen	3 627 300		3 424 228		
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya %	Rövid lejáratú köt.	1 127 981	31,10	237 065	6,92	-77,75
	Források összesen	3 627 300		3 424 228		
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	Hosszú lejáratú köt.	2 993 195	82,52	3 103 261	90,63	9,83
	Források összesen	3 627 300		3 424 228		
Kötelezettségek aránya %	Kötelezettségek	4 121 176	113,62	3 340 326	97,55	-14,14
	Források összesen	3 627 300		3 424 228		

Tárgyi eszközök fordulatszáma	Nettó árbevétel Tárgyi eszközök	<u>316 921</u> 1 221 524	<u>315 214</u> 1 127 852	25,94	27,95	7,75
Készletek fordulatszáma	Nettó árbevétel Átlagos készletek	<u>316 921</u> 0	<u>315 214</u> 0	0,00	0,00	0,00

### Likviditási mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év (E Ft)	Előző év (%)	Tárgyév (E Ft)	Tárgyév (%)	Változás (%)
Lidviditási mutató I. (Current ratio)	Forgóeszközök Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>53 512</u> 1 127 981	4,74	<u>55 708</u> 237 065	23,50	395,78
Lidviditási mutató II.	Forgóeszközök-Készletek Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>53 512</u> 1 127 981	4,74	<u>55 708</u> 237 065	23,50	395,78
Lidviditási mutató III.	Pénzeszk.+Értékpapírok Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>10 044</u> 1 127 981	0,89	<u>5 191</u> 237 065	2,19	146,07
Lidviditási mutató IV. (Quick ratio -gyors ráta)	Pénzeszközök Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>10 044</u> 1 127 981	0,89	<u>5 191</u> 237 065	2,19	146,07

### Eszközök összetétele

Magnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>1 221 546</b>	<b>33,68</b>	<b>1 127 969</b>	<b>32,94</b>	<b>-2,20</b>
Immateriális javak	22		117		
Tárgyi eszközök	1 221 524	33,68	1 127 852	32,94	-2,20
Befektetett pénzügyi eszközök					
<b>Forgóeszközök</b>	<b>53 512</b>	<b>1,48</b>	<b>55 708</b>	<b>1,63</b>	<b>10,14</b>
Készletek					
Követelések	43 468	1,20	50 517	1,48	23,33
Értékpapírok					
Pénzeszközök	10 044	0,28	5 191	0,15	-46,43
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>2 352 242</b>	<b>64,85</b>	<b>2 240 551</b>	<b>65,43</b>	<b>0,89</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>3 627 300</b>	<b>100,00</b>	<b>3 424 228</b>	<b>100,00</b>	

Források összetétele

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	
<b>Saját tőke</b>	<b>-615 386</b>	<b>-16,97</b>	<b>48 457</b>	<b>1,42</b>	<b>-108,37</b>
Jegyzett tőke	20 000	0,55	20 000	0,58	5,45
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék	37 248	1,03	37 248	1,09	5,83
Eredménytartalék	-9 127	-0,25	112 894	3,30	-1420,00
Lekötött tartalék					
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	-663 507	-18,29	-121 685	-3,55	-80,59
<b>Céltartalékok</b>					
<b>Kötelezettségek</b>	<b>4 121 176</b>	<b>113,62</b>	<b>3 340 326</b>	<b>97,55</b>	<b>-14,14</b>
Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek	2 993 195	82,52	3 103 261	90,63	9,83
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 127 981	31,10	237 065	6,92	-77,75
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>121 510</b>	<b>3,35</b>	<b>35 445</b>	<b>1,04</b>	<b>-68,96</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>3 627 300</b>	<b>100,00</b>	<b>3 424 228</b>	<b>100,00</b>	

**Volcano Properties Ingatlanforgalmazó Kft.**

Vagyoni, pénzügyi helyzet

Mutatószámok	Képzése	Előző időszak		Tárgyidőszak		Változás (%)
			(%)		(%)	
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat.</u>	7 680	0,91	185 325	18,55	1 937,88
	<u>Eszközök összesen</u>	843 792		999 146		
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u>	-80 654	-9,56	-85 405	-8,55	-10,57
	<u>Összes forrás</u>	843 792		999 146		
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u>	920 615	109,10	1 079 868	108,08	-0,94
	<u>Összes forrás</u>	843 792		999 146		
Tőke multiplikátor	<u>Eszközök összesen</u>	843 792	-1 046,19	999 146	-1 169,89	11,82
	<u>Saját tőke</u>	-80 654		-85 405		
Tőke forgási sebessége	<u>Nettó árbevétel</u>	104 371	-129,41	167 156	-195,72	51,25
	<u>Saját tőke</u>	-80 654		-85 405		
Likviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u>	7 572	8,33	179 463	185,01	2 121,00
	<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>	90 902		97 004		
Likviditási mutató II.	<u>Forgóeszközök-készletek</u>	7 572	8,33	179 463	185,01	2 121,00
	<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>	90 902		97 004		
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszközök+Értékpapírok</u>	6 179	6,80	642	0,66	-90,26
	<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>	90 902		97 004		
Likviditási mutató IV. (Quick ratio - gyors ráta)	<u>Pénzeszközök</u>	6 179	6,80	642	0,66	-90,26
	<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>	90 902		97 004		
Saját tőke hatékonysága	<u>Adózott eredmény</u>	-141 493	175,43	-4 751	5,56	-96,83
	<u>Saját tőke</u>	-80 654		-85 405		
Árbevétel arányos üzleti eredménye	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	17 079	16,36	30 535	18,27	11,63
	<u>Nettó árbevétel</u>	104 371		167 156		
Tőkearányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	17 079	-21,18	30 535	-35,75	68,84
	<u>Saját tőke</u>	-80 654		-85 405		
Eszközarányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	17 079	2,02	30 535	3,06	50,99
	<u>Összes eszköz</u>	843 792		999 146		

Eszközök összetétele

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>836 112</b>	<b>99,09</b>	<b>813 821</b>	<b>81,45</b>
Immateriális javak				
Tárgyi eszközök	836 112	99,09	813 634	81,43
Befektetett pénzügyi eszközök			187	0,02
<b>Forgóeszközök</b>	<b>7 572</b>	<b>0,90</b>	<b>179 463</b>	<b>17,96</b>
Készletek				
Követelések	1 393	0,17	178 821	17,90
Értékpapírok				
Pénzeszközök	6 179	0,73	642	0,06
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>108</b>	<b>0,01</b>	<b>5 862</b>	<b>0,59</b>
<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>843 792</b>	<b>100,00</b>	<b>999 146</b>	<b>100,00</b>

Források összetétele

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)
<b>Saját tőke</b>	<b>-80 654</b>	<b>-9,56</b>	<b>-85 405</b>	<b>-8,55</b>
Jegyzett tőke	3 000	0,36	3 000	0,30
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)				
Tőketartalék	416	0,05	416	0,04
Eredménytartalék	-15 772	-1,87	-157 265	-15,74
Lekötött tartalék				
Értékelési tartalék	73 195	8,67	73 195	7,33
Mérleg szerinti eredmény	-141 493	-16,77	-4 751	-0,48
<b>Céltartalékok</b>				
<b>Kötelezettségek</b>	<b>920 615</b>	<b>109,10</b>	<b>1 079 868</b>	<b>108,08</b>
Hátrasorolt kötelezettségek				
Hosszú lejáratú kötelezettségek	829 713	98,33	982 864	98,37
Rövid lejáratú kötelezettségek	90 902	10,77	97 004	9,71
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 831</b>	<b>0,45</b>	<b>4 683</b>	<b>0,47</b>
<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>843 792</b>	<b>100,00</b>	<b>999 146</b>	<b>100,00</b>

**Andrássy '96 Kft**

Saját tőke alakulása

Megnevezés	Nyitó	Előző év h.	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	4 000	0	0	0	4 000
Tőketartalék	14 000	0	0	0	14 000
Eredménytartalék	-138 206	0	-163 990	0	-267 670
Értékelési tartalék	405 377	0	0	0	405 377
Mérleg szerinti eredmény	-129 464	-46 496	0	163 990	-46 496
<b>Összesen</b>	<b>155 707</b>	<b>-46 496</b>	<b>-163 990</b>	<b>163 990</b>	<b>109 211</b>

Tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értékének alakulása

Adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó bruttó érték	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó érték
<b>Immateriális javak</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
Szellemi termékek	0	11	0	11
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>1 250 390</b>	<b>1 102</b>	<b>0</b>	<b>1 251 492</b>
Telkek	148 840	0	0	148 840
Ingatlanok	696 173	0	0	696 173
Ingatlanok érték helyesbítései	405 377	0	0	405 377
Egyéb berendezések	0	1 102	0	1 102
<b>Összesen:</b>	<b>1 250 390</b>	<b>1 113</b>	<b>0</b>	<b>1 251 503</b>

A tárgyi eszközök bruttó értékének változását a tárgyidőszakban beszerzett tárgyi eszközök vásárlása eredményezte.

**KRANSERVICE Zrt.**

Tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értékének alakulása

adatok eFt-ban

<i>Megnevezés</i>	<i>Nyitó bruttó érték</i>	<i>Növekedés</i>	<i>Csökkenés</i>	<i>Záró bruttó érték</i>
<b>Immateriális javak</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
Szellemi termékek	11	0	0	11
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>242 163</b>	<b>174 489</b>	<b>0</b>	<b>416 652</b>
Üzemi gépek, berendezések	242 163	174 489	0	416 652
<b>Összesen:</b>	<b>242 174</b>	<b>174 489</b>	<b>0</b>	<b>416 663</b>

Tárgyi eszközök és immateriális javak értékcsökkenésének alakulása

adatok eFt-ban

<i>Megnevezés</i>	<i>Nyitó amortizáció</i>	<i>Növekedés</i>	<i>Csökkenés</i>	<i>Záró amortizáció</i>
<b>Immateriális javak</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
Szellemi termékek	11	0	0	11
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>6 827</b>	<b>52 096</b>	<b>0</b>	<b>58 923</b>
Üzemi gépek, berendezések	6 827	52 096	0	58 923
<b>Összesen:</b>	<b>6 838</b>	<b>52 096</b>	<b>0</b>	<b>58 923</b>

Tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értékének alakulása

adatok eFt-ban

<i>Megnevezés</i>	<i>Nyitó nettó érték</i>	<i>Záró nettó érték</i>
Immateriális javak	0	0
Üzemi gépek, berendezések	235 336	357 728
<b>Összesen:</b>	<b>235 336</b>	<b>357 728</b>

## BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK

A Zrt. 2009.12.31-én nem rendelkezett befektetett pénzügyi eszközökkel.

### KÖVETELÉSEK

**Vevőkkel** szemben követelést nem tartunk nyilván.

Egyéb követelések :

adatok eFt-ban

Megnevezés	Összeg
Következő időszaki ÁFA követelés	24
Fizetett óvadék (W-GO Zrt.)	1 873
<b>Összesen:</b>	<b>1 897</b>

Eszközökhöz kapcsolódó mutatók és elemzések:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (eFt)	Résarány (%)	Összeg (eFt)	Résarány (%)
<b>Befektetett eszközök</b>	235 336	<b>80,22</b>	357 728	<b>99,16</b>
Tárgyi eszközök	235 336	<b>80,22</b>	357 728	<b>99,16</b>
<b>Forgóeszközök</b>	55 728	<b>19,00</b>	2 863	<b>0,79</b>
Követelések	13 897	<b>4,74</b>	1 897	<b>0,53</b>
Pénzeszközök	41 831	<b>14,26</b>	966	<b>0,27</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	2 308	<b>0,79</b>	153	<b>0,04</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	293 372	<b>100,00</b>	360 744	<b>100,00</b>

Befektetett eszközök összetétele

adatok eFt-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (eFt)	Résarány (%)	Összeg (eFt)	Résarány (%)
<b>Tárgyi eszközök</b>	235 336	<b>100,00</b>	357 728	<b>100,00</b>
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	235 336	<b>100,00</b>	357 728	<b>100,00</b>
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	235 336	<b>100,00</b>	357 728	<b>100,00</b>

Forgóeszközök összetétele

adatok eFt-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (eFt)	Részarány (%)	Összeg (e Ft)	Részarány (%)
<b>I. Követelések</b>	13 897	<b>24,94</b>	22 373 390	<b>781 466,64</b>
Követelések áruszáll. és szolgáltatásokból	12 024	<b>21,58</b>		
Egyéb követelések	1 873	<b>3,36</b>	1 897	<b>66,26</b>
<b>II. Pénzeszközök</b>	41 831	<b>75,06</b>	966	<b>33,74</b>
Pénztár, csekkek	86	<b>0,15</b>	231	<b>8,07</b>
Bankbetétek	41 745	<b>74,91</b>	735	<b>25,67</b>
<b>Forgóeszközök összesen</b>	55 728	<b>100,00</b>	2 863	<b>100,00</b>

Forrásokhoz kapcsolódó mutatók és elemzések:

Források

összetétele

adatok eFt-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (eFt)	Részarány (%)	Összeg (eFt)	Részarány (%)
<b>Saját tőke</b>	-2 030	<b>-0,69</b>	38 030	<b>10,54</b>
Jegyzett tőke	5 000	<b>1,70</b>	5 000	<b>1,39</b>
Eredménytartalék			-3 172	<b>-0,88</b>
Mérleg szerinti eredmény	-3 280	<b>-1,12</b>	36 202	<b>10,04</b>
<b>Kötelezettségek</b>	286 891	<b>97,79</b>	322 662	<b>89,44</b>
Hosszú lejáratú kötelezettségek	182 945	<b>62,36</b>	171 199	<b>47,46</b>
Rövid lejáratú kötelezettségek	103 946	<b>35,43</b>	151 463	<b>41,99</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	8 511	<b>2,90</b>	52	<b>0,01</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	293 372	<b>100,00</b>	360 744	<b>100,00</b>

A források állományának alakulása és megoszlása:

A társaság saját tőkéje 2009. december 31-én az alábbiak szerint alakult:

adatok eFt-ban

Tőkeelem	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átvezetés	Záró
Jegyzett tőke	5 000	0	0	0	5 000
Jegyzett, be nem f.tőke	-3 750	0	3 750	0	0
Eredménytartalék		- 3172	0	0	-3 172
Mérleg szerinti eredmény	-3 280	36 202	0	3 280	36 202
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>-2 030</b>	<b>33 030</b>	<b>3 750</b>	<b>3 280</b>	<b>38 030</b>



## Saját tőke összetétele

adatok eFt-ban

Megnevezés			Tárgyév	
	Összeg (eFt)	Részarány (%)	Összeg (eFt)	Részarány (%)
Jegyzett tőke	5 000	<b>-246,31</b>	5 000	<b>13,15</b>
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-3 750	<b>-184,73</b>		
Eredménytartalék			-3 172	<b>-8,34</b>
Mérleg szerinti eredmény	-3 280	<b>161,58</b>	36 202	<b>95,19</b>
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>-2 030</b>	<b>100,00</b>	<b>38 030</b>	<b>100,00</b>

## Kötelezettségek összetétele

adatok eFt-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg (eFt)	Részarány (%)	Összeg (eFt)	Részarány (%)
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	182 945	<b>63,77</b>	171 199	<b>53,06</b>
Beruházási és fejlesztési hitelek	155 253	<b>54,12</b>	122 599	<b>38,00</b>
Tartós kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	27 692	<b>9,65</b>		
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	103 946	<b>36,23</b>	151 463	<b>46,94</b>
Rövid lejáratú hitelek	100 477	<b>35,02</b>	125 980	<b>39,04</b>
Rövid lejáratú köt.-ek kapcsolt váll. szemben	500	<b>0,17</b>		
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 969	<b>1,03</b>	24 127	<b>7,48</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>286 891</b>	<b>100,00</b>	<b>322 662</b>	<b>100,00</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Megnevezés	Összeg (eFt)	Megoszlási %
MCZE08/104 lízingdíj	88 046	58,66
MCZE09/2 lízingdíj	37 933	25,27
Kapott kölcsön	4 982	3,32
Társasági adó	7 132	4,75
Különadó	1 810	1,21
SZJA	8	0,00
EHO	3	0,00
ÁFA	6 823	4,55
Iparüzési adó	2 836	1,89
Gépjárműadó	518	0,35
Jövedelemelszámolás	13	0,00
Szakképzési hozzájárulás	2	0,00
<b>Összesen:</b>	<b>150 106</b>	<b>100,00</b>

### **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 Appenninn 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 kezel. Az ingatlanokat folyamatosan a piaci elvárásoknak megfelelő 75 %-os kihasználtsággal tudja a Társaság hasznosítani, így 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 kiemelt ügyfele 1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112, cím alatti irodaházban működő Központi Okmányiroda. A cégcsoportban található a speciális olajipari, olajbányászati igényeket kielégítő Liebherr LTM teleszkópos gémmű mobildaruk bérbeadásával foglalkozó Kranservice Zrt. is, amely eszközállományát folyamatosan tudja hasznosítani a hazai olajiparban működő szolgáltató társaságoknak történő bérbeadással.

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

##### **3.1.1.) A Társaság cégneve és rövidített cégneve**

Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Appenninn 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.

##### **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.

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: Magyar Köztársaság

A Társaság működési formája: nyilvánosan működő részvénytársaság

A Társaság működésére a magyar jog irányadó, a Társaság bejegyzésének országa a Magyar Köztársaság.

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: vagyonkezelés (holding). A Társaság egyéb tevékenységi körei: saját tulajdonú ingatlan adásvétele, saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, ingatlanügynöki tevékenység, ingatlankezelés.

A Társaság alaptőkéje 25.600.000,- db, azaz Huszonötmillió-hatszáz ezer darab 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényből áll. A Részvények kibocsátási értéke megegyezik 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](http://www.appeninn.hu)), – a részvények tőzsdei bevezetésétől – a Budapesti Értéktőzsde Zrt. honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), a PSZÁF által üzemeltetett információtárolási rendszeren (honlap: [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)), valamint jogszabályban és az Alapszabályban meghatározott esetekben a Céglapjában ([www.cegkozlonny.hu](http://www.cegkozlonny.hu)) teszi közzé, valamint megküldi egy, a befektetők számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média szerkesztőségének.

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:**

**Székelly 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, cégtalalkulások (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

### **Az Igazgatótanács további tagjai:**

**Altmann Mónika Szilvia** (anyja neve: Veres Ágnes, lakcím: 5630 Békés, Szabó D. u. 22.)

Születési hely, idő: Budapest, 1983.05.20

Tanulmányok, tanfolyamok:

1997-2001 Szlovák Általános Iskola és Gimnázium, Békéscsaba – középiskolai érettségi

2003-2004 BRMKK, Békéscsaba – vállalkozási ügyintéző (OKJ-s szakképesítés), számítógép  
alapkezelő

Tapasztalatok:

2004 május – 2004 szeptember: Opel Körös, Békéscsaba – Értékesítési asszisztens  
feladatok: ügyfelek fogadása, gépjármű értékesítés, rendezvények szervezése

2006 július – 2007 március: Net Cégajánló Bt., Budapest – Irodavezető

feladatok: pénzügyek kezelése, teljes adminisztráció, telemarketinges kollegák eligazítása és munkájuk felügyelete

2007 május - : Erlen Holding AG., Budapest – Pénzügyi vezető, Vezérigazgató

feladatok: a teljes ingatlan portfólió pénzügyi kezelése, számlázás, adminisztráció, kapcsolattartás ügyfelekkel, bankokkal.

Nyelvtudás: szlovák – középfokú államilag elismert C típusú nyelvvizsga  
angol – társalgási szint  
spanyol – jelenleg oktatás alatt

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

Születési dátum: 1980.08.20.

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

- 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

**Dr. Seregély Zsolt** (anyja neve: Tislér Zsuzsanna, lakcím: 8800 Nagykanizsa, Maort u. 14.)

Tanulmányok:

közgazdasági (1998) Pénzügyi és Számviteli Főiskola, Budapest  
élelmiszermérnöki (1995) Kertészeti és Élelmiszeripari Egyetem, Budapest  
tudományos fokozat (Ph.D., műszaki tudomány, 2000) Szent István Egyetem (SZIE), Budapest

Szakmai tapasztalat:

Siemens Zrt. Egészségügyi Szektor (2009) kiemelt ügyfélmanager, klinikai alkalmazási specialista, orvosi in vitro labordiagnosztika  
Dade Behring Magyarországi Közvetlen Kereskedelmi Képviselő (2006-2009) kiemelt ügyfélmanager, klinikai alkalmazási specialista, orvosi in vitro labordiagnosztika

Budapesti Corvinus Egyetem Élelmiszertudományi Kar (2003- 2006) poszt doktor kutató, tudományos munkatárs (OTKA D45953)  
MetriNIR Kutató, Fejlesztő és Szolgáltató Kft. (2004-2005) ügyvezető igazgató  
Metrika Kutató, Fejlesztő és Szolgáltató Kft. (1998-2004), kutatómérnök, rendszergazda  
Kertészeti és Élelmiszeripari Egyetem Fizika Automatika Tanszék (1995-1998) Ph.D. hallgató

Állandó megbízás:

Rotary Fűrési Rt., Nagykanizsa (2003-2008), a felügyelő bizottság elnöke (2003-2004), a felügyelő bizottság elnökhelyettese (2004-2008)

Nyelvvizsgák:

1998. angol, középfokú állami nyelvvizsga  
2000. német, középfokú lektorátusi szigorlat (SZIE)

**Szabó Gyula** (anyja neve: Szikra Sarolta, lakcím: 1037 Budapest, Folyondár u. 15/a.)

Születési hely, idő: Gyöngyös, 1971. 08. 24.

Tanulmányok:

2001-2005 BGF - Külkereskedelmi Főiskola, másoddiplomás kar  
Nemzetközi Marketing és TQM  
1994-1998 Kodolányi János Főiskola, Székesfehérvár  
Idegenforgalmi és szállodaipari közgazdász

Szakmai tapasztalat:

2007. 01. – 2009.03. FaradayClark Recruitment  
(member of the Badenoch and Clark International Group)  
Business manager

Felelősségi körök:

- Nemzetközi tanácsadó cég mo.-i leányvállalatának vezetése (10 fő)
- Key account management, sales, B2B sales, complex solutions sales
- Nemzetközi projektek szerződéskötése, megszervezése, lebonyolítása
- Értékesítési tervek megalkotása és kivitelezése
- Értékesítési koncepció és stratégia kidolgozása
- Humánerőforrás-gazdálkodás, személyi ügyek, bónusz tervek kidolgozása
- Pénzügyi, jogi felügyelet
- Piacra történő behatolás
- Piaci események elemzése
- Profit maximalizálás
- Executive-szintű prezentációk készítése és előadása
- Szerződések tárgyalása
- Csapatépítés – és vezetés
- Pályázatokon keresztül megbízások elnyerése
- Customer relationship management

2006. 01. – 2006. 09. ORCO Property Group:  
Sales és marketing manager

Felelősségi körök:

- Az ORCO Property Group által kivitelezett "Avenue Gardens" nevű luxus apartman-ház lakásainak és területeinek eladása, az értékesítési folyamatok és a marketing tevékenységek vezetése
- A cég marketingpolitikájának kidolgozása
- Nemzetközi kapcsolattartás, akvizíciók lebonyolítása
- Regionális projektekben való részvétel

2000. 01. - 2005. 12. JohnsonDiversey Magyarország Kft:  
National Sales Director (Member of the Board)  
(Korábban: Unilever Mo. Kft./ DiverseyLever Divízió)

Felelősségi körök:

- A vállalat értékesítési terveinek kidolgozása és végrehajtása

- 24 fős országos értékesítési csapat irányítása, vezetése, fejlesztése (6 Key Account Manager és 18 területi képviselő)
- Szlovénia és Horvátország értékesítési tevékenységének felügyelete, az értékesítési stratégia meghatározása, nemzetközi ügyfelekkel szerződészkötés
- Marketing és PPI aktivitások felügyelete
- Szállítási- és együttműködési szerződések megkötése
- Key Account Management (Tesco, McDonald's, Burger King, ACCOR, Danubius Hotels Rt., Hunguest Hotels Rt., ISS, P.Dussmann, CORA, Auchan, Spar, MOL, Shell, Exxon-Mobil)
- A vállalat 17 tagból álló szakkereskedői hálózatának kialakítása, fejlesztése, irányítása
- Számlázás, raktározás, kiszállítások ellenőrzése
- Ríportok, előrejelzések készítése éves/havi szinten
- Piacra történő behatolás
- Piaci események elemzése
- Profit maximalizálás
- Executive-szintű prezentációk készítése és előadása
- Szerződések tárgyalása
- Csapatépítés – és vezetés
- Pályázatokon keresztül megbízások elnyerése
- Customer relationship management
- Folyamatos piackutatás, versenytársak elemzése, szakmai rendezvények szervezése
- Innovációs javaslattétel, projektek kidolgozása

1998. 09. - 1999. 12. T. G. I. F. Hungary:  
General Manager

Felelősségi körök:

- A TGIF amerikai étteremlánc magyarországi meghonosítása, az első éttermek nyitása, a franchise-cég vezetése
- Beszállítói szerződések megkötése, az étteremlánc hatékony és gazdaságos üzemeltetése
- HR, marketing

1998. 01. - 1998. 08. Hotel Inter-Continental Budapest:  
Banquet Sales Manager

Nyelvismeret:

Angol: Üzleti folyékony

Német: Közepes társalgási szint

A Társaság könyvvizsgálója 2010. március 12-től 2015. március 12-ig terjedő időtartamra:

"Himber és fia Audit" Könyvvizsgáló és Adószakértő  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
(székhely: 2089 Telki, Gyöngyvirág utca 33.,  
cégjegyzékszám: 13-09-116200  
könyvvizsgáló kamarai engedély száma: 002497)  
a könyvvizsgálatért személyében is felelős személy:  
Himber Péter Lajos



(anyja neve: Tresánszky Ilona,  
lakcím: 2089 Telki, Gyöngyvirág utca 33.,  
könyvvizsgálói kamarai tagsági száma: 005363

A Társaságnál 3 természetes személy tagból álló Audit Bizottság működik

Az Audit Bizottság elnöke:

Szabó Gyula (anyja neve: Szikra Sarolta, lakcím: 1037 Budapest, Folyondár u. 15/a.)

Az Audit Bizottság további tagjai:

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

Dr. Seregély Zsolt (anyja neve: Tislér Zsuzsanna, lakcím: 8800 Nagykanizsa, Maort u. 14.)

A Társaság részvényeseinek hatályos adatait a Gt. és az értékpapírokra vonatkozó jogszabályok szerint a Társaság Igazgatótanácsa vagy megbízottja által vezetett részvénykönyv tartalmazza. A Társaság tulajdonosai 2010. június 15. napján:

#### 1. részvényes:

cégnév: Lehn Consulting AG  
nyilvántartási szám: CH-660.2.229.005-4  
székhely: CH-9050 Appenzell, Lehnstrasse 26., Svájc  
részvényei névértéke: 1.919.999.900,- HUF  
részvényeinek és  
szavazatainak száma: 19.199.999,- darab  
részsedés mértéke: 74,99 %

#### 2. részvényes:

cégnév: EXET Securities Inc.  
nyilvántartási szám: 12043  
székhely: Calle 53E, Urb. Marbella, MMG Tower, Piso 16 Panama, Panamai  
Köztársaság  
részvényei névértéke: 640.000.000,- HUF  
részvényeinek és  
szavazatainak száma: 6.400.000, - darab  
részsedés mértéke: 25,00 %

#### 3. részvényes:

név: Székely Gábor  
lakcím: 2750 Nagykőrös, Filó L. u. 20.  
anyja neve: Szalai Katalin Eszter  
részvényei névértéke: 100,- HUF  
részvényeinek és  
szavazatainak száma: 1,- darab  
részsedés mértéke: 0,01 %

#### 3.1.5.) A Társaság üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események

A Társaság törzstőkéjét a Holdingban birtokolandó 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 ingatlan vagyont kezel.

### **3.2.) Befektetések**

#### **3.2.1.) Korábbi időszakok lezárult befektetései**

A Társaság egyszemélyes tulajdonosként részesedést szerzett az alábbi hazai cégekben:

- **Karszt Utca 3. Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(székhely: 1025 Budapest, Karszt utca 3., cégjegyzékszám: 01-10-045769, egyéb helyeken: **Karszt Utca 3 Zrt.**)
- **Andrássy "96" Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-696196, egyéb helyeken: **Andrássy „96” Kft.**)
- **KRANSERVICE Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-046030, egyéb helyeken: **Kranservice Zrt.**)
- **W-GO 2000 Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég u 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-045175, egyéb helyeken: **W-GO 2000 Zrt.**)
- **Volcano Properties Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(székhely: 1025 Budapest, Karszt utca 3., cégjegyzékszám: 01-09-722569, egyéb helyeken: **Volcano Properties Kft.**)
- **WBO Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-875178, egyéb helyeken: **WBO Kft.**)

#### **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 alapszabályában is rögzített tevékenységi körök:  
főtevékenység: *vagyonkezelés (holding)*

egyéb tevékenységi körök: *saját tulajdonú ingatlan adásvétele  
saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
ingatlanügynöki tevékenység  
ingatlankezelés*

## **4.2.) Legfontosabb piacok**

Az ingatlanok elhelyezkedéséből adódóan a budapesti ingatlanpiacon tevékenykedik. 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 befolyásoló rendkívüli tényezők**

A Társaság tevékenységét, piacait rendkívüli módon befolyásoló tényezők nincsenek. Az elmúlt években a kedvezőtlen piaci környezet ellenére is kimagaslóan jó 75 %-os arányban hasznosította a cégcsoport az irodaházait.

## **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 tőkefelelőségi 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**

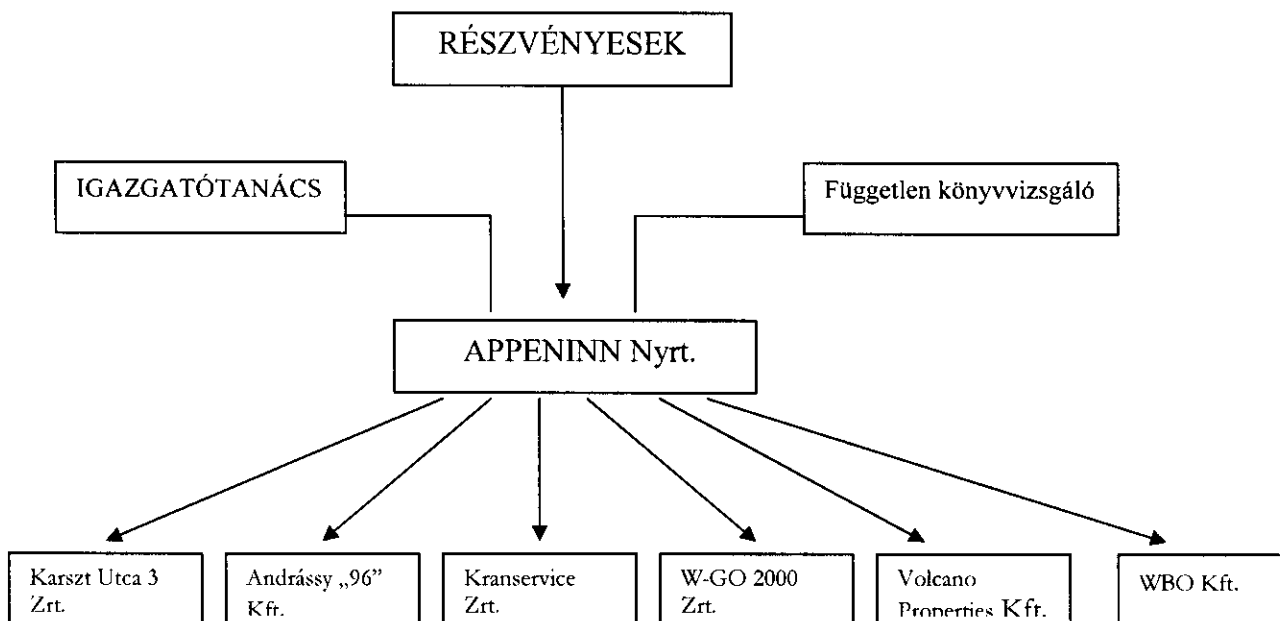
A Társaság az alábbi pontban szereplő társaságoknak az anyavállalata.

### **5.2.) A Társaság struktúrája**

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

- **Karszt Utca 3. Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(székhely: 1025 Budapest, Karszt utca 3., cégjegyzékszám: 01-10-045769, egyéb helyeken: **Karszt Utca 3 Zrt.**)
- **Andrássy "96" Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-696196, egyéb helyeken: **Andrássy „96” Kft.**)
- **KRANSERVICE Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-046030, egyéb helyeken: **Kranservice Zrt.**)
- **W-GO 2000 Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég u 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-045175, egyéb helyeken: **W-GO 2000 Zrt.**)
- **Volcano Properties Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(székhely: 1025 Budapest, Karszt utca 3., cégjegyzékszám: 01-09-722569, egyéb helyeken: **Volcano Properties Kft.**)
- **WBO Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-875178, egyéb helyeken: **WBO Kft.**)

## Cégcsoport struktúrája:



## 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 Társaságnak ingatlanokkal közvetlenül nincsenek ingatlanjai, de a leányvállalatai az alábbi ingatlanokkal rendelkeznek:

leányvállalat	Karszt Utca 3 Zrt.	Andrássy „96” Kft.	W-GO 2000 Zrt.	Volcano Properties Kft.	WBO Kft.
<b>Ingatlan adatai</b>	1025 Budapest Karszt u. 3. Társasház	1094 Budapest Páva u. 8. Páva Point irodaház	1022 Budapest Bég u. 3-5. Rózsaházak irodaház	1133 Budapest Visegrádi u. 110-112, Központi Okmányiroda	1117 Budapest Szerémi út 7/b Irodaház
<b>Nettó piaci értékük (2009.11. hó)</b>	430.260.000.- Ft	1.369.000.000.- Ft	3.905.000.000.-Ft	1.233.000.000.- Ft	99.578.000.- Ft

Az ingatlanok összértéke a 2009.11. hóban készült piaci értékelés tanúsága szerint nettó 7.036.838.000.-Ft.

## **6.2.) Egyéb tárgyi eszközök**

A Társaság nem rendelkezi egyéb tárgyi eszközökkel.

## **7.) Az üzleti tevékenység áttekintése**

### **7.1.) Üzleti tevékenység**

A cégcsoportunk igen hatékonyan tudja hasznosítani a tulajdonában lévő irodaházakat, mivel a bérlők igényeinek megfelelő belső kialakítást a cégcsoport saját szakember állományának köszönhetően gyorsan, rugalmasan és pontosan meg tudja valósítani.

Fő célkitűzésünk, hogy az 5-10 m<sup>2</sup> 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 90% 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:**

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

## **A cégcsoport leánycégeinek tevékenysége, az általuk kezelt ingatlanok ismertetése:**

### **W-GO 2000 Ingatlanhasznosító Zrt.**

A leányvállalat fő tevékenysége a saját tulajdonú ingatlan bérbeadással történő üzemeltetése, valamint a kapcsolódó szolgáltatások közvetített szolgáltatásként történő biztosítása.

A cég által kezelt ingatlanok rövid bemutatása:

“Rózsaházak”

1022 Budapest, Bég u. 3-5. – „B” kategóriás irodaház

Nettó alapterülete: 5.693 m<sup>2</sup> – redukált 5.304 m<sup>2</sup> Szintek száma: 7 szint (P + FSZT + V. EM)

Épület funkciója: Irodaház. Építés éve: 1980-es évek. Az épület a modern stílus követője, ahol a funkció és a homlokzat kialakítása szervesen összefügg. 2003-2004 során az épület teljes körű felújításon esett át.

Kihasználtság: 98%

“Rózsaházak”

1022 Budapest, Törökvésvi út 30/a. – „B” kategóriás irodaház

Nettó alapterülete: 2.061 m<sup>2</sup> – redukált 1.967 m<sup>2</sup>  
Szintek száma: 7 szint (pincszint + fszt. + 5 emelet)

Épület funkciója: Irodaház.

Építés éve: 1980-es évek.

Az épület a modern stílus követője, ahol a funkció és a homlokzat kialakítása szervesen összefügg.

2003-2004 során az épület teljes körű felújításon esett át.

Szolgáltatások:

Parkoló (mélygarázs, kültéri)

Étterem

Légkondicionálás

Portaszolgálat

Internet

Bankfiók (ATM)

Szépségszalon

A két egymás mellett lévő irodaház igazi és jelentős értékét az elhelyezkedésük adja, a nehézkes fővárosi közlekedés és a hídfelújítások miatt a budai oldalon megnőtt a bérelhető irodák utáni kereslet. A Törökvésvi út és a Gábor Áron út találkozásánál elhelyezkedő irodaházakat tömegközlekedéssel és gépkocsival is könnyen megközelíthetőek. A budai oldal ezen részén ekkora méretű és kialakítású irodaház nem található, ezt támasztja alá a csaknem 100%-os

kihasználtság, valamint a kedvezőtlen piaci környezet ellenére kismértékű bérleti díj emelést is el tudunk érni az új bérlőknél.

A cégcsoport zászlóshajóinak tekintjük a két irodaházat.

### **Karszt Utca 3. Ingatlanhasznosító Zrt.**

A leányvállalat fő tevékenysége a saját tulajdonú ingatlan bérbeadással történő üzemeltetése, valamint a kapcsolódó szolgáltatások közvetített szolgáltatásként történő biztosítása.

A cég általa kezelt ingatlan rövid bemutatása:

Az épületet, amely a budai oldal egyik legszebb telkén áll és örök panorámával rendelkezik, 2008-ban Magyarországon az év lakóházává választották.

A terveket Bényei István készítette.

A házban egy lakás és 3 db iroda található, összesen 657 m<sup>2</sup> hasznosítható alapterülettel.

Az ingatlan 100%-os kihasználtsággal üzemel.

A bérlők rendelkezésére áll 6 db parkolóhely a mélygarázsban, illetve 3 db kültéri parkolóhely is.

Szolgáltatások:

Légkondicionálás

Internet, Wi-Fi

Parkoló

Takarítás

Kertgondozás

### **Andrássy „96” Kft.**

A leányvállalat fő tevékenysége a saját tulajdonú ingatlan bérbeadással történő üzemeltetése, valamint a kapcsolódó szolgáltatások közvetített szolgáltatásként történő biztosítása.

A cég általa kezelt ingatlan rövid bemutatása:

Páva Point Irodaház

Budapesten, a IX. kerületben, a Mester u. - Ferenc körút - Üllői út által határolt újjáépített területen, a Páva utca 8. sz. alatt áll a Páva Point irodaház. A bérlők különböző méretű és elrendezésű irodákban és egy utcafrontos üzlethelyiségben tevékenykednek. Az épületre jellemző a kitűnő elhelyezkedés mellett a nagyon jó közlekedés, a belső parkoló, a 24 órás portaszolgálat, a bérlőre szabható irodakialakítások. Összes hasznosítható alapterülete 4.000 m<sup>2</sup>.

Kihasználtság: 95%

Szolgáltatások:

Parkolás

Internet, Wi-Fi  
Kitűnő tömegközlekedés  
Szépségszalon  
Klimatizált irodák  
24 órás portaszolgálat  
Takarítás  
Postaláda  
Beléptetőrendszer

### **WBO Kft.**

A leányvállalat fő tevékenysége a saját tulajdonú ingatlan bérbeadással történő üzemeltetése, valamint a kapcsolódó szolgáltatások közvetített szolgáltatásként történő biztosítása.

A cég általa kezelt ingatlan rövid bemutatása:

Az ingatlan a Budatest, XI. Szerémi út 7/B. alatti (Hrsz: 3946/12/a/106) saroktelken álló 3P+F+7 szintes, kétlépcsőházra tagolt lakóházban található, 228 négyzetméter alapterületű iroda. Az irodához tartozik 11 db parkolóhely a ház mélygarázsában.

Kihasználtság: 100%

Szolgáltatások:

Parkolás  
Internet, Wi-Fi  
Klimatizált iroda  
24 órás portaszolgálat  
Takarítás

### **Volcano Properties Kft.**

A leányvállalat fő tevékenysége a saját tulajdonú ingatlan bérbeadással történő üzemeltetése, valamint a kapcsolódó szolgáltatások közvetített szolgáltatásként történő biztosítása.

A cég általa kezelt ingatlan rövid bemutatása:

Budapest, Visegrádi u. 110-112.

Az ingatlan teljes területén a Központi Okmányiroda üzemel 2.937 m<sup>2</sup> alapterületen. Kihasználtsága 100 %-os. Az ingatlan értékét a stabil és hosszú távú hasznosíthatóságát biztosító az ingatlan teljes területét bérlő (Központi Okmányiroda) és a kedvező elhelyezkedése adja.

Szolgáltatások:

Parkoló  
Légkondicionálás  
Portaszolgálat  
Internet



## **Kranservice Zrt.**

A társaság fő tevékenysége a speciális terepviszonyokon működő olajipari és olajbányászati igényeket kielégítő Liebherr LTM teleszkópos gémmű mobildaruk (3 db) bérbeadása, üzemeltetése

Szolgáltatások:

Szállítás

Kezelőszemélyzet

Teherbírás: 32 tonnáig

Speciális terepviszonyokon való munkavégzés

A hazai piacon hasonló speciális igényeket kielégítő, jó terepjáró képességgel rendelkező, önjáró teleszkópos darukat flottában hasznosító cég jelenleg nem található. A daruk a hazai kőolajkutatóban „dolgoznak”, hasznosításuk 100 %-ban biztosított.

Tekintettel a Társaság 2009. december 07-i bejegyzésére, a pénzügyi adatok a 2009. megalakulási év egy hónapjára vonatkoznak, amelyek a következők:  
(adatok ezer forintban)

Mérleg főösszeg:	2.560.000. -
Befektetett pénzügyi eszközök:	2.560.000. -
Forgóeszközök:	0. -
Pénzeszközök:	0. -
Aktív időbeli elhatárolások:	0. -
Saját tőke:	2.559.976. -
Jegyzett tőke:	2.560.000. -
Eredménytartalék:	0. -
Rövid lejáratú kötelezettségek:	0. -
Passzív időbeli elhatárolások:	18. -
Kötelezettségek:	6. -
Értékesítés nettó árbevétele:	0. -
Üzemi tevékenység eredménye:	-24. -
Pénzügyi műveletek eredménye:	0. -
Szokásos vállalkozási eredmény:	-24. -
Adózás előtti eredmény:	-24. -
Adózott eredmény:	-24. -
Mérleg szerinti eredmény:	- 24. -

A Társaság hosszútávon a cégcsoport tagjaitól osztalék ágon fog bevételt realizálni, így pénzügyi, gazdasági helyzetének megítéléséhez a Társaság által egyszemélyes tulajdonosként birtokolt cégek pénzügyi, vagyoni, gazdasági, jövedelmezőségi helyzetét kell áttekinteni:

A cégcsoportba tartozó cégek 2008. éves beszámolójának főbb adatait összefoglaló táblázata a következő:

<b>PÉNZÜGYI ADATOK 2008 (ezer forintban)</b>	<b>Karszt Utca 3 Zrt.</b>	<b>Andrássy "96" Kft</b>	<b>Kranservice Zrt.</b>	<b>W-GO 2000 Zrt.</b>	<b>Volcano Properities Kft.</b>	<b>WBO Kft</b>
<b>Mérleg főösszeg</b>	329 755	1 147 784	293 372	3 627 300	843 792	200 281
<b>Befektetett eszközök</b>	318 411	1 134 583	235 336	1 221 546	836 112	29 635
<b>Forgóeszközök</b>	11 327	12 635	55 728	53 512	7 572	109 303
Készletek	0	0	0	0	0	0
Követelések	804	12 635	13 897	43 468	1 393	101 226
Pénzeszközök	10 523	0	41 831	10 044	6 179	8 077
<b>Saját tőke</b>	-20 058	155 707	-2 030	-615 386	-80 654	60 541
<b>Jegyzett tőke</b>	5 000	4 000	5 000	20 000	3 000	3 000
<b>Eredménytartalék</b>	-383	-138 206	0	-9 127	-15 772	60 848
<b>Kötelezettségek</b>	335 895	980 117	286 891	4 121 176	920 615	135 868
<b>Éves nettó árbevétel</b>	1 532	87 549	248 797	316 921	104 371	6 799
<b>Üzemi eredmény</b>	-10 976	34 036	18 300	85 064	17 079	4 428
<b>Pénzügyi műv. eredménye</b>	-9 944	-163 500	-21 472	-685 056	-158 240	-10 666
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	-20 925	-129 464	-3 280	-663 507	-141 493	-7 018

A cégcsoportba tartozó cégek 2009. éves beszámolójának főbb adatait összefoglaló táblázata a következő:

<b>PÉNZÜGYI ADATOK 2009 (ezer forintban)</b>	<b>Karszt Utca 3 Zrt.</b>	<b>Andrássy "96" Kft</b>	<b>Kranservice Zrt.</b>	<b>W-GO 2000 Zrt.</b>	<b>Volcano Properities Kft.</b>	<b>WBO Kft</b>
<b>Mérleg főösszeg</b>	324 991	1 081 751	340 984	3 424 228	999 146	197 557
<b>Befektetett eszközök</b>	312 877	1 064 966	337 968	1 127 969	813 821	31 874
<b>Forgóeszközök</b>	12 102	16 785	2 863	55 708	179 463	108 356
Készletek	0	0	0	0	0	0
Követelések	4 786	16 477	1 897	50 517	178 821	105 689
Pénzeszközök	7 316	308	966	5 191	642	2 667
<b>Saját tőke</b>	-33 642	109 211	22 220	48 457	-85 405	51 945
<b>Jegyzett tőke</b>	5 000	4 000	5 000	20 000	3 000	3 000
<b>Eredménytartalék</b>	-21 308	-267 670	-3 172	112 894	-157 265	53 830
<b>Kötelezettségek</b>	351 973	972 253	318 712	3 340 326	1 079 868	138 739
<b>Éves nettó árbevétel</b>	10 712	72 888	319 358	315 214	167 156	5 060
<b>Üzemi eredmény</b>	-2 236	-47 089	63 623	98 655	30 535	1 101

<b>Pénzügyi műv. eredménye</b>	-15 062	979	-38 132	-108 456	-39 738	-5 586
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	-17 334	-46 496	20 392	-121 685	-4 751	-8 596

A cégcsoport 2008-2009 éves adatai alapján a legfontosabb változás, hogy az összesített (nem konszolidált) éves nettó árbevétel a 2008. évi 765.969.000.-Ft összegről a 2009. évben 890.388.000.-Ft összegre változott, amely 16,24 %-os növekedést jelent. Cégenkénti megbontásban a nettó árbevétel alakulása a következő volt a két évben:

- Karszt Utca Zrt. nettó árbevétele 1.532 eFt-ról 10.712eFt-ra nőtt (+699,2 %)
- Andrassy „96” Kft. nettó árbevétele 87.549 eFt-ról 72.888 eFt-ra csökkent (-16,8 %)
- Kranservice Zrt. nettó árbevétele 248.797 eFt-ról 319.358 eFt-ra nőtt (+28,4 %)
- W-GO 2000 Zrt. nettó árbevétele 316.921 eFt-ról 315.214 eFt-ra csökkent (-0,5 %)
- Volcano Properties Kft. nettó árbevétele 104.371 eFt-ról 167.156 eFt-ra nőtt (+60,2 %)
- WBO Kft. nettó árbevétele 6.799 eFt-ról 5.060 eFt-ra csökkent (-25,6 %)

Az éves nettó árbevételek alakulás egyértelműen tükrözi, hogy a cégcsoport a kedvezőtlen gazdasági környezet dacára sikeresen hasznosítja a tulajdonában lévő ingatlanokat, tárgyi eszközöket.

A leányvállalatok üzemi eredménye többségében pozitív, sőt a 2008. évhez képest növekedést mutatnak, ez alól a Karszt Utca 3 Zrt. és az Andrassy „96” Kft. a kivétel. A Karszt Utca 3 Zrt. által kezelt ingatlan (társasház és kisebb területen irodák) hasznosítása a lakáspiaci jelentős visszaesés miatt nehézségekbe ütközött 2008. évben és a 2009. év elején, ez a helyzet a 2009. év második felében megváltozott, így a csaknem 11 millió Forintos üzemi szintű veszteség 2009. évre 2,2 millió Ft-ra csökkent. A 2010. évben már a kérdéses ingatlan hasznosításából nyereséget várunk.

Az Andrassy „96” Kft által kezelt Páva utcai irodaház 2009. évben kerül a cégcsoporthoz. Az ingatlan az átvételkor csaknem „üres” volt, a rendelkezésre álló alapterület igen kis része volt bérbeadással hasznosítva. A 2009. év végére sikerült a cégcsoportnak a megfelelő szakmai tapasztalatokra támaszkodva, a szakembereink által szükségesnek ítélt átalakításokat követően immáron 70 %-os kihasználtsággal üzemeltetni. Fentiekre tekintettel a 2010. évben már pozitív üzemi eredményt várunk a Páva utcai irodaház üzemeltetéséből.

Az üzemi eredmények vizsgálatát kiemelten jelentősnek ítéljük meg, mivel az egyes ingatlanok hasznosításának a hatékonyságáról és pénzteremtő képességéről az üzemi eredmény ad megfelelő tájékoztatást.

A cégcsoport összesített üzemi eredménye 2008. évben 147.931 eFt volt, amely a 2009. év végéig 144.589.-Ft-ra nőtt, amely +2,3 %-os változást jelent. A két év közötti változást nagymértékben és kedvezőtlenül befolyásolja az Andrassy „96” Kft. 2009. éves üzemi vesztesége. A vizsgált két év tekintetében amennyiben az Andrassy „96” Kft.-t kiemeljük a cégcsoport üzemi eredményének összesítéséből (tekintettel arra, hogy csak a 2009. évben került a cégcsoporthoz) a 2008. évben 113.895 eFt összesített üzemi eredmény a 2009. évben már 191.678. eFt, amely 59,4 %-os növekedést jelent.

A cégcsoport egyes cégeinek mérleg szerinti eredménye a 2008. és a 2009. évben kedvezőtlen képet mutat, ez alól a Kranservice Zrt. a kivétel, ahol a 2009. évben már 20.392 eFt mérleg szerinti eredmény képződött.

A mérleg szerint eredmények kedvezőtlen alakulását a pénzügyi műveletek negatív eredménye okozza, ennek oka a számviteli törvény előírásai miatt (Óvatosság alapelve) történt kötelezettségek átértékelése. A társaságok az ingatlanok finanszírozására deviza alapú jelzálog hiteleket vettek igénybe, a forint elmúlt időszakban történt gyengülése miatt a forintban kimutatott kötelezettségek nőttek a kötelezettségek árfolyam vesztesége miatt. Az elszenvedett árfolyam veszteség az egyes leánycégek részére nem jelentettek valós veszteséget, pénzügyi kiadást. A forint tartós erősödése esetén a kötelezettségek ismételt átértékelésre kerülnek és a deviza alapú törlesztő részletek forintban kimutatott értéke is javítani fogja a társaságok operatív pénzügyi folyamatait.

A fentiekben bemutatott pénzügyi műveletek veszteségei az egyes leánycégek saját tőkéjében jelentős csökkenést eredményeztek.

A W-GO 2000 Zrt. esetében a jelentős –615 millió Ft összegű 2008. évi saját tőke a 2009. év során rendeződött. A 2009.03.06. napján átalakulás folytán a W-Go 2000 Zrt-be beolvadó jogelőd társaságok az Esor-Go Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-876276), valamint a Rose-Go Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-876274).

Saját tőkén belül, a 2008. évi eredménytartalék és mérlegszerinti eredmény, valamint a 2009. évi eredménytartalék egyezőségének az eltérését, a 2009.03.06-i átalakulás rendezőtétele okozza, mely a következőképpen alakult:

Megnevezés	adatok e. Ft-ban					
	Beolvadó ESOR-GO Kft vagyonért.sz. érték	Beolvadó ROSE-GO Kft vagyonért.sz. érték	Átvevő W-GO Zrt könyvszerinti érték	Különbözet	Rendezés	W-GO Zrt Vagyon-érték
Eredménytartalék	2 433 316	74 372	-672 634		-1 722 160	112 894

**Jelenleg negatív saját tőkével rendelkező Karszt Utca 3 Zrt. és a Volcano Properties Kft. esetében az Appeninn Nyrt. illetve azok jelenlegi többségi tulajdonosai 2010. júliusában elismert követelések (leánycégekben lévő tagi és egyéb kölcsönök) apportjával tőkeemelési fogják végrehajtani. Az Appeninn Nyrt. a tervezett ázsiós tőkeemelésekkel biztosítani tudja a leánycégei társasági törvény előírásainak megfelelő működését.**

## 7.2.) Üzleti eredmény

A Társaság 2009. december hónapjában jött létre árbevétel, eredményt nem realizált, így az üzleti eredmény bemutatásához a cégcsoport egyes cégeinek főbb eredmény adatait mutatjuk be:

PÉNZÜGYI ADATOK 2008 (ezer forintban)	Karszt Utca 3 Zrt.	Andrássy "96" Kft	Kranservice Zrt.	W-GO 2000 Zrt.	Volcano Properties Kft.	WBO Kft
Éves nettó árbevétel	1 532	87 549	248 797	316 921	104 371	6 799
Üzemi eredmény	-10 976	34 036	18 300	85 064	17 079	4 428
Pénzügyi műv. eredménye	-9 944	-163 500	-21 472	-685 056	-158 240	-10 666
Mérleg szerinti eredmény	-20 925	-129 464	-3 280	-663 507	-141 493	-7 018

A 2008. évben a hazai fizetőeszköz rendkívüli gyengülése miatt a számviteli törvény előírásaira, illetve az óvatosság számviteli alapelvre tekintettel a leányvállalatok a deviza hitel állományukból eredő kötelezettségeiket átértékelték (kötelezettségek árfolyam vesztesége), így a pénzügyi műveletek eredménye az egyébként sikeres üzemi működést számviteli szempontból gyengítette mérleg szerinti eredmény szinten. Az első látásra kedvezőtlen mérleg szerinti eredmény adatok megítélésénél azonban fontos megjegyezni, hogy ezen veszteségek a leányvállalatok cash-flow folyamatait kedvezőtlenül és prompt módon nem befolyásolta. Hosszú-, de akár középtávon a forint erősödése lehetővé teszi a deviza hitel állomány átértékeléséből eredő árfolyamvesztés visszakorrigálódását, hiszen a forint tartós erősödése esetén a deviza hitel állomány ismét – de már kedvező irányú - átértékelése esetén árfolyam nyereség keletkezik az adott gazdasági évben.

2009. évi pénzügyi adatok ezer forintban	Karszt Utca 3 Zrt.	Andrássy "96" Kft.	Kranservice Zrt.	W-GO 2000 Zrt.	Volcano Properties Kft.	WBO Kft.
Éves nettó árbevétel	10 712	72 888	319 358	315 214	167 156	5 060
Üzemi eredmény	2 236	47 089	63 623	98 655	30 535	1 101
Pénzügyi műv. eredménye	15 062	979	38 132	108 456	39 738	5 586
Mérleg szerinti eredmény	17 334	46 496	20 392	121 685	4 751	8 596

A cégcsoport 2008. évi összesített nettó árbevétele 765.969.000.-Ft volt, a 2009. évben elért 890.388.000.-Ft összegű összesített árbevétel több mint 16 %-os növekedést jelet a 2008. évhez képest.

## **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, mely elegendő fedezetet nyújt az cégcsoport jelzáloghiteleinek törlesztésére.

### **8.2.) A Társaság pénzforgalmának forrásai és összege**

A Társaság bevételei kizárólag bérleti díjakból és a szolgáltatásukhoz kapcsolódó közvetített szolgáltatásokból (reszi, üzemeltetés távközlés stb.) állnak, az alábbi megosztás szerint:

A cégcsoport összesített (nem konszolidált, nem auditált) 2009. éves árbevétele a következő volt éves beszámoló adatai alapján:

							adatok ezer forintban	
leányvállalat	Andassy "96" Kft.	Kranservice Zrt.	WBO Kft.	Karszt Utca 3 Zrt.	W-GO 2000 Zrt.	Volcano Kft.	<b>Összesen 2009. év:</b>	
éves nettó árbevétel	72.888	319.358	5.060	10.712	315.214	167.156	<b>890.388</b>	

A cégcsoport 2008. évi összesített nettó árbevétele 765.969.000.-Ft volt, a 2009. évben elért 890.388.000.-Ft összegű összesített árbevétel több mint 16 %-os növekedést jelet a 2008. évhez képest, ami egyértelműen bizonyítja a cégcsoport sikeres működését az elmúlt évek világgazdasági válságának hazai ingatlanpiacra begyűrűző hatásainak dacára, a cégcsoport hiteleit folyamatosan és zökkenőmentesen tudja törleszteni.

### **8.3.) A cégcsoport hitelszükségletének és finanszírozási szerkezetének bemutatása**

<b>Cég név</b>	<b>A hitelből megvásárolt ingatlan címe:</b>	<b>Az ingatlan alapterülete (m2):</b>	<b>Kölcsön-ző bank megnevezése:</b>	<b>Kölcsön-szerződés kelete:</b>	<b>Kölcsön lejárat:</b>	<b>Kölcsön összege:</b>
W-GO 2000 Zrt.	1022 Bp, Bég u. 3-5.	7754	CIB	2008.04.09	2023.06.16	CHF 16 189 953,04
Volcano Properties Kft.	1138 Bp, Visegrádi u. 110-112.	2937	Erste	2009.10.22	2014.08.31	CHF 5 616 585,24
Andrássy „96” Kft.	1096 Bp, Páva u. 8.	4000	Erste	2009.10.22	2014.08.31	CHF 4 894 849,96
WBO Kft.	1119 Bp, Szerémi út 7/B	240	MKB	2007.10.05	2022.09.30	CHF 450 000,00
Karszt Utca 3 Zrt.	1026 Bp, Karszt u. 3.	657	Unicredit	2007.12.28	2027.12.20	CHF 1 310 000,00

Fenti táblázat foglalja össze a Társaság által egyedüli tulajdonosként birtokolt cégcsoport által felvett hitelek. Az egyes leányvállalatok az általuk hasznosított ingatlan megvásárlásához használták fel a banki hitelek. A cégcsoport működéséhez, operatív finanszírozásához az egyes ingatlanok megvásárlásához felhasznált banki hiteleken kívül semmilyen további hitel nem 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.

## **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.

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

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai

Székely Gábor  
Altmann Mónika Szilvia  
Éder Lőrinc  
Dr. Seregély Zsolt  
Szabó Gyula

A társaság Audit Bizottságának tagjai

Szabó Gyula  
Éder Lőrinc  
Dr. Seregély Zsolt

A Társaság alapítója

Lehn Consulting AG

A Társaság részvényesei

Lehn Consulting AG  
EXET Securities Inc.  
Székely Gábor

A fenti személyek között családi kapcsolatok nincsenek és az alábbi társasági, illetve szervezeti tagsággal rendelkeznek:

Szabó Gyula, az Igazgatótanács tagja és az Audit Bizottság elnöke:  
az XP- Banktechnika Zrt. (1022 Budapest, Bég utca 3-5., Cg.: 01-10-045768) vezérigazgatója 2010.01.25-től. A megbízatás jelenleg is tart.

Dr. Seregély Zsolt, az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagja:  
a ROTARY Fűrési Zrt. (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 22., Cg.20-10-040105) felügyelő bizottsági tag, elnök 2003-2007 között.

Éder Lőrinc, az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagja:  
a Pro-Prezentáció Kereskedelmi Szolgáltató Betéti Társaság (1132 Budapest Kresz Géza utca 38. 3. em.1., Cg. 01-06-718076) kültagja 1998. szeptember 28-tól. A társasági tagság jelenleg is tart.

Székely Gábor, az Igazgatótanács elnöke:  
a ROTARY Fűrési Zrt. (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 22., Cg.20-10-040105) felügyelő bizottsági tag, elnök 2005-2007 között. Az RMBK 2003 Zrt. (1022 Bp. Bég utca 3-5.Cg.: 01-1-045502) vezérigazgatója 2006.06.26-tól. A megbízatás jelenleg is tart. A PROVERSO Zrt. (1022 Bp. Bég utca 3-5.Cg.: 01-10-045932) vezérigazgatója 2008.01.31-től. A megbízatás jelenleg is tart. A RIG-SERVICE Zrt.(8800 Nagykanizsa, Vár utca 7. Cg.:20-10-040240) cégvezetője 2009.08.10-től. A megbízatás jelenleg is tart. A CAFFÉ & PANINO SISTEMA Kft. (1051 Bp. Törökvészi út 95-97/B, Cg.:01-09-862452) jelentős befolyású részesedéssel rendelkező tagja 2005.09.30-tól. A társasági tagság 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

eltöltve a fenti tevékenységek folytatásától. A fenti személyekkel szemben összeférhetlenségi okok nem állnak fenn.

## **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-jutalmazási rendszeréről a Társaság Közgyűlése dönt.

## **13.) Testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlat**

A Társaság Igazgatótanácsának tagjai közül Székely Gábor, Altmann Mónika Szilvia, Éder Lőrinc és Szabó Gyula 2010. március 12. napjától, míg dr. Seregély Zsolt 2010. április 30. napjától határozatlan időtartamra kerültek a Társaság közgyűlése által megválasztásra. A Társaság Audit Bizottságának tagjai közül Szabó Gyula és Éder Lőrinc 2010. március 12. napjától, míg dr. Seregély Zsolt 2010. április 30. 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 Szabó Gyula (anyja neve: Szikra Sarolta, lakcím: 1037 Budapest, Folyondár u. 15/a.). Az Audit Bizottság további tagjai Éder Lőrinc (anyja neve: Nagy Judit, lakcím: 1132 Budapest, Kresz Géza utca. 44.) és Dr. Seregély Zsolt (anyja neve: Tislér Zsuzsanna, lakcím: 8800 Nagykanizsa, Maort u. 14.). Az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése,
- b) javaslattétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására,
- c) a könyvvizsgálóval kötendő szerződés előkészítése,
- d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, 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.

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 jelen Tájékoztató elkészültéig 1 fő munkaviszonyban álló alkalmazottal rendelkezik, aki az adatszolgáltatási feladatok és a központi irányítás adminisztrációs teendőit látja el. Az Igazgatótanács tagjai megbízási jogviszonyban állnak a Társasággal, a Társaság könyvvizsgálója, számviteli és adózási feladatokat végző könyvelő szintén megbízási jogviszony keretében látják el munkájukat.

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

3 fő központi irányítás

9 fő őrzés-védelem, recepciók szolgálat

3 fő üzemeltetés, karbantartás

Leányvállalatok operatív irányítását cégenként egy-egy fő vezető tisztségviselő 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 tulajdonosai 2010. június 15. napján:

### 1. részvényes:

cégnév: Lehn Consulting AG  
nyilvántartási szám: CH-660.2.229.005-4  
székhely: CH-9050 Appenzell, Lehnstrasse 26., Svájc  
részvényei névértéke: 1.919.999.900,- HUF  
részvényeinek és  
szavazatainak száma: 19.199.999,- darab  
részesedés mértéke: 74,99 %

### 2. részvényes:

cégnév: EXET Securities Inc.  
nyilvántartási szám: 12043  
székhely: Calle 53E, Urb. Marbella, MMG Tower, Piso 16 Panama, Panamai  
Köztársaság  
részvényei névértéke: 640.000.000,- HUF  
részvényeinek és  
szavazatainak száma: 6.400.000, - darab  
részesedés mértéke: 25,00 %

### 3. részvényes:

név: Székely Gábor  
lakcím: 2750 Nagykőrös, Filó L. u. 20.  
anyja neve: Szalai Katalin Eszter  
részvényei névértéke: 100,- HUF  
részvényeinek és  
szavazatainak száma: 1,- darab  
részesedés mértéke: 0,01 %

A Társaság fenti részvényesei nem rendelkeznek eltérő szavazati jogokkal.

## **16.) Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek**

A Társaság kapcsolt vállalkozásokkal jelentős mértékben nem folytat közvetlen ügyleteket.

A Társaság kapcsolt vállalkozási által kötött bérleti szerződések:

A Karszt Utca 3 Zrt. bérbe adott ingatlanterületet a Volcano Properties Kft. és a W-GO 2000 Zrt. részére. A Volcano Properties Kft. bérleti szerződésének kelte: 2008.12.22., a szerződés időtartama 2009.01.01-től 5 év határozott idő, a bérleti díj: 250.000 Ft.+Áfa , amely 2010.02.01-től 500.000 Ft.+Áfa összegre módosult. A W-GO 2000 Zrt. bérleti szerződésének kelte: 2009.11.25, a szerződés időtartama 2009.12.01-től határozatlan idő, a bérleti díj: 1.000.000 Ft.+Áfa összeg.

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

### **17.1) Korábbi pénzügyi információk**

#### 17.1.1.) Mérleg

Társaság 2009. éves (2009.12.01.-2009.12.31.) auditált beszámolójának adatai az alábbiak:  
(adatok ezer forintban)

<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>2.560.000. -</b>
Befektetett pénzügyi eszközök:	2.560.000. -
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2.560.000. -</b>
<b>D. Saját tőke:</b>	<b>2.559.976. -</b>
I. Jegyzett tőke	2.560.000. -
VII. Mérleg szerinti eredmény:	- 24. -
F. Kötelezettségek:	6. -
G. Passzív időbeli elhatárolás	18. -
<b>Források összesen</b>	<b>2.560.000. -</b>

A számviteli törvény 117. § (1) szerint a cégcsoport konszolidációra nem kötelezett, de a Társaság Igazgató Tanácsa kulcsfontosságúnak tartja, hogy 2010. évben már folyamatosan konszolidált cégcsoport adatokkal tegyen eleget adatszolgáltatási kötelezettségeinek.

A cégcsoport összesített (nem konszolidált, nem auditált) 2009. éves árbevétele a következő volt éves beszámolók adatai alapján:

adatok ezer forintban							
leányvállalat	Andassy "96" Kft.	Kranservice Zrt.	WBO Kft.	Karszt Utca 3 Zrt.	W-GO 2000 Zrt.	Volcano Kft.	<b>Összesen 2009. év:</b>
éves nettó árbevétel	72.888	319.358	5.060	10.712	315.214	167.156	<b>890.388</b>

A cégcsoportba tartozó cégek 2008. éves beszámolójának főbb adatait összefoglaló táblázata a következő:

<b>PÉNZÜGYI ADATOK 2008 (ezer forintban)</b>	<b>Karszt Utca 3 Zrt.</b>	<b>Andrássy "96" Kft</b>	<b>Kranservice Zrt.</b>	<b>W-GO 2000 Zrt.</b>	<b>Volcano Properities Kft.</b>	<b>WBO Kft</b>
<b>Mérleg főösszeg</b>	329 755	1 147 784	293 372	3 627 300	843 792	200 281
<b>Befektetett eszközök</b>	318 411	1 134 583	235 336	1 221 546	836 112	29 635
<b>Forgóeszközök</b>	11 327	12 635	55 728	53 512	7 572	109 303
Készletek	0	0	0	0	0	0
Követelések	804	12 635	13 897	43 468	1 393	101 226
Pénzeszközök	10 523	0	41 831	10 044	6 179	8 077
<b>Saját tőke</b>	-20 058	155 707	-2 030	-615 386	-80 654	60 541
<b>Jegyzett tőke</b>	5 000	4 000	5 000	20 000	3 000	3 000
<b>Eredménytartalék</b>	-383	-138 206	0	-9 127	-15 772	60 848
<b>Kötelezettségek</b>	335 895	980 117	286 891	4 121 176	920 615	135 868
<b>Éves nettó árbevétel</b>	1 532	87 549	248 797	316 921	104 371	6 799
<b>Üzemi eredmény</b>	-10 976	34 036	18 300	85 064	17 079	4 428
<b>Pénzügyi műv. eredménye</b>	-9 944	-163 500	-21 472	-685 056	-158 240	-10 666
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	-20 925	-129 464	-3 280	-663 507	-141 493	-7 018

A cégcsoportba tartozó cégek 2009. éves auditált Magyar Számviteli Szabályok szerinti beszámolójának főbb adatait összefoglaló táblázata a következő:

<b>PÉNZÜGYI ADATOK 2009 (ezer forintban)</b>	<b>Karszt Utca 3 Zrt.</b>	<b>Andrássy "96" Kft</b>	<b>Kranservice Zrt.</b>	<b>W-GO 2000 Zrt.</b>	<b>Volcano Properities Kft.</b>	<b>WBO Kft</b>
<b>Mérleg főösszeg</b>	324 991	1 081 751	340 984	3 424 228	999 146	197 557
<b>Befektetett eszközök</b>	312 877	1 064 966	337 968	1 127 969	813 821	31 874
<b>Forgóeszközök</b>	12 102	16 785	2 863	55 708	179 463	108 356
Készletek	0	0	0	0	0	0
Követelések	4 786	16 477	1 897	50 517	178 821	105 689
Pénzeszközök	7 316	308	966	5 191	642	2 667
<b>Saját tőke</b>	-33 642	109 211	22 220	48 457	-85 405	51 945
<b>Jegyzett tőke</b>	5 000	4 000	5 000	20 000	3 000	3 000
<b>Eredménytartalék</b>	-21 308	-267 670	-3 172	112 894	-157 265	53 830
<b>Kötelezettségek</b>	351 973	972 253	318 712	3 340 326	1 079 868	138 739
<b>Éves nettó árbevétel</b>	10 712	72 888	319 358	315 214	167 156	5 060
<b>Üzemi eredmény</b>	-2 236	-47 089	63 623	98 655	30 535	1 101

<b>Pénzügyi műv. eredménye</b>	-15 062	979	-38 132	-108 456	-39 738	-5 586
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	-17 334	-46 496	20 392	-121 685	-4 751	-8 596

A cégcsoport 2008. évi összesített nettó árbevétele 765.969.000.-Ft volt, a 2009. évben elért 890.388.000.-Ft összegű összesített árbevétel több mint 16 %-os növekedést jelet a 2008. évhez képest, ami egyértelműen bizonyítja a cégcsoport sikeres működését az elmúlt évek világgazdasági válságának hazai ingatlanpiacra begyűrűző hatásainak dacára, a cégcsoport hiteleit folyamatosan és zökkenőmentesen tudja törleszteni.

#### 17.1.2.) Eredménykimutatás

(adatok ezer forintban)

I. Értékesítés nettó árbevétele:	0. -
IV. Anyag jellegű ráfordítások	- 24. -
A üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	- 24. -
C. Szokásos vállalkozási eredmény	- 24. -
E. Adózás előtti eredmény	- 24. -
F. Adózott eredmény	- 24. -
G. Mérleg szerinti eredmény:	- 24. -

A Társaság által közvetlenül irányított és birtokolt társaságok 2008. évi eredmény kimutatásainak főbb adatai:

<b>PÉNZÜGYI ADATOK 2008 (ezer forintban)</b>	<b>Karszt Utca 3 Zrt.</b>	<b>Andrássy "96" Kft</b>	<b>Kranservice Zrt.</b>	<b>W-GO 2000 Zrt.</b>	<b>Volcano Properties Kft.</b>	<b>WBO Kft</b>
<b>Éves nettó árbevétel</b>	1 532	87 549	248 797	316 921	104 371	6 799
<b>Üzemi eredmény</b>	-10 976	34 036	18 300	85 064	17 079	4 428
<b>Pénzügyi műv. eredménye</b>	-9 944	-163 500	-21 472	-685 056	-158 240	-10 666
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	-20 925	-129 464	-3 280	-663 507	-141 493	-7 018

<b>2009. évi pénzügyi adatok ezer forintban</b>	<b>Karszt Utca 3 Zrt.</b>	<b>Andrássy "96" Kft</b>	<b>Kranservice Zrt.</b>	<b>W-GO 2000 Zrt.</b>	<b>Volcano Properties Kft.</b>	<b>WBO Kft</b>
<b>Éves nettó árbevétel</b>	10 712	72 888	319 358	315 214	167 156	5 060
<b>Üzemi eredmény</b>	2 236	47 089	63 623	98 655	30 535	1 101
<b>Pénzügyi műv. eredménye</b>	15 062	979	38 132	108 456	39 738	5 586
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	17 334	46 496	20 392	121 685	4 751	8 596

#### 17.1.3.) Saját tőke változásai

A Társaság saját tőkéje a beszámolóval lezárt évben 24.000.-Ft összeggel csökkent

#### 17.1.4.) Cash-flow

A 2009. évről készült Cah-flow kimutatás jelen tájékoztató 1. számú mellékletének része.

### 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 összehatásukban 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 január 1-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](http://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).

### 17.1.6. 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 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. A Társaság az osztalékfizetés megkezdésének napjára – mint társasági esemény időpontjára a KELER-től tulajdonosi megfeleltetést kér. Az osztalék kifizetéséről rendelkező közgyűlési határozat kelte és az osztalékfizetés megkezdésének időpontja között legalább 20 munkanapnak kell eltelnie. Az osztalék kifizetésének feltétele, hogy

- a) a tulajdonosi megfeleltetés időpontjában (fordulónap) fennálló részvénytulajdonlást a tulajdonosi megfeleltetés eredménye 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, osztalékelőleg 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.

### **17.2.) Nyereségelőrejelzés**

A Társaság jelen Tájékoztató (lásd. 9. számú melléklet) elemeként bemutatja a 2010. évre vonatkozó előrejelzését, amely kizárólag tájékoztató jellegű és az alábbi feltételezett helyzetre vonatkozik, valamint az Igazgatótanács befolyással bír az alábbi elemekre:

- a Társaság az általa birtokolt Holdingban kezelt társaságoktól osztalékot a 2010. év során és az azt követő 5 évben nem kap
- a leányvállalatok a tulajdonos Társaságnak a központi irányítás ellentételezéseként várhatóan leányvállalatonkénti 1-1 millió Ft holding díjat fognak fizetni a 2010. év során
- Társaságnak közvetlenül egy fő munkavállalója marad, a cégcsoporthoz tartozó cégekben tevékenykedő munkavállalók közvetlenül nem kerülnek át a Társasághoz

- a cégcsoport tagjai kötelezettségeiknek hiánytalanul eleget tudnak tenni

A Társaság előzetes pénzügyi információit összefoglaló 2010. évi mérlegterv és eredménykimutatásterv, valamint cash-flow terv tartalmazza, amelyet a Társaság független könyvvizsgálója a szintén csatolt jelentésében tett megállapítások szerint ellenőrzött és ezen adatok a Tájékoztató lezárásának napján is helytállóak.

A könyvvizsgáló megállapította a jelentésében, hogy a véleménye szerint az előzetes pénzügyi információkat a meglévő szerződéseken és a várhatóan bekövetkező gazdasági események alapján helyesen állították össze és az összhangban áll a Társaság számviteli politikájával.

### **17.3.) Pénzügyi kimutatások**

A Társaság 2009. évi, valamint a leányvállalatainak 2009. évi (melyben a 2008. éves adatok is szerepelnek) éves beszámolóit jelen Tájékoztatóhoz mellékletben kerülnek becsatolásra.

### **17.4.) A korábbi éves pénzügyi információk ellenőrzése**

A Társaság 2009. év előtti éves pénzügyi információkkal nem rendelkezik, a 2009. éves beszámolóról készült könyvvizsgálói jelentés jelen Tájékoztató mellékleteként becsatolásra került.

### **17.5.) 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.

### **17.6.) 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 és amelyekre vonatkozóan vagy ellenőrzött pénzügyi információkat vagy közbenső pénzügyi információkat tettek közzé.



## **18.) Kiegészítő információk**

### **18.1.) Részvénytőke**

A Társaság alaptőkéje 25.600.000,- db, azaz Huszonötmillió-hatszáz ezer darab 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényből áll, amelyek teljes egészében kibocsátásra kerülnek. A részvények kibocsátási értéke megegyezik 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 Társaságnál nem léteznek olyan részvények, amelyek nem képviselnek tőkét. A Társaság, illetve leányvállalatai nem birtokolnak a Társaság által kibocsátott részvényt. 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 alapszabályának I.9. pontjában 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 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 a jelen pontban leírt 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 hatáskörébe tartozik:

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése
- b) javaslattétel a Könyvvizsgáló személyére és díjazására
- c) a Könyvvizsgálóval kötendő szerződés előkészítése
- d) a Könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a Könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, 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

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 időpontjára a Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól (a továbbiakban: Keler Zrt.) tulajdonosi megfeleltetést kér. A tulajdonosi megfeleltetés időpontja kizárólag a Közgyűlést megelőző 10. és 5. kereskedési napok közötti időszakra eshet. A tulajdonosi megfeleltetéssel kapcsolatos szabályokat a Keler Zrt. mindenkor hatályos szabályzata tartalmazza. A Társaság a részvénykönyvben szereplő, a tulajdonosi megfeleltetés időpontjában hatályos valamennyi adatot törli, és ezzel egyidejűleg a tulajdonosi megfeleltetés eredményének megfelelő adatokat a részvénykönyvbe bejegyzi, s azt a Közgyűlés napját megelőző 2. munkanapon 12 órakor a tulajdonosi megfeleltetés adataival lezárja. 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 tulajdonosi megfeleltetés időpontjában fennálló részvénytulajdonlást a tulajdonosi megfeleltetés eredménye igazolja,
- b) a részvény tulajdonosa a Társaság Részvénykönyvébe annak 5. pont szerinti lezárásáig be legyen jegyezve, és
- c) a részvényes részvénytulajdonosa, 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 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 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 hirdetményeire meghatározottak szerint hirdetmény 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 fizetésképtelenség 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 a Felügyeletet, 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 tartalmaznak 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

- bérleti szerződéseket kötöttek:

Cégcsoporton belül, kapcsolt vállalkozásokkal:

A Karszt Utca 3 Zrt. bérbe adott területet a Volcano Properties Kft. és a W-GO 2000 Zrt. részére. A Volcano Properties Kft. bérleti szerződésének kelte: 2008.12.22., a szerződés időtartama 2009.01.01-től 5 év határozott idő, a bérleti díj: 250.000 Ft.+Áfa , amely 2010.02.01-től 500.000 Ft.+Áfa összegre módosult. A W-GO 2000 Zrt. bérleti szerződésének kelte: 2009.11.25, a szerződés időtartama 2009.12.01-től határozatlan idő, a bérleti díj: 1.000.000 Ft.+Áfa összeg.

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

	Bérlő	Bérelt terület (m2)	Szerződés lejárata
Volcano Properties:			
	BMSK Zrt.	3350	2010.12.31
W-GO 2000 Zrt.	Magyar Posta Biztosító	1075	2012.04.01
	Magyar Posta Életbiztosító	717	2012.04.01
	Kulcs Soft Nyrt.	760	2013.11.31
	Drill Trans Zrt.	328	2012.10.01
Andrássy "96" Kft.	Magyar Telekom Nyrt.	2100	2014.07.06

- kölcsönszerződéseket kötöttek:

Cég név	A kölcsönszerződésben megterhelt ingatlan címe:	Az ingatlan alapterülete (m2):	Kölcsönző bank megnevezése:	Kölcsönszerződés kelte:	Kölcsön lejáratá:	Kölcsön összeg:
W-GO 2000 Zrt. Volcano Properties Kft.	1022 Bp, Bég u. 3-5.	7754	CIB	2008.04.09	2023.06.16	CHF 16 189 953,04
Andrássy „96” Kft.	1138 Bp, Visegrádi u. 110-112.	2937	Erste	2009.10.22	2014.08.31	CHF 5 616 585,24
WBO Kft.	1096 Bp, Páva u. 8.	4000	Erste	2009.10.22	2014.08.31	CHF 4 894 849,96
Karszt Utca 3 Zrt.	1119 Bp, Szerémi út 7/B 1026 Bp, Karszt u. 3.	240 657	MKB Unicredit	2007.10.05 2007.12.28	2022.09.30 2027.12.20	CHF 450 000,00 CHF 1 310 000,00

A cégcsoport csak és kizárólag az egyes ingatlanok megvásárlásához vett igénybe banki hiteleket, 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):

- **Karszt Utca 3. Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(székhely: 1025 Budapest, Karszt utca 3., cégjegyzékszám: 01-10-045769, egyéb helyeken: **Karszt Utca 3 Zrt.**)
- **Andrássy "96" Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-696196, egyéb helyeken: **Andrássy „96” Kft.**)
- **KRANSERVICE Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-046030, egyéb helyeken: **Kranservice Zrt.**)
- **W-GO 2000 Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég u 3-5., cégjegyzékszám: 01-10-045175, egyéb helyeken: **W-GO 2000 Zrt.**)
- **Volcano Properties Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(székhely: 1025 Budapest, Karszt utca 3., cégjegyzékszám: 01-09-722569, egyéb helyeken: **Volcano Properties Kft.**)
- **WBO Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(székhely: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzékszám: 01-09-875178, egyéb helyeken: **WBO Kft.**)

## **21.) Kulcsfontosságú információk**

### **21.1.) Nyilatkozat a működő tőkéről**

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

## **21.2. Tőkésítés és eladósodottság**

könyvelőtől elég megkérdezni a 2010. március 31-re saját tőke mérleg szerinti elemei:

és kötelezettségek elemei  
jegyzett tőke,

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 2010. március 31-i évközi beszámolója szerint „Saját tőke” és „Kötelezettségek” között az alábbi mérlegadatokat kerültek nyilvántartásba vételre:  
(adatok ezer forintban)

Saját tőke:	2.559.896,-
Jegyzett tőke:	2.560.000,-
Eredménytartalék:	-24,-
Mérleg szerinti eredmény:	-80,-
Kötelezettségek:	89,-
Rövid lejáratú kötelezettségek:	89,-
Rövid lejáratú hitelek:	44,-
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	45,-

## **22.) A bevezetendő értékpapírokra vonatkozó információk**

### **22.1.) A Részvényekre vonatkozó információk**

A Társaság 2010. március 12. napján megtartott közgyűlésén elhatározta a részvénytársasági működési forma megváltoztatását nyilvánosan működő részvénytársasággá, valamint döntött a 2/2010. számú közgyűlési határozatával a Társaság 25.600.000,- db, azaz Huszonötmillió-hatszáz ezer darab 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított törzsrészvényeinek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 93.) mint szabályozott piac részvény szekciójának „B” kategóriás részvényei közé történő bevezetéséről. A Társaság nyilvános működési formáját a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság Cg.01-10-046538/21 számú végzésével 2010. április 15-i hatállyal a cégjegyzékbe bejegyezte. A Részvények dematerializált formában kerültek előállításra a Tpt.-ben, 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 kiadott értékpapírkódja (ISIN azonosítója):

**HU0000102132**

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-II.) vezeti. A Részvények kibocsátásának pénzneme a Magyar Köztársaság hivatalos fizetőeszköze a magyar forint (HUF).



## **22.2.) A Részvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése**

Az Alapszabály V. fejezete részletes rögzíti a jogokat, amely a Kibocsátó honlapján, illetve székhelyén elérhető. A részvényest a Részvények alapján megillető jogok részletes meghatározása a Társaság alapszabályának V. fejezetében található meg.

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 hirdetményekre 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 hirdetmény megjelenésétől számított 8 napon belül gyakorolhatják.

A Társaság a Közgyűlés, mint társasági esemény időpontjára a Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól (a továbbiakban: Keler Zrt.) tulajdonosi megfeleltetést kér. A tulajdonosi megfeleltetés időpontja kizárólag a Közgyűlést megelőző 10. és 5. kereskedési napok közötti időszakra eshet. A tulajdonosi megfeleltetéssel kapcsolatos szabályokat a Keler Zrt. mindenkor hatályos szabályzata tartalmazza. A Társaság a részvénykönyvben szereplő, a tulajdonosi megfeleltetés időpontjában hatályos valamennyi adatot törli, és ezzel egyidejűleg a tulajdonosi megfeleltetés eredményének megfelelő adatokat a részvénykönyvbe bejegyzi, s azt a Közgyűlés napját megelőző 2. munkanapon 12 órakor a tulajdonosi megfeleltetés adataival lezárja. 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 tulajdonosi megfeleltetés időpontjában fennálló részvénytulajdonlást a tulajdonosi megfeleltetés eredménye igazolja,
- b) a részvény tulajdonosa a Társaság Részvénykönyvébe annak 5. pont szerinti lezárásáig be legyen jegyezve, és
- c) a részvényes részvénytulajdonosa, 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 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 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 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. A Társaság az osztalékfizetés megkezdésének napjára – mint társasági esemény időpontjára a Keler Zrt.-től tulajdonosi megfeleltetést kér. Az osztalék kifizetéséről rendelkező közgyűlési határozat kelte és

az osztalékfizetés megkezdésének időpontja között legalább 20 munkanapnak kell eltelnie. Az osztalék kifizetésének feltétele, hogy

- a) a tulajdonosi megfeleltetés időpontjában (fordulónap) fennálló részvénytulajdonlást a tulajdonosi megfeleltetés eredménye 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, osztalékelőleg 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 tulajdonosi megfeleltetés időpontjában fennálló részvénytulajdonlást a tulajdonosi megfeleltetés eredménye igazolja,
- b) a részvény tulajdonosa a Társaság Részvénykönyvébe annak 5. pont szerinti lezárásáig be legyen jegyezve, és
- c) a részvényes részvénytulajdona, illetve szavazati joga nem sérti a jogszabályok, illetve a jelen Alapszabály rendelkezéseit.

#### **22.5.) 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.

#### **22.6.) 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).

### **22.7.) A kibocsátás várható időpontja**

A Társaság Részvényeinek tőzsdei bevezetésre várhatóan 2010. július 2. napjáig kerül sor.

### **22.8.) 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 bizonyításig azt a személyt kell a Részvény tulajdonosának tekinteni, akinek az értékpapírszámláján a Részvényt nyilvántartják.

### **22.9.) 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 - a Felügyelet 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.

### **22.10.) 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.

### **22.11.) A Részvényekkel kapcsolatos adózási szabályok**

A Részvények vonatkozásában a Magyar Köztársaság (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.

#### **22.11.1.) 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.

Az ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül a befektetési szolgáltatóval a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény szerint meghatározott pénzügyi eszközre – így különösen részvényre, kamatjövedelem alá nem tartozó egyéb értékpapírral, határidős ügyletre, opciós ügyletre kötött ügylet.

#### **22.11.2.) 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 **20 százalék**.

#### 22.11.3.) 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 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 **10 százalék**; egyéb esetekben **25 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.

#### 22.11.4.) 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 **25 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%-os mértékű egészségügyi hozzájárulás is terheli.

Az adóévben realizált árfolyamnyereség csökkenthető az adóévben, vagy az azt megelőző két évben elszenvedett - még nem figyelembevett - árfolyamvesztéssel. (Kizárólag 2006. augusztus 31. után kötött ügylet vehető figyelembe.) Az árfolyamnyereség csökkenthető a járulékos bizományosi díjakkal, illetve számlavezetési díjakkal.

#### 22.11.5.) 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 Magyar Köztársaságban adóztatható bevételre terjed ki (korlátozott adókötelezettség). A külföldi illetőségű személyek adókötelezettségének megállapítása kapcsán figyelemmel kell lenni a nemzetközi egyezményekre és a viszonyosságra is.

#### 22.11.6.) 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 elszendvedett 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.

#### 22.11.7.) 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 üzletrész megvásárlása) az adóalap növelő-csökkentő tételek között jelennek meg. A Tao. mértéke 19 százalék.

#### 22.11.8.) Külföldi illetékességű társaságok

Amennyiben a külföldi vállalkozó nem rendelkezik a Tao. szerinti telephellyel a Magyar Köztársaság területén, úgy a Tao. szerint nem minősül adóalany. 2010. január 1-jétől adóalany a külföldi személy, illetve az üzletvezetése helye alapján külföldi illetőségű, ha belföldi jogszabály alapján létrejött jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező társas cég, személyi egyesülés, egyéb szervezet, külföldi vállalkozó kamatot, jogdíjat, szolgáltatási díjat fizet (juttat) számára; kivéve, ha a külföldi személy, a külföldi illetőségű illetősége szerinti állam és a Magyar Köztársaság között hatályos egyezmény van a kettős adóztatás elkerülésére a jövedelem- és vagyonadók területén.

### **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 Részvényeit tőzsdei bevezetése érdekében a Budapesti Értéktőzsde Zrt. szabályozott piacra nyújtja be bevezetési kérelmét. A Részvények tőzsdei bevezetésének várható időpontja 2010. július 2. napja.

#### **24.1.) A Tőkepiaci törvény**

A magyar tőkepiacot a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX törvény (Tpt.) szabályozza. A magyar tőkepiac működését szabályozó törvényt kibocsátása óta többször módosították. A törvény hatálya a Magyar Köztársaság területén végzett tőzsdei tevékenységen túl többek között kiterjed a sorozatban kibocsátott értékpapír Magyar Köztársaság területén, valamint magyar kibocsátó által külföldön történő forgalomba hozatalára; és a Magyar Köztársaság 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 személynek 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, rendszerváltozás 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: CESEAG AG: 50,45%, Österreichische Kontrollbank AG: 18,3%. 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 Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF)**

A pénzügyi piacok felügyeletét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: Felügyelet) látja el. A Felügyelet autonóm államigazgatási szerv, amelynek székhelye Budapest. A Felügyelet fejezeti jogosítványokkal felhatalmazott, önállóan működő és gazdálkodó közhatalmi költségvetési szerv. A Felügyelet tevékenységének főbb céljai

- a) a pénzügyi közvetítőrendszer stabil, zavartalan, átlátható és hatékony működésének biztosítása,
- b) a pénzügyi közvetítőrendszer részét képező személyek és szervezetek prudens működésének elősegítése, a tulajdonosok gondos joggyakorlásának folyamatos felügyelete,
- c) az egyes pénzügyi szervezeteket, illetve a pénzügyi szervezetek egyes szektorait fenyegető, nemkívánatos üzleti, és gazdasági kockázatok feltárása, a már kialakult egyedi vagy szektorális kockázatok csökkentése vagy megszüntetése, illetve az egyes pénzügyi szervezetek prudens működésének biztosítása érdekében megelőző intézkedések alkalmazása,
- d) a pénzügyi szervezetek által nyújtott szolgáltatások igénybe vevői érdekeinek védelme, a pénzügyi közvetítőrendszerrel szembeni bizalom erősítése.

A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény alapján a Felügyelet hatáskörébe tartozik a kibocsátási tájékoztató és hirdetemény engedélyezése. A Felügyeletre vonatkozó szervezeti és eljárási szabályokat a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletéről szóló 2007. évi CXXXV. törvény tartalmazza.

#### **25.) Kiegészítő információk**

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



## **26.) 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.

## **27.) Megtekinthető dokumentumok**

A Társaság alapszabálya letölthető elektronikus formátumban a Társaság honlapjáról, nyomtatott formátumban pedig megtekinthető a Társaság székhelyén. A Társaság 2009. évi beszámolója letölthető elektronikus formátumban a Társaság honlapjáról, nyomtatott formátumban pedig megtekinthető a Társaság székhelyén.