

**Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**  
**2012. Első Féléves Időközi Jelentése**

|                            |                                      |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Társaság neve              | Appenin Nyrt.                        |
| Társaság címe              | 1022 Budapest, Bég u. 3-5.           |
| Ágazati besorolás          | Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás) |
| Jelentési időszak          | 2012. I. félév                       |
| Befektetési kapcsolattartó | Székelly Gábor                       |
| Telefon                    | +36 1 346 8869                       |
| E-mail                     | info@appeninholding.com              |

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság a Budapesti Értéktőzsde szabályzata, illetve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény 54. § (8), valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet 2. számú melléklete alapján elkészítette a 2012. első félévéről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés).

A Jelentés tartalmazza a Társaság 2012. első félévére vonatkozó összevont (konszolidált) vezetőségi jelentését, az IFRS-nek megfelelően elkészített, tárgyidőszakra vonatkozó összevont (konszolidált) mérlegét és összevont (konszolidált) eredménykimutatását és az ezekhez fűzött értékelést, a Társaság adatok könyvvizsgálatára vonatkozó nyilatkozatát és felelősségvállaló nyilatkozatát.

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

- A társaság bemutatása
- Összefoglaló az Appenin Holding Nyrt. 2012. első félévi működéséről
- Tárgyidőszak utáni események
- Iparági környezet jellemzése
- Célok és stratégia
- Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok
- Összevont, konszolidált mérleg, IFRS számviteli elvek szerint
- Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2012.06.30.)
- Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak
- Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)
- Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan
- Kibocsátó felelősségvállaló nyilatkozata

## **A Társaság bemutatása**

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

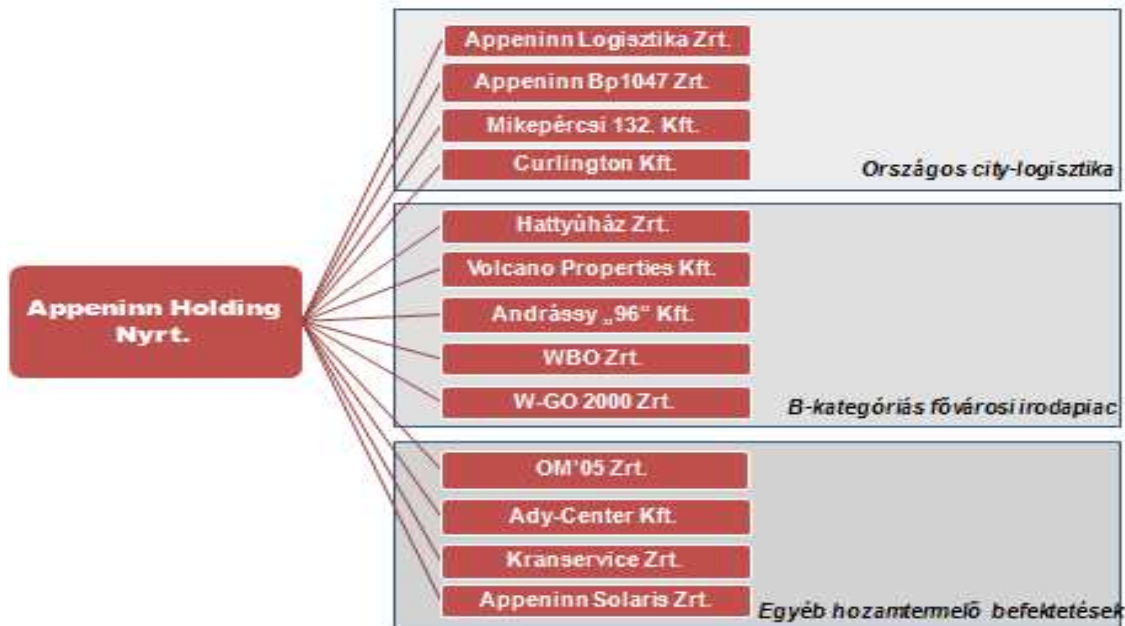
- leánycég bérbeadási tevékenységéhez szükséges ingatlan karbantartási, üzemeltetési szolgáltatás biztosítása a mindenkor szükséges igények szerint
- követelések érvényesítése
- a kiadó ingatlanok/irodák hirdetése, bérlők kiközvetítése, kapcsolattartás a bérlőkkel
- leánycég és ingatlanának megjelenése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

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

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

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

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



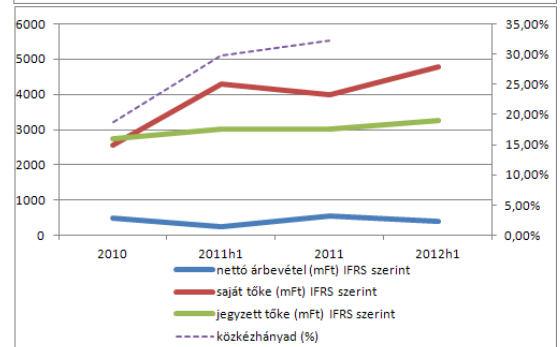
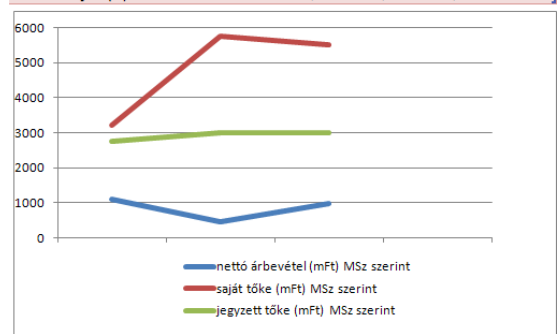
Ö

**összefoglaló az Appenin Holding Nyrt. 2012. első féléves működéséről**

- A Társaság időszaki beszámolója szerint az Appenin Holding 2012 első félévében 396 millió forint konszolidált árbevételt ért el, míg időszaki adózott eredménye 82 millió forint veszteséget mutatott. A Társaság egy évvel korábban 247 millió forintos időszaki árbevétel mellett 618 millió forintos nyereségről adott számot. Mindkét beszámoló azonos számviteli elveket követve készült: IFRS szerint, konszolidáltan.
- Az Appenin Holding időszaki jelentéseit a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2011 novemberétől 2012 augusztusáig vizsgálta, melynek lezárásaképpen több észrevételt és elmarasztalást is tett. A társaság a határozat megszületése előtt rendelkezett az IFRS szerinti beszámolók visszamenőleges elkészítéséről, így az Appenin Holding Nyrt. alapításának évéig, 2009-ig visszamenően rendelkezésre állnak az éves beszámolók. Az összehasonlíthatóság és a folyamatosság biztosítása végett a társaság mostani, 2012 I. félévi jelentésében az összefoglaló számokat az IFRS szerinti összesítésben közöljük.

Appenin Holding főbb adatok

|                                    | 2010   | 2011h1 | 2011   | 2012h1 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| nettó árbevétel (mFt) MSz szerint  | 1098   | 456    | 971    |        |
| nettó árbevétel (mFt) IFRS szerint | 486    | 247    | 552    | 396    |
| saját tőke (mFt) MSz szerint       | 3215   | 5761   | 5506   |        |
| saját tőke (mFt) IFRS szerint      | 2560   | 4296   | 3984   | 4782   |
| jegyzett tőke (mFt) MSz szerint    | 2756   | 3012   | 3012   |        |
| jegyzett tőke (mFt) IFRS szerint   | 2756   | 3012   | 3012   | 3250   |
| közvértékelés (%)                  | 18,75% | 29,84% | 32,17% |        |



- A mostani árbevétel 60 százalékkal haladja meg a társaság 2011-es, hasonló időszaki, azonos számviteli elvek mentén készült csoportszintű árbevételét. Ez az alábbi okokra vezethető vissza:
  - 2011 első félévében az átlagos kihasználtság elmaradt a jelenlegi értékektől, mely túlnyomóan az alig 40%-os kihasználtsággal üzemelő Hattyúházra volt visszavezethető. A társaság azóta visszatöltötte a korábban egy nagy bérlő távozásával kialakuló üresedést. Általánosságban elmondható, hogy az Appenin által üzemeltetett portfólióban az újonnan akvirált társaságok esetében is 3-6 hónapos időtávon belül sikerül a piaci átlaghoz feltornászni a bérlői állományt, még válságos időszakban is.
  - A társaság 2011 harmadik és negyedik negyedében kifejezetten a bérlői létszám megőrzésére és erősítésére koncentrált, így közel maximális kihasználtsággal tudott futni minden ingatlan 2012 első félévében.
- A társaság tevékenységét leíró beszámolók értelmezéséhez alábbiakban kívánunk segítséget nyújtani a magyar és a nemzetközi számviteli elvek szerinti beszámolók legfontosabb eltéréseinek bemutatásában.
  - Évközben akvirált ingatlan, illetve azt magában foglaló társaság konszolidációja során a magyar elvek szerint az árbevételt az adott üzleti év elejétől, nemzetközi elvek szerint csak a megszerzés pillanatától kell beszámítani. Ezáltal a magyar elvek szerinti időszaki árbevételek mindig magasabbak az azonos időszaki IFRS szerinti árbevételi értékeknél.
  - Devizában fennálló hiteltartozások értékelése során a magyar számviteli szabályok szerint a hitelt magát kell átértékelni, és céltartalékot képezni az adott deviza drágulása esetén a teljes fennálló tartozás árfolyamkülönbségére.
  - Nemzetközi számviteli elvek alkalmazásakor a devizában nyilvántartott ingatlanokat rendszeresen átértékelni szükséges, az árfolyamváltozásból adódó különbség eredménymódosító tényező. Ez 2012 első félévében azt jelentette, hogy a 311Ft helyett 289Ft-on értékelt, euroban nyilvántartott ingatlanportfólión 1 milliárd 89 millió forintos árfolyamvesztés keletkezik, mely rontja az időszaki eredményt.
- A társaság árbevételén belül az ingatlanbérbeadásból származó bevételek részaránya a tavalyi év végi 70 százalékról 73 százalékra nőtt, az üzemeltetésből származó bevételek aránya 10-ről 15 százalékra nőtt, emellett a gépek és berendezések bérbeadása 15 helyett csak 9 százalékot tett ki.
- 2012 elején határozott idejű bérleti megállapodást kötött a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala (KEKKH) és az Appenin Holding Nyrt, ennek értelmében további 3 évig marad a Központi Okmányiroda a visegrádi utcai irodaházában, ezzel folyamatos árbevételt biztosítva a holding Volcano Properties Kft. nevű leányvállalatának.
- 2012-ben, a 2011-es konszolidációs és költségcsökkentési projektek után ismét aktívabb akvizíciós politika mellett döntött az Appenin. Ennek az első félév során már születtek kézzelfogható eredményei.
- Áprilisban az Appenin Holding Nyrt. megállapodást írt alá a Mérleg utca 4. szám alatt található, 3720 négyzetméter alapterületű irodaház megvásárlásáról. Az elegáns, műemlék jellegű, A-kategóriás épület a belváros legfrekvenciáltabb területén található.

- A Citadella tövében épült Villa Montana ingatlanjai összesen 24 különböző exkluzív kivitelezésű irodát foglalnak magukban, ezeknek üzemeltetésére kapott megbízást az Appenin Holding május elején.

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

A Társaság 2012. június 8-i 6/2012.06.08. számú igazgatótanácsi határozatán alapuló zártkörű tőkeemelését, így a Társaság alaptőkéjének 3.250.000.000.- Ft-ra és ezzel összefüggésben a részvények (ISIN: HU0000102132) darabszámának 2.383.550 darabbal 32.500.000 darabra történt felemelését a Fővárosi Bíróság Cégbírósága 2012. július 17-én kelt és 2012. július 20-án érkezett Cg. 01-10-046538/43. számú végzésével a cégjegyzékbe bejegyezte.

### **Tárgyidőszak utáni események**

- A Társaság 2012. június 8-i 6/2012.06.08. számú igazgatótanácsi határozatán alapuló zártkörű alaptőkeemelése során újonnan kibocsátásra kerülő 2.383.550 darab egyenként 100 forint névértékű, dematerializált, névre szóló törzsrészvényének (ISIN: HU0000102132) keletkeztetése 2012. augusztus 14-i értéknappal megtörtént, továbbá a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Vezérigazgatójának 265/2012. számú határozata alapján ugyanezen napon a Kibocsátó fenti 238.355.000 forint össznévértékű törzsrészvényei a tőzsdei kereskedésbe bevezetésre kerültek.
- A Társaság tovább folytatja vásárlásait, elsősorban ingatlanpiaci, azon belül is ipari-logisztikai ágazatában. Valamint, szélesebb körben vizsgálja az egyedi, jó megtérülésű projekteket, például a luxus-kategóriában.
- 2012 augusztusában a BERTEX Ingatlanforgalmazó Zrt. 100%-os tulajdonrészének megszerzésével a Kärcher Hungária biatorbágyi főhadiszállását, egy 5000 négyzetméteres telken található 1600 négyzetméteres raktár- és irodaépületet vásárolt a Társaság, melyet saját részvényeivel fizetett meg.

### **Iparági környezet jellemzése**

A magyar ingatlanpiac 2012 első felében stabil volt; a teljes ingatlanállomány összterülete, a bérbeadási volumen és a bérleti díjak 2011-hez képest nem változtak, ugyanakkor az irodapiaci kihasználatlansági ráta valamelyest emelkedett. Az elmúlt fél évben nem indultak új fejlesztések, csupán néhány, 2012 végén vagy 2013 elején várhatóan átadásra kerülő új projekt építése, befejezése van folyamatban.

Az első fél évben bérbe adott ingatlanterületek nagysága kis mértékben elmaradt 2011 hasonló időszakától, a tranzakciók túlnyomó része mögött új vagy megújított bérleti szerződések állnak.

A kihasználatlanság és a bérleti díjak esetében az irodapiacon nem várható jelentős változás az év fennmaradó részében, minden piaci szegmensben stagnálásra lehet számítani, és az irodapiaci aktivitás mögött elsősorban továbbra is a meglévő szerződések újratárgyalása áll majd. Az A-kategória költségeit vállalni nem kívánó bérlők a jó minőségű, megfelelő lokációjú B-kategóriás szegmensben is keresik a számukra megfelelő megoldást. A bérlők körében továbbra is fontos szempont a környezettudatosság, a meglévő épületek ezen szempont szerinti korszerűsítése és felújítása. Az irodabérlők a B-kategórián belül is a jobb minőségű ingatlanokat preferálják, ebből a

kedvező folyamatból vette ki részét az Appenin Holding is, mely továbbra is szembe tudott menni a piaci trendekkel: A B-kategóriában a kihasználatlansági ráta némileg növekedett, 24,5 százalékon állt, ez az Appenin esetében 5 százalék maradt.

Az ingatlanpiac középtávú folyamatait makrogazdasági szinten erősen befolyásolhatja a kormány, az EU és az IMF között zajló tárgyalások eredménye, csökkentve a bizonytalanságokat. A tárgyalások sikeres lezárása segíthet helyreállítani a piac iránti bizalmat és támogatást adna az ingatlanpiacnak is, valamint a fogyasztás növekedése kedvezően hatna a termelő, szolgáltató és kereskedő szektorokra is.

## Célok és stratégia

### *Ingatlan gazdálkodás - irodapiac*


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

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

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

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

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




| Fővárosi irodapiaci érdekeltségek  | WGO2000           | Volcano                  | Andrássy96      | WBO                  | Hattyúház         | Ady-Center            | OM'05            |
|------------------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|
| Tulajdoni hányad                   | 100%              | 100%                     | 100%            | 100%                 | 74%               | 100%                  | 100%             |
| <b>Ingatlan címe</b>               | II., Bélg u. 3-5. | XIII., Visegrádi u. 110. | IX., Páva u. 8. | XI., Szerémi u. 7/b. | I., Hattyú u. 14. | II., Ady Endre u. 24. | V. Mérileg u. 4. |
| Terület nm                         | 7 754             | 2 937                    | 4 000           | 228                  | 7 892             | 1 300                 | 3 720            |
| Kihasználtsági ráta 2011. dec. 31. | 95%               | 100%                     | 99%             | 100%                 | 95%               | 85%                   | n.a.*            |
| Kihasználtsági ráta 2012. jún. 30. | 95%               | 100%                     | 99%             | 100%                 | 95%               | 85%                   | 90%              |

\* nem volt még a portfólióban

### *Ingatlan gazdálkodás – city logisztika*

A társaság 2010 végén fordult erőteljesebben a raktározási és ipari ingatlan piac irányába, több lépcsőben gyorsan felbővítve portfólióját, megteremtve az irodapiac mellett második stabil lábát a Holdingnak. Az új szegmensbe történő belépés az irodapiacra megfogalmazott alapértékek mellett

valósult meg: átlag feletti kihasználtsággal üzemeltethető ingatlanok, részvényesi értéket teremtő hozamszint melletti akvizíciója és működtetése a cél. A harmadik negyedév során újabb akvizícióra nem került sor, a társaság ebben a piaci szegmensben a portfólió bérlikkel való feltöltésére koncentrált, sikerrel.



| Ipari ingatlanok                   | Nagykanizsa              | Kecskemét       | Újpest           | Debrecen         | Zugló            |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Telekméret (nm)                    | 8 000                    | 71 861          | 11 921           | 2 532            | 4 700            |
| Iroda méret (nm)                   | 1 400                    | 476             |                  | 1 470            |                  |
| Raktár méret (nm)                  | 600                      | 5 548           | 4 835            | 700              | 1 850            |
| Tevékenység                        | szerviz, city logisztika | city-logisztika | city- logisztika | city- logisztika | city- logisztika |
| Kihasználtsági ráta 2011. dec. 31. | 65%                      | 100%            | 95%              | 95%              | 90%              |
| Kihasználtsági ráta 2012. jún. 30. | 65%                      | 100%            | 95%              | 95%              | 90%              |

### Speciális járművek bérbeadása

A Kranservice Zrt. a hazai speciális járműpiacon egyedi szerepet tölt be jó terepjáró képességgel rendelkező, önjáró teleszkópos daruk bérbeadásával.

## **Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok**

### Erősségek

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

### Lehetőségek

- Jelentősen alulértékelt ingatlanok megszerzése részipiaci szegmensekben
- 2012-től stabilizálódás a magyar ingatlanpiacon is
- Egyre több cég választja Magyarországot logisztikai központ helyszínének
- A kis- és középvállalatokra kiemelt figyelmet fordít az állam, bérleti oldalon növelik keresletüket
- A svájci frank árfolyamának euróhoz kötése a kiszámíthatóságot megnövelte

### Bizonytalanságok

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

### Kockázati tényezők

- Eurózónában növekvő pénzügyi aggodalmak, hitelpiaci negatív kilátásokkal
- A bérleti kinnlevőségek általában emelkednek a forint hirtelen romlásakor. A bérleti kauciók mindazonáltal megfelelő biztosítékot nyújtanak az esetlegesen a jövőben kialakuló kintlévőségek kezelésére.

#### *Pénzügyi kockázatok*

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

#### *Piaci kockázatok*

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

#### *Külföldi valuta kockázat kezelése*

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

#### *Biztosítékok*

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

### **Összevont, konszolidált mérleg és eredménykimutatás**

Alábbiakban közzétesszük:

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

Ezek az időközi pénzügyi kimutatások az IAS 34 Időközi pénzügyi kimutatások standardnak megfelelően készültek, így nem tartalmazzak minden olyan információt, amelyet az év végi pénzügyi kimutatások – az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása standard szerint – bemutatnak.



| Mérleg - Eszközök                             | Megjegyzés | 2011.06.30<br>eFt | 2012.06.30<br>eFt |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Befektett eszközök                            |            |                   |                   |
| Goodwill                                      |            | 1 607 901         | 1 948 264         |
| Egyéb immateriális javak                      |            | 1 550             | 1 325             |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok |            | 12 688 598        | 15 304 483        |
| Tárgyi eszközök                               |            | 351 287           | 287 188           |
| Halasztott adó eszközök                       |            | 8 204             | 55 963            |
| Egyéb pénzügyi eszközök                       |            | 9 964             | 6 710             |
| Részesedések                                  |            | 1 500             | 1 500             |
| <b>Befektett eszközök összesen</b>            |            | <b>14 675 983</b> | <b>17 603 413</b> |
| Forgóeszközök                                 |            |                   |                   |
| Készletek                                     |            | 2 511             | 2 080             |
| Vevő és egyéb követelések                     |            | 1 138 904         | 732 749           |
| Elhatárolások                                 |            | 19 680            | 52 916            |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes               |            | 275 790           | 239 888           |
| <b>Forgóeszközök összesen</b>                 |            | <b>1 436 945</b>  | <b>1 027 613</b>  |
| <b>Eszközök összesen</b>                      |            | <b>16 112 928</b> | <b>18 631 026</b> |

| Mérleg - Tőke és források                                     | Megjegyzés | 2011.06.30<br>eFt | 2012.06.30<br>eFt |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tőke és tartalékok  |            |                   |                   |
| Jegyzett tőke   |            | 3 011 645         | 3 250 000         |
| Tartalékok  |            | 951 552           | 1 726 207         |
| Visszavásárolt saját részvények                               |            | -413 731          | -460 300          |
| Felhalmozott eredmény   |            | 557 599           | 68 729            |
| <b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>                    |            | <b>4 107 066</b>  | <b>4 584 635</b>  |
| Nem ellenőrzött részesedések                                  |            | 188 749           | 197 720           |
| <b>Tőke és tartalékok összesen</b>                            |            | <b>4 295 815</b>  | <b>4 782 355</b>  |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek                               |            |                   |                   |
| Hitelek   |            | 10 528 026        | 11 838 063        |
| Béni letétek  |            | 124 476           | 149 527           |
| Pénzügyi lízinggel kapcsolatos kötelezettségek                |            | 0                 | 533 583           |
| Halasztott adó ráfordítások                                   |            | 411 789           | 382 590           |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>               |            | <b>11 064 292</b> | <b>12 901 763</b> |
| Rövid lejáratú kötelezettségek                                |            |                   |                   |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek                            |            | 106 039           | 149 341           |
| Rövid lejáratú hitelek  |            | 407 320           | 523 217           |
| Adó kötelezettségek   |            | 21 369            | 60 682            |
| Pénzügyi lízinggel kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségek |            | 36 963            | 73 408            |
| Passzív elhatárolások   |            | 182 131           | 140 260           |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>                |            | <b>752 821</b>    | <b>946 908</b>    |
| <b>Kötelezettségek összesen</b>                               |            | <b>11 817 113</b> | <b>13 848 671</b> |
| <b>Tőke és források összesen</b>                              |            | <b>16 112 927</b> | <b>18 631 026</b> |
| <b>Egy részvényre jutó nettó eszközérték (Ft-ban)</b>         |            | <b>136</b>        | <b>141</b>        |

| <b>Eredménykimutatás</b>   | <b>Megjegyzés</b> | <b>2011. H1<br/>eFt</b> | <b>2012. H1<br/>eFt</b> |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ingatlan bérbeadásból származó bevétel                                       |                   | 354 042                 | 500 463                 |
| Eszköz bérbeadásból származó bevétel   |                   | 89 843                  | 51 161                  |
| Eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó költségek                                     |                   | -48 937                 | -41 889                 |
| Ingatlan üzemeltetési költségek  |                   | -150 000                | -212 389                |
| Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó működési költségek                              |                   | -546                    | 0                       |
| <b>Nettó bérleti díj bevételek</b>   |                   | <b>247 302</b>          | <b>396 365</b>          |
| Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye                        |                   | 94 663                  | 0                       |
| Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye       |                   | -52 890                 | -1 088 732              |
| Akvizícióhoz kapcsolódó badwill  |                   | 508 300                 | 0                       |
| <b>Befektetési ingatlanokhoz kapcsolódó eredmény</b>                         |                   | <b>550 263</b>          | <b>-1 088 732</b>       |
| Egyéb bevételek/(ráfordítások)   |                   | -11 933                 | -3 188                  |
| Adminisztrációs költségek  |                   | -18 936                 | -19 131                 |
| Személyi jellegű ráfordítások  |                   | -12 955                 | -11 374                 |
| Goodwill értékesítés   |                   | -58 406                 | -79 163                 |
| Értécsökkenés és amortizáció   |                   | -8 402                  | -8 789                  |
| <b>Működési eredmény</b>   |                   | <b>686 934</b>          | <b>-811 971</b>         |
| Kamatbevétel   |                   | 5 944                   | 9 474                   |
| Kamat ráfordítások   |                   | -165 009                | -202 771                |
| Pénzügyi műveletek egyéb bevételei/(ráfordítása)                             |                   | 133 422                 | 958 681                 |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>  |                   | <b>661 291</b>          | <b>-46 407</b>          |
| Társasági adó  |                   | -43 103                 | -35 704                 |
| <b>Üzleti év eredménye</b>   |                   | <b>618 188</b>          | <b>-82 111</b>          |
| Egyéb átfogó eredmény  |                   |                         |                         |
| Külföldi tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbsézetek |                   | 0                       | 0                       |
| Értékelhető pénzügyi eszközök nettó érték növekedése                         |                   | 0                       | 0                       |
| Ingatlanok átértékelésén elért nyereség                                      |                   | 0                       | 0                       |
| Részesedés a társult vállalkozások egyéb átfogó eredményéből                 |                   | 0                       | 0                       |
| <b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>                  |                   | <b>0</b>                | <b>0</b>                |
| <b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>                                     |                   | <b>618 188</b>          | <b>-82 111</b>          |
| Az eredményből   |                   |                         |                         |
| A Társaság tulajdonosaira jutó rész  |                   | 631 525                 | -78 768                 |
| Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész                                       |                   | -13 338                 | -3 342                  |

## Nyilatkozat a Jelentésben szereplő adatok könyvizsgálatáról

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

### Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2012.06.30.)

| Név                  | Nemzetiség <sup>1</sup> | Tevékenység <sup>2</sup> | Mennyiség (db) | Részesedés (%) <sup>3</sup> | Szavazati jog (%) <sup>3,4</sup> | Megjegyzés <sup>5</sup> |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Lehn Consult AG      | K                       | T                        | 14.570.000     | 48,38                       | 48,38                            |                         |
| Alpina Intertrade AG | K                       | T                        | 4.196.100      | 13,93                       | 13,93                            |                         |

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

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

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

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

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

### Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak

| Jelleg <sup>1</sup> | Név                                  | Beosztás                       | Megbízás kezdete | Megbízás vége/megszűnése | Részvény tulajdon (db) |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|
|                     | Székely Gábor                        | IT elnök                       | 2010.03.12.      |                          | 6.800                  |
|                     | Friedrich Stefan<br>Michael Waechter | IT tag                         | 2012.04.10.      |                          | 4.196.100              |
|                     | Szabó Balázs                         | IT tag és auditbizottság tag   | 2012.04.10.      |                          | 0                      |
|                     | Székelyi Győző                       | IT tag és auditbizottság tag   | 2010.09.30.      |                          | 0                      |
|                     | Éder Lőrinc                          | IT tag és auditbizottság elnök | 2010.03.12.      |                          | 0                      |

### Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

|                   | Tárgyév eleje | Tárgyidőszak vége |
|-------------------|---------------|-------------------|
| Társasági szinten | 10            | 10                |

### Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan

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

## **Társaság felelősségvállaló nyilatkozata**

Alulírottak, mint a Társaság képviselőire jogosult személyek kijelentjük, hogy az időközi Jelentésben szereplő adatok és megállapítások a valóságnak megfelelnek, az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készítettük el a Társaság 2012. első félévéről szóló, a 1606/2002/EK rendelet 4. cikk hatálya alapján az IFRS szerint összeállított beszámolóját. Jelen időközi összevont (konszolidált) beszámoló és összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés valós és megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

A tárgyidőszakban a számviteli politikában és a számviteli elvekben változás nem történt.

Az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés ismerteti a pénzügyi év hátralévő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

**Budapest, 2012. augusztus 29.**

The image shows two blue ink signatures over a circular blue stamp. The stamp contains the text "Appenin Nyrt.", "1022 Budapest, Béta u. 3-5.", and "1188393". Below the signatures, the names and titles of the signatories are printed in bold black text: "Székely Gábor IT elnöke" and "Éder Lőrinc IT tagja".

**Székely Gábor**      **Éder Lőrinc**  
**IT elnöke**              **IT tagja**