

**APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

2016. I. FÉLÉVES

IFRS –EK SZERINT ELKÉSZÍTETT

KONSZOLIDÁLT JELENTÉSE

Társaság neve	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentés számviteli rendszere	IFRS
Jelentési időszak	2016. I. félév
Adatok könyvvizsgálata	közbenső időszaki adatok nem könyvvizsgáltak
Jelentés devizaneme	EUR, amennyiben ettől eltérő nincs jelölve
Közzétéve	2016. 08. 24.
E-mail	info@appeninnholding.com
Befektetési kapcsolattartó	Kovács Attila Gábor attila.kovacs@appeninnholding.com
Telefon	+36 1 346 8869

Operatív igazgatói értékelés az Appeninn Nyrt. 2016. első féléves teljesítményéről

Székely Gábor az Appeninn Nyrt. operatív igazgatója a féléves eredmények kapcsán kiemelte:

Stabil működés mellett tovább bővítette ingatlanportfólióját az idei első félévben az Appeninn Nyrt., így a vállalat árbevétele a következő negyedévekben növekedhet, és a cég vezetése fenntartja osztalékfizetési szándékát az idei év eddigi elért eredménye alapján. A társaság az év első hat hónapját 2,15 millió eurós bevétel mellett 412 ezer eurós adózott eredménnyel zárta.

A Budapesti Értéktőzsde Prémium kategóriájában jegyzett Appeninn Nyrt. 2016. első félévében továbbra is stabil teljesítményt nyújtott, így az ingatlanbefektetéseket kezelő társaság kedvező kilátásokkal vág neki az év második felének. A cégcsoport 2,15 millió EUR bevétel mellett 412 ezer EUR adózott eredménnyel zárta az idei első félévet. A bevétel kismértékű, 3,9 százalékos csökkenése mögött egyes projektek tavalyi, a portfólió átstrukturálása miatti értékesítése, valamint a forint árfolyamának változása áll. Az eredményt az első félévben pénzügyileg nem realizált számviteli árfolyamveszteség, valamint a múlt év decemberében sikeresen végrehajtott 13 millió CHF banki hitel refinanszírozásához (kiváltásához) kapcsolódó rendkívüli adminisztrációs és banki költségek terhelték a tavalyi azonos időszakhoz képest. Az év első hat hónapjában végrehajtott 1.043 ezer EUR összegű ársziós tőkeemelés jelentősebb elemeiként a 900 ezer EUR névértékű saját kötvény, valamint 1.575 ezer EUR értékben két új ingatlan került a vállalathoz, így 2.191 ezer EUR-val emelkedett az Appeninn saját tőkéje. Ennek köszönhetően tovább javul a társaság készpénztermelő képessége, és már a harmadik negyedévben tovább bővíthet az ingatlanbérbeadásból származó árbevétel. A kötvényállomány, valamint a banki hitelállomány tavalyi csökkenésének köszönhetően a vállalat adósságszolgálatára idén legalább 650 ezer euróval csökken. Az első féléves adatok alapján az igazgatóság megerősíti tervét, mely szerint az Appeninn idei eredménye után akár osztalékot is fizethet.

A vállalat fenntartja korábban elhatározott növekedési tervét, így további ingatlanok, valamint ingatlanokat kezelő projektek (vállalatok) vásárlását tervezi, így növelve nyereségtermelő képességét. Ezt a célt szolgálta az az augusztusi ingatlantranzakció is, melynek keretében az Appeninn ismét bővítette ingatlanportfólióját, és megvásárolt egy, a Rózsadombon található, több mint 800 négyzetméteres ingatlant, melynek vételára 7 év alatt megtérülhet, miután a bérletre vonatkozóan azonnal 6 éves, határozott idejű szerződés született.

Appeninn Holding 2016. első féléve stabil működést mutat

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság elkészítette a 2016. első félévről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés). A Jelentés tartalmazza a Társaság 2016. első félévre 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 jelentésben alkalmazott számviteli elvek meggyeznek az összehasonlító időszakban alkalmazott számviteli politikával. A jelentés beszámolási pénzneme EUR.

AZ APPENINN HOLDING 2016. ÉV MÁSODIK NEGYEDÉVES KIEMELT TÉTELEI

Kiemelt adatok - konszolidált	2016 1-6 hó* EUR	2015 1-6 hó* EUR
Eredmény:		
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	2 151 840	2 240 415
Közvetlen fedezet	1 480 152	1 499 789
Kamat ráfordítások	(520 427)	(653 112)
Tárgyévi eredmény	411 650	568 708

- Az Appeninn Nyrt. a 2016. első félévét 2.152 millió EUR díjbevéttel zárta. A Tárgyidőszakban a Társaság díjtételei a tervek szerinti szinten állnak. A 2015. évben értékesített portfólióelem kieséses, és az árfolyam differencia együttesen 3,9%-os változást okoztak.
- A Társaság bruttó működési eredménye (EBITDA)
- A közvetlen fedezet (árbevétel és közvetlen költségek egyenlege) 2016-ban 69%-os jövedelemtermelési szintet jelentett, amely meghaladja a 2015. évi szintet (67%). A növekmény a 2015. évi portfólió tisztítás hatására következett be.
- A 2015. évi portfólió elemből elért tőkebevételekkel a Társaság a tőkeköltségeket kezelte. A kamatokon realizált megtakarítás 2016-ban 20%-os volt.
- A Társaság 2016 első félévben teljesített, adózott eredménye 412 ezer EUR, az adózás előtti eredmény 469 ezer EUR volt.

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE

Konzolidált- Eredménykimutatás	2016 1-6 hó* EUR	2015 1-6 hó* EUR
<i>Folytatódó tevékenységek</i>		
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	2 151 840	2 240 415
Ingtatlan üzemeltetési költségek	(671 688)	(740 626)
Közvetlen fedezet	1 480 152	1 499 789
Adminisztrációs költségek	(308 417)	(135 360)
Személyi jellegű ráfordítások	(15 520)	(18 375)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	185	172 473
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**	1 156 400	1 518 527
Goodwill értékvesztés	-	(131 398)
Értécsökkenés és amortizáció	(350)	(3 492)
Működési eredmény (EBIT)**	1 156 050	1 383 637
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	(221 649)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésnek eredménye	35 170	-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok felújítási ráfordításai	(93 137)	(217 791)
Kamatbevétel	8 969	28 356
Kamat ráfordítások	(520 427)	(653 112)
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása/(bevétele)	(117 502)	415 979
Adózás előtti eredmény	469 123	735 420
Jövedelemadó	(57 473)	(166 712)
Tárgyévi eredmény folytatódó tevékenységekből	411 650	568 708
<i>Megszűnő tevékenységek</i>		
Tárgyévi eredmény megszűnő tevékenységekből	-	-
Tárgyévi eredmény	411 650	568 708
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbségek	-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	411 650	568 708
Az eredményből:		
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	443 968	568 708
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	(31 127)	-
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből EUR centben	1,12	1,61
Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban	0,59	0,59

* Az időszak adatai könyvvizsgáló által nem ellenőrzött évközi időszak adatait tartalmazza.

** Az eredmény kategória nem IFRS eredmény kategória

Ingtalan bérbeadási tevékenység eredménye

- Az üzemeltetett portfólióelemekben a folyamatos magas hasznosítási ráták miatt az ingatlan bérbeadásból származó bevétel szinten tartotta magát. Az összehasonlíto időszak 3,9%-os többletet a portfóliótisztítás miatt 2016-ra már értékesített ingatlanok bevételei okozták.
- A társaság közvetlen fedezetmutatója (korábbi néven: nettó díjbevétel) az ingatlan és eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó bevételek és a bérbeadási tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódó ráfordítások egyenlege. A portfólió összteljesítménye, amit a közvetlen fedezettel mérünk 69%-os termelékenységget mutatott, amely 2015-ben 67%- volt.
- A Társaság ingatlan állománya a 2015. december 31-i beszámolót követően 2016. május-júniusban két ingatlanelemmel növekedett, összesen 1.576 ezer EUR értékben. Az új ingatlanok bevételei 2016. második felétől megjelennek a konszolidált adatokban.
- A Társaság adminisztrációs költségeinek állományában két tétel okozta a teljes eltérést, egyrészt a korábbi évek elmaradt, és utólagos építményadó kivetése 96 ezer EUR, másrészt a hitelállomány biztosítéki költségeinek éves arányos díja 1-6 hónapra 77 ezer EUR.
- A Társaság 2016. év során a befektetési célú ingatlanjainak fenntartására 93 ezer EUR ráfordítást számolt el karbantartási és beruházási tevékenységek ráfordításaiból.

2016. első félévében a működési eredmény 1.156 ezer EUR volt.

Finanszírozási és pénzügyi eredmény

- A Társaság 2015-ben elért finanszírozási szerkezet változásának hatása a kamat ráfordítások csökkenése.
- A Társaság árfolyamkülönbségen a tárgyidőszaki árfolyamváltozások miatt 114 ezer EUR nem realizált, számviteli veszteséget számolt el.
- A 2016. májusi tőke szerkezet változtatással - részvénykibocsátás - az éves szinten 5%-7,5%-ot elérő kamatozású értékpapírok bevonására van lehetőség. A Társaság vizsgálja, hogy a papírok bevonásának lehetőségével élni kíván-e.

A Társaság konszolidált eredménye

- A Társaság kontrollált részesedéseire jutó eredmény 444 ezer EUR volt. A részvényenkénti eredmény 1,12 EUR cent volt.
- A Társaság 24 millió EUR saját tőke értékének kibocsátott részvényenkénti értéke 0,59 EUR cent volt.

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

A Társaság 2016. június 30-i mérlege 65,3 millió EUR mérlegfőössszeggel zárt, amely 2,2%-os növekedést jelent a 2015. december 31-éi értékhez képest.

Mérleg - Eszközök	2016.06.30.*	2015.06.30.*	2015.12.31
	EUR	EUR	EUR
Üzleti vagy cégérték (goodwill)	2 149 186	5 491 052	2 149 186
Egyéb immateriális javak	3 066	7 888	3 133
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	60 495 969	58 650 000	58 920 000
Tárgyi eszközök	92 554	92 725	70 864
Halasztott adó eszközök	52 163	60 220	52 670
Egyéb pénzügyi eszközök	1 236 123	-	1 247 659
Befektetett eszközök összesen	64 029 061	64 301 885	62 443 512
Készletek	3 700	3 714	3 737
Vevő és egyéb követelések	808 178	3 993 945	892 760
Elhatárolások	102 209	111 280	90 167
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	441 592	304 161	418 769
Forgóeszközök összesen	1 355 679	4 413 100	1 405 433
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	-	-	64 272
Eszközök összesen	65 384 740	68 714 985	63 913 217
Mérleg - Tőke és források	2016.06.30.*	2015.06.30.*	2015.12.31
	EUR	EUR	EUR
Jegyzett tőke	12 893 072	11 850 483	11 850 483
Tartalékok	11 229 685	10 081 366	10 081 366
Visszavásárolt saját részvények	(2 463 403)	(1 893 829)	(2 370 330)
Felhalmozott eredmény	1 740 325	(48 245)	1 296 357
A Társaság részvényeseire jutó tőke	23 399 679	20 007 625	20 857 876
Nem ellenőrző részesedések	710 835	-	741 962
Tőke és tartalékok összesen	24 110 514	20 007 625	21 599 838
Hitelek	33 987 987	42 427 229	33 689 163
Kötvénytartozás	823 640	-	1 806 688
Bérlői letétek	778 897	796 901	770 976
Halasztott adó kötelezettségek	2 748 814	1 751 564	2 787 609
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	38 339 338	44 975 694	39 054 436
Szállítók és egyéb kötelezettségek	1 650 866	1 438 039	1 495 492
Rövid lejáratú hitelek	805 448	1 694 802	1 294 250
Adó kötelezettségek	178 206	348 382	201 543
Passzív elhatárolások	300 368	250 443	267 658
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	2 934 888	3 731 666	3 258 943
Kötelezettségek összesen	41 274 226	48 707 360	42 313 379
Tőke és források összesen	65 384 740	68 714 985	63 913 217

* Az időszak adatai könyvvizsgáló által nem ellenőrzött évközi időszak adatait tartalmazza.

** Bemutató összehasonlíthatósága miatt átvezetések

Befektetett és forgó eszközök

- A Társaság eszköz portfóliója 2016. első félévben két ingatlannal, 1.575 ezer EUR értékkel nőtt. A Társaság a 2015.12.13-én készített portfólió és Goodwill értékelés feltételrendszerét fenntartotta. A Társaság teljes ingatlan vagyonának becsült értéke 60,4 millió EUR volt.
- A Társaság állag megőrző fenntartási és beruházási munkákat hajtott végre az első félévben, összesen 93 ezer EUR értékben.

Tőke és források összetétele

- Saját részvény mennyisége az első fél év alatt 118.365 db részvény elidegenítését, 295.295 db beszámítását és 3.300.000 db kibocsátását majd apportálását követően, 2016. június 31-én 2.991.210 db-al zárt.
- A Társaság hiteleinek összege a negyedévben teljesített tőketörlesztésekkel csökkent.
- 2015. első negyedévhez képest a hitelátstrukturálás 6,5 millió euróval csökkentette a Társaság banki hitelállományát, ami egyben jelentős fizetési könnyítést is jelent az Appeninn csoport számára. A hitel-újrastrukturálás következtében Társaság adósságszolgálat a 2016-tól kezdődő üzleti évtől éves szinten legalább 650 ezer EUR összeggel csökken.
- A Társaság Igazgatótanácsa tőkeemelésről döntött 2016. május 20-án. A tőkeemelés 2016. május-augusztus között a részvény kibocsátással és az apport átadásával lezárult. A tőke emelés célja a Társaság cash-flow terheinek és az idegen források csökkentése és a saját források növelése. A Társaság a tőkeemeléssel forrás szerkezetét a saját források javára erősíti, ezért az a Társaság kamat és tőketörlesztési kötelezettségeit a tőkévé konvertált idegen források arányában csökkentheti.

A tőkeemelési programban részt vett a Társaság által kibocsátott 90 db EUR kötvény, 10 db HUF kötvény névértéke és kamata, összesen 300,6 millió forinttal. A Társaságba a tőkeemeléssel a gazdaságos üzemmérethez hozzájáruló ingatlan portfólió elemek kerültek. A tőkeemelés során megszerzett ingatlanportfólió elemeknek köszönhetően a mérethatékonyság és volumen miatt a Társaság cash-flow termelő képessége a harmadik negyedévtől tovább erősödik. A Társaság stratégiai célja, hogy volumen hatékonyan pozitív cash-flow termelő céggént lehetőséget teremtsen a tőkejövedelem, az osztalék forrásainak megteremtésére.

TÁRSASÁGI CASH-FLOW

Cash-Flow Kimutatás	2016 1-6 hó* EUR	2015 1-6 hó* EUR
Adózás előtti eredmény	501 441	735 420
Jövedelem termelő célú ingatlanok átértékelésének eredménye, befektetési ráfordítások	57 967	217 791
Nem realizált deviza átértékelés	113 905	1 729 167
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	-	221 649
Értékcsökkenés	350	3 492
Kisebbségre jutó eredmény	(31 127)	-
Goodwill értékvesztés	-	131 398
Leányvállalat értékesítéséből származó (nyereség) veszteség	-	(2 277 515)
Kamatbevételek	(8 969)	-
Kamat ráfordítások	422 865	653 112
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	(65 747)	236 228
Aktív időbeli elhatárolások változása	(12 042)	13 636
Készletek változása	37	1
Kötelezettségek és elhatárolások változása	188 084	(364 197)
Bérlői letétek változása	7 921	9 067
Fizetett nyereségadó	(119 098)	(42 541)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1 055 587	1 266 708
Nettó pénzbeáramlás leányvállalat értékesítésekor	-	536 863
Ingatlanhoz kapcsolódó beruházás	(114 760)	(217 791)
Tárgyi eszköz beszerzések	(350)	(14 431)
Értékesítésre szánt eszköz értékesítésének bevétele	64 272	-
Befektetési célú ingatlan értékesítésének bevétele (beszerzés)	-	136 912
Befektetési tevékenységből származó (felhasznált) nettó cash flow	(50 838)	441 553
Hiteltörlesztés	(661 168)	(1 254 977)
Kapott kamat	8 969	-
Fizetett kamat	(422 865)	(653 112)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	(981 926)	(1 908 089)
Pénzeszközök változása	22 823	(199 828)
Nyitó pénzeszköz	418 769	503 989
Pénzeszközök az időszak végén	441 592	304 161

* Az időszak adatai könyvvizsgáló által nem ellenőrzött évközi időszak adatait tartalmazza.

TÁRSASÁG TŐKE SZERKEZETE

Saját tőke elemek - adatok EUR	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Visszavásárolt saját üzletrész	Felhalmozott eredmény	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó részesedések	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2015. január 1-én	11 850 483	10 081 366	(2 643 620)	(599 103)	18 689 126	-	18 689 126
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	568 708	568 708	-	568 708
Saját részvény értékesítés	-	-	749 791	-	749 791	-	749 791
Egyenleg 2015. június 30-án	11 850 483	10 081 366	(1 893 829)	(30 395)	20 007 625	-	20 007 625

Saját tőke elemek - adatok EUR	Jegyzett tőke	Általános tartalék	Visszavásárolt saját üzletrész	Felhalmozott eredmény	Az anyavállalat tulajdonosaira jutó részesedések	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2016. január 1-én	11 850 483	10 081 366	(2 370 330)	1 296 357	20 857 876	741 962	21 599 838
Tárgyévi átfogó eredmény	-	-	-	443 968	443 968	(31 127)	412 841
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók:							
Saját részvény vásárlás	-	-	(199 214)	-	(199 214)	-	(199 214)
Saját részvény értékesítés	-	-	106 141	-	106 141	-	106 141
Részvény kibocsátás	1 042 589	-	-	-	1 042 589	-	1 042 589
Ázsiós tőke emelés	-	1 148 319	-	-	1 148 319	-	1 148 319
Egyenleg 2016. június 30-án	12 893 072	11 229 685	(2 463 403)	1 740 325	23 399 679	710 835	24 110 514

TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

Budapest, 2016. augusztus 10. Tovább bővítette ingatlanportfólióját a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett Appenninn Nyrt., miután a Felhévíz-APPEN Kft. leánycégen keresztül megvásárolta a Felhévízi úton található, több mint 800 négyzetméteres ingatlant. Az iroda adottságai rendkívül kedvezőek, mivel Rózsadomb kiemelt részén (a Daubner cukrászda feletti területen) helyezkedik el. Az Appenninn számára a vételár 7 év alatt megtérülhet, miután a bérletre vonatkozóan azonnal 6 éves, határozott idejű szerződést kötött a Pénzügykutató Alapítvánnyal. A tranzakció tovább támogatja az Appenninn stratégiájának megvalósulását, mely szerint jó adottságú, azonnal hasznosítható ingatlanokkal bővíti tovább a vállalat ingatlan-portfólióját, ami lehetővé teszi, hogy a kezelt terület átlagos kihasználtsága jóval a piaci átlag felett, 95 százalék felett áll.

A változások a tárgyidőszaki mérleg tételeit nem érintették. Nincs tudomásunk a tárgyidőszak záró mérleg tételeire és eredményre hatással lévő eseményről.

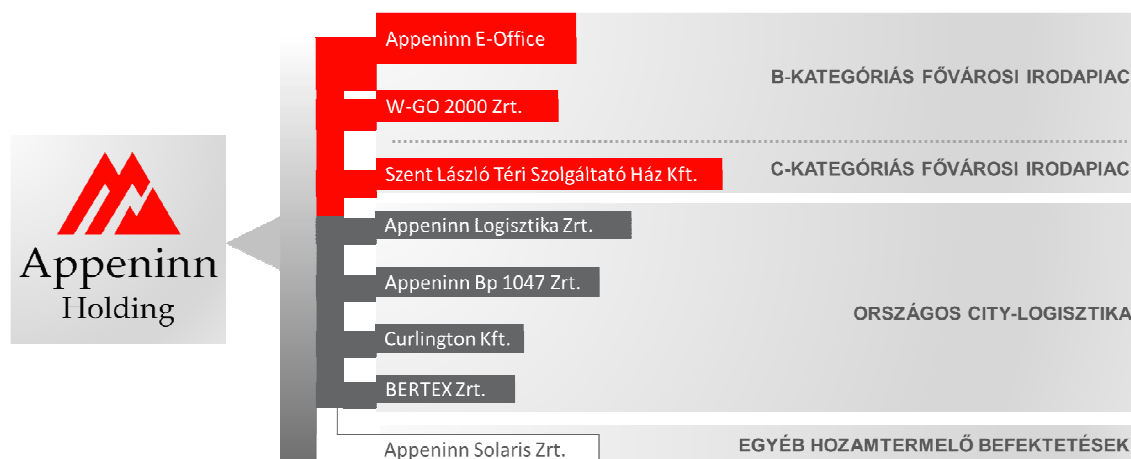
A TÁRSASÁG TÖRTÉNETE

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. megalapítására 2009 decemberében került sor, a Társaság bevélettermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte el, ma a Társaság Magyarország egyik dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési Társasága. A Társaság összesen 60,4 millió euró értékű, 13 ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője.

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

A Társaság a tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrált, amelyekben kedvezően árazott, ám nagy hozamtermelési potenciállal rendelkező 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 portfólió-szemlélettel kezelt befektetésektől sem.

Az Appeninn Holding Struktúrája (2016.06.30):



ENERGIAMENEDZSMENT EREDMÉNYEK



2015. március 6-án elnyerte a Virtuális Erőmű Program (VEP) „Energia hatékony Vállalat” díját az Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

A Nemzetközi Energia takarossági Világnapon átadott elismerést a VEP által meghirdetett pályázat keretében ítelték oda a tőzsdei Társaságnak.

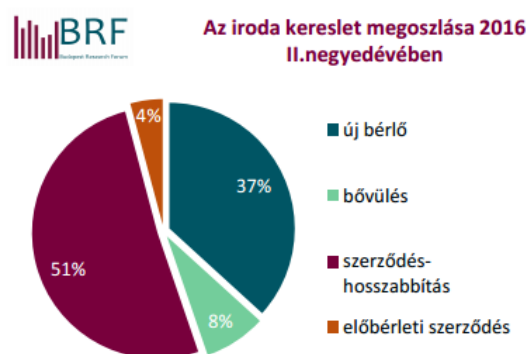
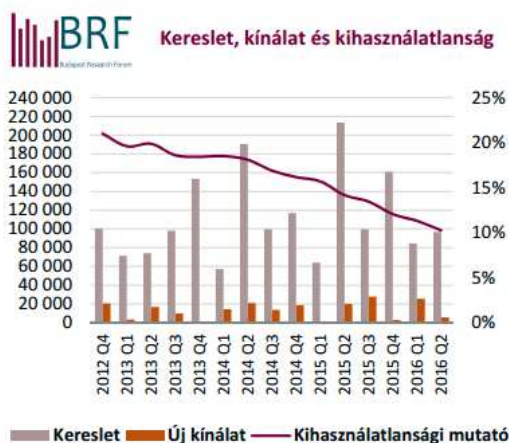
Az energia megtakarítás következtében az irodaházak szén-dioxid-kibocsátása is arányosan csökkent.

IPARÁGI KÖRNYEZET ÉS SZEKTOROK JELLEMZÉSE

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és a Robertson Hungary – 2016. április 27-én tette közzé az 2016 első negyedévére vonatkozó irodapiaci adatait.

Budapesti irodapiac

2016 második negyedéve során egy irodaépület került átadásra 5.700 m²-rel növelve a Belvárosban elérhető területeket. Mindeközben egy épület (3.490 m²) kikerült a vizsgált állományból, mivel eladását követően funkcióváltás várható a közeljövőben. A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.297.360 m²-t tesz ki. Ebbe beletartozik 2.632.780 m² „A” és „B” besorolású modern spekulatív irodaterület és 664.580 m² saját tulajdonú iroda.



Forrás: BRF

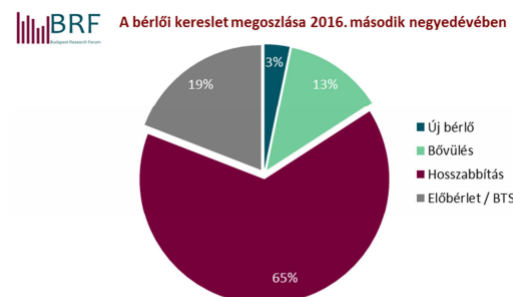
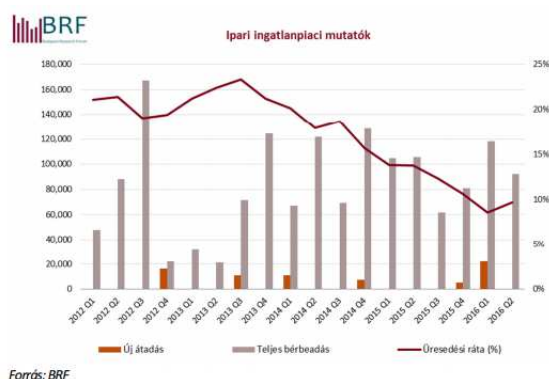
Az üresedési ráta ismét csökkent: 3,9 százalékponttal 2015 azonos időszakához viszonyítva és 1,0 százalékponttal kevesebb, mint az előző negyedévben. Jelenleg 10,3%-on áll, mely a legalacsonyabb érték a gazdasági válság óta. A legalacsonyabb szint továbbra is Dél-Budán van 5,8%-kal, míg a legmagasabb üresedési ráta (31,2%) továbbra is az Agglomerációban mérhető. A kereslet 2016 második negyedévében 129.170 m² -t tett ki, a megelőző negyedévben regisztrált értéknél 53%-kal magasabbat.

A Budapest Research Forum 202 szerződést regisztrált 2016 második negyedévében, az átlagos tranzakcióméret 639 négyzetméter volt. A szerződés hosszabbítások voltak a piac fő mozgatói a maguk 51%-os részesedésével. A bérlői kereslet 37 százalékát az új bérlőkkel kötött szerződések adták. A bővülések részesedése 8, míg az előbérleti szerződéseké 4% volt. Saját tulajdonba vétel nem történt a negyedév során. A Váci úti folyosó aktivitása volt legmagasabb az alpiacok közül, mivel itt kötötték a szerződések 30,1%-a. Ezt a Pest Központ és a Buda Központ alpiacok követték 25,2 illetve 13,2%-os részesedéssel.

A BRF összesen 26 darab 1.000 m² -nél nagyobb területre vonatkozó szerződést regisztrált ebben a negyedévben: 13 szerződés hosszabbítást, 11 új bérlővel kötött megállapodást és 2 előbérleti szerződést. Ezek közül 9 a Váci úti irodafolyosón lévő irodaterületre vonatkozott, melyet a Pest Központ és a Buda Központ alpiacok követték. A legnagyobb előbérleti szerződést a Nordic Light irodaházban kötötték 2.100 m² -re, míg a legnagyobb, 2.000 m² -t meghaladó területre vonatkozó, új bérlővel aláírt szerződés a Haller Gardens nevéhez fűzhető. A nettó abszorpció 36.525 négyzetmétert tett ki a második negyedévben, 24,7%-kal többet, mint 2016 első negyedévében. Pest Központ részesedése kiemelkedően magas, 14.930 négyzetméter volt.

City logisztika

2016 második negyedévében nem regisztráltunk új átadást, így a budapesti agglomeráció spekulatív ipari ingatlanállománya változatlanul 1.887.800 négyzetméter.



Forrás: BRF

A második negyedévben a teljes bérlői kereslet 92.100 négyzetmétert tett ki, amely 22%-kal elmarad a 2016 első negyedévi szinttől és 13%-kal alacsonyabb, mint az előző év azonos időszakában regisztrált érték. Hasonlóan a korábbi negyedévekhez, a kereslet nagy részét, 65%-át szerződés hosszabbítások tették ki, az új tranzakciók részaránya mindössze 3%, míg a bővüléseké 13% volt. Az alacsony számú elérhető szabad raktárterületnek köszönhetően több nagy előbérleti szerződés is kötött a negyedév során. Összesített volumenük 17.650 négyzetmétert tett ki, a teljes bérlői kereslet 19%-át adva.

2016 második negyedévében a BRF összesen 21 tranzakciót regisztrált, melyből kettő haladta meg a 10.000 négyzetmétert, ezek mindegyike szerződés hosszabbítás volt. Az átlagos tranzakció méret 4.380 négyzetméter volt, amely pontosan megegyezik az előző negyedévvél és 18%-kal meghaladja az elmúlt három évben regisztrált negyedéves átlagméretet.

A bérleti szerződések 93%-át logisztikai parkok területeire kötötték, átlagosan 5.710 négyzetméterre. A városi logisztikát érintő bérbeadások átlagos mérete 1.080 négyzetméter volt. A legnagyobb szerződés a Prologis Park Budapest Harbor Parkban történt, ahol egy logisztikai cég hosszabbított 20.860 négyzetméteres területen. A két legnagyobb előbérleti szerződést a Budapest-Dock Szabadkikötőben kötötték,

összesen 12.800 négyzetméteren. A legnagyobb új bérbeadás egy 2.000 négyzetméteres szerződés volt a Gentraco raktárcsarnokban, míg a legnagyobb bővülés a BILK-ben történt, ahol a Transoflex növelte operációját. Az üresedési ráta jelenleg 9,7%-on áll, ami az előző negyedévéhez képest 1,1 százalékpontos növekedést jelent. Jelenleg összesen 182.650 négyzetméternyi terület áll üresen és csupán négy épületben van 10.000 négyzetméter feletti kiadatlan terület. A negyedév során a nettó abszorpció negatív értékű volt és összesen 20.640 négyzetmétert tett ki, azaz ennyivel csökkent a bérbeadott ipari ingatlanállomány az előző negyedévhez képest.

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

Ingatlangazdálkodás - irodapiac

Az Appeninn Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentrál, amelyekben alacsonyan árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel üzemeltethető eszközök szerezhetők meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. A cégcsoport elsődlegesen fővárosi irodaházakkal

rendelkezik, de országosan is akvirál logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat. Az Appeninn az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

A Társaság portfóliójában szereplő irodaingatlanok kedvező kihasználtsági szintjének fenntartása mellett, az Appeninn 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 stabil, a budapesti átlagot jóval meghaladó, több mint 95 százalékos összesített kihasználtsági mutatót eredményez.

Az irodaingatlanokkal kapcsolatosan a fő elvárás: a jó lokáció, a kedvező megközelíthetőség és az előnyös funkciók, amely szempontokat a Társaság akvizíciói során messzemenőkéig figyelembe veszi. A Cégcsoport leánycégeken keresztül birtokolja az egyes ingatlanokat, az üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat (számvitel, pénzügy, karbantartás) központosítva, a Holding cégein keresztül látja el. A gazdasági környezet bérlőkre gyakorolt hatásának ellensúlyozására a Társaság az üzemeltetési költségek folyamatos kontrolljára és csökkentésére törekszik, ezzel reagálva a bérlők költségcsökkentési igényeire, így a bérleti díjak csökkentésére nem helyeződik nyomás, s a jelenlegi piaci környezetben megteremtődött a lehetőség a bérleti díjak szintjének emelkedésére is.

Az Appeninn Nyrt. holding funkciót tölt be a cégcsoportban és az alábbi szolgáltatásokat nyújtja a cégcsoporton belül:

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

Ingtalngazdálkodás – city logisztika

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

FŐBB ERŐFORRÁSOK, KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS AZOK VÁLTOZÁSAI, BIZONYTALANSÁGOK

Erősségek

- A Társaság rugalmasan alkalmazkodik az ügyfél egyedi igényekhez.
- A Társaság költséghatékony üzemeltetést valósít meg
- Átgondolt ingatlan portfólió méret és ebből következő volumen hatékony gazdálkodás
- Összehangolt finanszírozás és bevétel struktúra fenntartása
- A Társaság likvid eszköz portfólióval rendelkezik
- A Társaságnál az idegen tőke és saját tőke arány kiegyensúlyozott

Bizonytalanságok

- A friss akvizícióknál a kihasználtsági ráták pontos előre jelzésének bizonytalanságai
- A folyamatos bérbeadásnál a bérlő váltásonkénti idő hossza

Lehetőségek

- Az alulárazott hazai ingatlanpiac attraktív befektetési célpont a külföldi befektetőknek
- Alulértékelt ingatlanok megszerzése résziaci szegmensekben
- A kis- és közép vállalatok bérlői kereslete a B kategóriában jelenik meg elsősorban
- A kis- és közé vállalkozások legjavát válogatva a likvid stabil cash-flow-t termelő vállalatokkal való hosszú távú együttműködés

Kockázati tényezők és kezelésük

- Az MNB által tervezett rossz bank (MARK Zrt.) portfóliójának létrehozása érdemben befolyásolhatja a piacon lévő ingatlanállomány értékesítési paramétereit.
- Az Appeninn Nyrt. treasury funkciója a Társaság tartós üzleti érdekének megfelelően koordinálja a pénzügyi piacokon való részvételt.
- A magyar irodapiaci beruházások közvetetten és hosszú távon befolyásolhatják az árkialakítást.
- A vállalati körben általánosan tapasztalható nem fizetés, vagy késedelmes fizetés kockázatát a Társaság már az előzetes majd a folyamatos ügyfél monitoring fenntartásával kezeli. Az ügyfél monitoring tevékenységet az üzemeltetés- energia gazdálkodás- ügyfél kezelés és pénzügyi terület összehangolt információ áramlásával folyamatosan fejleszti.
- Az Appeninn Nyrt. deviza alapú beruházási hitelei 90%-ban EUR-ban denomináltak,

A KONSZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESÉDÉSEK ARÁNYA

Társaság:	Kontrollált részesedés:
Appeninn-Angel Zrt.	100 %
Appeninn-Bp1047 Zrt.	100 %
Appeninn E-Office Zrt.	100 %
Appeninn-Logisztika Zrt.	100 %
Appeninn-Solaris Zrt.	100 %
BERTEX Zrt.	100 %
Curlington Kft.	100 %
W-GO 2000 Zrt.	60 %
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	100 %
Appeninn-Investment Zrt.	100 %*
Pontott Kft.	100 %*

*2016. május 20-i apporttal került az Appeninn csoport konszolidációs körbe

A felsorolt társaságokat teljes konszolidációs módszerrel konszolidáljuk, a nem kontrolláló részesedés kiszűréséről az időszakos eredményben kerül sor.

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

A jelentésben szereplő adatok konszolidáltak, IFRS elvei szerint bemutatottak, és független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

2016. ÉVI RÉSZVÉNY KIBOCSÁTÁS

A Kibocsátó Igazgatótanácsa a 2016. május 20. napján megtartott ülésén a 1./2016.05.20. számú Igazgatótanácsai Határozattal a Kibocsátó alaptőkéjének új részvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséről döntött. Az Igazgatótanácsai Határozat alapján az alaptőke-emelést követően a Kibocsátó 3.650.000.000,- HUF alaptőkéje 3.980.000.000,- HUF-ra emelkedett, amellyel összefüggésben a törzsrészvények darabszáma pedig 36.500.000 darabról 39.800.000 darabra emelkedett.

Az alaptőke-emelést a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a Cg. 01-10-046538/80. számú változásbejegyző végzésével 2016. június 23. napján bejegyezte.

Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	2	1

AZ 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati jog (%) ^{3,4}	Megjegyzés ⁵
Lehn Consulting AG	K	T	12.197.004	33,42	36,40	
E-Milorg Kft.	B	T	7.300.000	20,00	21,79	
Appenninn Nyrt.	B	T	2.991.210	8,20	-	Saját részvény

¹ Belföldi (B). Külföldi (K)

² Letétközvetítő (L). Államháztartás (Á). Nemzetközi Fejlesztési Intézet (F). Intézményi (I). Gazdasági Társaság (T) Magán (M). Munkavállaló, vezető tisztségviselő (D)

³ Két tizedes jegyre kerekítve kell megadni

⁴ A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

⁵ Pl.: szakmai befektető, pénzügyi befektető, stb.

VEZETŐ ÁLLÁSÚ TISZTSÉGVISELŐK, STRATÉGIAI ALKALMAZOTTAK

Név	Beosztás	Megbízás kezdete és vége	Részvény tulajdon (db)
Ifj. Adámosi György Lehn Consulting AG-n keresztül közvetett módon birtokolja a részesedést	IT elnöke	2014.01.17. határozatlan	12.197.004
Székely Gábor	IT tag, auditbizottság elnöke	2010.03.12. határozatlan	16.100
Szabó Balázs	IT tag és auditbizottság tag	2012.04.10. határozatlan	-
Éder Lőrinc	IT tag és auditbizottság tag	2010.03.12. határozatlan	-
Prutkay Zoltán	pénzügyi igazgató és IT tag	2015.01.01. határozatlan	48.600
Kovács Attila Gábor	IT tag	2016.04.15. határozatlan	100.000

Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	2	1

Társaság felelősségvállaló nyilatkozata

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

Budapest, 2016. augusztus 24.

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Prutkay Zoltán Székely Gábor
Igazgatótanács tagjai