

A Társaság bemutatása

Az Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. ("a Társaság") a Magyarország törvényei szerint alapított nyilvános részvénytársaság. A Társaság székhelye: 1022 Budapest, Bég u. 3-5.

A Társaság fő tevékenysége a Társaság leányvállalatai tulajdonában lévő irodaházak, kereskedelmi ingatlanok, raktárak és más ingatlanok bérbeadása, valamint ezen ingatlanok üzemeltetése. Az ingatlanbefektetési tevékenységen felül a Csoport speciális nehézségek bérbeadásával is foglalkozik.

A Társaság Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő ingatlanbefektetési társasága. Tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrálnak, amelyekben 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 Appenninn Holding célja, hogy ingatlan portfóliójának folyamatos szélesítésével egy klasszikus, konzervatív üzletpolitikát, eszközalapon jól meghatározható értéket képviselő nemzetközi holdinggá fejlődjön.

A 2012-es üzleti év fontosabb eseményeinek bemutatása

Az Appenninn az elmúlt egy évben jelentős akvizíciókat zárt le, ingatlanállományát közel hatvanezer négyzetméterre növelte. A 2012. év során felvásárolt ingatlanok címeit, tevékenység szerinti besorolását valamint a fordulónapi ingatlan értékét az alábbi táblázat mutatja:

Befektetési célú ingatlan címe	Ingatlan besorolása	Az ingatlanok piaci értéke
Budapest, Mérleg utca 4.	"B" kategóriás Irodaház	7 400 000 EUR
Budapest, IX ker., Ráday u. 31.	Kereskedelmi ingatlan	496 000 EUR
Budapest, V ker., Akadémia u. 9.	Kereskedelmi ingatlan	412 000 EUR
Biatorbágy, Tormásrét 2.	Logisztikai ingatlan	1 700 000 EUR
Budapest, Kerepesi út 85.	Kereskedelmi ingatlan	2 282 000 EUR

Az Appenninn nagy hangsúlyt fektetett arra, hogy üzemeltetési tevékenységének hatékonyságát tovább javítsa és az ingatlanportfólióján belüli szinergia-lehetőségeket kiaknázza. Az üzemeltetési tevékenység részleges kiszervezésének is köszönhető, hogy az ingatlan bérbeadásból származó bevételek 57 százalékos növekedése mellett az ingatlanüzemeltetés közvetlen költségei mindössze 52 százalékos emelkedést mutattak az előző év azonos időszakával összevetésben, s ezzel párhuzamban csökkent a személyi jellegű ráfordítások aránya is, míg az adminisztrációs költségek szintje nem változott.

2012. évi pénzügyi eredmények

Az Appenninn Holding 2012 évben 40 százalékkal, közel 1,2 milliárd forintra növelte IFRS szerinti konszolidált bruttó díjbevételét. A konszolidált, közvetlen költséggel csökkentett díjbevétel 52 százalékos növekedés mellett 795 millió forintot ért el, a társaság adózott eredménye 270 millió forint nyereséget mutatott.

Az Appenninn által üzemeltetett ingatlanportfólió kihasználtságát sikerült a piaci átlagot meghaladó mértékű szinten tartani, a cégcsoport közel maximális kihasználtsággal üzemeltette ingatlanjait. A társaság árbevételén belül az ingatlan-bérbeadásból származó bevétel nagysága 57 százalékkal növekedve meghaladta az 1,261 milliárd forintot. E terület bevétele teszi ki a csoport bevételeinek közel 93 százalékát. Ez a tendencia a társaság ingatlanportfóliójának bővülésére vezethető vissza, a gépek és berendezések bérbeadása immár csak a társaság bevételeinek 7 százalékát adja.

Fordulónapot követő jelentősebb események

Az Appenninn a beszámolási időszak lezárását követően két, közel teljes kihasználtsággal üzemeltetett fővárosi ingatlant vásárolt. 2013 januárjában egy kiváló lokációjú belvárosi B kategóriás kisebb irodaházzal, illetve február hónapban egy stabil jövedelemtermelő- képességű, 8000 négyzetméteres irodaházzal bővítette ingatlanportfólióját. Előbbi egy bemutatóterem és iroda funkciókat is egyesítő, 310 négyzetméteres Alkotmány utcai ingatlan, amelynek bérlője az Indesit Magyarország. A cég hazai és régiós bázisa, illetve központi kiállítóterme helyezkedik el az ingatlanban, az érvényben lévő bérleti szerződés pedig a következő években is biztos bevételt jelent az új tulajdonos számára. Az utóbbi, 8000 négyzetméteres ingatlan Kőbánya központjában található, közel 100 bérlője között elsősorban kis és mikro-vállalkozások vannak jelen, hosszú távú bérleti szerződésekkel. Az irodai funkciók mellett egyébszolgáltatást isnyújtó 'C' kategóriás irodaház iránt az alacsonyabb bérleti

díjkategóriában folyamatos kereslet mutatkozott az elmúlt években, éppen ez biztosítja az ingatlan stabil működését a cégcsoport számára. Az ingatlan bérlőkkel feltöltött, kihasználtsága meghaladja a 95 százalékos arányt.

Az Appenin Holding tulajdonában lévő összesített ingatlanterület nagysága ezzel meghaladja a 65 ezer négyzetmétert. A Társaság tovább folytatja az akvizíciós stratégiájához illeszkedő portfólióelemek megvásárlásának előkészítését, elsősorban az ingatlanpiac irodai és ipari-logisztikai ágazatában.

Vállalkozás folytatásának elve, a Társaság likviditási helyzete

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

Foglalkoztatáspolitikai

Tárgy évben 18.661 eFT (2011: 26.151 eFt) személyi jellegű ráfordítás merült fel a munkabérekkel és a kapcsolódó bérjárulékokkal kapcsolatban. Tárgyévben foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszáma 7 fő volt (2011-ben 9 fő).

Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság nem foglalkozik kutatási és fejlesztési tevékenységgel.

Környezetvédelem

A Társaság tevékenysége során nem végez környezetre veszélyes illetve káros tevékenységet. Működéséhez nem használ fel veszélyes anyagokat.

Kockázatkezelési politika

Piaci kockázatok

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

Külföldi valuta kockázat kezelése

Az Appenin Nyrt. beruházási hitelei EUR-ban és CHF-ben kerültek felvételre, ezért ezek kihatása nagyon jelentős. A fordulónapi árfolyamon értékelt beruházási hitelek után a nem realizált 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 került értékelésre, a nem realizált árfolyamvesztés ráfordításként elszámolásra került.

A Csoport várható fejlődése

Az Appennin Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentrál, amelyekben alacsonyán árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel üzemeltethető eszközök szerezhetők meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. A cégcsoport elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, de országosan is akvizílogisztikai, kereskedelmi ingatlanokat. Az Appennin belső növekedése az akvizíciók okán erős, azonban a változó gazdasági környezet és a finanszírozási körülmények óvatosságra intik a társaságot.

A társaság portfóliójában szereplő iroda ingatlanok kedvező kihasználtsági szintjének fenntartása mellett, az Appennin számára fontos a bérlői igények kiszolgálása, valamint az üzemeltetési hatékonyság szem előtt tartása. A kedvező lokáció és a kiemelkedően jó ár/érték arányt biztosító bérbeadási politika a Cégcsoport részére a budapesti átlagot jóval meghaladó, 95% os összesített kihasználtsági mutatót eredményez. Míg a fővárosban főként a 'B' kategóriás iroda ingatlanok számára kedvező a piac, addig vidéken a raktár és ipari ingatlanok iránt növekszik a kereslet, amelyekkel kapcsolatosan a fő elvárás akárcsak az irodapiacra: a jó lokáció, a kedvező megközelíthetőség és az előnyös funkciók. A Cégcsoport leánycégeken keresztül birtokolja az e gyes 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 csökkentése re nem helyeződik nyomás.

Budapest, 2013.március 1.

Székely Gábor
IT elnöke

Éder Lőrinc
IT tagja