

APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2019. ELSŐ FÉLÉVES

IFRS SZERINT ELKÉSZÍTETT

IDŐKÖZI KONSZOLIDÁLT JELENTÉSE

Társaság neve	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Társaság címe	1062 Budapest, Andrássy út 59.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentés számviteli rendszere	IFRS
Jelentési időszak	2019. I. félév
Adatok könyvvizsgálata	közbenső időszaki adatok, nem könyvvizsgáltak
Jelentés devizaneme	EUR, amennyiben ettől eltérő nincs jelölve
Közzétéve	2019. szeptember 27.
E-mail	info@appeninnholding.com
Befektetési kapcsolattartó	Détári-Szabó Ádám Adam.Detari@appeninnholding.com
Telefon	+36 1 346 8869

AZ APPENINN HOLDING NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK JELENTÉSE

Bővülő ingatlanportfólió, piaci pozíció megőrzése

Az új stratégiai irányvonalak 2018. évi meghatározását követően az Appeninn Holding (a továbbiakban: Appeninn, Társaság, Csoport) új fejlődési útvonalon indult el. 2019 első félévében lezárult a Club Aliga tranzakció, illetve a kapcsolódó vagyonekezelői jog a Társaság érdekeltségi körébe került. A félév során a Társaság az iroda portfólió tekintetében és a kiskereskedelmi piacon is megszilárdította pozícióját.

Javuló jövedelemtermelő képesség

Az Appeninn Holding eredményadatai a Társaság Igazgatótanácsa által elvártak szerint alakult: **a Társaság 2019 első félévét 4,7 millió euró árbevétellel és 3,0 millió euró EBITDA-val zárta.** Az árbevétel alakulásában jelentős értéket képviseltek a Társaság 2018. év során vásárolt új vagyonelemein, az iroda- és kiskereskedelmi portfólión realizált bevételek.

Ingatlanpiaci kilátások

Az Igazgatótanács az ingatlanpiaci kilátásokat továbbra is kedvezőnek tartja és kiemelkedő növekedési potenciált lát a hazai iroda- valamint a kiskereskedelmi piacon. A menedzsment célja, hogy akvizíciók és fejlesztések révén fenntartható működés mellett bővítse az Appeninn Holding ingatlan portfólióját, ezzel hozamot és stabil cash flowt, valamint értékálló vagyont biztosítson a Társaság számára. Az Appeninn Holding kilátásai kedvezőek ezen a területen, mert a hazai irodapiac hozama jelentősen meghaladja mind a nyugat-európai, mind az összehasonlítható alapot adó régióbeli piacokét, melyhez a kedvező gazdasági környezet további növekedési lehetőséget biztosít.

Növekedési stratégia, részvényesi értékteremtés

Az Appeninn Holding számára a részvényesi értékteremtés fő forrása az akvizíciók bekerülési értékének optimalizálása, piac feletti hozamok elérése, valamint kedvező finanszírozási források alkalmazása. A menedzsment célja, hogy az elkövetkezendő években a mai 148,5 millió eurós bruttó eszközértéket tovább emelje. Ehhez hozzájárulhat az egyes kevésbé jó kilátásokkal és hozammal rendelkező ingatlanok értékesítése, az ezekből keletkező források új akvizíciókat eredményezhetnek. A Társaság vezetésének fontos szempont, hogy a cégstruktúra és a működés is még inkább hatékony és versenyképes legyen, szem előtt tartva a vagyonelemek növelését és profitabilitását.

Tőkepiaci megítélés

A BÉT program keretében a Concorde a tárgyidőszakban elemzést publikált az Appeninn Holdingról, melyben megerősítette a 2018 augusztusban megjelölt 743 forintos célárat. A Társaság működése stabil, kiegyensúlyozott növekedési potenciállal.

Személyi változások a fejlődés szolgálatában

2019. április 23-án az Igazgatótanács tudomásul vette Tima János, az Igazgatótanács tagja és az Audit Bizottság elnökének lemondását, és ezzel egyidőben a Társaság Közgyűlése határozatlan időre megválasztotta Bernáth Tamást az Igazgatótanács, valamint az Audit Bizottság tagjának.

A Társaság vezetéséhez a féléves zárást követően csatlakozott Bujdosó Péter (gazdasági igazgató) és Dr. Szabó Nóra (jogi igazgató), mindkét szakember jelentős tapasztalattal és több évtizedes szakmai múlttal rendelkezik.

Appeninn Nyrt.
Igazgatótanácsa

VEZETŐSÉGI JELENTÉS

A 2019. ÉVI IDŐKÖZI PÉNZÜGYI JELENTÉS ÖSSZEÁLLÍTÁSÁNAK FŐBB SZEMPONTJAI

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság elkészítette a 2019 első félévről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés). A Jelentés tartalmazza a Csoport 2019. évi első hat hónapra vonatkozó összevont (konszolidált) vezetőségi jelentését, a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (International Financial Reporting Standards – továbbiakban: IFRS) megfelelően elkészített, tárgyidőszakra vonatkozó összevont (konszolidált) mérlegét és összevont (konszolidált) eredménykimutatását, valamint az ezekhez fűzött értékelést. A jelentésben alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlító időszakban alkalmazott számviteli politikával, kivéve az IFRS 16 Lízing standard, melyet a Társaság először alkalmazott 2019. január 1-jétől. A kötelezően alkalmazandó standard használata nem gyakorolt jelentős hatást a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

A jelentés beszámolási pénzneme EUR.

A jelen évközi pénzügyi kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatótanács elfogadta. Az évközi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Jelentési Szabványok szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

Eredménykimutatás	2019.06.30-án végződő félévre	2018.06.30-án végződő félévre
	EUR	EUR
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	4.660.454	2.700.452
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	(1.384.255)	(949.074)
Közvetlen fedezet	3.276.199	1.751.378
Adminisztrációs költségek	(570.821)	(504.014)
Személyi jellegű ráfordítások	(382.168)	(329.432)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	750.102	48.165
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	-	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	-	-
Ingatlanokon végzett beruházások (Capex)	(35.325)	(10.986)
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	-	-
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**	3.037.987	955.111
Értékcsökkenés és amortizáció	(25.477)	(11.255)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	8.213.380	359.199
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(872.283)	(470.005)
Adózás előtti eredmény	10.353.607	833.050
Jövedelemadók	(322.884)	(109.817)
Tárgyévi eredmény	10.030.723	723.233
Egyéb átfogó eredmény		
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbő:	-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	10.030.723	723.233
Az eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	(53.762)	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	10.084.485	723.233
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	21,17	1,70
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben	21,17	1,70

Mérleg	2019.06.30.	2018.12.31.
Eszközök	EUR	EUR
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	148.501.061	117.820.822
Tárgyi eszközök	271.855	278.421
Halasztott adó eszközök	44.009	44.386
Egyéb hosszú lejáratú követelések	-	-
Befektetett eszközök összesen	148.816.925	118.143.629
Készletek	57.916	161.738
Vevőkövetelések	445.117	493.276
Egyéb rövid lejáratú követelések	129.020	3.302.286
Rövid lejáratra adott kölcsönök	3.335.244	6.988
Elhatárolások	24.898	59.302
Jövedelemadó követelések	297.200	198.875
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	3.305.230	2.968.906
Forgóeszközök összesen	7.594.625	7.191.371
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	0	0
Eszközök összesen	156.411.550	125.335.000
Mérleg	2019.06.30.	2018.12.31.
Tőke és források	EUR	EUR
Jegyzett tőke	15.217.006	15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	-3.443	-305.660
Tartalékok	25.645.230	25.645.230
Felhalmozott eredmény	32.209.733	21.729.105
A Társaság részvényeseire jutó tőke	73.068.526	62.285.681
Nem ellenőrző részesedések	2.649.914	-
Tőke és tartalékok összesen	75.718.440	62.285.681
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	52.949.355	39.740.555
Bérlők által teljesített letétek	950.586	826.117
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	13.629.134	8.501.046
Céltartalékok	-	-
Halasztott adó kötelezettségek	4.486.871	4.331.140
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	72.015.946	53.398.858
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	6.562.974	7.655.033
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	109.783	158.814
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	262.492	95.198
Kötelezettségek szállítók felé	596.978	405.002
Saját kibocsátású kötvény tartozások	0	0
Adó, illeték kötelezettségek	542.639	747.850
Jövedelemadó kötelezettségek	59.718	65.566
Passzív elhatárolások és céltartalékok	542.580	522.998
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	8.677.164	9.650.461
Kötelezettségek összesen	80.693.110	63.049.319
Tőke és források összesen	156.411.550	125.335.000

SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

Saját tőke változások (adatok EUR)	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2018. január 1-én	13.245.347	13.618.106	-	5.323.196	32.186.649	-	32.186.649
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	723.233	723.233	-	723.233
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	1.971.659	12.027.124	(25.721)	-	13.973.062	-	13.973.062
Saját részvény vásárlása			(25.721)		(25.721)		(25.721)
Tőkeemelés ázsíóval	1.971.659	12.027.124			13.998.783		13.998.783
Egyenleg 2018. június 30-án	15.217.006	25.645.230	(25.721)	6.046.429	46.882.944	-	46.882.944
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	15.682.676	15.682.676	-	15.682.676
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	(279.939)	-	(279.939)	-	(279.939)
Saját részvény vásárlása			(279.992)		(279.992)		(279.992)
Saját részvény elidegenítése			53		53		53
Egyenleg 2018. december 31-én	15.217.006	25.645.230	(305.660)	21.729.105	62.285.681	-	62.285.681
Egyenleg 2019. január 1-én	15.217.006	25.645.230	(305.660)	21.729.105	62.285.681	-	62.285.681
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	10.084.485	10.084.485	(53.762)	10.030.723
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	302.217	396.143	698.360	2.703.677	3.402.037
Leányvállalat megszerzése					-	2.703.677	2.703.677
Saját részvény vásárlása			(57.285)		(57.285)		(57.285)
Saját részvény elidegenítése			359.502	396.143	755.645		755.645
Egyenleg 2019. június 30-án	15.217.006	25.645.230	(3.443)	32.209.733	73.068.526	2.649.914	75.718.440

Cash- Flow	2019.06.30-án végződő félévre EUR	2018.06.30-án végződő félévre EUR
Adózás előtti eredmény	10.353.607	833.050
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének ere	-	-
Nem realizált év végi deviza átértékelés	593.486	(144.121)
Értékcsökkenés	25.477	11.255
Vevő értékvesztés	-	-
Halasztott adó	(141.390)	
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	-	
Kamat bevételek	-	-
Kamat ráfordítások	872.283	470.005
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	3.123.477	(971.654)
Aktív időbeli elhatárolások változása	34.404	(134.578)
Készletek változása	103.822	-
Kötelezettségek és elhatárolások változása	8.956.395	1.899.918
Bérlői letétek változása	(124.469)	(14.764)
Fizetett nyereségadó	(181.494)	(109.817)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	23.615.598	1.839.294
Részesedés értékesítéséhez garanciális kötelezettség teljesítése	-	
Ingtatlanokon végzett beruházási kiadások	(35.325)	
Tárgyi eszköz beszerzések	16.414	(190.417)
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(30.680.239)	(10.419.690)
Ingtatlanok értékesítésén realizált bevétel	-	
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(30.699.150)	(10.610.107)
Osztalékfizetés	-	
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	-	
Adott, nyújtott kölcsönök változása	(3.328.256)	326
Hitelek, lízing, kölcsönök növekménye	11.523.255	6.303.450
Hiteltörlesztés	-	(753.272)
Saját részvény vásárlás	(18.087)	-
Saját részvény értékesítés	115.246	-
Kamat ráfordítások	(872.283)	(470.005)
Kamat bevételek	-	-
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	7.419.875	5.080.499
Pénzeszközök változása	336.324	(3.690.314)
Pénzeszköz egyenlegek:		
Pénzeszközök az év elején	2.968.906	8.757.651
Pénzeszközök az év végén	3.305.230	5.067.337

A CSOPORT 2019. ELSŐ HAT HAVI KIEMELT TÉTELEI¹

Kiemelt adatok- konszolidált	2019.06.30. 1-6. hó EUR	2018.12.31. 1-12. hó EUR	2018.06.30. 1-6. hó EUR
Konszolidált eredménykimutatás			
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	4 660 454	7 006 255	2 700 452
Közvetlen fedezet	3 276 199	4 203 422	1 751 378
EBITDA	3 037 987	19 022 086	955 111
EBIT	3 012 510	18 981 545	943 856
Tárgyévi adózott eredmény	10 030 723	16 405 909	723 233
Eszközök, kötelezettségek és tőke:			
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	148 501 061	117 820 822	87 408 473
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	72 015 946	53 398 858	38 304 192
Forgóeszközök összesen	7 594 625	7 191 371	6 217 248
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	8 677 164	9 650 461	9 341 518
A Társaság részvényeseire jutó tőke	73 068 526	62 285 681	46 882 944

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE²

Ingatlan bérbeadási tevékenység eredménye

A bérbeadási tevékenység 2019 első felében több lényeges összetevő miatt jelentős növekedést mutatott.

- A 2018-as év akvizíciói során szerzett ingatlanok, (pl.: Üllői út 48, a 18 darab SPAR által bérelt irodai-kereskedelmi ingatlan) bérleti díj bevétele az összehasonlítás alapjául szolgáló 2018. első félévében részben vagy egészben nem jelentkezett.
- A Csoport a bevételek 83%-át (2018-ben 84%-át) ingatlan bérbeadásból, 17%-át (2018-ben 16%-át) kapcsolódó szolgáltatásból érte el.

A Csoport közvetlen fedezetmutatója az ingatlan és eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó bevételek és a bérbeadási tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódó ráfordítások pozitív

^{1,2} A 2019. június 30-i és a 2018. június 30-i időpontra vonatkozó évközi adatokat könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

egyenlege. A portfólió összeteljesítménye, ami a közvetlen fedezet árbevételre vetített arányával mérhető, 70%-os termelékenységet mutatott, ami 6 százalékpontos javulás 2018. első félévéhez képest.

A költségek esetében a portfólió növekedéssel párhuzamos, de mérsékelt szintű, emelkedés tapasztalható. 2019 második negyedévében a Társaság több költségracionalizáló lépést tett.

A Csoport 2019. év során a befektetési célú ingatlanjainak fenntartására 35 ezer EUR költséget számolt el a karbantartási és beruházási tevékenységek ráfordításaiból.

Ingtalan-portfólió változásai

A Csoport 2019. január 28. napján lezárta a Club Aliga tranzakciót, illetve a kapcsolódó vagyonkezelői jog a Társaság érdekeltségi körébe került.

Az ingatlanok értékelését a Jones Lang Lasalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft. végezte az Appenninn 2018. december 31-i fordulónapra IFRS szerint elkészített konszolidált beszámolója céljából. A féléves közbenső beszámoló elkészítése során az ingatlan vagyon nem került átértékelésre.

Leányvállalatok

2019. januárban a Csoport megszerezte a PRO-MOT Hungária Ingatlanfejlesztő Kft. 74,99%-os üzletrészét, mellyel bővült a leányvállalatok köre. A leányvállalatok tekintetében tárgyév első félévében egyéb változás nem történt.

A bruttó működési eredmény 3,0 millió EUR volt.

A bruttó működési eredmény a 2018 hasonló időszaki eredményéhez képest 2 millió EUR növekmény, mely növekményt a Csoport a beszámoló készítéskor rendelkezésre álló információk alapján megalapozottnak tart.

Finanszírozási és pénzügyi eredmény

- 2019. január 29-én lezárult a PRO-MOT Hungária Ingatlanfejlesztő Kft. 74,99%-os üzletrészeinek, valamint az üzletrész-tulajdonosok PRO-MOT Hungária Kft. felé fennálló követeléseinek a társaság egyszemélyes leányvállalata, az Appeninn BLT Kft. által történő megszerzésére irányuló adásvételi szerződés szerinti tranzakció, amelynek eredményeképpen a Club Aliga (cím: 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.) részét képező ingatlanok mintegy 37 hektár területű részének közvetett tulajdonjoga, illetve a Club Aliga fennmaradó, mintegy 10 hektárnyi területén fennálló vagyongazdálkodási jog is a Csoport érdekeltségi körébe került. A Csoport a PRO-MOT Hungária Kft. megszerzésén 8,1 millió EUR negatív goodwillt (badwill) számolt el a pénzügyi műveletek bevételei között.
- A kamatbevételek és ráfordítások egyenlege a portfólió növekedést támogató banki hiteleknek köszönhető.

A Csoport adózás előtti nyeresége 10,4 millió EUR volt.

A Csoport konszolidált adózás utáni eredménye

- A kibocsátott és átlagosan forgalomban tartott részvényenkénti nyereség 21,17 EUR cent volt. A részvényarányos eredménymutató elmozdulása növekedést jelentett az egy évvel korábban számított 1,70 EUR centhez képest.

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONZOLIDÁLT MÉRLEG³

A Csoport 2019. június 30-i mérlege 156,4 millió EUR mérlegfőösszeget mutat. A mérlegfőösszeg növekedés a jövedelemtermelő, befektetési célú ingatlanok növekedésének eredménye, összhangban a Csoport stratégiájával.

JÖVEDELEMTERMELŐ BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK

A Csoport teljes ingatlan vagyonának becsült értéke a fordulónapon 148,5 millió EUR volt. A Csoport jövedelemtermelő ingatlan eszköz portfóliója **2019 első félévben 39 ingatlant ölel fel.**

2017-ben elindult az ingatlanportfólió átalakítása, illetve profiltisztítása, melynek hatására jelentős változások történtek. A Csoport jellemzően „B” és „C” kategóriás ingatlanportfóliója mellett fokozott figyelmet fordít az „A”, illetve prémium kategóriás ingatlanokra.

A Csoport stratégiája megalakulása óta olyan résziaci szegmensekre koncentrált, amelyekben alacsonyan árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel működtethető eszközök voltak megszerezhetőek és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. A Csoport elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, de országosan is vásárol logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat (SPAR). A Csoport az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

A jövedelem termelő ingatlanok kihasználtsága a félév végén kiemelkedően magas (részletesen a következő ábrán olvasható). A szabad ingatlanterületek feltöltése folyamatos, a legjövedelmezőbb ingatlanok szerződéssel lekötött ideje 12 hónapnál hosszabb.

³ A 2019. június 30-i időpontra vonatkozó évközi adatokat könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

A Csoport ingatlan összetétele és kihasználtsága 2019. június 30-án:

Sorszám	Ingatlan	Kihasználtság
		%
1	1082 Budapest, Üllői út 48.	100%
2	1062 Budapest, Andrásy út 59.	92%
3	1062 Budapest, Andrásy út 105.	100%
4	1015 Budapest, Hattyú u. 14.	100%
5	1022 Budapest, Bég u. 3-5.	100%
6	1022 Budapest, Bég u. 4.	48%
7	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	100%
8	1133 Budapest, Visegrádi u. 110-112.	100%
9	1094 Budapest, Páva u. 8.	97%
10	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	100%
11	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	82%
12	1123 Budapest, Felhévizi u. 24.	89%
13	1102 Budapest, Szent László tér 20.	79%
14	1102 Budapest, Bánya u. (Szent László u. 20.)	0%
15	6000 Kecskemét, Kiskőrösi út 30.	100%
16	1047 Budapest, Schweidel J. u. 3.	71%
17	1144 Budapest, Egyenes u. 4.	0%
18	2051 Biatorbágy, Vendel Park, Tormásrét u. 2.	100%
19-36	18 db SPAR kiskereskedelmi egység	100%
37	1044 Budapest, Váci út 76-80.	65%
38	3525 Miskolc, Szűcs Sámuel u. 5.	100%
39	Club Aliga - 8171 Balatonvilágos, Aligai út 1.	100%

Forgóeszközök – Vevő- és Egyéb követelések

Vevőkövetelések 445 ezer EUR összegben állnak fenn, amely az év végi 496 ezer EUR értékhez képest 10% csökkenést jelent. A megnövekedett árbevétellel és értékesítési volumennel szemben a Társaság a kintlévőségeit eredményesen kezeli.

Forgóeszközök – Adott kölcsönök

Adott kölcsön eszközök értéke 7 ezer EUR-ról 3.335 ezer EUR-ra emelkedett, amely változás a PRO-MOT Hungária Kft. tranzakciójához kapcsolódik.

Értékesíteni kívánt, nyilvánított eszközök

Az Andrásy út 59., az Andrásy út 105. szám alatti ingatlanok esetében a Társaság vizsgálja az értékesítés lehetőségét, amennyiben ez más, stratégiába jobban illeszkedő ingaltanok akvizíciójának lehetőségét szolgálja.

Források összetétele

Hosszú és rövid lejáratú bankhitelek

A Csoport 2018-ban jelentősen kedvezőbb feltételekkel refinanszírozta banki hiteleit, és ez a törekvés változatlan maradt 2019 első félévében is. Az eladósodottsági mutató az Igazgatótanács által előirányzott értéknél jelentősen kedvezőbb: a bankhitelekre számítva 40%.

Nem ellenőrző részesedések

A nem ellenőrző részesedések a 2019-ben a Csoportba került PRO-MOT Hungária Ingatlanfejlesztő Kft. saját tőkéjének 25,01%-os, a nem ellenőrző tulajdonosokra eső egyenlegét mutatja.

Bérlők által teljesített letétek

A bérlői változások miatt bekövetkezett bevétel növekmény, a bérlői teljesített tételekben is növekményt jelentett.

Adó kötelezettségek és halasztott adó

A Tárgyidőszakban az év végével előírt adókötelezettségek teljesítésre kerültek. A halasztott adó változásának becslése az ingatlanokon bekövetkezett valós érték növekedéssel együtt változott.

Szállítók

A szállítók állománya a beruházásokkal és felújításokkal összefüggésben nőttek.

A CSOPORT TŐKESZERKEZETE

2019. február 7. napján a FELHÉVÍZ-APPEN Korlátolt Felelősségű Társaság tőzsdei kereskedés keretében értékesített 407.857, azaz négyszázhétezer-nyolcszázötvenhét darab, a Társaság által kibocsátott, HUF 100,- névértékű törzsrészcényt (ISIN: HU0000102132), részvényenként HUF 551,3618,- átlagáron. A Társaság az ezen elszámolt bruttó HUF 126.991.090 nyereséget a konszolidált eredménytartalékkal szemben számolta el tőkenyereséggé.

2019. első féléve során nem került osztalék jóváhagyásra.

CSOPORT CASH-FLOW

2019 első felében a Csoport nettó pénzeszköz növekedése 336 ezer EUR volt.

TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

2019. június 30. napjától a KONZUM Nyrt. általános jogutódja az OPUS GLOBAL Nyrt., így az 5%-nál nagyobb tulajdonosok köre a következő:

BDPST Zrt.	20,30%
OPUS GLOBAL Nyrt.	18,70%
KONZUM II. Ingatlanbefektetési Alap	13,46%
OTP Ingatlanalap	5,09%
Összesen:	57,55%

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

A TELJESÍTMÉNY MÉRÉSÉNEK MUTATÓI

A Társaság főbb mutatói a következő módon változtak:

	2019.06.30	2018.12.31	Változás (százalék)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	148 501 061	117 820 822	26%

	2019.06.30	2018.12.31	Változás (százalékpont)
Eladósodottsági mutató	40%	40%	-

	2019.06.30	2018.06.30	Változás (százalékpont)
Adózott eredmény	10 030 723	723 233	
Saját tőke	75 718 440	46 882 944	
ROE	13%	2%	11%

	2019.06.30	2018.06.30	Változás (százalékpont)
Adózott eredmény	10 030 723	723 233	
Eszközök	156 411 550	94 528 654	
ROA	6%	1%	5%

	2019.06.30	2018.06.30	Változás (százalékpont)
Közvetlen fedezet	3 276 199	1 751 378	
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	148 501 061	87 408 473	
ROI	2,21%	2,00%	0,20%

A CSOPORT TÖRTÉNETE

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2009-ben alakult, részvényeinek kereskedelme a Budapesti Értéktőzsdén 2010. július 2-án kezdődött meg. 2011 óta PRÉMIUM kategóriás részvényként kereskedett, 2012. április óta a BUX index tagja, valamint a régiós CECE indexbe is bekerült.

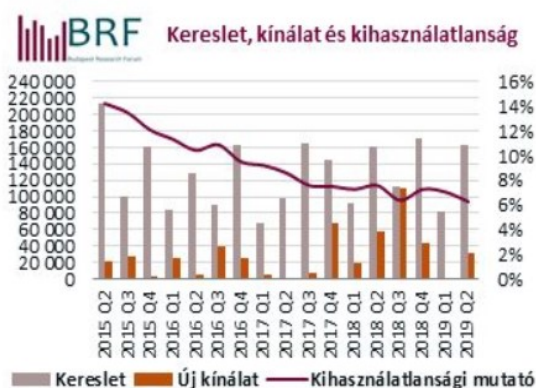
A Csoport stratégiája megalakulása óta olyan résziaci szegmensekre koncentrált, amelyekben alacsonyan árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel működtethető eszközök voltak megszerezhetőek és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. A társaság elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, de országosan is vásárol logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat. A Csoport az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

MAGYARORSZÁGI INGATLANPIACI KÖRNYEZET ÉS SZEKTOROK JELLEMZÉSE

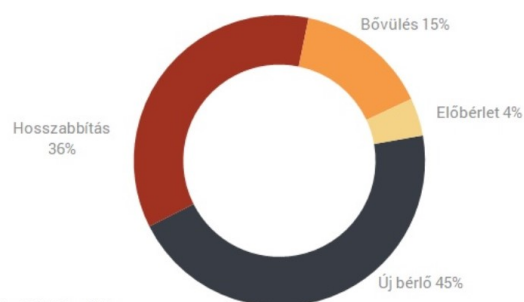
Az ingatlanpiaci áttekintés a Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és a Robertson Hungary –2019 második negyedévére vonatkozó kereskedelmiingatlanpiaci adatain nyugszik.

2019 második negyedévében négy irodaépülettel bővült a budapesti modern irodapiaci állomány. Átadásra került a Ferrum irodaház (3.380 m²), a Corvin Technology & Science Park mindkét fázisa (12.180 m², 11.570 m²), valamint a felújított 4.560 m²-es Molnár19 irodaház bekerült a spekulatív állományba. A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.654.180 m²-t tesz ki, amelyen belül 3.049.610 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 604.570 m² saját tulajdonú iroda található.

Az üresedési ráta rekord alacsony 6,3%-ra süllyedt, ami 0,8 százalékpontos negyedéves csökkenésnek felel meg. A 2018-as év végi majd a 2019 első negyedévi trendet követve ismét a nem-központi Pest alpiacra regisztráltak a legalacsonyabb üresedési rátát, 2,1%-ot, míg a legmagasabb üresedési ráta (36,7%) még mindig az agglomerációban mérhető. A nettó abszorpció az első negyedév során 52 180 m²-t tett ki.



Az irodapiaci bérlői kereslet megoszlása 2019 első negyedévében



A bruttó kereslet 2019 második negyedévében 163 390 m²-t tett ki, ami közel azonos az előző év azonos időszakában regisztrált (161 550 m²) értékkel. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 42,7%-ával, amit az előbérleti szerződések követtek 25,5%-kal. A szerződeshosszabbítások részaránya 22%-ot, a bővülések pedig 9,8%-ot tettek ki ebben a negyedévben.

A korábbi negyedévekhez hasonlóan a legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosón volt mérhető, ami a teljes volumen 32%-át tette ki. A Váci úti folyosó bérlői aktivitását Dél-Buda és a Belváros alpiacai követték, 22% és 13%-os részesedéssel a teljes keresleten belül.

A BRF összesen 207 bérleti szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 789 m² volt, ami 34%-os növekedést jelent az előző negyedévhez képest. 10 szerződést kötöttek 3.000 m²-nél nagyobb területre: 2 új bérleti szerződést, 4 előbérleti szerződést, 3 szerződés hosszabbítást és 1 bővülést.

A negyedév 3 legnagyobb méretű tranzakciójából kettőt a Váci úti irodafolyosón írtak alá, mind a kettő előbérleti szerződés. Az egyiket 22.060 m²-re írta alá a BP az Agora Hub irodaházban, a másikat pedig több mint 5.000 m²-re kötötték a Balance Hall-ban. A legnagyobb új szerződést Dél-Buda alpiacának egyik irodaházában kötötték, míg a legnagyobb szerződés hosszabbítás a Graphisoft Parkban történt 4.000 m²-en. A negyedév legnagyobb bővülése a Corner6 irodaházában történt 3.240 m²-en.

Kiskereskedelmi piaci elemzés

2019 májusáig 6,1% növekedett a kiskereskedelem. A legmagasabb növekedés 10,7% a ruházati és 9,6% a háztartási termékek körében jelentkezett. Az internetes vásárlás tovább emelkedett az év során, de a teljes éves forgalom 6%-át még nem érte el.

A jelentős keresletnövekedés és limitált kínálat miatt a kiadatlanági szint 1,5% alatti.

Ipari ingatlan piaci elemzés

Történelmi csúcshoz közel van az ipari-logisztikai ingatlanok kiadatlanági szintje. Az ipari területek esetében 2,1%, ami 1 százalékpontos javulás az első negyedévhez és 1,4 százalékpontos 2018 első félévéhez képest. A logisztikai piacon még ennél is kedvezőbb a helyzet, a kiadatlanági szint 1%-ra csökkent.

2019 második negyedévében nem került átadásra új ipari ingatlan, viszont 9 építkezés 187 900 m² összterülettel várhatóan egy éven belül befejeződik.

Forrás: CBRE

FŐBB KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A Cégcsoport jelentős ingatlan-portfólióval rendelkezik, melyet részben bankhitelből finanszíroz. E tevékenység kitett az általános gazdasági helyzet, különösen az ingatlanárak, a jelzáloghitel-piac, valamint a bérleti díjszintek változásának. Amennyiben a gazdaság, az ingatlanpiac, vagy a hitelpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport ingatlanjainak piaci értékére, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére.

Az ingatlanhasznosítási tevékenységét a Társaság relatív alacsony kockázat mellett végzi, a megkötött bérleti szerződések elsősorban határozott időtartamúak. Az előzetes bérlői kockázatelemzésnek és biztosítéki rendszernek köszönhetően mind a kintlévőség nagysága, mind a nemfizetés kockázata a Csoportnál alacsony.

A Csoport deviza alapú beruházási hitelei EUR-ban denomináltak. A Csoport jelentős hangsúlyt fektet az EUR-ban számított bérleti díjbevételei és finanszírozása közötti összhangra. A működési költségek egy része, elsősorban a bérköltség, továbbszámlázott közüzemi díjak, szakértői díjak, valamint költségvetési terhek jellemzően forint alapúak. Ez árfolyamkockázatot hordoz magában, melyet a Csoport fedezeti ügyletek megvalósításával kíván fedezni.

A KONZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESÉDESEK ARÁNYA

TÁRSASÁG	ANYAVÁLLALAT	TULAJDONI ÉS SZAVAZATI HÁNYAD
Appeninn A59 Kft.	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	100%
Appeninn BLT Kft.	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	100%
PRO-MOT Hungária Kft.	Appeninn BLT Kft.	74,99%
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	100%
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	100%
Appeninn Hegyvidék Kft.	Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	100%
Appeninn Project-EGRV Kft.	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	100%
Appeninn Project-MSKC Kft.	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	100%
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	100%
APPEN-RETAIL Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%
FELHÉVÍZ-APPEN Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%
Appeninn Üzemeltető Zrt.	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	100%
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	100%
BERTEX Ingatlanforgalmazó Zrt.	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	100%
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	100%
SECTURA Ingatlankezelő Kft.	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	100%
VCT78 Kft.	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	100%

A vagyonkezeléssel, ingatlan bérbeadással és üzemeltetéssel foglalkozó leányvállalatokat teljeskörű konszolidációs módszerrel konszolidáljuk.

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

A jelentésben szereplő adatok konszolidáltak, a 2019. január 1-jén hatályos IFRS standardokkal összhangban készültek, és független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA (2019.06.30.)

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%) ³
BDPST Zrt.	B	T	9.616.096	20,30%	20,30%
OPUS GLOBAL Nyrt.	B	T	8.860.027	18,70%	18,70%
KONZUM II. Ingatlanbefektetési Alap	B	T	6.377.102	13,46%	13,46%
OTP Ingatlanbefektetési Alap	B	T	2.410.372	5,09%	5,09%

¹ Belföldi (B). Külföldi (K)

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

³ A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

2019. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 47.371.419 darab 100,-Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészesvényből áll, melyből 1.848 darab a Társaság saját tulajdonában található.

VEZETŐ ÁLLÁSÚ TISZTSÉGVISELŐK, STRATÉGIAI ALKALMAZOTTAK

Név	Beosztás	Megbízás kezdete és vége	Részvény tulajdon (db)
Jászai Gellért	IT elnöke	2018.04.20. - 2019.10.14.	-
Linczényi Aladin Ádám	IT tag	2018.04.20. - 2019.10.14.	1.762
Tima János	IT tag és auditbizottság elnöke	2018.08.23. - 2019.04.23.	-
Dr. Tóth Judit	IT tag és auditbizottság tagja	2018.08.23. - határozatlan	-
Malik Zoltán	IT tag és auditbizottság tagja	2018.08.23. - határozatlan	-
Tomcsányi Gábor	vezérigazgató	2018.08.23. - 2019.05.31.	-
Bernáth Tamás	IT tag és auditbizottság elnöke	2019.04.23. - határozatlan	-

A CSOPORT FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZATA

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a legjobb tudásunk szerint elkészített, az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Jelentési Szabványoknak (IFRS) megfelelő jelentés valós és megbízható képet ad az Appeninn Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről; továbbá a jelentés megbízható képet ad az Appeninn Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Az Időközi pénzügyi jelentésről független könyvvizsgálói jelentés nem készül.

Budapest, 2019. szeptember 26.

Jászai Gellért
Igazgatótanács elnöke
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Linczényi Aladin Ádám
Igazgatótanács tagja