

# Az Appeninn Holding Nyrt. megújított stratégiája

---

2022. február



Appeninn  
Holding Nyrt.

# Appeninn Nyrt.: frissített stratégiával a részvényesi értékteremtés érdekében



## Kinduló helyzet

- **Fejlődés:** Az Appeninn Nyrt. 2009. évi alapítása óta dinamikus fejlődésen és számos változáson ment keresztül.
- **Következetesség:** A Társaság 2018. júniusában elfogadta 5 éves üzleti stratégiáját, amelyet alapvetően továbbra is követendőnek tartunk.

## 2020-2021-es változások

- **Átrendeződés** következett be a tulajdonosi körben 2020 Q2-ben
- **Új menedzsment** érkezett 2020 Q3-ban
- **Kihívást** jelentő külső, ingatlanpiacot befolyásoló tényezők, úgymint COVID-19 pandémia, kamatkörnyezet változás
- **A Scope** 2021 évben Társaság NKP kötvényének minőségét megváltoztatta

## Új és megerősített prioritások

### I. Új prioritások

- **Első NKP** (Növekedési Kötvényprogram) minőség visszaállítása
- **Energiahatékonysági célú** felújítások
- **További hatékonyságnövelés és működési kiadások csökkentése**
- **ESG:** környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok szerinti működés, stratégia megalapozása

### II. Fenntartandó elemek

- **Részvényesi értékteremtés** jól finanszírozott, piaci átlag feletti hozamú akvizíciókkal
- **Célszegmensek:** CEE, SEE régiós jelenlét, BP-i magas minőségű irodaházak, kiskereskedelmi ingatlanok
- **Dinamikus** bővülés
- **Fókusz** a nemzetközi összehasonlításban magas hozamú BP-i piacra, nemzetközi kitekintéssel
- **SZIT** átalakulás

# Az Appeninn Nyrt. 2021-es fő számai

## A cég kulcsadatai 2021\*



Teljes ingatlanérték: 212 m EUR



Teljes kiadható core portfólió terület: 79.413 négyzetméter



Core portfólió kihasználtság %: 92 %

WAULT: 2,9 év  
Piaci kapitalizáció: 12 m EUR

Értékbecslő



Könyvvizsgáló

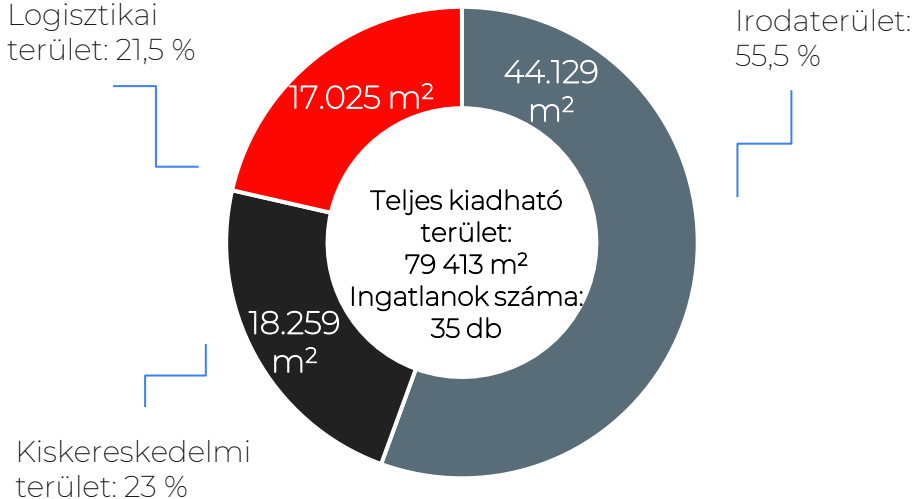


\*2021-es eredmények az éves zárás és a könyvvizsgálat során még változhatnak

## A Társaság core business ingatlanportfóliójának megoszlása

Logisztikai terület: 21,5 %

Irodaterület: 55,5 %



### Legnagyobb bérlők:

- Vezető médiacég, kiskereskedelmi és telekommunikációs vállalat
- Bank, biztosító, turisztikai cégek, egészségügyi, informatikai és oktatási vállalkozások

# A stratégia fókuszában továbbra is a növekedés áll



## A növekedési stratégia változatlan alapelemekén nyugszik

- A részvényesi értékteremtést az Appenin Nyrt. core üzleti céljaival összhangban (eredményes működés, likviditás javítása) a folyamatos akvizíciókon és a meglévő portfólióelemek fejlesztésén keresztül kívánja biztosítani a gyengébb hozamú elemek divesztíciója mellett.
- A meglévő core portfólió kihasználtsága jelentősen növekedett, így a Covid hatások ellenére, 2020-ban pozitív irányba indult az ingatlanok üzemi eredménye. A működési költségek csökkentésével ez tovább erősíthető.
- Az üzleti stratégia módosítását a 2021. évi negatív kötvényminősítés reparációja teszi indokolttá. Az Appenin Nyrt. egy professzionális ingatlanszakmai befektető Társaság, amely szigorúan pénzügyi és üzleti szempontok alapján dönt minden egyes projektjéről, így a Társaság a fejlesztési projektek szempontjából kedvező időben és kockázati ponton, jelentős profitot generálva tervezi értékesíteni a turisztikai portfólióját képező projektársaságokat.



## Stratégiai célszegmensek

- **Irodaházpiac:** a bővülést magas hozamot ígérő, jó minőségű, elsősorban CEE és SEE régióban elhelyezkedő és budapesti irodaépületek szelektív akvizíciójának kell megteremtenie
- **Kiskereskedelem:** iparági szakértők bevonásával, gondos megtérülési számítások alapján, továbbra is országos diverzifikációval kívánjuk bővíteni a portfóliót, amelyet alaposan megválasztott közép- és kelet-európai és dél-európai piacokon való megjelenés egészíthet ki.



## Finanszírozás

- 2019-ben a Társaság sikeresen, 20,1 milliárd Ft kibocsátási értékkel vett részt a **Növekedési Kötvényprogramban** (NKP), és azt követően is kereste hosszú távú, fix kamatozású finanszírozási megoldásokat.
- 2021. év végén sikeres refinanszírozás összesen 25,5 millió EUR összegben az ERSTE hitelek kiváltása érdekében, mely a Társaság számára közép és hosszútávon biztosítja a kiegyensúlyozottabb likviditás-menedzsmentet a további stratégiájának megvalósításához.

# További stratégiai irányok vizsgálata

## I. Energia és költséghatékonyság

- A Társaság üzemi eredménye növelése érdekében elengedhetetlen mind a jelenlegi és a jövőbeni core businesshez kapcsolódó **portfólió energiahatékony működésének megteremtése**, mely mind a partnerek, mind a Társaság számára jelentős pozitív hatást generál. A turisztikai portfólió értékesítésével felszabaduló források lehetővé teszik a meglévő core portfólió energetikai fejlesztését, valamint további core portfólióba illő elemek akvizícióját. A core portfólió megerősítésével a hatékony üzemlével elérése a cél, mely a Társaság költséghatékonyságát és ezzel eredményességét is növeli.
- A core portfólió üzemlével növekedésének hatása a méretgazdaságosság szempontjából előnyösebb, összességében a jelenlegi magas minőségi szolgáltatás színvonal megőrzése mellett, **költséghatékonyabb üzemlével** tehet lehetővé.

## II. SZIT-átalakulás

- A SZIT (Szabályozott Ingatlanpiaci Társaság) **minősítés megszerzése** továbbra is napirenden van. A Scope minősítés reparációjával egyidejűleg, a fejlesztési projektek értékesítésével a SZIT-té alakulás újabb törvényi előírásait tudja egyidejűleg teljesíteni a Társaság. A kedvező feltételrendszer a jövőben eredményhatással járhat a Társaság működését illetően.

## III. Regionális jelenlét

- A turisztikából felszabaduló források újból elérhetővé teszik a Társaság számára a **közép- kelet - európai és dél- európai piacokra történő kilépés** lehetőségét. A Covid időszak és a fejlesztési projektek forrásigényének biztosítása megnehezítették a regionális nyitást. Az NKP forrás további hatékony felhasználása érdekében az Appeninn Nyrt. meggyőződése változatlanul az, hogy csak nagyon gondos szelekció után, megfelelő helyi szakmai partnerek megválasztásával, és komoly portfólió kialakításának esélyével érdemes megtenni ezt a lépést.
- A régióban található érettebb, ezért alacsonyabb hozamú, de kisebb kockázatot hordozó piacok – pl. Lengyelország, Szlovákia és ellenkezőleg, érettebb, magasabb hozamot ígérő, de jelentős kockázatú piacok is, mint pl. Szerbia, Horvátország, Románia vagy Bulgária. Szándékunk szerint a **kétféle piactípus egy-egy jól megválasztott eleme** jelentheti majd az Appeninn Nyrt. külföldi célpiacát.

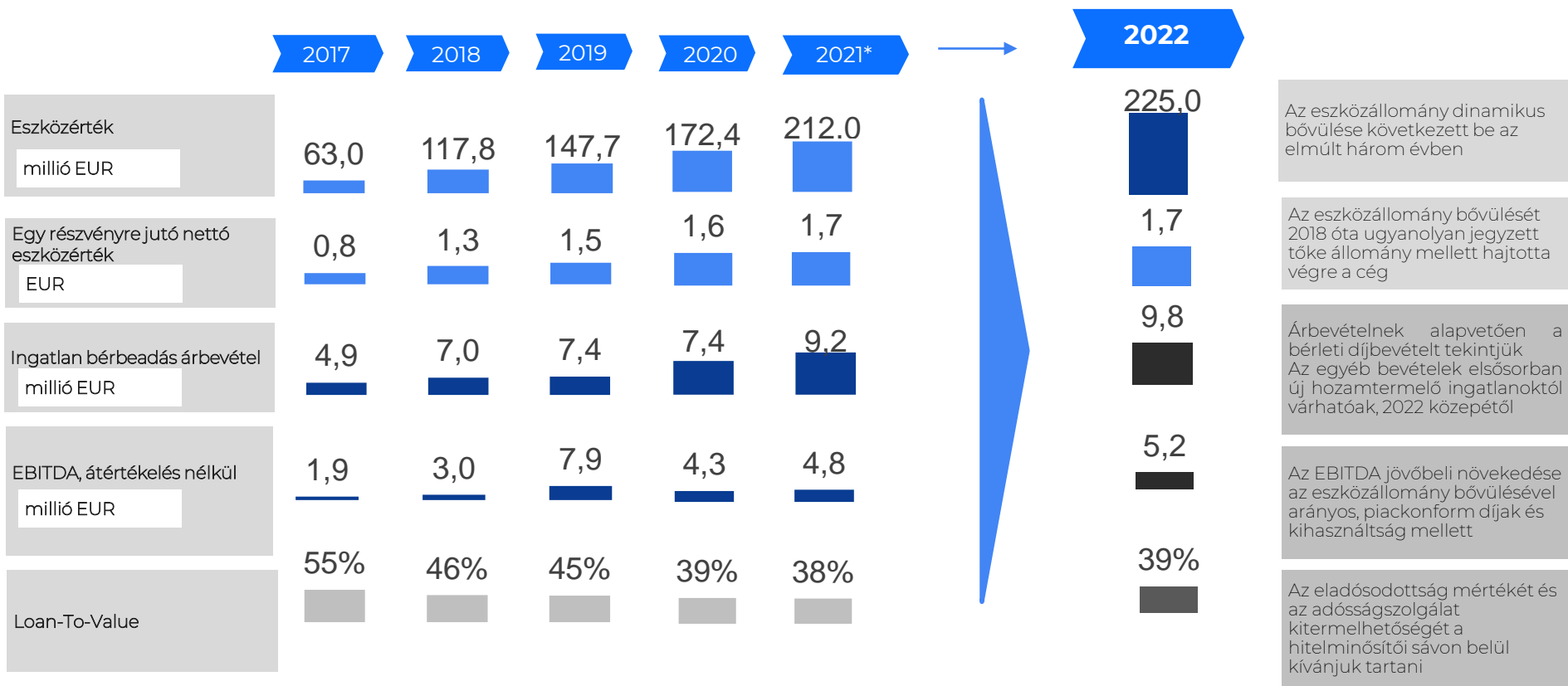
## IV. Új célszegmensek

- A növekedés forrását a meglévő szegmenseken kívül új célszegmensek is adhatják. Ezek körét a **Társaság folyamatosan vizsgálja**, egyes korlátozásokkal, pl. annak az elvárásnak az érvényesítésével, hogy a mai portfólió elemeihez szervesen illeszkedő területen kerüljön sor a terjeszkedésre.
- Az Appeninn Nyrt. a következő években is folyamatosan értékelni kívánja a hasonló **új célszegmensekben** jelentkező lehetőségeket, kitarva a mai alaptervekenység elsőbbsége mellett.

# Előzetes pénzügyi előrejelzés

Változás 2018-2021

Prognózis 2022



\*2021-es eredmények az éves zárás és a könyvvizsgálat során még változhatnak

A large window with a view of a lush green forest. The window frame is white and the glass is clear, showing a dense forest of green trees. The window is on the left side of the image, and the forest is visible through it.

## Az értékmentés és az értékteremtés

- A XXI. századi társadalmi törekvések és elvárások, az éghajlatváltozása, az erőforrások szűkülő rendelkezésre állása megköveteli, hogy az ingatlanpiac szereplői új tendenciák és technikai megoldások felé forduljanak és a fenntarthatóság elvei mentén alakítsák ki célkitűzéseiket és stratégiájukat. E mellett a hazai és nemzetközi befektetők egyre inkább megkövetik az ESG irányelvek alkalmazását. Az Appeninn Nyrt. működése során az értékmentés és az értékteremtés elvét vallja, így ezen elveknek és elvárásoknak lehetőségeihez mérten maximálisan meg kíván felelni. A fenntartható vállalati tevékenységek közül az Appeninn Nyrt. az energiahatékonyság, felelős vízgazdálkodás stb. kívánja szem előtt tartani akvizíciói, illetve meglévő ingatlanjai fejlesztései során.
- Magyarországon történelmi okokból jelentős az az ingatlanállomány, amely vagy méltatlanul leromlott állagú, vagy elhelyezkedéséhez képest messze alulfejlesztett, kihasználatlan.
- Az Appeninn Nyrt. meggyőződése és gyakorlata, hogy ezeknek az ingatlanoknak a felkutatása, a fejlesztési lehetőségeik felmérése, a megfelelő egyeztetések lefolytatása után az üzleti értelemben is megtérülést ígérő elemek **akvizíciója és az ESG elveknek megfelelő, adott esetben greenbuilding fejlesztése** egy magyar tulajdonú, nyilvános részvénytársaságnak **nemcsak üzleti lehetőség, hanem felelősség** is.
- Hasonló hozzáállással kívánunk eljárni minden ingatlanszegmensben. Fejlesztéseink során mindezen túl **a zöld szemléletet**, az energiahatékony és alacsony karbonterhet jelentő megoldásokat is alkalmazni kívánjuk, egybevetően az értékteremtés hosszú távú szemléletével.



# Jogi nyilatkozat

- Jelen prezentációt az Appeninn Nyrt. (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. V. em. 1. cégjegyzékszám: 01-10-046538) készítette. A prezentáció kizárólag a vonatkozó jogszabályi kötelezettségekkel összhangban az arra jogosultak által hivatalosan közzétett tényszerű információkat és az azokból ésszerű számításokkal levonható okszerű következtetéseket tartalmaz. A prezentáció nem a Tpt. 5. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti befektetési ajánlás, vagy a Bszt. 4. § (2) bekezdés 8. pontja szerinti befektetési elemzés céljából készült és pénzügyi eszközre, tőzsdei termékre vagy annak kibocsátójára vonatkozóan nem tartalmaz olyan elemzést, javaslatot vagy más információt, amelynek nyilvánosságra hozatalával önmagában, bármely módon befolyásolhatja, hogy a befektető saját vagy más pénzét, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac hatásaitól tegye függővé. Az Appeninn Nyrt és képviselői kifejezetten kizárják mindennemű felelősségüket a befektetők olyan befektetési döntéseivel azok esetleges hátrányos jog, vagy pénzügyi következményeivel összefüggésben, amely a prezentáció adat tartalma alapján levont következtetéseken alapul.



Köszönjük a figyelmet!

Dr. Bihari Tamás  
elnök - vezérigazgató  
[tamas.bihari@appeninholding.com](mailto:tamas.bihari@appeninholding.com)



**Appennin**  
Holding Nyrt.