

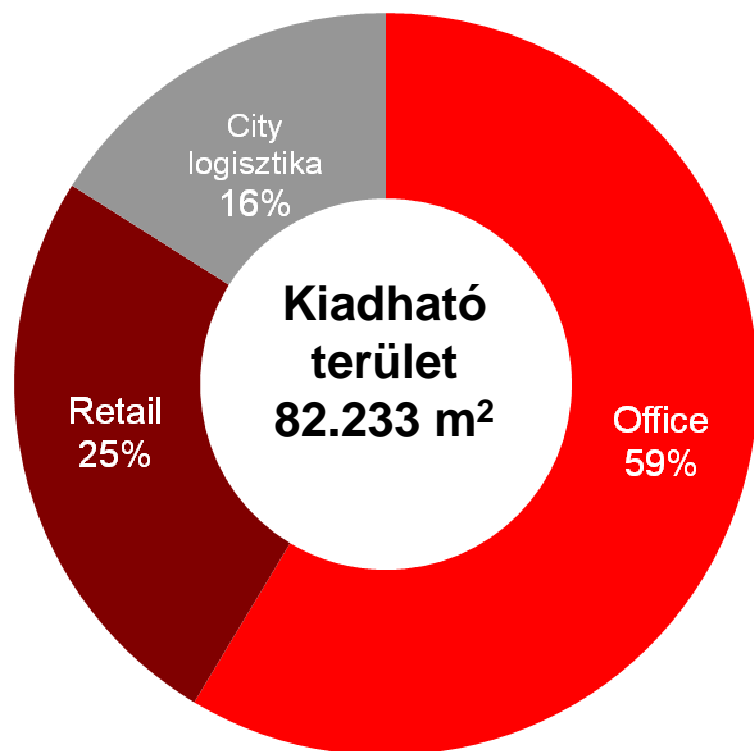
STRATÉGIAI PREZENTÁCIÓ ÉS ÜZLETI TERV



PORTFÓLIÓ BEMUTATÁSA

Az Appeninn jelenleg hazánk legdinamikusabban növekvő ingatlanpiaci társasága

Jelenlegi portfólió bemutatása



Főbb statisztikák

- A €101.2 millió nettó eszközértékű portfólió jelenleg 39 kereskedelmi ingatlanból áll.
- Több mint nyolc év tapasztalat a budapesti ingatlanpiacon.
- A 15 legnagyobb bérlő az éves árbevétel 80%-át képviseli és a két legnagyobb bérlőn kívül (SPAR és Takarékbank) egyik bérlő része sem haladja meg az árbevétel 5%-át.
- A társaság WAULT-ja 5,4 év feletti a 15 legnagyobb bérlő vonatkozásában.
- Az Appeninn ingatlan értékbecslője a JLL

15 legnagyobb bérlő



BEFEKTETÉSI MEGFONTOLÁSOK

Vízió: Magyarország és a közép-kelet-európai régió legnagyobb növekedési potenciállal rendelkező ingatlanbefektető társasága

1. A KONZUM Csoport tagjaként hathatós támogatást kap a piaci lehetőségek kiaknázásában, az akvizíciós célpontok felkutatásában és megvalósításában, jelentős növekedési potenciál a csoport szintű szinergiákban.
2. A részvényesi értékteremtés fő forrása a piaci árnál jobb vásárlás, a piac feletti hozamok elérése, valamint kedvező finanszírozási források alkalmazása.
3. Kiemelkedő növekedési potenciál a budapesti „A” kategóriás iroda-, és a hazai régiós kiskereskedelmi piacon akvizíciók és fejlesztések révén.
4. Dinamikusan bővülő ingatlan-portfólió, amely jelentős hozamot és stabil cash flow-t biztosít.
5. Budapesti irodapiac hozama jelentősen meghaladja a nyugat-európai piacokét, melyhez a kedvező gazdasági környezet további jelentős növekedést biztosít.

NÖVEKEDÉSI STRATÉGIA

Dinamikus gyarapodás és fejlődés újabb akvizíciók, fejlesztések mentén



Ingyan- vásárlások

- Növekedési potenciál az Appeninn számára a korábban elérhetetlen akvizíciós lehetőségekben és ártárgyalásban a KONZUM-OPUS Csoport támogatásával (pl.: FHB székház – Ü48, Andrassy úti ingatlanok és SPAR portfólió).
- A társaság összesen további 69 ezer m² „A” kategóriás irodaépület vásárlását tervezi kb. 10% hozamon az elkövetkező 2-3 évben.
- Nagyobb, régiós akvizíciós lehetőségek során nemzetközi partnerekkel való együttműködés.
- Finanszírozási mix magában foglalja a saját forrást, a hitelt és a tőkeemelést.

Fejlesztési lehetőségek

- Appeninn előtt álló páratlan fejlesztési lehetőségek az iroda- és kiskereskedelmi piacon.
- Kihhasználva a várható kiskereskedelmi forgalombővülést jelentős növekedési tervek:
 - Magyarországon és a CEE régióban több mint 80-100 közötti kiskereskedelmi egység (90 ezer m²) fejlesztése 8,5-9,0%-os yielden az elkövetkező öt évben,
 - ezek közül 24-30 egység (30 ezer m²) értékesítése 6,5-7,0%-os hozamon 2019-2022 között.
- Több mint 35 ezer m² „A” kategóriás iroda fejlesztése az elkövetkezendő öt éves időszakban Budapesten.
- A meglévő ingatlan-portfólióban lévő fejlesztési potenciál: több mint 23 ezer m² telekingatlan (Kecskemét és Budapest - XII. kerület Normafa út).

KONZUM / OPUS Csoport szinergiáinak kihasználása

- Jelenlegi bérlői mixben elmozdulás a prémium ügyfelek irányába, és esetleges üresedések csoporton, érdekeltségeken belüli cégekkel való feltöltése a KONZUM-OPUS Csoport kapcsolatrendszerének felhasználásával.
- Jelentős tapasztalat üres vagy alacsony kihasználtságú irodák vásárlása esetén.
- Alacsony költségű hitelfinanszírozás a KONZUM-OPUS Csoport méretéből és a várhatóan továbbra is kedvező finanszírozási környezetből adódóan.

JELLENLEGI INGATLAN PORTFÓLIÓ

Az FHB székház és az Andrásy út 59. alatti ingatlan apportjával, valamint a SPAR csomag vásárlásával a társaság bruttó eszközértéké jelentősen nőtt a 2017. decemberi állapothoz képest

Ingatlan	Típusa	Bruttó Eszköz Érték (€)	Kiadható Terület (m ²)	Kihasználtság (%)	Hozam (%)
Iroda					
1082 Budapest, Üllői út 48.	Iroda	15,400,000	8,145	100%	8.5%
1015 Budapest, Hattyú u. 14.	Iroda	14,500,000	7,815	98%	7.5%
1022 Budapest, Bég u. 3-5.	Iroda	12,200,000	6,017	100%	7.5%
1062 Budapest, Andrásy 59.	Iroda	7,000,000	2,000	100%	6.5%
1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	Iroda	6,100,000	1,845	100%	8.3%
1133 Budapest, Visegrádi utca 110-112.	Iroda	5,100,000	3,350	100%	7.7%
1094 Budapest, Páva utca 8. (Liliom u. 11.)	Iroda	4,700,000	3,628	98%	8.3%
1139 Budapest, Frangepán u. 19.	Iroda	2,900,000	3,153	100%	8.5%
1062 Budapest, Andrásy 105.	Iroda	2,800,000	1,516	100%	7.5%
1102 Budapest, Szent László tér 20.	Iroda	1,900,000	6,050	95%	9.0%
1149 Budapest, Várna u. 12-14.	Iroda	1,750,000	2,707	95%	8.0%
1023 Budapest, Felhévízi út 24.	Iroda	1,100,000	732	100%	8.3%
1105 Budapest, Bánya u. (Szent László u. 20.)	Iroda	340,000	631	5%	9.0%
	Összesen	75,790,000	47,589		
City logisztika					
6000 Kecskemét, Kiskőrösi út 30.	city-logisztika	3,100,000	5,783	5%	11.5%
1047 Budapest, Schweidel utca 3.	city-logisztika	2,300,000	4,495	100%	9.3%
1144 Budapest, Egyenes utca 4.	city-logisztika	1,100,000	1,446	100%	9.3%
2051 Biatorbágy, Vendel Park, Tormásrét u. 2.	city-logisztika	900,000	1,273	100%	8.5%
	Összesen	7,400,000	12,997		
Retail					
18 db SPAR kiskereskedelmi egység	retail SPAR	14,500,000	18,259	100%	12.0%
1044 Budapest, Váci út 76-80.	retail autópont	2,100,000	2,330	78%	8.0%
	Összesen	16,600,000	20,589		
Fejlesztési terület					
1120 Budapest, Normafa út 14.	Fejlesztési terület	1,400,000	1,058	-	-
	Összesen	101,190,000	82,233		

AZ APPENINN JELENLEGI IRODAPIACI PIPELINE-JA

Iroda	Helyszín	Terület	Típus	Hozam (%)	Időpont
Iroda					
Projekt A	Budapest	15 ezer m2	Vásárlás	10.0%	2018
Projekt B	Budapest	27 ezer m2	Vásárlás	10.0%	2018/2019
Projekt C	Budapest	30 ezer m2	Vásárlás	9.5%	2018/2019
Projekt D	KKE Régió	45 ezer m2	Vásárlás	10.5%	2018/2019
Projekt E	Budapest	27 ezer m2	Fejlesztés	6.5%	2020/2021
Projekt F	Budapest	35 ezer m2	Fejlesztés	7.0%	2022
Projekt G	Budapest	52 ezer m2	Fejlesztés	6.5%	2022/2023

5 ÉVES KITEKINTÉS

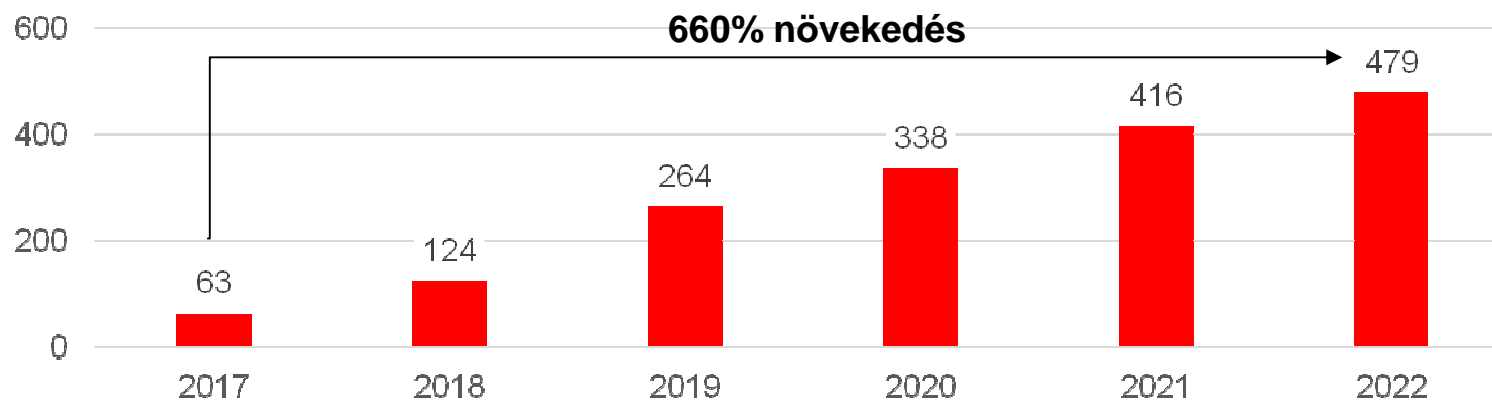
Ingtalan-portfólió

- Jelenleg becsült bruttó eszközérték €101.2 millió a bejelentett apportok és SPAR vásárlás figyelembe vételével.
- A társaság célja a bruttó eszközérték dinamikus növelése irodavásárlással és fejlesztéssel, valamint kiskereskedelmi egységek fejlesztésével.

Bruttó kiadható terület (m²)

	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Meglevő portfólió	53.829	52.749	52.749	52.749	52.749	52.749
Budapest. Üllői ut 48.	-	8.145	8.145	8.145	8.145	8.145
Budapest. Andrássy út 59.	-	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
SPAR Csomag	-	15.059	15.059	15.059	15.059	15.059
Új iroda vásárlás	-	-	42.000	54.000	69.000	69.000
Új iroda fejlesztés	-	-	-	-	-	35.000
Új retail fejlesztés	-	10.000	30.000	40.000	50.000	60.000
Total	53.829	87.953	149.953	171.953	196.953	241.953

Bruttó eszközérték (€ millió)

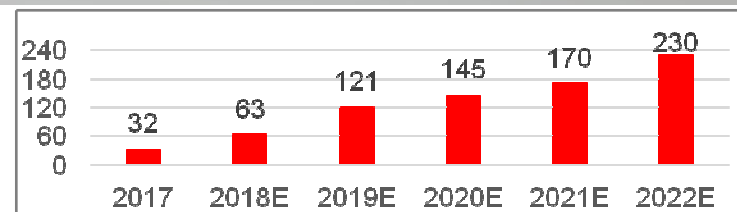


5 ÉVES KITEKINTÉS

Pénzügyi adatok és a társaság öt éves tervszámai

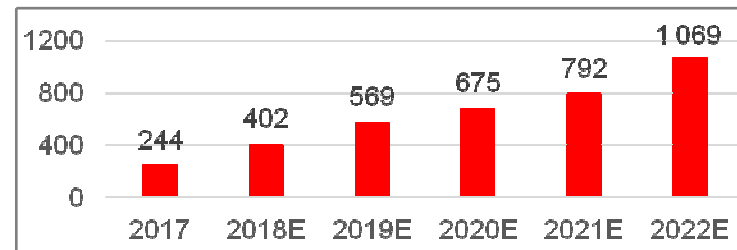
Nettó eszközérték (€ millió)

- Az Appenninn a társaság nettó eszközértéket közel hatszorosára tervezi növelni üzleti terve szerint.
- A társaság pozitív finanszírozási környezettel és az ingatlanok további éves 3%-os felértékelésével számol.



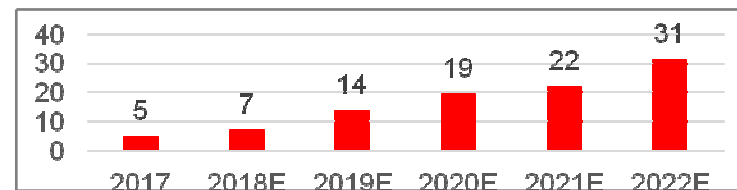
Egy részvényre jutó nettó eszközérték (Ft)

- A társaság célja az 1000 forint feletti egy részvényre jutó nettó eszközérték elérése tervezési időszak vége előtt.
- Apport vagy tőkeemelés esetén a társaság a mindenkorai tőzsdei árfolyamon bocsájt ki új részvényeket.



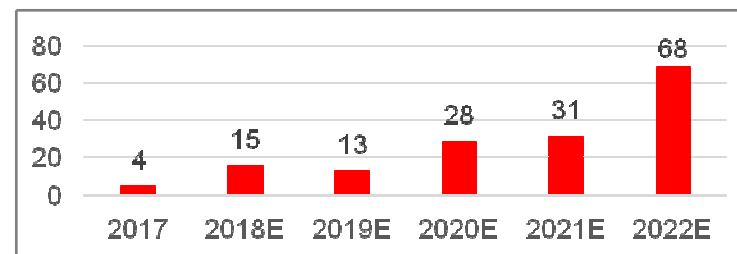
Ingtalan bérbeadás árbevétel (€ millió)

- A meglévő ingatlan-portfólió által termelt bérleti díj mellett jelentős jövedelem származik a megvásárolandó ingatlanokból és a kiskereskedelmi fejlesztésekből.



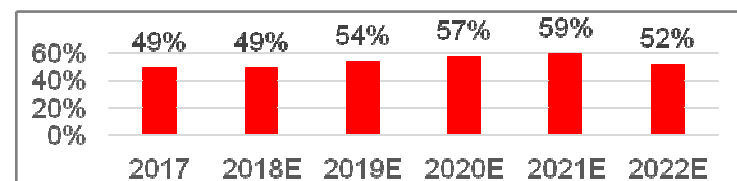
EBITDA (€ millió)

- Megnövekedett ingatlan bérbeadásból származó jövedelem mellett jelentős EBITDA bővülés várható 2020 és 2022 között a kiskereskedelmi fejlesztésekből értékesítésre kerülő ingatlanokból származó profitnak, valamint a megvalósult fejlesztések felértékelésének köszönhetően



Finanszírozás / LTV

- A társaság célja az eladósodottság (Loan to value) szintjét 60% alatt tartani
- Az üzleti terv feltételez €50 millió tőkeemelést apport vagy külső tőkebevonás keretében



5 ÉVES KITEKINTÉS

Osztalékpolitika

- Az Appeninn Holding stratégiájának fő eleme olyan magas hozamot és cash flow-t generáló ingatlan-portfólió kialakítása az elkövetkező években (fejlesztésekkel és akvizíciókkal), amelyek megfelelő alapot biztosítanak a társaság osztalékfizetéséhez.
- Az Appeninn a 2018-as és 2019-es pénzügyi években a dinamikus növekedésre fókuszál, azonban figyelembe véve a jelenlegi növekedési célokat, az azok eléréséhez szükséges beruházási összeget, valamint a társaság finanszírozási igényét, az előzetes kalkulációk szerint a társaság várhatóan 2020-tól fizethet osztalékot a részvényesek számára.

JOGI NYILATKOZAT

A jelen prezentációt az Appeninn Nyrt. (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59., Cg.: 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 adattartalma alapján levont következtetéseken alapul.