

APPENNIN VAGYONKEZELŐ HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2018. ELSŐ FÉLÉVES

IFRS –EK SZERINT ELKÉSZÍTETT

IDŐKÖZI KONSZOLIDÁLT JELENTÉSE

Társaság neve	Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.
Társaság címe	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentés számviteli rendszere	IFRS
Jelentési időszak	2018. I. félév
Adatok könyvvizsgálata	közbenső időszaki adatok nem könyvvizsgáltak
Jelentés devizaneme	EUR, amennyiben ettől eltérő nincs jelölve
Közzétéve	2018. szeptember 28.
E-mail	info@appenninholding.com
Befektetési kapcsolattartó	Székely Gábor gabor.szekely@appenninholding.com
Telefon	+36 1 346 8869

AZ APPENINN HOLDING NYRT. IGAZGATÓTANÁCSÁNAK JELENTÉSE

Bővülő ingatlanportfólió

A KONZUM-csoport elmúlt évi tulajdonszerzését, illetve az új stratégiai irányvonalak meghatározását követően az Appeninn Holding látványos fejlődésnek indult. 2018. első félévében a nagyértékű tőkeemeléseknek és akvizícióknak köszönhetően olyan „A” kategóriás irodaházak kerültek az Appeninn tulajdonába, mint az Andrassy 59. Palace, az Andrassy 105. Office Building és az Ü48 Corner Office Center. Az iroda portfólió minőségi bővítése mellett az Appeninn a retail piacon is megkezdte terjeszkedését. 2018 tavaszán a társaság befektetési céllal 18 kiskereskedelmi ingatlant vásárolt, amelyeket hosszú távú megállapodás alapján a SPAR Magyarország bérel.

Javuló jövedelemtermelő képesség

Az Appeninn Holding eredményadatai a társaság igazgatótanácsa által meghatározott stratégiának megfelelően alakultak: **a társaság 2018. első félévét 2,7 millió euró árbevétellel és 955 ezer euró EBITDA-val zárta.** Az árbevétel alakulásában jelentős értéket képviseltek a társaság új vagyonelemei, az iroda- és kereskedelmi portfólión realizált bevételek.

Tekintettel arra, hogy az Appeninn Holding ingatlan-portfóliója az első félévben jelentősen átalakult, illetve a nagy értékű új ingatlanok megszerzése és bérbeadása különböző időpontban valósult meg, az első féléves eredményadatok nem mutatnak teljes képet a társaság valós teljesítményéről. Ennek megfelelően az Appeninn Holding igazgatótanácsa azt is megvizsgálta, hogyan alakult volna a társaság jövedelemtermelő képessége, amennyiben az első félév tranzakciói 2018. január 1-én valósultak volna meg. A pro forma számítási módszer alapján **az Appeninn 2018. első féléves proforma árbevétele 5,1 millió euró lett volna 3,3 millió euró EBITDA mellett,** felül teljesítve ezzel a teljes 2017. évi gazdasági év árbevételét, illetve megközelítve annak eredményét.

Ingatlanpiaci kilátások

Az Igazgatótanács az ingatlanpiaci kilátásokat kedvezőnek tartja és kiemelkedő növekedési potenciált lát a budapesti „A” kategóriás iroda-, valamint a hazai-, és régiós kiskereskedelmi piacon. A menedzsment célja, hogy akvizíciók és fejlesztések révén dinamikusan bővítse az Appeninn Holding ingatlan portfólióját, ezzel jelentős hozamot és stabil cash flowt biztosítson a társaság számára. Az Appeninn kilátásai kedvezőek ezen a területen, mert a Budapesti irodapiac hozama jelentősen meghaladja a nyugat-európai piacokét, melyhez a kedvező gazdasági környezet további növekedési lehetőséget biztosít.

Növekedési stratégia, részvényesi értékteremtés

A társaság 2018. júniusában publikálta stratégiai elképzeléseit és öt éves üzleti tervét. Az Appeninn a KONZUM-csoport tagjaként hathatós támogatást kap a piaci lehetőségek kiaknázásában, az akvizíciós célpontok felkutatásában és megvalósításában, emellett jelentős a növekedési potenciál a csoport szintű szinergiákban is. Az Appeninn 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 öt évben a mai 100 millió eurós bruttó eszközértéket közel ötszörösére növelje, és a jelenleg mintegy 322 forintos egy részvényre jutó nettó eszközérték elérje az 1.000 forintot.

A meghirdetett növekedési stratégiának fontos eleme az ingatlanfejlesztés. Ennek első lépése, hogy a társaság 2018. július 25-én adásvételi szerződést kötött a Balaton keleti kapujában fekvő Club Aliga 74,99%-os ületrésztérére. A 47 hektáros terület hasznosítása, illetve tervezett fejlesztése a következő évtized egyik legnagyobb balatoni beruházásává válhat, melynek előzetesen becsült értéke elérheti a 400 millió eurót az elkövetkező öt évben.

Tőkepiaci megítélés

A BÉT program keretében a Concorde átfogó elemzést publikált az Appeninn Holdingról, 743 forintos célárral felhalmozásra ajánlotta a társaság részvényeit. Az elemzés kiemelte, hogy az Appeninn a régió egyik meghatározó és leggyorsabban növekvő ingatlancégévé válhat a közeljövőben.

Az Appeninn a Bécsi Értéktőzsde (Wiener Börse AG) döntése alapján a CECE index részévé vált. Az részvények súlyát a CECE indexben 2018. szeptember 21-én véglegesítették, és az új kosárösszetétel 2018. szeptember 24-i adatai alapján súlya 0,7%. A döntés újabb mérföldkő az Appeninn Holding életében, amely hozzájárul, hogy a nemzetközi és régiós befektetők számára is elérhetővé váljanak a társaság részvényei.

Új menedzsment a fejlődés szolgálatában

2018. augusztus 23-án a társaság új menedzsmenttagok kinevezését jelentette be. Tomcsányi Gábor, mint vezérigazgató, Somfalvi Péter pedig vezérigazgató-helyettesi pozícióban csatlakozott az Appeninn Holdinghoz. A szakemberek több évtizedes szakmai múlttal és jelentős tapasztalattal rendelkeznek az hazai- és régiós ingatlanpiacon.

Appeninn Nyrt.
Igazgatótanácsa

VEZETŐSÉGI JELENTÉS

A 2018. ÉVI IDŐKÖZI PÉNZÜGYI JELENTÉS ÖSSZEÁLLÍTÁSÁNAK FŐBB SZEMPONTJAI

Az Appenninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: a „Csoport”, „Holding” vagy „Társaság”) elkészítette a 2018. első félévről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: Jelentés). A Jelentés tartalmazza a Csoport 2018. évi első hat hónapra vonatkozó összevont (konszolidált) vezetőségi jelentését, az IFRS-nek megfelelően elkészített, tárgyidőszakra vonatkozó összevont (konszolidált) mérlegét és összevont (konszolidált) eredménykimutatását, valamint az ezekhez fűzött értékelést. A jelentésben alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlítható időszakban alkalmazott számviteli politikával, kivéve az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok és az IFRS 15 Vevői szerződésekből származó árbevétel standardok, melyeket a Társaság először alkalmazott 2018. január 1-jétől. Az új standardok alkalmazása 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	TÉNY	TÉNY	PROFORMA
	2018.06.30. 1-6. hó	2017.06.30. 1-6. hó	2018.06.30. 1-6. hó
	EUR	EUR	EUR
Ingtalan bérbeadásból származó bevétel	2.700.452	2.604.313	5.098.945
Ingtalan bérbeadás közvetlen költségei	(949.074)	(737.741)	-949.074
Közvetlen fedezet	1.751.378	1.866.572	4.149.871
Adminisztrációs költségek	(504.014)	(244.135)	(504.014)
Személyi jellegű ráfordítások	(329.432)	(1.420)	(329.432)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	48.165	507.748	48.165
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	-	-	-
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	-	-	-
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	-	(1.000.000)	-
Ingtalanokon végzett beruházások (Capex)	(10.986)	(410.707)	(10.986)
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	-	-	-
Bruttó működési eredmény (EBITDA)**	955.111	718.058	3.353.604
Értékcsökkenés és amortizáció	(11.255)	-	(11.255)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	359.199	(108.387)	359.199
Kamat bevételek és (ráfordítások) egyenlege	(470.005)	(619.252)	(470.005)
Adózás előtti eredmény	833.050	(9.581)	3.231.543
Jövedelemadók	(109.817)	(28.390)	(349.666)
Tárgyévi eredmény	723.233	(37.971)	2.881.876
Egyéb átfogó eredmény			
Tevékenységek devizaátszámításakor felmerült árfolyam-különbő:	-	-	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve	-	-	-
TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN	723.233	(37.971)	2.881.876
Az eredményből:			
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	(6.744)	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	723.233	(31.226)	2.881.876
Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben	1,70	-0,08	6,76
Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben	1,70	-0,08	6,76
Egy részvényre jutó nettó eszközérték EUR-ban	0,99	0,70	1,04

** nem IFRS eredmény kategória

1

¹ A proforma kimutatások készítéséhez kapcsolódó információkat a 11. oldalon mutatjuk be.

Mérleg	TÉNY 2018.06.30. EUR	TÉNY 2017.06.30. EUR	TÉNY 2017.12.31. EUR	PROFORMA 2018.06.30 EUR
Eszközök				
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	87.408.473	64.561.364	62.990.000	100.908.473
Tárgyi eszközök	251.309	-	72.147	251.309
Halasztott adó eszközök	12.352	-	-	12.352
Egyéb hosszú lejáratú követelések	407.743	985.451	-	407.743
Befektetett eszközök összesen	88.079.877	65.546.815	63.062.147	101.579.877
Vevő követelések	751.474	465.000	159.143	751.474
Egyéb rövid lejáratú követelések	120.865	336.187	226.607	2.279.508
Rövid lejáratra adott kölcsönök	6.764	262.321	7.090	6.764
Elhatárolások	205.838	140.930	71.260	205.838
Jövedelemadó követelések	64.970	-	-	64.970
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	5.067.337	622.267	8.757.651	5.067.337
Forgóeszközök összesen	6.217.248	1.826.705	9.221.751	8.375.891
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	231.529	466.216	245.309	231.529
Eszközök összesen	94.528.654	67.839.736	72.529.207	110.187.297
Mérleg	TÉNY 2018.06.30. EUR	TÉNY 2017.06.30. EUR	TÉNY 2017.12.31. EUR	PROFORMA 2018.06.30 EUR
Tőke és források				
Jegyzett tőke	15.217.006	12.893.071	13.245.347	15.217.006
Visszavásárolt saját részvények	-25.721	-1.714.813	0	-25.721
Tartalékok	25.645.230	10.457.895	13.618.106	25.645.230
Felhalmozott eredmény	6.046.429	4.288.224	5.323.196	8.205.072
A Társaság részvényeseire jutó tőke	46.882.944	25.924.377	32.186.649	49.041.587
Nem ellenőrző részesedések	-	141.351	-	-
Tőke és tartalékok összesen	46.882.944	26.065.728	32.186.649	49.041.587
Hosszú lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	33.981.255	33.368.906	32.675.643	42.381.255
Saját kibocsátású kötvény tartozások	-	200.000	-	-
Bérlők által teljesített letétek	867.959	882.937	853.195	867.959
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	984.000	-	-	984.000
Céltartalékok	43.383	-	-	43.383
Halasztott adó kötelezettségek	2.427.595	1.647.561	1.918.136	2.427.595
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	38.304.192	36.099.404	35.446.974	46.704.192
Rövid lejáratú bankhitelek és lízing kötelezettségek	5.802.453	677.997	1.702.008	5.802.453
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	172.404	4.167.796	1.790.318	5.272.404
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	1.723.647	-	-	1.723.647
Kötelezettségek szállítók felé	1.041.127	-	194.213	1.041.127
Saját kibocsátású kötvény tartozások	200.000	-	200.000	200.000
Adó, illeték kötelezettségek	76.330	109.121	537.265	76.330
Jövedelemadó kötelezettségek	177	-	-	177
Passzív elhatárolások és céltartalékok	325.380	719.690	471.780	325.380
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	9.341.518	5.674.604	4.895.584	14.441.518
Kötelezettségek összesen	47.645.710	41.774.008	40.342.558	61.145.710
Tőke és források összesen	94.528.654	67.839.736	72.529.207	110.187.297

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 2017. január 1-én	12.893.071	11.229.685	(234.863)	4.319.450	28.207.343	148.095	28.355.438
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	(31.226)	(31.226)	(6.744)	(37.970)
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	-	-	(1.479.950)	(771.790)	(2.251.740)	-	(2.251.740)
Saját részvény vásárlása			(2.724.415)		(2.724.415)		(2.724.415)
Saját részvény elidegenítése			1.244.465		1.244.465		1.244.465
Osztalék				(771.790)	(771.790)		(771.790)
Tőkeemelés					-		-
Egyenleg 2017. június 30-án	12.893.071	11.229.685	(1.714.813)	3.516.434	25.924.377	141.351	26.065.728
Tárgyévi átfogó eredmény							
Tárgyévi eredmény	-	-	-	2.579.494	2.579.494	6.744	2.586.238
Tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	352.276	2.388.421	1.714.813	(772.732)	3.682.778	(148.095)	3.534.683
Tulajdonosokkal szembeni követelés diszkontált érték kivezetése				125.210	125.210		125.210
Tulajdonosokkal szemben elszámolt részesedések megszerzésének vesztesége				(1.055.993)	(1.055.993)		(1.055.993)
Nem ellenőrző részesedés megszerzése				148.095	148.095	(148.095)	-
Saját részvény vásárlás			(114.990)		(114.990)		(114.990)
Saját részvény értékesítés			1.829.803	81.824	1.911.627		1.911.627
Tőkeemelés ázsióval	352.276	2.388.421			2.740.697		2.740.697
Osztalék				(71.868)	(71.868)		(71.868)
Egyenleg 2017. december 31-én	13.245.347	13.618.106	-	5.323.196	32.186.649	-	32.186.649
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)
Saját részvény elidegenítése					-		-
Osztalék					-		-
Tőkeemelés	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

Cash- Flow	TÉNY	TÉNY	PROFORMA
	2018.06.30. 1-6. hó EUR	2017.06.30. 1-6. hó EUR	2018.06.30. 1-6. hó EUR
Adózás előtti eredmény	833.050	-9.581	3.231.543
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének ere	-	1.000.000	-
Nem realizált év végi deviza átértékelés	(144.121)		(144.121)
Értékcsökkenés	11.255		11.255
Vevő értékvesztés	-	(29.871)	-
Goodwill értékvesztés	-		-
Leányvállalatok értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	-		-
Kamat bevételek	-	(14.542)	-
Kamat ráfordítások	470.005	633.794	470.005
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	(971.654)	1.923.986	(3.130.297)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(134.578)	(94.556)	(134.578)
Készletek változása	-		-
Kötelezettségek és elhatárolások változása	1.899.918	1.846.806	1.899.918
Bérlői letétek változása	(14.764)	24.072	(14.764)
Fizetett nyereségadó	(109.817)	(211.293)	(349.666)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	1.839.294	5.068.815	1.839.294
Részesedés értékesítéséhez garanciális kötelezettség teljesítése	-		-
Ingatlanokon végzett beruházási kiadások	-		-
Tárgyi eszköz beszerzések	(190.417)		(190.417)
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(10.419.690)	(3.521.364)	(10.419.690)
Ingatlanok értékesítésén realizált bevétel	-		-
Értékesítésre szánt eszközök megszerzése és elidegenítése	-	(3.223)	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(10.610.107)	(3.524.587)	(10.610.107)
Osztalék fizetés	-		-
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	-		-
Adott, nyújtott kölcsönök változása	326		326
Hitelek, líng kölcsönök növekménye	6.303.450	253.743	6.303.450
Híteltörlesztés	(753.272)	(228.378)	(753.272)
Pénzügyi lízing	-		-
Saját részvény vásárlás	-	(2.724.415)	-
Saját részvény értékesítés	-	1.244.465	-
Kamat ráfordítások	(470.005)	(633.794)	(470.005)
Kamat bevételek	-	14.542	-
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	5.080.499	(2.073.837)	5.080.499
Pénzeszközök változása	(3.690.314)	(529.609)	(3.690.314)
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	8.757.651	1.151.876	8.757.651
Pénzeszközök az év végén	5.067.337	622.267	5.067.337

AZ APPENINN CSOPORT 2018. ELSŐ HAT HAVI KIEMELT TÉTELEI²

Kiemelt adatok- konszolidált	TÉNY		PROFORMA
	2018.06.30.	2017.06.30.	2018.06.30.
	1-6. hó EUR	1-6. hó EUR	1-6. hó EUR
Konszolidált eredménykimutatás			
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	2.700.452	2.604.313	5.098.945
Közvetlen fedezet	1.751.378	1.866.572	4.149.871
EBITDA	955.111	718.058	3.353.604
EBIT	943.856	718.058	3.342.349
Tárgyévi adózott eredmény	723.233	(37.971)	2.881.876
Eszközök, kötelezettségek és tőke:			
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	87.408.473	64.561.364	100.908.473
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	38.304.192	36.099.404	46.704.192
Forgóeszközök összesen	6.217.248	1.826.705	8.375.891
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	9.341.518	5.674.604	14.441.518
A Társaság részvényeseire jutó tőke	46.882.944	25.924.377	49.041.587

Főbb tényadatokhoz kapcsolódó információk:

- Az Appeninn Csoport a 2018. első félévét 2,7 millió EUR díjbevétellel zárta. Az árbevétel változásában kiemelt szerepet játszott a Csoport újonnan megszerzett ingatlanjainak jövedelemtermelése, amely ellensúlyozta a 2017-ben még meglévő, 2018-ra már értékesített Mérleg utcai (V. kerület) ingatlan értékesítése miatt kieső bevételeket.
- A Csoport közvetlen fedezete 1,751 millió EUR összeggel némileg a 2017. évi szint alatt teljesített. A közvetlen fedezet csökkenésének oka az, hogy a tárgyévben megemelkedtek a bérbeadott ingatlanokhoz kapcsolódó közvetlen költségek, valamint az új ingatlanok jövedelemtervelése csak 2018 áprilisától, vagy csak a második félévben kezdődött, míg bizonyos közvetlen költségek már az első félév során megjelentek. A Csoport közvetlen fedezeti szintje 2018-ban stabilan 60% felett, a Csoportnál megszokott 60-72%-os, árbevétel arányos értéket mutatott.
- A Csoport 2018. első féléves adózás utáni nyeresége 723 ezer EUR volt, míg a 2017. első féléves adózás utáni vesztesége 38 ezer EUR volt. Ennek oka elsősorban a

² A 2018. június 30-i és a 2017. június 30-i időpontra vonatkozó évközi adatokat könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

2017-ben egyszeri tételként elszámolt, 1 millió EUR összegű leértékelés egy befektetési célú ingatlana esetében. 2018-ban ilyen jellegű leértékelés nem volt, azonban a közvetlen költségek emelkedése csökkentette az eredményt.

- 2018 első félévében több új ingatlan került az Appenninn Holding tulajdonába, így a Csoport ingatlanportfóliójának összértéke 2018. első félévének végén 87 millió EUR-ra nőtt.

Proforma adatokhoz kapcsolódó információk:

A társaság életében, gazdálkodásában és jövedelemtermelő képességében olyan mértékű jelentős változások következtek be, melyek eredmény- és költség hatásai jelentősen átnyúltak a 2018. első féléves időszakon. Fentiekre tekintettel az igazgatótanács és az audit bizottság szükségesnek látta, hogy a Társaság jövedelemtermelő képességében bekövetkezett jelentős változás Proforma módon is kimutatásra kerüljön.

A Csoport 2018 első félévében több jelentős ingatlant is megszerzett, melyekből származó árbevétel egyáltalán nem, vagy csak részben realizálódott az első félévben.

A Csoport jövedelemtermelő eszközportfóliója **2018. első félévben 20 ingatlannal bővült, összesen 37 millió EUR értékben, mely ingatlanok jövedelem termelése csak az első félév végében, vagy a második félévben kezdődött el:**

- az Andrassy út 105. szám alatt műemléki környezetben található magas presztízsű irodaház, apporttal történt tőkeemeléssel került a társaság tulajdonába,
- az Ü48 Irodaház szintén apportként lett az Appenninn Holding tulajdona,
- az Andrassy út 59. szám alatti Andrassy palota az A59 Kft. megvásárlásával került a cégcsoporthoz,
- a Csoport a befektetési céllal vásárolt, bérbeadással hasznosított, retail-piacon kezdte meg terjeszkedését 2018 tavaszán, amikor megvásárolt 18 kiskereskedelmi ingatlant, amelyeket a SPAR Magyarország bérel. SPAR portfólió a félév során került a Csoporthoz, de a tranzakció zárása 2018. augusztus 1-jén történt, így a 2018. június 30-i fordulónapra készült tényszámokban csak az erre fizetett előleg jelenik meg, az ingatlan portfólió teljes összege helyett. A portfólió 2018. augusztus 1-je után termel árbevételt, így az árbevétel termelőképeség egyáltalán nem jelent meg a félév során, miközben a tranzakció költségei már igen, finanszírozás-, közjegyző-, jogi-, értékbecslés költségei közvetítói jutalék.

- A SPAR portfólió kifizetéséhez 2018 második félévében 11,6 millió EUR hitelt vettünk igénybe, és visszatörlesztettünk 3,2 millió EUR hitelt, mely nem szerepelt a 2018. június 30-i tényszámokban a tranzakció elhúzódása miatt.

A proforma módosítások a következők voltak összefoglalóan:

	TÉNY	MÓDOSÍTÁSOK		PROFORMA
Kiemelt adatok- konszolidált	2018.06.30. 1-6. hó	Megszerzett ingatlanok által termelendő árbevétel	SPAR tranzakció zárásához kapcsolódó módosítások	2018.06.30. 1-6. hó
	EUR			EUR

Konszolidált eredménykimutatás

Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	2.700.452	1.431.105	967.388	5.098.945
Közvetlen fedezet	1.751.378	1.431.105	967.388	4.149.871
EBITDA	955.111	1.431.105	967.388	3.353.604
EBIT	943.856	1.431.105	967.388	3.342.349
Tárgyévi adózott eredmény	723.233	1.287.994	870.649	2.881.876

Eszközök, kötelezettségek és tőke:

Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	87.408.473	█	-	13.500.000	100.908.473
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	38.304.192	█	-	8.400.000	46.704.192
Forgóeszközök összesen	6.217.248		1.287.994	870.649	8.375.891
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	9.341.518	█	-	5.100.000	14.441.518
A Társaság részvényeseire jutó tőke	46.882.944		1.287.994	870.649	49.041.587

Az alábbiakban az új ingatlanok megszerzéséhez kapcsolódóan az összehasonlíthatóság biztosítása érdekében bemutatjuk a Csoport főbb eredmény- és mérlegsorait, a proforma konszolidált pénzügyi információk kiegészítésével. A proforma adatok azt mutatják meg, hogyan változtak volna a társaság eredményadatai, amennyiben az első félév akvizíciói január 1-én valósultak volna meg.

A proforma kimutatások összeállításának alapja a Csoport 2018. június 30-i féléves konszolidált beszámoló készítésekor használt számviteli politikával összhangban készült.

A proforma számítások kizárólag szemléltető céllal, tájékoztató jelleggel készültek, így ezek az információk egy feltételezett állapotot mutatnak be, és nem tartalmazzák a Csoport valós átfogó eredményét, vagy pénzügyi helyzetét.

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE³

Ingtatlan bérbeadási tevékenység eredménye

A bérbeadási tevékenység 2018. első felében több lényeges összetevő miatt 3,7%-os növekedést mutatott.

- A Csoport 2017-ben értékesítette két befektetési céllal vásárolt ingatlanát (Budapest Mérleg utca 4. teljes ingatlan és Budapest, Kelenhegyi út 43. bizonyos részeit), valamint egy leányvállalatát (Appenninn Logisztika Zrt.), amely által birtokolt nagykanizsai ingatlan szintén kikerült a Csoport ingatlanportfóliójából. Ezen ingatlanokból a Társaságnak már nem származott bevétele 2018. első félévében.
- Az Andrássy út 59, az Andrássy út 105. szám alatti ingatlanok, valamint 18 darab SPAR által bérelt kereskedelmi ingatlan bérleti díj bevétele még nem található meg az első féléves eredményben.
- A Csoport a bevételek 84%-át (2017-ben 85%-át) ingatlan bérbeadásból 16%-át (2017-ben 15%-át) kapcsolódó szolgáltatásból érte el.

A Csoport közvetlen fedezetmutatója az ingatlan és eszköz bérbeadáshoz kapcsolódó bevételek és a bérbeadási tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódó ráfordítások pozitív egyenlege. A portfólió összteljesítménye, amit a közvetlen fedezet árbevételre vetített arányával mérünk 64%-os termelékenységét mutatott.

A költségek között megjelenik a személy jellegű ráfordítások jelentős növekedése. A Csoport stratégiai terveinek megvalósításához megkezdődött a szükséges szervezeti átalakítás, új szakemberek kerültek a Csoporthoz. 2017. decembere óta a Csoport ingatlan-portfólióját saját üzemeltető társasága kezeli, melyben 18 munkavállaló dolgozik. (2017-ben 1 fő)

A költségek között jelentősek az adminisztrációs és banki költségek is, amelyek a 2018 első félévében végrehajtott tranzakciók, illetve jelentős összegű banki hitelek refinanszírozásából adódnak.

A Csoport 2018. év során a befektetési célú ingatlanjainak fenntartására 11 ezer EUR költséget számolt el a karbantartási és beruházási tevékenységek ráfordításaiból.

³ A 2018. június 30-i és a 2017. június 30-i időpontra vonatkozó évközi adatokat könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

Ingtalan-portfólió átalakítása

A Csoport a profiltisztítás mellett prémium ingatlanokkal is bővítette portfólióját: az Ü48 Irodaház apportjával, amelyet mintegy 15,4 millió EUR összegre értékelt független vagyonértékelő, az Andrassy út 59. szám alatti Andrassy Palota megvásárlásával (7 millió EUR) és egy jelentős, 18 kiskereskedelmi egységből álló ingatlanportfólióval (14,5 millió EUR).

Az ingatlanok értékelését Jones Lang Lasalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft. végezte az Appenninn 2017. december 31-i fordulónapra IFRS szerint elkészített konszolidált beszámolója céljából. A féléves közbenső beszámoló elkészítése során az ingatlan vagyon nem került átértékelésre.

Leányvállalatok

A Csoport tárgyidőszakban öt új leányvállalattal növelte a konszolidált leányvállalatainak számát. A leányvállalatok integrálása és a megszerzett nettó eszközérték és beszerzési ráfordítások és nyereségek becslése az időszakban nem zárult le, ezért a későbbiekben – év végéig – becslésváltozás miatt az alábbiak változhatnak:

- Appenninn A59 Kft. felvásárlásával megszerzett nettó eszköz érték felmérése és értékelése folyamatban van, a vállalatokkal kapcsolatban – mint ingatlan vagyonnal rendelkező vagyoni betét megszerzése felmerült illeték értéke elszámolásra került, a felvásárolt társaság követelés -, kötelezettség állományának és vagyonértékének felmérése folyamatban van. A társaságok megszerzésével a Csoport ingatlanportfóliójába került az Andrassy út 59. számú ingatlan.
- Az Appenninn Project-BTBG Kft., az Appenninn Project-EGRV Kft, az Appenninn Project-MSKC Kft. és az Appenninn BLT Kft. saját alapítású cégeként kerültek a Csoportba, melyek projektcégeként való működtetése a 2018. második félévében indul.

A Csoport a jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelése során mutatja be a valós érték változásokat. **Jelen beszámolóban a valós érték becslésekben nem volt változás.**

A bruttó működési eredmény az értékcsökkenés és pénzügyi tételek nélkül számított adózás előtti eredmény. Az Appenninn Csoport 2018. első félévében számított bruttó működési eredménye 955 ezer EUR volt. A bruttó működési eredmény a 2017. hasonló időszaki eredményéhez képest 237 ezer EUR növekmény, mely növekményt a Csoport a beszámoló készítéskor rendelkezésre álló információk alapján megalapozottnak tart.

Finanszírozási és pénzügyi eredmény

- A 2018-ban jelentősen kedvezőbb feltételekkel átfinanszírozott banki hitelek kamatráfordításra gyakorolt csökkentő hatása némileg már látható a 2018 első féléves eredményben
- A Csoport a beszámolót érintő árfolyamváltozások hatásaként és egyéb pénzügyi tételekre 2018. első félévben elszámolt nyeresége - a korábbi évben realizált veszteséghez képest - jelentős volt az EUR árfolyam 2018. júniusától tapasztalt árfolyammozgásának köszönhetően. A Csoport, tekintettel az EUR-ban történő jelentéstételre, az árfolyamkülönbségen a tárgyidőszaki árfolyamváltozások miatt a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai soron nem realizált árfolyam differenciát számol el. Az EUR-ban jelentő és HUF-ban könyvelő társaságok esetében korábbi időszakokban már átváltott EUR értékekre az eszközök és kötelezettségek közt lévő, jellemzően HUF-ban meghatározott értékek a záró árfolyamra való átszámítással árfolyamváltozás elszámolását jelentik. A tárgyidőszakban az EUR összehasonlítható időszakhoz képest kedvező árfolyam változása miatt a nyereség jellegű és veszteség jellegű tételek mindösszesen 359 ezer EUR eltéréssel merültek fel.
- **A Csoport adózás előtti nyeresége 833 ezer EUR volt.**

A Csoport konszolidált adózás utáni eredménye

- A kibocsátott és átlagosan forgalomban tartott részvényenkénti nyereség 1,7 EUR cent volt. A részvény arányos eredménymutató elmozdulása növekedést jelentett.
- A Csoport 46,9 millió EUR saját tőke értékének a kibocsátott, és átlagosan forgalomban tartott részvényenkénti értéke 0,99 EUR cent volt, amely jelentősen nőtt (0,7 EUR centről) 2017 hasonló időszakához képest a kibocsátott részvények számának növekedése mellett.

PÉNZÜGYI ADATOK - ÖSSZEVONT, KONSZOLIDÁLT MÉRLEG⁴

A Csoport 2018. június 30-i mérlege 94,5 millió EUR mérlegfőösszeggel zárt. A mérlegfőösszeg a 2017. december 31-i 72,5 millió EUR értékhez képest jelentősen nőtt.

JÖVEDELEMTERMELŐ BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK

A Csoport teljes ingatlan vagyonának becsült értéke a fordulónapon 87,4 millió EUR volt. 2017-ben elindult az ingatlanportfólió átalakítása, illetve profiltisztítása. Ennek megfelelően a Csoport a jellemzően „B” és „C” kategóriás ingatlanportfólióját fokozatosan „A”, illetve prémium kategóriás ingatlanokra cseréli. A Csoport többek között értékesítette a Mérleg utcai irodaházát, eladta az Appeninn Logisztika Zrt.-t, illetve vele együtt nagykanizsai ingatlanát is.

A Csoport jövedelemtermelő ingatlan eszköz portfóliója **2018. első félévben 20 ingatlannal, összesen 37 millió EUR értékben bővült.**

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. A Csoport az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

A Csoport a 2017. december 31-re elkészített, jövedelemtermelő ingatlanokra vonatkozó portfólió értékelésben használt feltételrendszerét és módszertani megközelítését az eszköz elemek hasznosítási módjára és a jelenlegi piaci környezetre tekintettel fenntartotta. A Csoport 2018 első félévében állagmegőrző fenntartási és beruházási munkákat hajtott végre 11 ezer EUR értékben, amely ráfordításokat az eredményben számolt el.

⁴ A 2018. június 30-i és a 2017. június 30-i időpontra vonatkozó évközi adatokat könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

A Csoport ingatlan összetétele 2018. június 30-án:

Sorszám	Ingatlan	Besorolás	Kihasznátság	Hozam
			%	
1	1082 Budapest, Üllői út 48.	„A” kategória	100%	8,5%
2	1062 Budapest, Andrásy 59.	„A” kategória	100%	6,5%
3	1062 Budapest, Andrásy 105.	„A” kategória	100%	7,5%
„A” Kategóriás irodaházak				
4	1015 Budapest, Hattyú u. 14.	„B” kategória	98%	7,5%
5	1022 Budapest, Bég u. 3-5.	„B” kategória	100%	7,5%
6	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	„B” kategória	100%	8,3%
7	1133 Budapest, Visegrádi utca 110-112.	„B” kategória	100%	7,7%
8	1094 Budapest, Páva utca 8.	„B” kategória	98%	8,3%
9	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	„B” kategória	100%	8,5%
10	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	„B” kategória	95%	8,0%
11	1023 Budapest, Felhévizi út 24.	„B” kategória	100%	8,3%
„B” Kategóriás irodaházak				
12	1102 Budapest, Szent László tér 20.	„C” kategória	95%	9,0%
13	1105 Budapest, Bánya u. (Szent László u. 20.)	„C” kategória	5%	9,0%
„C” Kategóriás irodaházak				
14	6000 Kecskemét, Kiskőrösi út 30.	City-logisztika	5%	11,5%
15	1047 Budapest, Schweidel utca 3.	City-logisztika	100%	9,3%
16	1144 Budapest, Egyenes utca 4.	City-logisztika	30 %	3,3%
17	2051 Biatorbágy, Vendel Park, Tormásrét u. 2.	City-logisztika	100%	8,5%
City logisztika				
18	18 db SPAR kiskereskedelmi egység ⁵	Retail - Spar	100%	12,0%
19	1044 Budapest, Váci út 76-80.	Retail - Autópont	78%	8,0%
Retail összesen				
20	1120 Budapest, Normafa út 14.	Fejlesztési terület	-	-

⁵ 2018. augusztus 1-jétől került a csoporthoz, 2018. június 30-án az ingatlanokra fizetett előlegek jelennek meg a mérlegben.

Forgóeszközök - Vevő és Egyéb követelések

- Vevő követelések 751 ezer EUR összegben állnak fenn, amely az év végi 286 ezer EUR értékez képest növekedést jelent. A növekvő vevőállomány a megnövekedett árbevétellel és értékesítési volumennel összhangban változott.
- Egyéb követeléseken csökkenésként jelentkeztek, a felhasznált követelés jellegű adó egyenlegek, növekedésként az új vevőkkel kapcsolatban felmerülő óvadékként teljesítendő követelések.

Forgóeszközök – Adott kölcsönök

Adott kölcsön eszközök értéke 262 ezer EUR-ról 7 ezer EUR-ra csökkent. 2018-ban az azonos féllel szemben fennálló, lejárt követelések beszámításra kerültek a Csoport tartozásaival szemben.

Forgóeszközök – Elhatárolások

Az elhatárolások összegében a SPAR ingatlanokhoz kapcsolódó közvetítői jutalék éven belüli része jelenik meg növelő tételként az előző fordulónaphoz képest.

Értékesíteni kívánt, nyilvánított eszközök

2016-ban a Csoport az Appeninn Credit Zrt. (korábbi néven Milton Finanszírozási Zrt.) 100%-os részesedését szerezte meg, amely részesedés értékét pénzügyi vállalat működési környezete és személyzete, pénzügyi vállalkozási engedélyek rendszere, MNB engedély, pénzügyi vállalkozás tevékenységét rögzítő saját jogú szoftver használati jog, és a gazdálkodási adtok rendszere, felépített folyamatok képzik. Az Appeninn Credit Zrt. értékesítése 2018-ban megvalósult, a tranzakció 2018. július 31-én lezárult.

Források összetétele

Hosszú és rövid lejáratú bankhitelek

A Csoport 2018-ban jelentősen kedvezőbb feltételekkel refinanszírozta banki hiteleit. Emellett az Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt. hosszú lejáratú hitelt vett fel a 18 Spar ingatlan megvásárlásához. Az Appeninn Nyrt. az Appeninn A59 Kft. megszerzését átmeneti, rövid lejáratú hitel igénybevételével valósította meg. Az Appen-Retail Kft. a Budapest XIII. kerületében még 2017-ben megvásárolt Frangepán utcai irodaház finanszírozásához vett fel a Takarékbanktól beruházási és beruházási hitelt.

Kötvénytartozások saját kibocsátású kötvényekből

A Társaság mérlegében lévő kötvények lejárata 2018.09.10. A Csoport által kibocsátott 150 db kötvényből a forgalomban tartott kötvény szám 20 db. A Csoportnál lévő 130 db saját kötvényeit a Csoport nem szándékozik tovább értékesíteni, ezért a kapcsolódó kötelezettségek (tőke és kamat) a Csoportnál lévő kötvény tételekre a beszámolóban nem jelenik meg külön kötelezettség és követelés, valamint bevétel és ráfordítás sorokon. Az összevont egyenleg szerepel kötelezettség és ráfordítás sorokon. A beszámoló elkészültéig 2018.09.11-én az Appeninn EURO kamatozó kötvénye lejárt, kifizetésre került a névértéke és a kamata.

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 adó kötelezettségek teljesítésre kerültek. A halasztott adó változásának becslése az ingatlanokon bekövetkezett valós érték növekedéssel együtt változott.

Szállítók

A szállítók állománya a beruházásokkal és felújításokkal összefüggésben nőtt.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek közt legjelentősebb változás a saját kibocsátású váltó. A váltó birtokosa elfogadta az Appen Retail Kft. által megvásárolt ingatlan vételár rendezéséig, azaz a finanszírozó hitel intézmény belépéséig. A pénzügyi rendezésig a Frangepán utcai ingatlan szolgált biztosítékkal. 2018 során a váltó kiegyenlítésre került és ez jelentős csökkenést okozott az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értékében.

A CSOPORT TŐKESZERKEZETE

2018. április 11-én az Appeninn Nyrt. és a KONZUM II Ingatlan Befektetési Alap apportszerződés keretében megállapodtak abban, hogy az Alap nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás címén az Appeninn Nyrt. rendelkezésére bocsátja a 1082 Budapest, Üllői út 48. szám alatt található ingatlant. A tranzakció eredményeképpen az Appeninn Nyrt. alaptőkét emelt mintegy 14 millió EUR értékben, és egyúttal zártkörűen kibocsátott 6.478.874 darab 100 Ft névértékű dematerializált törzsrészcéget.

2018 első fél éve során 41.328 darab saját részvény került megszerzésre, melyből 1.080 darabot osztalékfizetésre használtak fel.

2018. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 47.371.419 darab 100,-Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészcégből áll, melyből 40.248 darab a Társaság saját tulajdonában található.

2018 során nem került osztalék jóváhagyásra.

CSOPORT CASH-FLOW

2018. első felében a Csoport nettó pénzeszköz mozgása 3.690 ezer EUR pénzeszköz csökkenés volt, mely elsősorban a befektetési célú ingatlanok megszerzéséhez kapcsolódik a hitel refinanszírozás hatásai mellett.

TÁRGYIDŐSZAK UTÁNI ESEMÉNYEK

2018. július 11-én az Appeninn Nyrt. új székhelyre költözött (1062 Budapest, Andrássy út 59.)

2018. július 23-án adásvételi szerződést kötött az AppeninnCredit Hitelezési Zrt. 100%-os részesedését megtestesítő részvények tulajdonjogának értékesítése céljából. A tranzakció zárása 2018. július 31.

2018. július 25-én a csoport leányvállalata, az Appeninn BLT Kft. adásvételi szerződést kötött a PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft. 74,99%-os üzletrészének, valamint az üzletrész-tulajdonosok PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. felé fennálló követeléseinek megszerzésére. A tranzakció eredményeként a Csoport érdekeltiségébe kerül a Balaton partján lévő Club Aliga (Balatonvilágos, Aligai út 1, 8171) részét képező ingatlanok mintegy 47 hektár területű részének közvetett tulajdonjoga, illetve a Club Aliga fennmaradó, mintegy 10 hektárnyi területén fennálló vagyonkezelői jog is. A tranzakció zárásának véghatárideje 2018. december 20.

2018. július 31-én az Appeninn Nyrt. leányvállalata, a FELHÉVÍZ-APPEN Kft. 2016. évben tőzsdén kívül kötött jogügyletből fakadó elszámolás zárásaként 41.328 db APPENINN részvény tulajdonjogát szerezte meg.

2018. augusztus 1-én A Csoport leányvállalata az Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt., részére 11,6 millió EUR összegű hitelt vett fel, melynek lejáratát 2025. A hitelhez kapcsolódó kamat 3 havi EURIBOR + 2,1%. Az Appeninn E-Office Zrt. a felvett hitel felhasználásával és a 2,9 millió EUR összegű önerő teljesítésével megfizette az ERSTE Alapkezelő Zrt. által kezelt ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alaptól, valamint az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alaptól vásárolt 18 darab, a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. által bérelt kiskereskedelmi ingatlanok 14,5 millió EUR összegű vételárát.

2018. augusztus 6-án a cégbíróság bejegyezte az Appeninn Project-MSKC Kft. A projektcég 1,6 millió EUR vételáron vásárolta meg a térségben fekvő, a Miskolci Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál 3475/13 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant, amelyet hosszú távon kíván bérbe adni az ALDI részére. A bérleti szerződés magában foglalja az Ingatlan átépítését is, amelyet az ALDI önerőből, saját beruházás keretében vállal kivitelezni.

2018. augusztus 13-án a Csoport leányvállalata, az Appeninn E-Office Zrt. a közte és az ERSTE Bank Hungary Zrt. közötti hitelszerződésből fakadó, 3,5% kamattel, EUR 3,2

millió összegű tartozását a hitel 2025-ig tartó eredeti futamidejét 7 évvel megelőzve előtörlesztette.

2018. augusztus 22-én a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt., a KONZUM PE magántőkealap, a KONZUM II Ingatlanbefektetési Alap, a KONZUM MANAGEMENT Kft., és a KPE Invest Kft. megállapodást kötöttek, amelynek értelmében a KONZUM Nyrt. jogosult az Appeninn Nyrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére.

2018. augusztus 23-án a Közgyűlés visszahívta Ádámosi György és Juhász Sándor Igazgatótanácsi tagokat, valamint tudomásul vette Dr. Egyedné Dr. Páricsi Orsolya és Dr. Halápi Dóra Igazgatótanácsi tagok lemondását. A Közgyűlés megválasztotta Dr. Tóth Judit, Malik Zoltánt, Linczényi Aladin Ádám és Tima János tagokat az Igazgatótanács tagjainak határozatlan időtartamra. Az igazgatótanács elnöke Jászai Gellért Zoltán.

2018. augusztus 23-án a KONZUM PE Magántőkealap tőzsdén kívüli ügylet keretében megállapodást kötött 9.755.567 darab Appeninn részvény adásvételére a BDPST Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt-vel, melynek eredményeként a KONZUM PE Magántőkealap részesedése az Appeninn Nyrt-ben 20,59%-ról 0,82%-ra csökken a tranzakció zárását követően.

A Társaság 130 darab, összesen EUR 1.300.000,-, azaz egymillió-háromszázezer euró névértékű Kötvényt 2017-ben visszavásárolt, a fennmaradó 20 darab, összesen 200.000,-EUR, azaz kettőszázezer euró névértékű kötvényt és annak kamatait a Társaság 2018.09.11-én kifizette, ezzel a Csoport valamennyi kötvénykibocsátásból eredő kötelezettsége megszűnt.

Az Appeninn Nyrt. a Bécsi Értéktőzsde (Wiener Börse AG) döntése alapján a CECE index részévé vált. A részvények súlyát a CECE indexben 2018. szeptember 21-én véglegesítették, és az új kosárösszetétel 2018. szeptember 24-i adatai alapján a Társaság által kibocsátott részvényeket 0,7%-os súllyal veszik figyelembe.

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

AZ APPENINN 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. 2017-ben a társaság értékpapírjait a Budapesti Értéktőzsde 10 legmagasabb havi forgalmát bonyolító instrumentuma között jegyezték.

Az Appeninn 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. Az Appeninn Csoport az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

A KONZUM Csoport tagjává válva jelentős növekedési lehetőségek nyíltak meg az Appeninn Holding előtt, ezáltal a portfólióban szereplő irodaingatlanok kedvező kihasználtsági szintjének fenntartása, a tudatosan és hatékonyan felépített és üzemeltett „B” és „C” kategóriás irodaházakból álló ingatlan-portfóliója mellett jelentős növekedési potenciállal rendelkezzen, különös tekintettel az „A” kategóriás ingatlanok, és kiskereskedelmi ingatlanok piacán.

A részvényesi értékteremtés fő forrása az akvizíciók optimalizálása, a piac feletti hozamok elérése, valamint kedvező finanszírozási források alkalmazása. Ezen stratégia mentén az Appeninn Holding a KONZUM Csoport tagjaként hathatós támogatást kap a piaci lehetőségek kiaknázásában, az akvizíciós célpontok felkutatásában és megvalósításában, így jelentős növekedési potenciál rejlik a csoport szintű szinergiák kihasználásában is.

Az új stratégiai irányvonalnak megfelelően a közelmúltban olyan „A” kategóriás ingatlanok kerültek az Appeninn Csoport tulajdonába, mint az Andrassy 59 Andrassy Palota Irodaház, az Andrassy 105 Office Building és az Ü48 Corner Office Center. Az irodaházak mellett az Appeninn a befektetési céllal vásárolt, majd bérbe adott, kiskereskedelmi ingatlanok piacán kezdte meg terjeszkedését 2018 tavaszán, amikor megvásárolt 18 kiskereskedelmi ingatlant, amelyeket a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. bérel.

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 – ezúton teszi közzé a 2018 második negyedévére vonatkozó ipari ingatlanpiaci adatait.

Ipari ingatlan piaci elemzés

2018 közepéig három logisztikai parkban adtak át új csarnokot, több mint 30 ezer négyzetméter összterülettel (ebből 25.691 m² raktár, 4.564 m² iroda). Az átadott terület az egy évvel korábban mérthez képest jelentős (közel 30%-os) visszaesést tükröz, de az év végéig több nagy alapterületű egység befejezését tervezik. A legnagyobb átadott új épület az Inpark Páty területén áll, és az Euronics raktározási céljait szolgálja (12.200 m²).

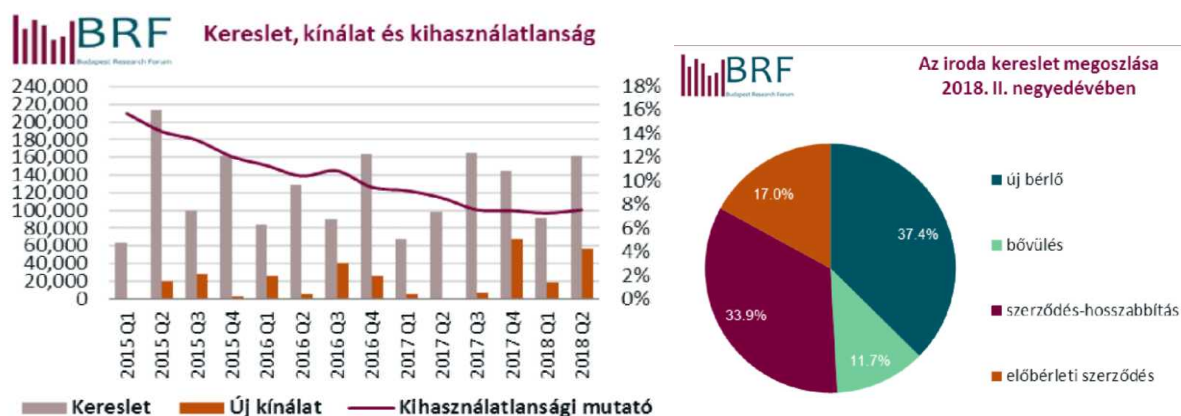
A már fejlesztés alatt álló, 113 ezer négyzetméternyi logisztikai ingatlan zömét (100 ezer négyzetmétert) várhatóan még idén átadják. Ezzel az éves fejlesztési volumen a 2017-eshez képest 11%-kal erősödik. A legnagyobb mértékű bővülés az Üllő Airport Logistics Centerben várható; itt két csarnokban 85 ezer négyzetmétert vehetnek használatba a bérlők az év végéig.

Módszertani megjegyzés A BRF által vizsgált ipari ingatlanok Budapesten és Pest megyében találhatóak, 1995 után, bérbeadás céljából épültek. Hasznos területük minimum 2 000 m² a városi logisztika és 5 000 m² logisztikai parkok esetében. A tulajdonos által használt területek nem tartoznak a vizsgált ipari ingatlanállományba.

Irodapiaci elemzés

2018 második negyedéve során három új irodaépület került átadásra, 57.060 m²-rel növelve a budapesti modern irodaállományt. A Váci úti folyosó részpiacon két új épület nyitotta meg kapuit, a 21.560 m²-es GTC White House és a 22.500 m²-es Promenade Gardens. A harmadik új átadás az Észak-Buda részpiacon álló Graphisoft Park legújabb fázisa, a 13.000 m²-es Graphisoft Park South épület.

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.503.170 m²-t tesz ki, melyen belül 2.838.720 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 664.450 m² saját tulajdonú iroda található.



A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.503.170 négyzetméter tesz ki, melyen belül 2.838.720 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 664.450 négyzetméter saját tulajdonú iroda található.

Az üresedési ráta enyhén, 0,3 százalékponttal emelkedett az előző negyedéves alacsony szintről, így jelenleg 7,6%-on áll. Az elmúlt öt év során először nem a Dél-Buda részpiacon található a legalacsonyabb üresedési ráta a városban; helyét a Nem-Központi Pest részpiac vette át 4,4%-os rátájával, míg a legmagasabb üresedés (30,0%) továbbra is az Agglomerációban mérhető.

A bruttó kereslet 2018 második negyedévében 161.550 négyzetmétert tett ki, ami 64%-kal magasabb az előző év azonos időszakában regisztrált értéknél. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 37%-ával, amit a szerződés-hosszabbítások követtek 34%-kal. Az előbérleti szerződések részaránya 17%-ot tett ki, míg a bővüléseké a maradék 12 %-ot.

A legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosó részpiacon volt mérhető, a teljes volumen közel 36%-a. A Váci úti folyosó bérlői aktivitását a Dél-Buda és Központi Pest részpiacai követik 17%, valamint 15%-os részesedéssel.

A BRF összesen 196 bérleti szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 824 négyzetméter volt. 36 szerződést kötöttek 1.000 négyzetméternél nagyobb területre, ebből 15 új bérlővel kötött megállapodás, 12 szerződés hosszabbítás, 6 bővülés és 3 előbérleti szerződés volt.

A **nettó abszorpció** a második negyedév során 40.140 négyzetmétert tett ki, ami az egy évvel korábbi azonos időszak alatt regisztrált értéknek több mint duplája.

CÉLOK ÉS STRATÉGIA

A Társaság 2018. júniusában tette közzé 5 éves növekedési stratégiáját, mely részletesen bemutatja és meghatározza a vállalat üzleti tervét, illetve az igazgatótanács és menedzsment által az elkövetkező években elérni kívánt stratégiai célokat:

- Az Appenninn ingatlanvagyonának jelentős növelése mellett a Holdingvállalat középtávon (5 év) Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággá (SZIT) alakuljon.
- Kiemelt cél, hogy a vállalati struktúra az üzemeltetés mellett ingatlanfejlesztésre is alkalmassá váljon, illetve, hogy az elkövetkező öt évben az Appenninn által befektetési céllal kezelt ingatlanok bruttó eszközértéke a 2017. év végi 63 millió euróról, 479 millió euróra növekedjen.
- Az igazgatótanács célja az elkövetkező öt évben, hogy az Appenninn Holding ingatlanportfóliója a hazai- és régiós iroda-, illetve kereskedelmi ingatlanpiacon dinamikusabban bővüljön, miközben a társaság eladósodottsági mutatója (Loan to value) 60% alatt maradjon.
- A stratégia fő eleme olyan magas hozamot és cash flow-t generáló ingatlanportfólió kialakítása, amelyek stabil alapot biztosítanak a társaság osztalékfizetéséhez.

Az Appenninn Holding öt éves üzleti terve és stratégiája elérhető a Budapesti Értéktőzsdé kibocsátói honlapján:

https://bet.hu/newkibdata/126329164/Appenninn_Strategiai_prezentacio_v9.pdf

FŐBB ERŐFORRÁSOK, KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS AZOK VÁLTOZÁSAI, BIZONYTALANSÁGOK

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.

A következő évek növekedési stratégiája az alábbi pilléreken támaszkodik:

- (1) Ingatlan vásárlás: A KONZUM Csoport méretéből adódóan támogatást nyújthat az Appeninn Csoport számára korábban elérhetetlen akvizíciós lehetőségekben és az ártárgyalásban egyaránt. Ennek megfelelően az Appeninn Csoport összesen további közel 69.000 m² „A” kategóriás irodaépület vásárlását tervezi megközelítőleg 10% hozamon az elkövetkező 2-3 évben. Továbbá az Appeninn Csoport régiós akvizíciós lehetőségek során nemzetközi partnerekkel való együttműködést is célul tűzte ki.
- (2) Ingatlan fejlesztés: Az ingatlan vásárláson felül az Appeninn Csoport páratlan fejlesztési lehetőségeket lát az iroda és kiskereskedelmi piacon. Kihhasználva a várható kiskereskedelmi forgalombővülést, az Appeninn Csoport Magyarországon és a közép-kelet-európai régióban az elkövetkező öt évben 80-100 kiskereskedelmi egység fejlesztését tervezi 8,5-9,0%-os hozamon, illetve ezek értékesítését tűzte ki céljául 6,5-7,0%-os hozamon.

A kiskereskedelmi egységek mellett a stratégiai tervek között szerepel egyrészt több mint 35 ezer m² budapesti „A” kategóriás iroda fejlesztése az elkövetkezendő öt éves időszakban, másrészt a meglévő ingatlan-portfólióban lévő fejlesztési potenciál kiaknázása. Ehhez jelenleg több mint 23.000 m² telekingatlan áll rendelkezésre Kecskeméten és Budapesten, a XII. kerületi Normafa úton. Az Appeninn számára a tervezett fejlesztésekhez alacsony költségű hitelfinanszírozás kínálkozik a KONZUM Csoport méretéből és a várhatóan továbbra is kedvező finanszírozási környezetből adódóan.

(3) KONZUM és OPUS Csoporton belüli szinergiák: A KONZUM Csoport szinergiáinak kihasználása révén az Appeninn Csoport törekszik a jelenlegi bérleti mix prémium ügyfelek irányába történő elmozdítására, és így az esetleges üresedések csoporton, érdekeltségeken belüli cégekkel való feltöltésére

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

Az Appeninn Csoport deviza alapú beruházási hitelei jellemzően EUR-ban denomináltak, a hitelportfólió 2013-2015 során megvalósított sikeres átstrukturálását követően. Az Appeninn Csoport ezzel jelentős lépést tett, hogy összhangot teremtsen a bérleti díjbevételei és finanszírozása között. A működési költségek egy része, elsősorban a bérköltség, továbbszámlázott közüzemi díjak, szakértői díjak, valamint költségvetési terhek jellemzően forint alapúak. Ez árfolyamkockázatot hordoz magában, amit az Appeninn Csoport nem fedez árfolyam fedezeti ügyletekkel. Az árfolyam kedvezőtlen változása negatívan befolyásolhatja az Appeninn Csoport működési eredményét és jövedelmezőségét.

A KONSZOLIDÁCIÓBA VONT TÁRSASÁGOK ÉS KONTROLLÁLT RÉSZESÉDESEK ARÁNYA

TÁRSASÁG	ANYAVÁLLALAT	TULAJDONI ÉS SZAVAZATI HÁNYAD
Appeninn A59 Kft.	Appeninn Nyrt.	100%
Appeninn BLT Kft.	Appeninn Nyrt.	100%
Appeninn Credit Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%
Appeninn Hegyvidék Kft.	Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	100%
Appeninn Project-BTBG Kft.	Appeninn Nyrt.	100%
Appeninn Project-EGRV Kft.	Appeninn Nyrt.	100%
Appeninn Project-MSKC Kft.	Appeninn Nyrt.	100%
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%
Appeninn Üzemeltető Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	Appeninn Nyrt.	100%
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	Appeninn Nyrt.	100%
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%
SECTURA Ingatlankezelő Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	Appeninn Nyrt.	100%
VCT78 Kft.	Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	100%

Az Appeninn Credit Zrt-t az aktív értékesítési folyamat miatt a Csoport értékesítésre tartott eszközként mutatja be.

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

NYILATKOZAT A JELENTÉSBEN SZEREPLŐ ADATOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL

A jelentésben szereplő adatok konszolidáltak, a 2018. január 1-jén hatályos IFRS standardokkal összhangban készültek, és független könyvvizsgáló által nem auditáltak.

AZ 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA (2018.06.30.)

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati jog (%) ^{3,4}	Megjegyzés ⁵
Konzum PE Magántőkealap	B	T	10.144.567	21,41	21,45 ⁶	
Konzum Nyrt.	B	T	8.860.027	18,70	18,74	
Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap	B	T	6.478.874	13,68	13,70	
OTP Ingatlanbefektetési Alap	B	T	2.420.372	5,11	5,12	

¹ Belföldi (B). Külföldi (K)

² Letétkezelő (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.

⁶ A KONZUM PE Magántőkealap 2018. augusztus 23-án tőzsdén kívüli ügylet keretében megállapodást kötött 9.755.567 darab Appenninn részvény adásvételére a BDPST Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt-vel, melynek eredményeként a KONZUM PE Magántőkealap részesedése az Appenninn Nyrt-ben 20,59%-ról 0,82%-ra fog csökkenni a tranzakció zárásakor.

2018. június 30-án a Társaság jegyzett tőkéje 47.371.419 darab 100,-Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészből áll, melyből 40.248 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. határozatlan	-
Linczényi Aladin Ádám	IT tag	2018.08.23. határozatlan	1.762
Tima János	IT tag, auditbizottság elnöke	2018.08.23. határozatlan	-
Dr. Tóth Judit	IT tag és auditbizottság tag	2018.08.23. határozatlan	-
Malik Zoltán	IT tag és auditbizottság tag	2018.08.23. határozatlan	-
Tomcsányi Gábor	vezérigazgató	2018.08.23. határozatlan	-
Ádámosi György	IT tag és auditbizottság tag	2018.04.20-2018.08.23.	-
Juhász Sándor	IT tag	2018.04.20-2018.08.23.	-
Dr. Egyedné Dr. Páricsi Orsolya	IT tag és auditbizottság tag	2018.04.20-2018.08.23.	-
Dr. Halápi Dóra	IT tag és auditbizottság tag	2018.04.20-2018.08.23.	-

Az Appeninn 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Az Időközi pénzügyi jelentésről független könyvvizsgálói jelentés nem készül.

Budapest, 2018. szeptember 28.

Jászai Gellért
Igazgatótanács elnöke
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Linczényi Aladin
Igazgatótanács tagja