

Az Appeninn Holding Nyrt. megújított stratégiája

2020. március 5.



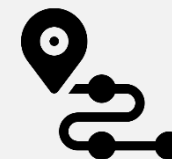
Appeninn
Holding Nyrt.



Az Appenninn Nyrt. változatlan, de frissített stratégiával kíván működni

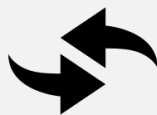
KIINDULÓ HELYZET

Az Appenninn Holding Nyrt. 2009. évi alapítása óta dinamikus fejlődésen és számos változáson ment keresztül. A Társaság 2018. júniusában elfogadta 5 éves üzleti stratégiáját, amelyet alapvetően továbbra is követendőnek tartunk.



2019. ÉVI VÁLTOZÁSOK

- Átrendeződés következett be a tulajdonosi körben
- Új menedzsment érkezett
- Új piaci fejleményekhez kellett alkalmazkodni



A STRATÉGIA MEGÚJÍTÁSA

Fenntartandó elemek

- **Részvényesi értékteremtés** jól finanszírozott, piac feletti hozamú akvizíciókkal
- Célszegmensek: budapesti magas minőségű **irodaházak, kiskereskedelmi ingatlanok**
- Dinamikus **bővülés**
- Fókusz a nemzetközi összehasonlításban **magas hozamú** budapesti piacon, de nemzetközi kitekintéssel

Új elemek

- Belépés a turisztikai fejlesztések piacára
- Az értékmentés és értékteremtés elvének érvényesítése





Az Appeninn Nyrt. erős pozícióban van

KIINDULÓ HELYZET

A cég kulcsadatai 2019. év végén



Teljes ingatlanérték

150,3m EUR



Teljes kiadható irodaterület

57,000 m²



Teljes fejlesztésre alkalmas terület

42 hektár

WAULT: 4,5 év

Piaci kapitalizáció: 50m EUR

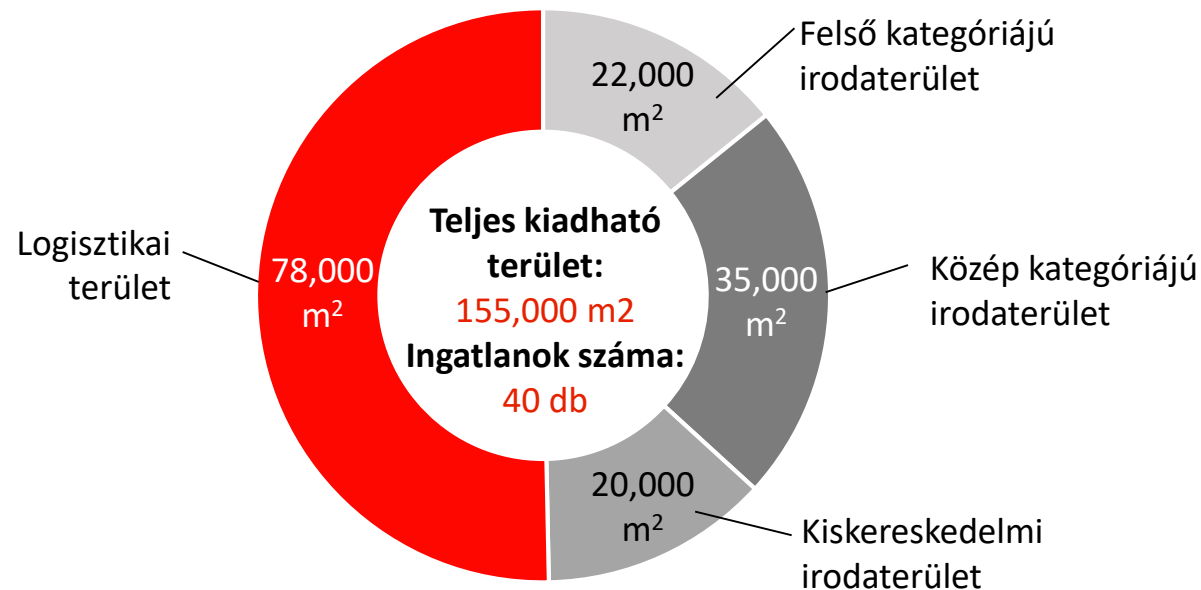
Értékbecsülő



Könyvvizsgáló



A TÁRSASÁG INGATLANPORTFÓLIÓJÁNAK MEGOSZLÁSA



Fejlesztési területek:

Club Aliga 40 hektár + 195 kikötőhely

Balatonfüredi kikötő 2 hektár + 173 kikötőhely



Legnagyobb bérlők:

- Vezető médiavállalat, kiskereskedelmi vállalat és telekommunikációs vállalat
- Bankok, biztosítók, turisztikai cégek, egészségügyi, informatikai és oktatási vállalkozások

A stratégia fókuszában továbbra is a növekedés áll



A növekedési stratégia változatlan alapelemeken nyugszik:

A részvényesi értékteremtést a stratégiai célszegmenseken belül alaposan megválasztott célpontokra irányuló, folyamatos akvizíció és fejlesztés szolgálja, amelynek pénzügyi fedezetét az innovatív, kedvező finanszírozási megoldások használata és a gyengébb hozamú elemek divesztíciója adja.



Stratégiai célszegmensek

- **Az irodaházak piacán:** a bővülést magas hozamot ígérő, jó minőségű, elsősorban budapesti irodaépületek szelektív akvizíciójának kell megteremtenie, amelyet idővel az alaposan megválasztott közép-európai piacokon való megjelenés egészíthet ki
- **A kiskereskedelemben:** iparági szakértők bevonásával, gondos megtérülési számítások alapján, továbbra is országos diverzifikációval és a mai állomány jellemző alapterületi kategóriájában (1000-2000 m²) kívánjuk óvatosan bővíteni a portfóliót
- Új szegmenseként lép be a **turisztika**, ahol kiemelkedően jó lokációkon (pl. Club Aliga), társbefektetőkkel együtt, olyan nagy ívű fejlesztéseket indít el a társaság, amelyek jellemzően, de nem kizárólag a 2023. évtől termelnek jelentős jövedelmet



Finanszírozás

- 2019-ben a társaság sikeresen, 20,1 milliárd Ft kibocsátási értékkel vett részt a **Növekedési Kötvényprogramban (NKP)**, és a jövőben is keresi az olyan hosszú távú, fix kamatozású finanszírozási megoldásokat, melyeknek a tőketörlesztési terhe döntően vagy egészben a fejlesztések termőre fordulását követően jelentkezik.
- Kiegészíti a képet az egyes célszegmensekben, kiemelkedően a turisztikában kínált **pályázati források** bevonása.
- Ezen túlmenően szerepet kap a gyengébb hozamú elemek **divesztíciója**, amelynek nagy része a 2020-21. év során lefolytatandó.



Új célszegmens: a turisztika

A turisztika nemzetgazdasági jelentősége

A turizmus magyarországi piaca, 2019



A belföldi szálláshelyek árbevétele a GDP-növekedés ütemének kétszeresével nőtt

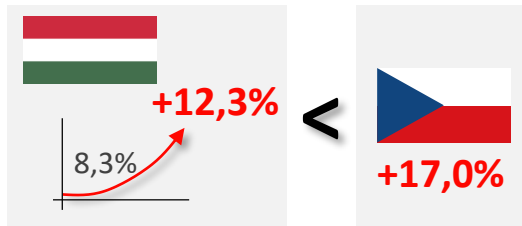
+8,3%



A kihasználtság erős szezonalitással javult

63%

Az elmúlt 5 évben a vendégéjszakák számának alakulása



Az iparági összkép és a régióbeli összehasonlítások alapján - a közelmúltban mutatott gyors növekedésén túl - komoly további potenciál van a turisztikában.

Az Appenninn már meglévő adottságai a turisztikában

FÜRED



Akvizíció éve	2020
Társtulajdonos	Balázs Attila (25%)
Mai méret	2 ha + 170 kikötőhely
Mai összérték	4m EUR
Lokáció előnye	A „Balaton fővárosának” központi helyén

ALIGA



Akvizíció éve	2019
Társtulajdonos	Lexan Holding (25,01%)
Mai méret	40 ha + 195 kikötőhely
Mai összérték	30m EUR
Lokáció előnye	Budapesttől 1 óra autóra

Az Appenninn stratégiai céljai a turisztikában

- A kedvező makrógazdasági trendek és a már meglévő fejlesztési lokációk bázisán megbízható jövedelemtermelő képességű **turisztikai ingatlanportfólió** kialakítása.
- A portfólió felépítésében és működtetésében **belső szinergiák** (pl. balatoni kikötők) kihasználásával és külső szakmai **együttműködő partnerek** (pl. szállodaüzemeltető cégek) bevonásával kiemelkedő megtérülés biztosítása.
- A fejlesztések során a **fenntarthatóság**, a **helyi közösségekkel** való együttműködés és a **környezetbe illeszkedés** elveinek érvényesítése.





Az értékmentés és az értékteremtés elve



A Társaság az ingatlanpiaci szegmensek vizsgálatán túl általános elvként rögzíteni kívánja, hogy működése során **az értékmentés és az értékteremtés** elvét vallja.



Magyarországon történelmi okokból jelentős az az ingatlanállomány, amely vagy méltatlanul leromlott állagú, vagy elhelyezkedéséhez képest messze **alulfejlesztett, kihasználatlan**.



Az Appenninn 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 fejlesztése** egy magyar tulajdonú, nyilvános részvénytársaságnak **nemcsak üzleti lehetőség, hanem felelősség** is.



Erőteljes példa a Club Aliga megkezdett megújítása, amely 1990. és 2007. között állami kezekben, majd 2007. és 2019. között immár privatizálva veszített folyamatosan értékéből. Az Appenninn a 2019. évi akvizíció után haladéktalanul **nekilátott az új fejlesztések megtervezésének**, és 2020. elején meg is kezdte azok megvalósítását.



Hasonló hozzáállással kívánunk eljárni minden ingatlanszegmensben. Fejlesztéseink során mindezen túl **a zöld szemléletet**, az energiahatékony és alacsony karbonterhet jelentő megoldásokat is alkalmazni kívánjuk, egybevágóan az értékteremtés hosszú távú szemléletével.



További stratégiai irányok vizsgálata

SZINERGIÁK

A tulajdonosi szerkezet átalakulásához igazodóan, az Appenin Nyrt **már nem tekintheti elsődlegesnek** a Konzum/Opus-csoporttal kialakítható szinergiákat. Továbbra is fontos azonban, hogy dinamikus növekedése olyan módon valósuljon meg, hogy az Appenin cégcsoporton belüli szinergiák kihasználhatóak legyenek – pl. az irodaház-akvizíciók budapesti fókuszja jól szolgálja az Appenin Üzemeltető Zrt. működési szinergiáinak kiaknázását. További szinergiák pedig **a társbefektetők** megválasztásában valósítandók meg, különösen a fejlesztési célú projekteknél.

REGIONÁLIS JELENLÉT

Az Appenin Nyrt. továbbra is vizsgálja **a közép-európai piacokra történő kilépés** lehetőségét. Meggyőződésünk, hogy csak nagyon gondos szelekció után, megfelelő helyi szakmai partnerek megválasztásával, és komoly portfólió kialakításának esélyével érdemes megtenni ezt a lépést, ezért várhatóan 2021-re tolódnak a tényleges akvizíciók.

A régióban található érettebb, ezért alacsonyabb hozamú, de kisebb kockázatot hordozó piacok – pl. Lengyelország, Szlovákia és ellenkezőleg, éretlenebb, magasabb hozamot ígérő, de jelentős kockázatú piacok is, mint pl. Szerbia, Horvátország, Bulgária. Szándékunk szerint **a kétféle piactípus egy-egy jól megválasztott eleme** jelenti majd az Appenin első két külföldi célpiacát.

SZIT-ÁTALAKULÁS

A SZIT (Szabályozott Ingatlanpiaci Társaság) minősítés megszerzése napirenden van. Az Appenin már 2019-ben **megkezdte azoknak a jogszabályi előfeltételeknek a vizsgálatát és teljesítését**, amelyek a SZIT-átalakulás egyértelmű kondíciói: a megfelelő tevékenységi körökre szorítkozás, a legfeljebb kétszintű leányvállalati struktúra, a megfelelő közkézhányad biztosítása stb. A Társaság által beazonosított, magas hozamokat biztosító új célszegmensekbe (pl.: turisztika) történő befektetések a SZIT-átalakuláshoz szükséges jogszabályi előírások miatt további vizsgálatot indokolnak.

ÚJ CÉLSZEGMENSEK

A növekedés forrását a meglévő szegmenseken kívül új célszegmensek is adhatják, és ezek körét **a társaság folyamatosan vizsgálja**, egyes korlátozásokkal, mint pl. annak az elvárásnak az érvényesítésével, hogy a mai portfólió elemeihez szervesen illeszkedő területen kerüljön sor a terjeszkedés.

A legegyszerűbben bemutatható példa **a logisztika**: az Appenin portfóliójában ma is szerepelnek logisztikai elemek, és ezért vizsgálandónak ítéljük, hogy ez a célszegmens kínál-e további lehetőségeket, netán alszegmensekre bontva közelítendő meg. Az Appenin a következő években is folyamatosan értékelni kívánja a hasonló **új célszegmensekben** jelentkező lehetőségeket, kitartva a mai alaptervékenység elsőbbsége mellett.



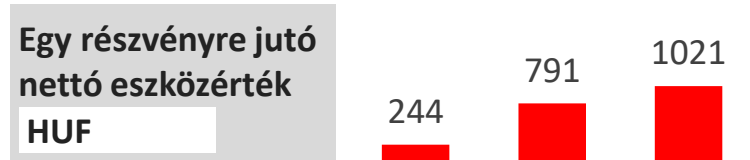


Előzetes pénzügyi előrejelzés

Változás 2018-2019



Az eszközállomány dinamikus bővülése következett be az elmúlt három évben



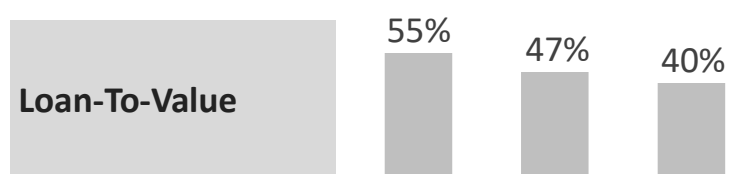
Az eszközállomány bővülését 2018 óta ugyanolyan jegyzett tőke állomány mellett hajtotta végre a cég



Árbevételnek alapvetően a bérleti díjbevételt tekintjük

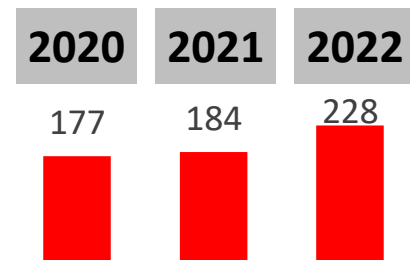


A Társaság az ingatlanfelértékelés nélkül elért EBITDA-t kívánja figyelni



A Társaság az NKP igénybevételétől kezdve egy konzervatívabb finanszírozási modellt követ*

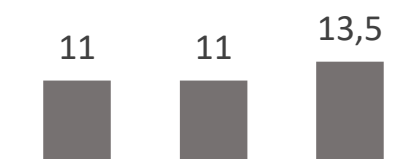
Várható fejlődés (2020-22)



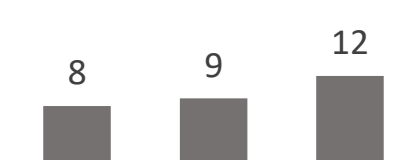
A bővülés az NKP-hoz kötődő hitelminősítő előírásokat betartva is tartani tudja a stratégiai célokat



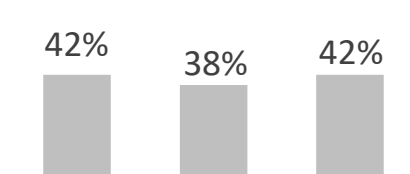
A jelen tervek bázisként nem számolnak tőkeemeléssel, így a vetítési alap sem változik



Az egyéb bevételek elsősorban a szállodaüzemeltetésből várhatóak, 2023 évtől



Az EBITDA jövőbeli növekedése az eszközállomány bővülésével arányos, piackonform díjak és kihasználtság mellett



Az eladósodottság mértékét és az adósságszolgálat kitermelhetőségét a hitelminősítői sávon belül kívánjuk tartani



A 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 pénzt, 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!



Bernáth Tamás

elnök - vezérigazgató

tamas.bernath@appeninnholding.com