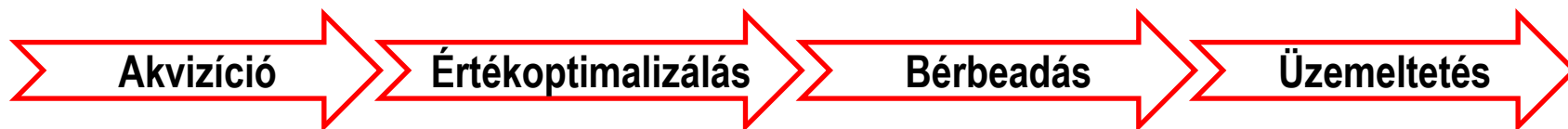


Hozam orientált befektetések résziaci szegmensekben

2011. szeptember 13.





A cél:
Részvényesi értékteremtés kedvező árazású befektetésekkel és hatékony üzemeltetéssel.

A kiindulópont:
Alacsonyan árazott, hozamtermelő befektetések, réspiaci szegmensekben

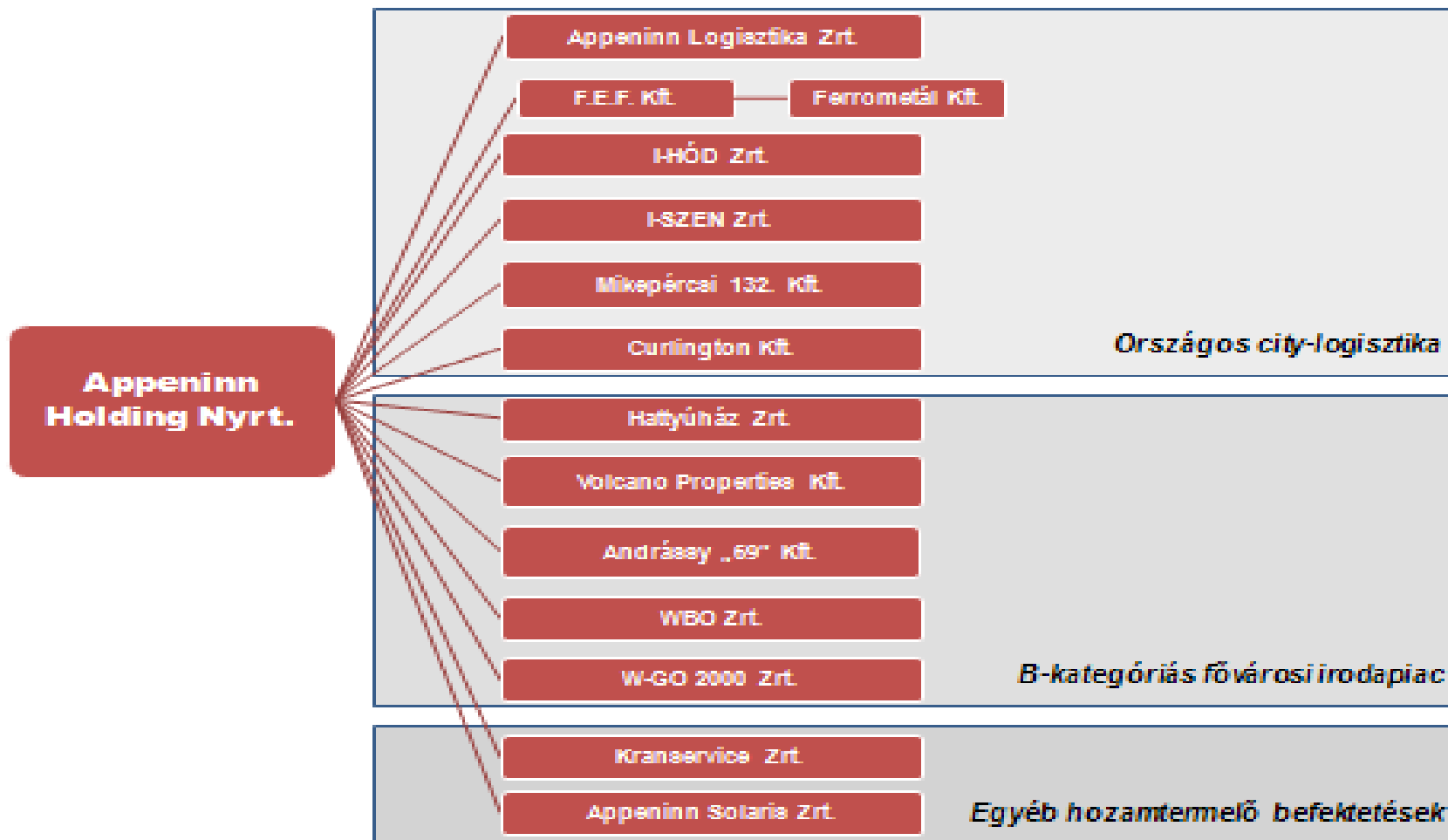
Az út:
Diverzifikált ágazati portfolio:

- ❑ Iroda (elsősorban 'B' kategóriás budai irodaházak)
- ❑ Ipari ingatlanok (pl.: city logisztika)
- ❑ Speciális ipari gépjárművek

Premissák:

- ❑ Akvizíció-alapú növekedés
- ❑ Vagyonelem értékesítése csak rendkívül kedvező lehetőség esetén képzelhető el

Holding struktúra



Tulajdonosi struktúra



Lehn Consulting AG: **55,45%**

Alpina Intertrade AG: **13,71%**

Közkezhányad: 30,84%

- ebből Appenin saját részvény: **3,60%**

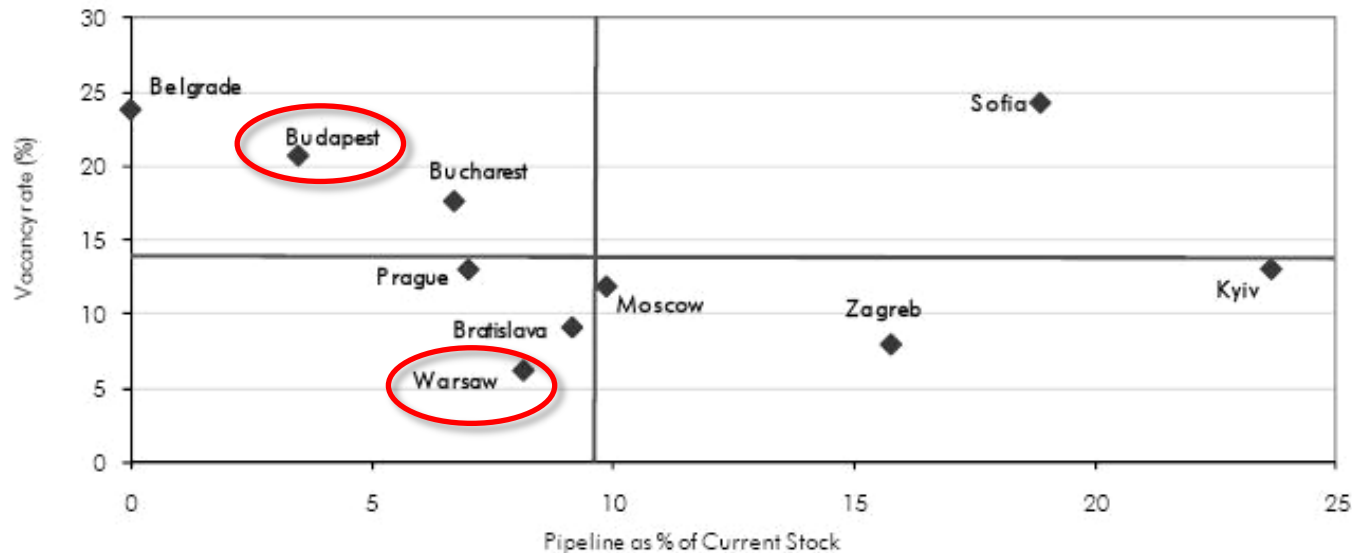
Hosszú távú tulajdonosi koncepció:

- ❑ Teljes mértékben támogatja a növekedés orientált stratégiát
- ❑ Portfólió bővítés esetén elkötelezett a Holding számára szükséges forrás biztosítására
- ❑ Hosszú távon az 50%+1 részvény birtoklása a cél (likvid, prosperáló tőzsdei jelenlét mellett)
- ❑ A Holding portfóliójának jelentős mértékű bővítése esetén nyilvános részvénykibocsátáson keresztüli tőkeemelés valósulhat meg

Irodapiaci üzletág – Regionális kitekintés



- ❑ A tulajdonosi / finanszírozási oldalról stressz helyzetbe került ingatlanok kínálata típustól függetlenül változatlanul jelentős.
- ❑ Budapest, mint befektetés előnye szembeűnő: relatív árelőny, növekedési esélyek jók, egyéb üzleti körűműnyek is kedvezűk (szemben Prágával vagy Bukaresttel).
- ❑ Varsó kedvezű piaci pozíciója a motiválű erű.



©2011, CB Richard Ellis, Inc.

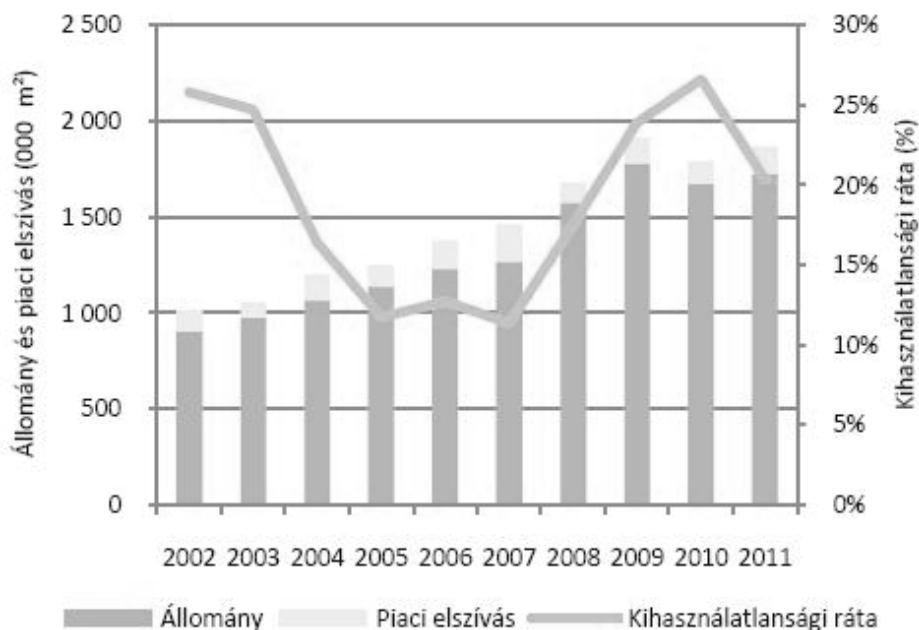
Irodapiaci üzletág –

Budapesti bérirodapiac



- ❑ 2,34 millió nm összesített béroda terület 28%-a 'B' kategóriás iroda.
- ❑ Új fejlesztések kínálatnövelő hatása marginális.
- ❑ A 'B' kategória válságálló, mert a szűkebb kínálattal bíró 'B' kategória jó lokációval rendelkező házai profitálnak az 'A' kategóriából kiszoruló cégek keresletéből.
- ❑ Kihasználtságban a 'B' sokkal jobban szerepel az 'A'-nál.
- ❑ A verseny a bérlői elvárások kielégítésének minősége terén zajlik – az nyer, aki hatékonyan üzemeltet.

“A” KATEGÓRIÁS IRODAÁLLOMÁNY, PIACI ELSZÍVÁS ÉS KIHASZNÁLTALANSÁG



Forrás: Colliers, RERA

Irodapiaci üzletág –

Az Appenin Holding iroda portfóliója

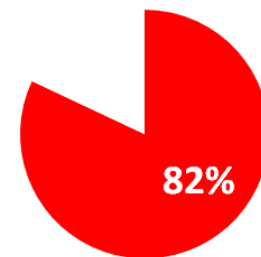


Irodapiaci érdekeltségek	WGO2000	Volcano	Andrássy96	WBO	Hattyúház
Tulajdoni hányad	100%	100%	100%	100%	74%
Ingtalan adatok	II. Bég u. 3-5. XIII. Visegrádi u. 110.		IX. Páva u. 8.	XI. Szerémi u. 7/b.	I. Hattyú u. 14.
Terület nm	7 754	2 937	4 000	228	7 892
Kihasználtság - aktuális	100%	100%	99%	100%	70%
Össz terület nm	22 811				
Össz. kihasználtság	89%				

Üzletági stratégia:

- Akvizícióknál 10%-os hozamelvárás (preferált a célpont társaság eredeti hosszú lejáratú hitelének átvétele).
- Bérbeadási optimumhoz szükséges fejlesztések elvégzése.
- Rugalmas bérlői kiszolgálás a piaci átlag feletti kihasználtságért
- Portfólió szemléletű üzemeltetés: elsődleges cél a részvényesi értékteremtés.
- Távlati cél a jelenlegi 2,7%-os piaci rész 5% fölé emelése következő 3 év során.

Divízió részesedése a 2010. év árbevételeiből



Irodapiaci üzletág –

Bérlőinkről



- Közel 25 ezer nm terület
- Összesen mintegy 90 bérleti szerződés
- Elsődleges bérlői fókusz a KKV szegmens
- Másodlagos fókusz a stabilitást biztosító „örökölt” ügyfelek, akik a jó elhelyezkedést élvezik:
 - Államigazgatási szervek (Központi Okmányiroda)
 - Jelentős pénzügyi szolgáltatók (OTP, Erste, Magyar Posta Biztosító, Unicredit Bank)
- Átlagosan bérelt terület nagyság >257 nm
- A bérleti szerződések lejárat szerkezete változatos
- Az A-kategóriában általában jellemző, egyedi, nagy bérlővel szembeni kitettség lényegesen kisebb.
- Üzemeltetési előnyök és helyismeret miatt a feltöltési sebesség piaci átlagot meghaladja



Ipari ingatlanok üzletág



Ingatlanok	Nagykanizsa	Kecskemét	Szentes	Újpest	Debrecen	Zugló	TOTAL	
Telekméret (nm)	8 000	71 861	30 080	11 921	2 532	4 700	129 094	
Iroda méret (nm)	1 400	476			1 470		3 346	
Raktár méret (nm)	600	5 548	2 385	4 835	700	1 850	15 918	
Össz terület (nm)	19 264							
Tevékenység	szerviz, city logisztika	city-logisztika	energia-park, tüzip	city- logisztika	city- logisztika	city- logisztika		



- ❑ Appeninn Logisztika Zrt. 2010. november 2-án bejegyezve
- ❑ Célja: beruházás a 10%-ot meghaladó hozamszint mellett akvirálható logisztikai ingatlanokba
- ❑ Diverzifikáció az irodai ingatlanportfólió mellett

Divízió részesedése a 2010. év árbevételéből

Az üzletág 2010-es bevételi hozzájárulása az év végi indulás miatt marginális

Ingyatlan portfólió mérete



	B-kategória			
	Ipari és logisztika			
	<i>irodaterület</i>	<i>iroda</i>	<i>raktár</i>	<i>telek</i>
	22811	3346	15918	129094
összesen (m2)	26157		15918	
Mindösszesen (m2)	42 075			

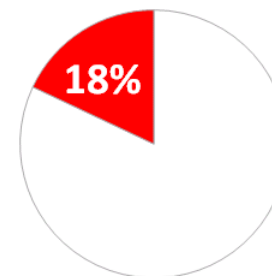
Speciális gépjárművek üzletág



- ❑ Kranservice Zrt.-n keresztül (100%-os leánycég).
- ❑ Ezen tevékenység létjogosultságát elsősorban a szűk piaci kínálat indokolja (réspiaci szegmens).
- ❑ Lízingköltségeket meghaladó bérleti díj konstrukciók.
- ❑ Hosszútávú bérleti szerződések révén profitabilisan bérbe adható speciális járműflotta üzemeltetése.
- ❑ Speciális olajipari, olajbányászati igényeket kielégítő Liebherr LTM teleszkópos gémmű mobildaruk bérbeadása, üzemeltetése.
- ❑ A daruk további 3 évre lekötve bérleti szerződésben. E daruk nélkül nincs hazai olajfúró-telepítés.
- ❑ A nagy szállítmányozók alvállalkozójaként ismert Erdex Kft.-vel kötött hosszú távú szerződés keretében MB Actros 1844 nyergesvontatók bérbeadása is folyik.



**Divízió részesedése a
2010. év árbevételéből**



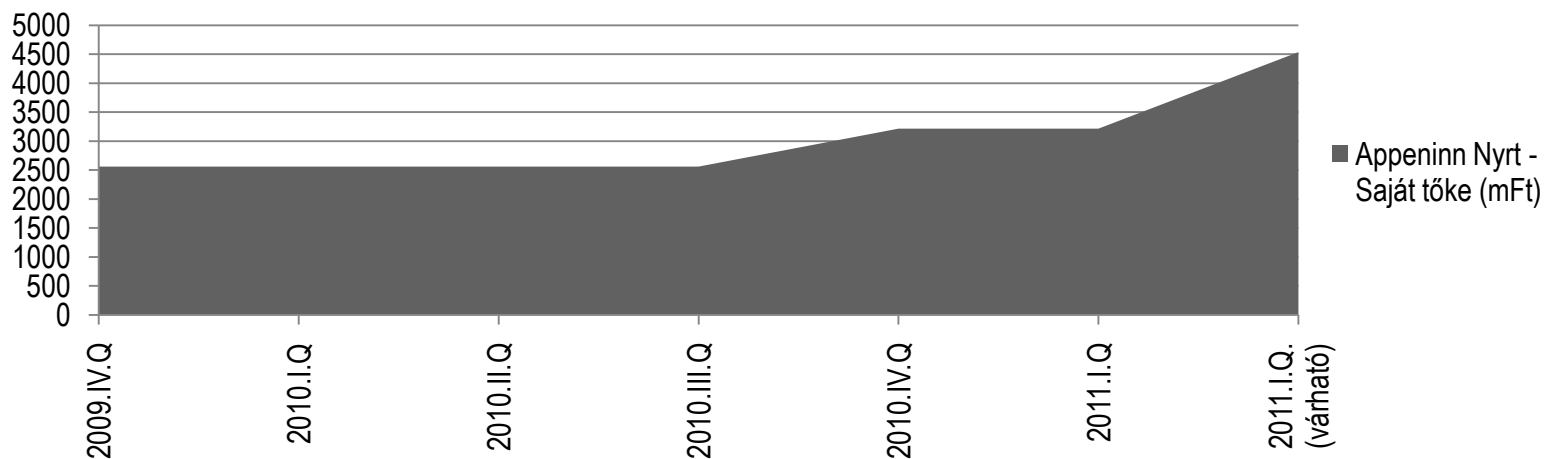
Pénzügyi adatok



	TOTAL (ezerFt)			
	2009 *	2010 *	2011Q1 *	2011 H1 **
Árbevétel	1 118 204	1 096 082	206 086	456 449
Üzemi eredmény	310 802	358 286	85 014	-189 141
Mérleg szerinti eredmény				188 666

* leányvállalatok nem konszolidált összegzése

** konszolidált beszámoló szerint



- A társaság által megcélzott ingatlan-finanszírozási struktúra: 70% hitel – 30% saját tőke
- A Holding portfóliójába tartozó ingatlanok mindegyike hosszú hitellel finanszírozott, nincs refinanszírozási kényszer.
- A Holding számára a tőzsdei szereplés a hiteloldali finanszírozhatóságot növelte
- A portfólió cégek öröklött hitelállománya nagymértékben CHF alapú
- A hitelek árfolyamkockázatának fedezésére a Holding rendelkezésére áll a Lehn Consultingtól egy 2.5 millió CHF értékű hitelkeret

Erősségek

- Rugalmas és ügyfélorientált munkaerő költséghatékony üzemeltetést képes megvalósítani, minőségi színvonalon.
- A hozzáértés és a műszaki színvonal tekintetében nincs számottevő kihívás a versenytársak részéről.
- Piacszerzésben és megtartásban jelentős versenyelőny.
- Átlagot messze meghaladó szakmai kompetenciák a B-kategóriás irodapiaci szegmensekben.

Lehetőségek

- Alulértékelt eszközök megszerzése részipiaci szegmensekben.
- 2012-től stabilizálódás remélhető a magyar piacon is.
- Egyre több cég választja Magyarországot logisztikai központ helyszínének.
- A kis- és középvállalatokra kiemelt figyelmet fordít az állam, bérlői oldalon növelik keresletüket.
- Fixált CHF a kiszámíthatóságot megnövelte

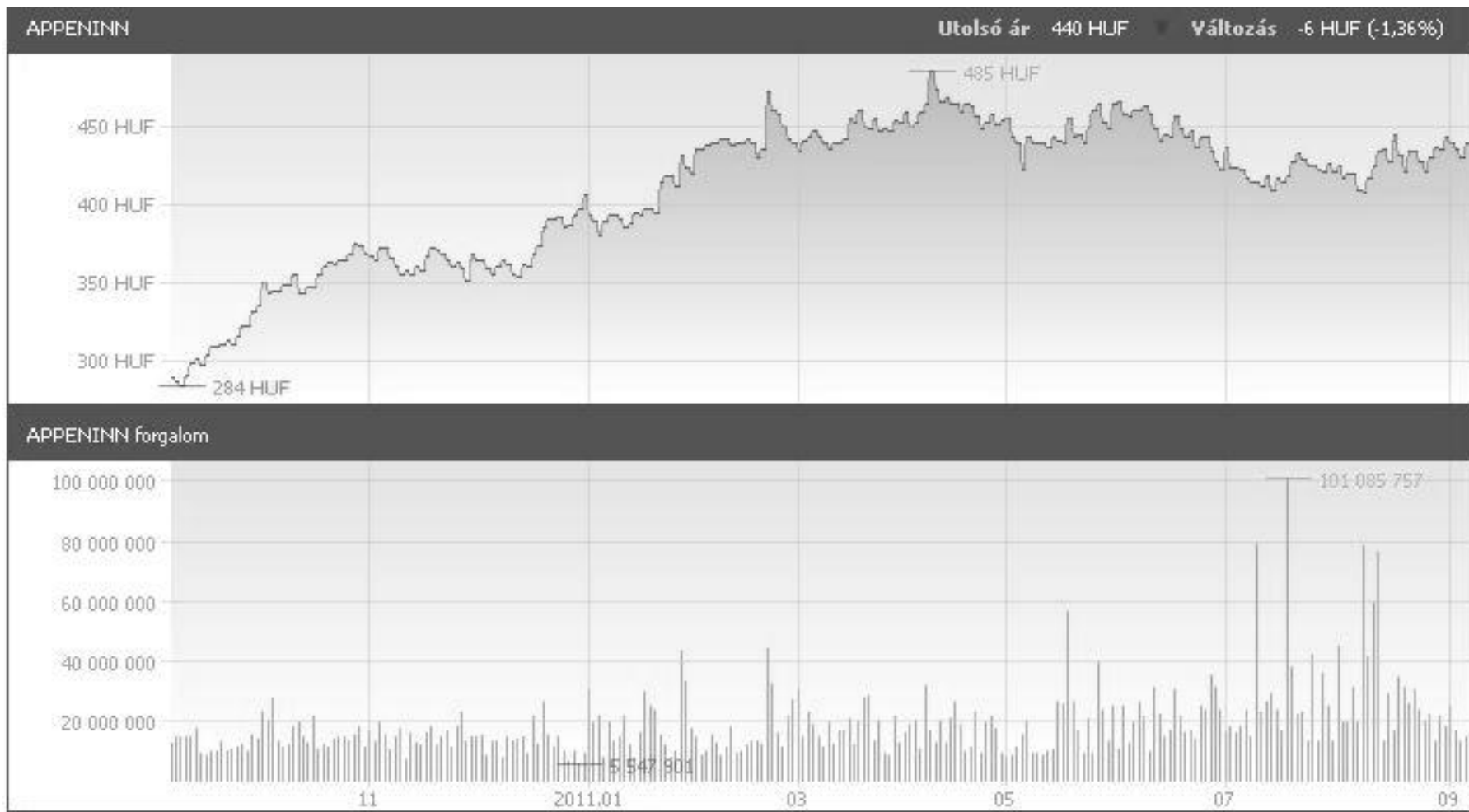
Gyengeségek

- A vállalati struktúra és a belső erőforrások lassan tudnak csak lépést tartani a növekvő igényekkel (HR és ügyfélkapcsolati rendszerek terén).
- A kihasználtság alakulása nehezen előrejelezhető a frissen akvizált egységeknél, ez forrást köt le, tartalékok képzését szükségelteti.
- Költségeket növeli az FM beruházási igénye

Fenyegetések

- Eurózónában növekvő pénzügyi aggodalmak, hitelpiaci negatív kilátásokkal
- Eddig csak marginális bérlői kinnlevőségek elkezdnek megjelenni

APPENINN a tőzsdén



Kapcsolattartás



- **Székely Gábor**, az igazgatótanács elnöke
Gabor.szekely@appeninholding.com