

A jelen tájékoztató („**Tájékoztató**”) a korábban zárt körben kibocsátott részvények szabályozott piacra történő bevezetéséhez készített tájékoztató. A Tájékoztató a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („**Tpt.**”) és a Bizottság 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló 809/2004/EK rendelete alapján készült. A jelen Tájékoztató és az erről szóló hirdetmény közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a 2018. szeptember 21. napján kelt, H-KE-III-408/2018. számú határozatával engedélyezte.

## ÖSSZEVONT TÁJÉKOZTATÓ



### a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

mint kibocsátó („**Kibocsátó**”) által 2018. február 14. napján, 2018. április 3. napján, 2018. május 2. napján és 2018. május 5. napján elhatározott zártkörű alaptőke-emelések során kibocsátott, összesen 8.424.159 darab, a korábbiakban kibocsátott részvényekkel mindenben azonos jogokat biztosító, egyenként 25,- forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvénynek („**Új Részvények**”) – melyből 1.507.734 darab törzsrészvény kibocsátási értéke 3.000,- Ft, 6.916.425 darab törzsrészvény kibocsátási értéke pedig 3.141,- Ft – a Budapesti Értéktőzsde Részvények „Prémium” kategóriájába történő bevezetéséhez

**Jogi tanácsadó:** DLA Piper Horváth és Társai Ügyvédi Iroda



2018. szeptember 24.

A Tájékoztatóban szereplő információkért a Kibocsátó vállal felelősséget.

A Kibocsátó felhívja a tisztelt befektetők figyelmét, hogy a Kibocsátó Közgyűlése 2018. június 14. napján meghozott 4/2018 (VI.14.) számú Közgyűlési határozatával elhatározta, hogy a Kibocsátó részvényeinek szerkezetét módosítja. A módosítás eredményeképpen a Kibocsátó alaptőkéjét 292.841.590 darab, egyenként 2,5 Ft névértékű törzsrészvény alkotja („**Split**”). A Split 2018. június 26. napján bejegyzésre került a cégjegyzékbe, így a Kibocsátó az irányadó jogszabályokkal összhangban kezdeményezni fogja a Split KELER által történő lebonyolítását, amelyre az Új Részvények Tőzsdei Bevezetését követően, várhatóan 2018 szeptemberében fog sor kerülni.

## TARTALOMJEGYZÉK

1.	ÖSSZEFOGLALÓ.....	5
1.1	A. szakasz – Bevezetés és figyelmeztetések.....	5
1.2	B. szakasz – A Kibocsátó .....	6
1.3	C. szakasz – Értékpapírok.....	18
1.4	D. szakasz – Kockázatok .....	19
1.5	E. szakasz – Ajánlattétel .....	26
2.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....	27
2.1	A piacra és ágazatra jellemző kockázatok .....	27
2.2	A Kibocsátóra és a Cégcsoportra jellemző kockázatok .....	36
2.3	A részvényekre, vagy a részvényekbe történő befektetésre jellemző kockázati tényezők .....	39
3.	FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT.....	42
4.	A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA .....	43
4.1	Általános információk a Kibocsátóról .....	43
4.2	A Kibocsátó könyvvizsgálója .....	44
4.3	A Kibocsátó leányvállalati részesedései és befektetései, valamint a Kibocsátó Cégcsoporton belüli helyzete .....	45
4.4	A 2018-ban megvalósult, továbbá 2018-ra bejelentett, de még meg nem valósult tőkeemelések.....	48
5.	RÉSZVÉNYEK .....	55
5.1	A Részvényekre vonatkozó információk .....	55
5.2	A részvénytőke története.....	58
6.	AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÁTTEKINTÉSE.....	59
6.1	A Kibocsátó története .....	59
6.2	A Kibocsátó bemutatása és szervezeti felépítése .....	61
6.3	Turizmus szegmens.....	63
6.4	Ingatlanbefektetés szegmens.....	109
6.5	Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens.....	127
6.6	Vagyonkezelés szegmens.....	135
7.	KUTATÁS, FEJLESZTÉS, SZABADALMAK, LICENCIÁK .....	136
8.	IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK.....	137
8.1	Az Igazgatóság.....	137
8.2	A Felügyelőbizottság .....	147
8.3	A Vezetők .....	154
8.4	Az Audit Bizottság.....	154
8.5	Családi kapcsolatok .....	156

8.6	Csalárd bűncselekményre, csőd- és felszámolási eljárásra, valamint egyéb szankciókra vonatkozó nemleges nyilatkozat.....	157
8.7	Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek vezető állású munkavállalók összeférhetetlensége.....	157
8.8	Javadalmazás és juttatások.....	157
8.9	Nyilatkozat a vállalatirányítási gyakorlatról.....	157
9.	ALKALMAZOTTAK.....	158
9.1	Alkalmazottak.....	158
9.2	Részvénytulajdon és részvényopciók.....	158
10.	RÉSZVÉNYESEK.....	159
10.1	Tulajdonosi szerkezet.....	159
11.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....	160
11.1	Hitelszerződések.....	160
12.	KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT ÜGYLETEK.....	162
12.1	Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések.....	162
12.2	Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek.....	162
12.3	Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni ráfordítások.....	162
12.4	Vezetőkkel kapcsolatos tranzakciók.....	163
13.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK.....	164
13.1	A Pro-Forma Kimutatásokban bemutatott gazdasági események.....	164
13.2	Kifizetett osztalék.....	167
13.3	Osztalékpolitika.....	167
13.4	A Cégcsoport eredményességének áttekintése.....	168
13.5	A Cégcsoport üzletágainak eredményessége.....	169
13.6	Turizmus szegmens.....	170
13.7	Ingatlanbefektetés szegmens.....	171
13.8	Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens.....	174
13.9	Vagyonkezelés szegmens.....	175
13.10	Eszközök.....	181
13.11	Források.....	186
13.12	Cash-Flow Kimutatás.....	194
13.13	Működő tőke.....	195
13.14	Tőke- és Forrás Szerkezet.....	196
13.15	Befektetések és beruházások.....	197
13.16	2017. december 31. után történt jelentős változások.....	198
14.	HATÓSÁGI, BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK.....	202
14.1	A marcali környezetszennyezéshez kapcsolódó hatósági és bírósági eljárás.....	202

15.	A RÉSZVÉNYEKBŐL SZÁRMAZÓ JÖVEDELEMMEL KAPCSOLATOS EGYES ADÓKÖTELEZETTSÉGEK.....	203
15.1	Bevezetés .....	203
15.2	A legfontosabb adózási szabályok belföldi magánszemély befektetők esetén .....	203
15.3	Külföldi magánszemélyek adózása.....	206
15.4	Belföldi illetőségű társaságok adózása .....	207
15.5	Külföldi székhelyű társaságok adózása .....	209
15.6	Pénzügyi tranzakciós illeték .....	209
15.7	A Kibocsátó felelősségvállalása a forrásadó levonásával kapcsolatban .....	209
16.	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK .....	210
16.1	Társasági jogi alapinformációk.....	210
16.2	Harmadik személytől származó információk.....	215
16.3	Könyvvizsgálói jelentések .....	215
17.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK.....	216
18.	KERESZTHIVATKOZÁSOK JEGYZÉKE.....	217
19.	A TÁJÉKOZTATÓBAN SZEREPLŐ FOGALMAK ÉS KIFEJEZÉSEK MEGHATÁROZÁSA .....	239
1. SZ. MELLÉKLET :	A KIBOCSÁTÓ 2016. DECEMBER 31. NAPJÁVAL VÉGZŐDŐ ÜZLETI ÉVÉRE VONATKOZÓ IFRS SZERINT ELKÉSZÍTETT KONSZOLIDÁLT AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA.....	253
2. SZ. MELLÉKLET :	A KIBOCSÁTÓ 2017. DECEMBER 31. NAPJÁVAL VÉGZŐDŐ ÜZLETI ÉVÉRE VONATKOZÓ IFRS SZERINT ELKÉSZÍTETT KONSZOLIDÁLT AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA.....	254
3. SZ. MELLÉKLET :	A KIBOCSÁTÓ 2017. DECEMBER 31. NAPJÁRA ÖSSZEÁLLÍTOTT PRO-FORMA KIMUTATÁSA .....	255

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ

A jelen összefoglaló („**Összefoglaló**”) a Tájékoztató bevezető része. Az Összefoglaló teljes egészében a Tájékoztató egyéb fejezeteiben szereplő információkon alapul, így ezen információkkal együtt értelmezendő.

A Tájékoztatóban szereplő kifejezések és definiált fogalmak meghatározását a Tájékoztató 19. „A Tájékoztatóban szereplő fogalmak és kifejezések meghatározása” című fejezete tartalmazza.

**A Tájékoztatóban foglaltakért a Kibocsátó felelősséget vállal.**

### 1.1 A. szakasz – Bevezetés és figyelmeztetések

A.1.	<p>A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) <b>az Összefoglaló a Tájékoztató bevezető része;</b></li><li>(ii) <b>a befektetési döntést a Tájékoztató egészének ismeretében kell meghozni;</b></li><li>(iii) <b>ha a Tájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, tekintettel arra, hogy a Tájékoztató eredeti nyelve a magyar nyelv, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzeti jogszabályai alapján a felperes befektetőnek kell viselnie a bírósági eljárás megindítását megelőzően a Tájékoztató fordításának költségeit; és</b></li><li>(iv) <b>az Összefoglaló tartalmáért felelősséget vállaló személyt, illetve esetleg az Összefoglaló fordítását végző személyt polgári jogi felelősség terheli, de csak abban az esetben, ha az összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban a tájékoztató más részeivel, vagy ha – a tájékoztató más részeivel összevetve – nem tartalmaz alapvető információkat annak érdekében, hogy segítsen a befektetőknek megállapítani, érdemes-e befektetniük az adott értékpapírokba.</b></li></ul> <p>A jelen Tájékoztató közzététele nem tekinthető a Kibocsátó, ígéretének arra nézve, hogy a jelen Tájékoztató közzétételét követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás.</p> <p>A Tájékoztatóban szereplő stratégiai irányok, tervek és előrejelzések a Kibocsátó vezetésének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nincs biztosíték arra, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen a terveknek, előrejelzéseknek megfelelően alakulnak.</p> <p>A jelen Tájékoztatóban nem szereplő adatok a Kibocsátótól származó megerősítés nélkül nem tekinthetők hitelesnek. A befektetni szándékozóknek figyelembe kell venniük, hogy a Kibocsátó ügyeiben a Tájékoztató közzététele után változások következhetnek be. A jelen Tájékoztató közzététele és az Új Részvények Tőzsdei Bevezetése közötti időszak alatt esetlegesen bekövetkező, a Kibocsátó működését és megítélését érdemben befolyásoló lényeges változások esetén a Kibocsátó a Tpt. 32. §-ának megfelelően kezdeményezi a Tájékoztató kiegészítését és azt a Tájékoztatóval megegyező módon közzéteszi.</p> <p>A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a</p>
------	---

	<p>Tőzsdei Bevezetéssel kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó felhatalmazásán alapuló információnak, illetve kijelentésnek.</p> <p>Minden egyes potenciális befektetőnek magának kell értékelnie a jelen Tájékoztatóban foglalt információkat, és az így lefolytatott vizsgálódás eredményeképpen kell döntenie a Kibocsátó által kibocsátott részvényekbe történő befektetésről. Ez nem érinti a Kibocsátónak a Tpt. 32. §-ában foglalt, a Tájékoztató kiegészítésére vonatkozó kötelezettségét.</p> <p>A Kibocsátó a jelen Tájékoztató alapján a részvényeit Magyarországon kívül egyetlen más ország szabályozott piacára sem kívánja bevezetni, és egyetlen országban sem kívánja a részvényeit más formában nyilvánosan forgalomba hozni a jelen Tájékoztató alapján.</p>
A.2.	Nem értelmezhető

## 1.2 B. szakasz – A Kibocsátó

B.1.	<p><i>Kibocsátó jogi és kereskedelmi neve:</i> KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság</p>
B.2.	<p><i>A Kibocsátó székhelye:</i> 1062 Budapest, Andrásy út 59., Magyarország</p> <p><i>A Kibocsátó jogi formája:</i> nyilvánosan működő részvénytársaság</p> <p><i>A Kibocsátó működésére irányadó jog és a bejegyzés országa:</i> magyar; Magyarország</p>
B.3.	<p><i>A Kibocsátó folyó műveleteinek és fő tevékenységi köreinek jellege, az értékesített fő termék kategóriák és/vagy a nyújtott szolgáltatások fő kategóriáinak megnevezésével, valamint a kibocsátó fontosabb versenypiacainak meghatározásával:</i></p> <p>A KONZUM egy diverzifikált befektetési holding, amely Magyarország és a közép-kelet-európai régió stratégiaiilag fontos és legnagyobb növekedési potenciállal rendelkező gazdasági ágazataiba fektet. A Kibocsátó tevékenységét négy szegmens mentén különíti el az alábbiak szerint:</p> <p><b>1.1 Turizmus szegmens:</b> A Cégcsoport turisztikai tevékenységét a 2016-ban felvásárolt HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.-n keresztül végzi, illetve a szegmens részét képezi még a közvetetten, a KONZUM MANAGEMENT Kft.-n keresztül 22,8%-ban, kisebbségben tulajdonolt Balatontourist Csoport, amely társult vállalkozásként kerül kimutatásra a Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolójában, és amely részesedést a KONZUM MANAGEMENT Kft. várhatóan 2018. III. negyedévében be fogja apportálni a Kibocsátóba. A Turizmus szegmens tevékenységi körébe az alábbiak tartoznak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hazai, vidéki gyógy-, wellness és rendezvény-turizmus (HUNGUEST Hotels Csoport);</li> <li>• Balatonkörnyéki kempingek (Balatontourist Csoport);</li> <li>• Szálláshelyek Ausztriában, Montenegróban és Romániában</li> </ul>

(HUNGUEST Hotels és Ligetfürdő Kft.).

A HUNGUEST Hotels jelenleg Magyarország egyik legnagyobb, kizárólag magyar tulajdonban lévő szállodalánca. A szállodaláncot alkotó 26 szálloda közül 20 Magyarország legismertebb gyógyhelyein, üdülő- és hegyvidéki területein, valamint nagyvárosaiban található. A régióban, a montenegrói tengerparton, az ausztriai Grossglockner lábánál és Murauban, valamint Erdélyben található HUNGUEST Hotels szálloda. A hotelek a legszélesebb igényeknek megfelelő szolgáltatásokat nyújtják, beleértve a klasszikus gyógykezeléseket, rekreációs-fitness-wellness szolgáltatásokat, konferencia lehetőségeket, valamint változatos programajánlatokat.

A 67 éves múlttal rendelkező Balalontourist saját márkanéve alatt tíz kempinget működtet saját üzemeltetésben, illetve franchise rendszerben a Balaton körül. A kempingek többségükben nem saját tulajdonúak, azokat gazdálkodó szervezetektől és önkormányzatoktól veszi bérbe a társaság.

**1.2 Ingatlanbefektetés szegmens:** A KONZUM ingatlanbefektetési tevékenységét Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő ingatlanbefektetési társaságán, az Appeninnen keresztül látja el. Az Appeninn főbb tevékenységei közé tartozik az ingatlan bérbeadás, illetve az ahhoz kapcsolódó karbantartási, üzemeltetési és marketing szolgáltatások, illetve aktív ingatlan portfóliómenedzsment. Az Appeninn jelenleg egy 39 kereskedelmi ingatlant tömörítő portfóliót kezel, mely jelentős része „A” és „B” kategóriás irodaház és kiskereskedelmi valamint logisztikai létesítmény. A KONZUM célja az ingatlanpiaci portfólió dinamikus növelése további irodavásárlással és fejlesztéssel, valamint kiskereskedelmi egységek fejlesztésével.

**1.3 Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens:** A Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmensben a 2017-es üzleti évet még a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. tevékenysége dominálta. A kezelt portfólió év közben gyarapodott egyrészt a METIS Magántőkealap átvételével és a METIS 2. Magántőkealap nyilvántartásba vételével, melyek a Tájékoztató lezárásának időpontjában közvetve és közvetlenül az MKB Bank Zrt. törzsrésztvényeinek 39%-át tulajdonolják, másfelől pedig a Diófa Ingatlanbefektetési Alap átvételével, mely több, mint 10 milliárd forintnyi ingatlanvagyonával a piac egyik meghatározó szereplője. A METIS Magántőkealap és a METIS 2. Magántőkealap MKB Bank Zrt.-ben közvetve és közvetlenül fennálló részesedése a Kibocsátó által 2018. augusztus 27. napján a BÉT honlapján közzétett rendkívüli tájékoztatásban bemutatott tranzakciók zárását követően az MKB Bank Zrt. törzsrésztvényeinek 48,62%-ra nő. A Cégcsoport a fent felsorolt alapokban nem rendelkezik tulajdonosi érdekeltséggel, ezen alapok kezelését a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. végzi. Tekintettel arra, hogy 2017 februárjában a Kibocsátó és a KONZUM MANAGEMENT Kft. megállapodást kötött, hogy a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közös irányításuk keretében a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közvetlen irányítást a Tpv. vállalkozások koncentrációjára vonatkozó rendelkezései alapján a Kibocsátó gyakorolja (mely közvetlen irányítás csak és kizárólag abban nyilvánul meg, hogy a Kibocsátó jogosult a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére), a Cégcsoport tevékenysége – a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-n keresztül – az alapok kezelésére is kiterjed. A Kibocsátó a vonatkozó IFRS szabályokkal összhangban a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-t 2017-től

	<p>leányvállalatként konszolidálja. 2017 decemberében bejelentésre került a Kibocsátó befolyás szerzési szándéka a CIG Pannóniában és ezzel együtt leányvállalataiban. A CIG Pannónia fő tevékenysége az életbiztosítási tevékenység, illetve az ehhez kapcsolódó biztosítási és pénzügyi kiegészítő tevékenység. A CIG Pannónia nem-életbiztosítási tevékenységét 100%-os leányvállalata, az EMABIT-en keresztül látja el. Az EMABIT fókuszában a hazai kis- és középvállalatok, állami és önkormányzati intézmények, vállalatok, szakmai kamarák, egyesületek, szövetségek állnak.</p> <p><b>1.4 Vagyonkezelés szegmens:</b> A Cégcsoport egyik fő profilja a vagyonkezelés. A Kibocsátó közvetlen és közvetett módon jelentős jövedelemtermelő képességgel rendelkező stratégiai vállalatokban rendelkezik kisebbségi részesedéssel. A KONZUM MANAGEMENT Kft. (amelyben a Kibocsátó 30%-os, kisebbségi tulajdonosi részesedéssel rendelkezik) 2017 márciusában tőzsdén kívüli megállapodás keretében 15,41%-os tulajdonrészt szerzett az OPUS-ban, amely Magyarország egyik legnagyobb vállalatcsoportjává nőtte ki magát. Az OPUS részesedés mellett a Kibocsátó 11,47%-os kisebbségi részesedéssel rendelkezik a KPRIA Zrt.-ben.</p>
B.4a.	<p><i>A Kibocsátót és a tevékenysége szerinti ágazatot befolyásoló legfontosabb, legújabb trendek bemutatása:</i></p> <p>A Cégcsoport az alábbi üzleti szegmensekbe tartozó tagvállalatain keresztül, egymástól független piacokon tevékenykedik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Turisztikai piac:</b> A magyarországi szállodaipar teljesítményét leginkább az alábbi tényezők jellemzik: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Az iparágban keletkező bevételek: <p>A hazai kereskedelmi szálláshelyeken 2017-ben összesen több mint 466,8 milliárd Ft bruttó bevétel keletkezett. Ebből a bruttó szállásdíjbevétel megközelítőleg 278 milliárd Ft-ot tett ki, ami az előző évhez viszonyítva 11,1%-os növekedést jelent, és meghaladja a vendégéjszakák 7,9%-os emelkedését. A bruttó szállásdíjbevételek 61%-a külföldi vendégektől származott.</p> </li> <li>2. A kereskedelmi szálláshelyet igénybe vevő összes vendég, illetve az általuk eltöltött vendégéjszakák száma: <p>A magyarországi összvendégszám és vendégéjszakák száma az elmúlt években töretlenül növekedett. A KSH adatai alapján a kereskedelmi szálláshelyet igénybe vevő vendégek száma 2017-ben 11.884.929 fő volt, amely 6,8%-kal, míg az általuk eltöltött vendégéjszakák száma 7,7%-kal, 27.769.770 éjszakára nőtt 2016-hoz viszonyítva. Az átlagos tartózkodási idő 2,5 éjszaka volt, ami marginális, 0,1%-os csökkenést jelent az előző évhez képest.</p> <p>A regisztrált vendégéjszakák száma a 2012-ben mért adatokhoz képest összesen 36,5%-kal emelkedett 2017-ig, ami a belföldi vendégéjszakák 42,4%-os és a külföldi vendégéjszakák 31,2%-os</p> </li> </ol> </li> </ul>



növekedésének köszönhető. A vendégszám gyarapodásból pedig elsősorban a vidéki, wellness és rekreációs szolgáltatásokat nyújtó kereskedelmi szállodák tudtak növelni forgalmukat.

**3.** A szállodák kihasználtságának mértéke:

A KSH adatai szerint 2017-ben a kereskedelmi szálláshelyek szobakapacitás-kihasználtsága átlagosan 49,7% volt, ezen belül a szállodák szobakapacitás-kihasználtsága 59,3%-os volt.

- **Ingtatlanbefektetés:** a Kibocsátó ingatlanbefektetési tevékenysége elsősorban budapesti irodapiacra, illetve logisztikai ingatlanok piacára koncentrál.

Az elmúlt három év egyértelműen a budapesti irodapiac erősödését hozta. 2015-ben jelentősen csökkent az üresedési ráta, elérte a 13%-ot. A rekord mértékű bérbeadási volumen mellett a nettó piaci felszívás 40%-kal haladta meg a korábbi évben mért értéket.

A budapesti irodapiac fellendülésének tendenciája 2016-ban is folytatódott. Újabb és újabb fejlesztéseket jelentettek be, miközben csökkent az üresedési ráta, és fellendült a bérleti piac. Az SSC- és az IKT-szektor generálta a legnagyobb keresletet, ami a válságévek rendkívül kismértékű fejlesztői tevékenységének következtében a több éven át bérlői dominanciájú piacot 2017-től bérbeadási dominanciájú piaccá változtatta. Az üresedési ráta 11%-ra csökkent, az átlag bérleti díj 10-15,5 euró között mozgott a budapesti irodapiacon. A dinamikus és folyamatosan növekvő irodaterületi igény 2016-ra már jelentősen meghaladta a kínálatot. 2017-re az üresedési ráta tartósan 10% alá süllyedt. Emellett a bérleti időtartam tekintetében is növekedés volt.

Budapest és vonzáskörzetének ipari/logisztikai ingatlanainak piacán a kereslet 2017-ben meghaladta a korábbi évek szintjét. Mindeközben a piaci üresedési ráta 4 %-ra csökkent.

- **Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás:** a Kibocsátó 24,85%-os kisebbségi részesedéssel rendelkezik a CIG Pannóniában, amely a biztosítási piacon, azon belül is elsősorban az életbiztosítási területen tevékenykedik.

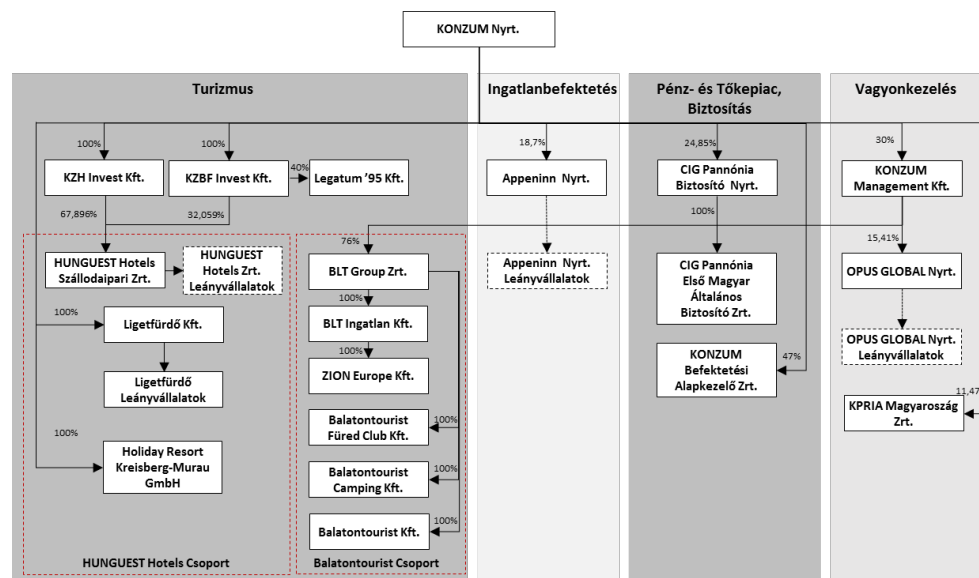
Az MNB statisztikáit alapul véve az elmúlt öt évben évi 4,5 %-os volt a biztosítási piac átlagos növekedése. 2017-ben a hazai biztosítási szektor kiemelkedő teljesítményt ért el: az előző évhez képest 6,7%-kal növekedett a szektor díjbevétele, amely így elérte a 948,1 milliárd forintot. Az életbiztosítási ág közel 5%-kal növekedett, míg a nem életbiztosítási ág díjbevétele növekedése meghaladta a 9%-ot.

A Szolvencia II szabályozórendszer révén a 2016-tól a biztosítók kockázati profilját jobban tükröző szavatoló-tőke-szükséglet számítás lépett életbe. A szektor egészére az egyedi adatokból összesítve számított szavatoló-tőke-feltöltöttség szintje a korábbi időszakokhoz hasonlóan stabil képet mutat. A szavatoló-tőke-megfelelés 2017. IV. negyedévben 225,8% volt, mely az előző negyedévhez képest mintegy 2,4 százalékpontos, míg a 2016. IV. negyedévi értékhez képest jelentős, 8,9 százalékpontos növekedést mutat, és jelentősen meghaladja mind a jogszabályban előírt 100%-os, mind pedig az MNB által

	<p>elvárt, volatilitási tőkepufferrel megnövelt 150%-os követelményt is.</p> <p>Az életbiztosítási piacon meghatározó volt az ún. etikus életbiztosítási koncepció előírásainak megfelelő – az ügyfelek számára transzparensabb, kedvezőbb költségszerkezetű - termékek megjelenése. Az éves adatokat tekintve elmondható, hogy jól működtek az MNB etikus életbiztosítási elvárásai, az átlag TKM 3,55%-ra csökkent.</p> <p>A nem-életbiztosítási piacon a növekedés motorját továbbra is a kötelező gépjármű-felelősségbiztosítások (KGFB) díjemelkedése jelentette.</p>
--	--

B.5. Amennyiben a Kibocsátó egy csoport tagja, a csoport és a kibocsátónak a csoporton belüli pozíciójának ismertetése:

A Kibocsátó a Cégcsoport tagja és a Cégcsoporton belül holding funkciót tölt be, Cégcsoporton belüli helyzetét az alábbi ábra mutatja be.



A Kibocsátó jelentős leányvállalatai, társult vállalkozásai és egyéb részesedései működési szegmensként

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	A Kibocsátó részesedése	A Kibocsátó szavazati aránya
<b>Turizmus szegmens</b>				
HOLIDAY RESORT KREISCHBERG-MURAU GmbH Osztrák cégjegyzékszám: Fn 269112	Szállodai szolgáltatás, szálloda üzemeltetés, gyógyturizmus	Ausztria	100,00%	100,00%
KZBF Invest Kft Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-326171	A HUNGUEST Hotels Cégcsoporton belüli köztes holding társasága	Magyarország	100,00%	100,00%
KZH Invest Kft Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-326234	A HUNGUEST Hotels Cégcsoporton belüli köztes holding társasága	Magyarország	100,00%	100,00%
Ligetfürdő Kft. Cégjegyzékszám: Cg.06-09-011579	Szállodai szolgáltatás, szálloda üzemeltetés, gyógyturizmus	Magyarország	100,00%	100,00%
HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. Cégjegyzékszám: Cg. 13-10-041729	Szállodai szolgáltatás, szálloda üzemeltetés, gyógyturizmus	Magyarország	99,99%	99,99%

Legatum '95 Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 09-09-028871	Szállodai szolgáltatás, szálloda üzemeltetés, gyógyturizmus	Magyarország	40,00%	100,00%
BALATONTOURIST CAMPING Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 19-05-517400	Kempingeket üzemeltető, bérbe adó társaság	Magyarország	22,80%	22,80%
Balatontourist Füred Club Camping Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 19-09-517915	Kempingeket üzemeltető, bérbe adó társaság	Magyarország	22,80%	22,80%
BALATONTOURIST Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 19-05-518365	Kempingeket üzemeltető, bérbe adó társaság	Magyarország	22,80%	22,80%
BLT Group Zrt. Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-049059	A Balaton Tourist csoport anyavállalata	Magyarország	22,80%	22,80%
BLT Ingatlan Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-290799	Kempingeket üzemeltető, bérbe adó társaság	Magyarország	22,80%	22,80%
ZION Europe Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-292362	Kempingeket üzemeltető, bérbe adó társaság	Magyarország	22,80%	22,80%
<b>Ingatlanbefektetés szegmens</b>				
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042533	Saját tulajdonú irodákat ipari ingatlanokat bérbeadó, üzemeltető társaság	Magyarország	18,70%	18,70%*
<b>Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás</b>				
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045654	A Csoporthoz tartozó befektetési és magántőkealapok kezelése	Magyarország	47,00%	47,00%**
CIG Pannónia Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045857	Tőzsdén jegyzett biztosító	Magyarország	24,85%	24,85%
EMABIT Cégjegyzékszám: Cg. 01-10- 46150	CIG Pannónia 100%-os tulajdonában lévő, nem- életbiztosítással foglalkozó leányvállalata	Magyarország	24,85%	24,85%
<b>Vagyonkezelés</b>				
KONZUM MANAGEMENT Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-913725	Az Opus Global Nyrt. és a BLT Group Zrt., valamint az említett társaságok leányvállalatainak csoporton belüli köztes holding társasága	Magyarország	30,00%	30,00%
KPRIA Zrt. Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-048608	Műszaki tanácsadást, mérnöki kivitelezést végző társaság	Magyarország	11,47%	11,47%
OPUS Global Nyrt. Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042533	Tőzsdén jegyzett befektetési társaság, az energia-, média-, mezőgazdasági-, valamint nehéziparban érdekelt társaságok tulajdonosa	Magyarország	4,80%	4,80%
Forrás: KONZUM Nyrt.				
*A Kibocsátó az Appeninn Nyrt. felett a 6.4 pontban bemutatott megállapodás alapján gyakorol ellenőrzést.				
**A Kibocsátó a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. felett a 6.5.1.1 pontban bemutatott megállapodás alapján				

	<p>gyakorol ellenőrzést. A táblázatban szereplő leányvállalatok üzleti szegmensenként kerültek bemutatásra, szavazati arány szerint csökkenő sorrendbe rendezve, egyező szavazati arány esetén ABC sorrendben</p>																				
B.6.	<p>Amennyiben a Kibocsátó számára ismert, azon személyek megnevezése, akik közvetlenül vagy közvetve olyan érdekeltséggel rendelkeznek a kibocsátó tőkéjében vagy szavazati jogai tekintetében, amely a kibocsátóra irányadó nemzeti jog alapján bejelentési kötelezettséget von maga után, az egyes ilyen személyek érdekeltségének megfelelő összeg feltüntetésével.</p> <p>Tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó főrésztvényesei megkülönböztetett szavazati jogokkal rendelkeznek-e.</p> <p>Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó közvetlenül vagy közvetve más személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt van-e, e más személy megnevezése, az ellenőrzés jellegének leírása.</p> <p>A Kibocsátóban a Tájékoztató lezárásának időpontjában fennálló, 5% feletti közvetlen, illetve közvetett tulajdoni hányaddal rendelkező személyeket az alábbi táblázat tartalmazza:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Név</th> <th>Tulajdonolt Részvények száma</th> <th>A Kibocsátóban fennálló közvetlen tulajdoni hányad mértéke</th> <th>A Kibocsátóban fennálló közvetett tulajdoni hányad mértéke<sup>1</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KONZUM PE Magántőkealap</td> <td>11.462.515</td> <td>39,14%</td> <td>0,87%</td> </tr> <tr> <td>Mészáros Lőrinc</td> <td>4.082.300</td> <td>13,94%</td> <td>44,68%</td> </tr> <tr> <td>Jászai Gellért Zoltán</td> <td>2.175.706</td> <td>7,43%</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>Közkezhányad</td> <td>9.941.275</td> <td>33,95%</td> <td>n.a.</td> </tr> </tbody> </table> <p>2018. július 2. szerinti állapot alapján</p> <p>A Kibocsátó nem bocsátott ki szavazats többséget biztosító részvényeket ezért a Kibocsátó által kibocsátott valamennyi Részvény azonos mértékű szavazati jogot testesít meg. Ennek megfelelően a fenti táblázatban foglalt közvetlen tulajdoni hányad mértéke megegyezik az adott személy által gyakorolható szavazati jog mértékével.</p>	Név	Tulajdonolt Részvények száma	A Kibocsátóban fennálló közvetlen tulajdoni hányad mértéke	A Kibocsátóban fennálló közvetett tulajdoni hányad mértéke <sup>1</sup>	KONZUM PE Magántőkealap	11.462.515	39,14%	0,87%	Mészáros Lőrinc	4.082.300	13,94%	44,68%	Jászai Gellért Zoltán	2.175.706	7,43%	0,00%	Közkezhányad	9.941.275	33,95%	n.a.
Név	Tulajdonolt Részvények száma	A Kibocsátóban fennálló közvetlen tulajdoni hányad mértéke	A Kibocsátóban fennálló közvetett tulajdoni hányad mértéke <sup>1</sup>																		
KONZUM PE Magántőkealap	11.462.515	39,14%	0,87%																		
Mészáros Lőrinc	4.082.300	13,94%	44,68%																		
Jászai Gellért Zoltán	2.175.706	7,43%	0,00%																		
Közkezhányad	9.941.275	33,95%	n.a.																		

<sup>1</sup> A közvetett tulajdoni hányad kiszámítására a Tpt. 5. § (1) bekezdésének 84. pontja alapján került sor, a közvetlen tulajdoni hányadot nem tartalmazza.

<p>B.7- B.8.</p>	<p><i>A korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évére és az azt követő közbenső pénzügyi időszakra benyújtott, a Kibocsátóra vonatkozó kiemelt korábbi pénzügyi információk kiegészítve az előző pénzügyi év azonos időszakára vonatkozó összehasonlító adatokkal; azzal a kivétellel, hogy az összehasonlító mérlegadatokra vonatkozó követelmények az év végi mérlegadatok benyújtásával teljesíthetők.</i></p> <p><i>Ezt ki kell egészíteni a kiemelt korábbi pénzügyi információk által lefedett vagy az azt követő időszakban a kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy működési eredményében bekövetkezett lényeges változások szöveges bemutatásával.</i></p> <p><i>Kiemelt előzetes pénzügyi információk, amelyeket ilyenként határoztak meg.</i></p> <p><i>A kiemelt előzetes pénzügyi információknak egyértelművé kell tenniük, hogy jellegükből adódóan az előzetes pénzügyi információk egy feltételezett helyzetre vonatkoznak, és ezért nem a társaság tényleges pénzügyi helyzetét vagy eredményét mutatják.</i></p> <p>Az alábbi összefoglalóban ismertetett adatok a Cégcsoport 2016. december 31. valamint 2017. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített és auditált Konzolidált Éves Beszámolójából, valamint a 2017. december 31. napjával végződő Pro-Forma Kimutatásokból származnak.</p> <p>A 809/2004/EK bizottsági rendelet II. mellékletével összhangban elkészített Pro-Forma Kimutatások az előzetes pénzügyi információk Tájékoztatóban való bemutatása céljából készült. A Pro-Forma Kimutatásokban foglalt adatok, ideértve a jelen Tájékoztatónak a Pro-Forma Kimutatásokra való hivatkozásait is, kizárólag tájékoztató jellegűek. A Pro-Forma Kimutatásokban bemutatott előzetes pénzügyi információk jellegüknél fogva egy feltételezett helyzetre vonatkoznak, és ezért nem a vállalkozás valós pénzügyi helyzetét vagy eredményét mutatják.</p> <p>A Pro-Forma Kimutatások a 2017. december 31. napjára összeállított Pro-Forma konszolidált mérleget és eredménykimutatást tartalmazzák. A Pro-Forma Kimutatások mérlege a Cégcsoport tagvállatainak összevont pénzügyi helyzetét mutatja be, azt feltételezve, hogy az alábbi tranzakciók 2017. december 31-vel megtörténtek. A Pro-Forma Kimutatások eredménykimutatása a Kibocsátó és a tagvállalatok összevont eredményét mutatja be a 2017. december 31-ével végződő pénzügyi évre vonatkozóan, azt feltételezve, hogy az alábbi tranzakciók 2017. január 1-jével megtörténtek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ KZH Invest Kft. 100%-os és a KZBF Invest Kft. 10%-os üzletrészeinek apportja;</li> <li>○ Szálloda apportok (Wellnesshotel Építő Kft. a tulajdonában lévő egerszalóki négy csillagos Hotel Saliris Resort, valamint a kreischbergi négy csillagos Alpenblick Hotel (korábban Ferien Hotel), a balatonalmádi Hotel Bál Resort, illetve a KONZUM PE Magántőkealap 100%-os tulajdonában lévő HOLIDAY RESORT KREISCHBERG-MURAU GmbH);</li> <li>○ Appennin feletti ellenőrzés megszerzése;</li> <li>○ CIG Pannóniával kötött stratégiai megállapodáson alapuló tőkeelemelés;</li> <li>○ Ligetfürdő Kft. és leányvállalatainak megszerzése üzletrész adásvételi</li> </ul>
----------------------	--

szerződés útján.

#### Összevont eredménykimutatás

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro- Forma
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1.944</b>	<b>24</b>	<b>16.824</b>	<b>22.572</b>
Eladott áruk és szolgáltatások	-1.503	0	-1.414	-2.078
Aktivált saját teljesítmények	-	-	15	15
Anyagjellegű ráfordítások	-196	-42	-6.159	-7.935
Személyi jellegű ráfordítások	-159	-14	-5.497	-6.886
Egyéb ráfordítások és bevételek	89	-11	-272	114
<b>EBITDA</b>	<b>175</b>	<b>-44</b>	<b>3.498</b>	<b>5.802</b>
Értécsökkenés és értékvesztés	-26	0	-884	-1.446
<b>Működési eredmény</b>	<b>150</b>	<b>-44</b>	<b>2.613</b>	<b>4.356</b>
Negatív goodwill	0	0	8.763	8.721
Pénzügyi műveletek eredménye	-322	-7	-436	-1.356
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	0	4	400	1.477
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-173</b>	<b>-47</b>	<b>11.340</b>	<b>13.197</b>
Adófizetési kötelezettség	-9	-1	-994	-1.242
<b>Nettó eredmény</b>	<b>-182</b>	<b>-47</b>	<b>10.347</b>	<b>11.955</b>
Egyéb átfogó jövedelem	0	0	9.303	9.303
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>-182</b>	<b>-47</b>	<b>19.650</b>	<b>21.258</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása.*

2015-ben a Cégcsoport árbevételének 91,5%-a építőanyagok kereskedelmi tevékenységből, a fennmaradó 8,5% ingatlanhasznosításért kapott bérleti díjból, közvetített szolgáltatásból és ügyviteli szolgáltatásból származott. A Kibocsátó tevékenysége 2016-ban jelentősen megváltozott, előtérbe helyezve a projektmenedzsmentet és a vagyionkezelési szolgáltatásokat. A konszolidációs körből kikerült az építőanyag kereskedelemmel foglalkozó leányvállalat, és megszűnt a saját tulajdonú ingatlan bérbeadása is.

A 2016 és 2017 során megvalósított jelentős részesedésszerzésekkel (HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt., Erkel Hotel Kft., Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt., Appeninn), valamint a Cégcsoport tevékenységének és portfóliójának újra pozicionálásával jött létre a jelenleg is fennálló működési struktúra. A Cégcsoport olyan befektetési holdingvállalatként működik, melynek portfóliójába a Turizmus, Ingatlanbefektetés, Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás illetve Vagyonkezelés területeken tevékenykedő társaságok tartoznak.

A 2017-es év folyamán a Cégcsoport 10.347 millió Ft nettó eredményt ért el. Az egyéb átfogó jövedelem 9.303 millió Ft-os értéke a társult vállalkozásként tőke módszerrel értékelt KONZUM MANAGEMENT Kft. hozzájárulását foglalja magában, az elszámolt átértékelési nyereség az OPUS-ban lévő 4,8%-os részesedésének valós piaci értékre történő átértékelését tükrözi.

**Összevont mérleg**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Éven túli eszközök	1.199	3.418	46.789	124.588
Forgóeszközök - Időbeli elhatárolások nélkül	1.229	613	19.184	8.190
Aktív időbeli elhatárolások	1	0	427	513
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2.430</b>	<b>4.031</b>	<b>66.400</b>	<b>133.291</b>

*Forrás: A Cégesoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Saját tőke	1.266	597	40.848	68.075
Kötelezettségek - Időbeli elhatárolások nélkül	1.160	3.428	22.756	59.497
Passzív időbeli elhatárolások	4	6	2.796	5.718
<b>Források összesen</b>	<b>2.430</b>	<b>4.031</b>	<b>66.400</b>	<b>133.291</b>

*Forrás: A Cégesoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A Cégesoport az Éven túli eszközök között kimutatott vagyonának túlnyomó részét a Turizmus szegmenshez kapcsolódó szállodák adják, melyet a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 29.870 millió Ft-os, valamint az Erkel Hotel Kft 4.250 millió Ft-os állománya tesz ki. A 2017 Pro-Forma Kimutatás szerint ez az eszközállomány a Ligetfürdő Kft. tulajdonában lévő ingatlanokkal (HUNGUEST Hotel Forrás, Napfényfürdő Aquapolis, HUNGUEST Hotel Heiligenblut, Landhotel Post, HUNGUEST Hotel Sun Resort), valamint a Hotel Saliris, a Hotel Bál Resort, a Hotel Alpenblick, a Relax Resort Hotel Kreischberg ingatlanjaival bővült, rendre 18.089 millió Ft, 7.265 millió Ft, 1.952 millió Ft, 1.218 millió Ft, illetve 880 millió Ft nettó értékben. Független szakértő jelentése alapján a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. által tulajdonolt és üzemeltett szállodák jövedelemalapú megközelítéssel számított értéke 51.359 millió Ft, 2017. december 31. fordulónappal.

A 2017 Pro-Forma Kimutatásban a Cégesoport vagyonelemei közé kerültek be az Appenninn által üzemeltetett és bérbeadott befektetési célú ingatlanok. A befektetési célú ingatlanok esetében a Cégesoport él a valós értéken történő értékeléssel, melynek mértéke jövedelemalapú megközelítéssel, valamint előállítási értéken való értékeléssel került meghatározásra. A befektetési célú ingatlanok értékbecslését a Jones Lang Lasalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft, az értékek egyedileg kerülnek meghatározásra. Az ingatlanok 2017. decemberi 31-i fordulónapi valós értéke 101.190.000,- euró.

A Cégesoport forgóeszközök között kimutatott, a 2017. év végén fennálló, értékvesztéssel csökkentett vevőállományának 95%-a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. követelése, mely részben a szállodák vendégekkel szembeni kinnlevősége, részben pedig a társaság által különféle központi funkciók ellátásából (pl. munkaügyi, számvitel, ügyviteli szolgáltatás) származó, egyéb partnerekkel szembeni követelése.



	<p>A forgóeszközökön belül jelentős értéket képviselnek a 2015 előtt leányvállalatként a konszolidációba bevont Tüzépker Zrt. illetve a Kibocsátóval egyéb részesedési viszonyban álló DDR-Tüzépker Kft.-vel szembeni kölcsön és vevőkövetelés értéke (358 millió Ft, illetve 205 millió Ft 2017. december 31-én). A követelések az Appennin feletti ellenőrzés megszerzésekor a tranzakció ellenértékéként engedményezésre kerültek 2018 márciusában. Az egyéb követelések között kerül kimutatásra 206 millió Ft értékben a szállodákban történt kártyás illetve utalvánnyal történő fizetések utólagos elszámolása miatt követelés.</p> <p>2017-ben a Cégcsoport Saját tőkéje jelentősen megnövekedett, köszönhetően elsősorban az értékelési tartalékok között elszámolt, OPUS-ban lévő 4,8%-os részesedés valós piaci értékre történő átértékelésnek (9.303 millió Ft), illetve a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. teljeskörű konszolidációja miatt keletkező nem ellenőrzésre jogosító részesedés 22.086 millió Ft-os értékének. A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 10,5 milliárd Ft összegű konzorciális hitele nagyban növelte a Kötelezettségek állományát, azonban azok részaránya a forrásokon belül 2017. év végére 38%-ra csökkent, jelentősen javítva a tőkeszerkezetet.</p> <p>A 2017 Pro-Forma mérleg alapján a Cégcsoport forrás szerkezete jelentősen átalakult, amelynek következtében a Kötelezettségek aránya elérte az 50%-ot. A 2018-ban megvalósult, továbbá 2018-ra bejelentett, de még meg nem valósult tőkeemelések együttesen 36,3 milliárd Ft összegben növelik a jegyzett tőke és tőketartalék összegeit, azonban a Kötelezettségek állománya még ennél is nagyobb mértékben, mintegy 40 milliárd Ft-tal lett magasabb, elsősorban az Appennin által behozott adósságállomány, illetve CIG Pannónia 24,85%-os részesedésének megszerzéséhez és a szállodák (HUNGUEST Hotel Forrás, Napfényfürdő Aquapolis, HUNGUEST Hotel Heiligenblut, Landhotel Post, HUNGUEST Hotel Sun Resort, Hotel Saliris, Hotel Alpenblick, Relax Resort Hotel Kreischberg) akvizíciójához kapcsolódóan a mérlegbe kerülő hitelek következtében.</p>	
B.9.	<p><i>Amennyiben nyereség-előrejelzést vagy -becslést adnak meg, az összeg ismertetése.</i></p> <p>Nem értelmezhető. A Kibocsátó a Tájékoztatóban nem ad sem nyereség-előrejelzést, sem -becslést.</p>	
B.10.	<p><i>A korábbi pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésben jelzett fenntartások jellegének leírása.</i></p> <p>A korábbi pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentések fenntartásokat nem tartalmaznak.</p>	
B.11.	<p><i>Amennyiben a Kibocsátó működőtőkéje nem felel meg a kibocsátó jelenlegi szükségleteinek, ismertetni kell ennek magyarázatát.</i></p> <p>A Kibocsátó működő tőkéje megfelel a Kibocsátó jelenlegi szükségleteinek.</p>	
B.12.	Nem értelmezhető	
- B.50.		

### 1.3 C. szakasz – Értékpapírok

C.1.	<p><i>Az eladásra felajánlott és/vagy kereskedésre bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, értékpapír-azonosító számmal együtt.</i></p> <p>A Kibocsátó Közgyűlése 2018. június 14. napján meghozott 4/2018 (VI.14.) számú Közgyűlési határozatával elhatározta, hogy a Kibocsátó részvényeinek szerkezetét módosítja. A módosítás eredményeképpen a Kibocsátó alaptőkéjét – a Kibocsátó által kibocsátott Részvények részvényenkénti névértékének 1/10, azaz egytized részre osztásával – a továbbiakban 292.841.590 (azaz kettőszázkilencvenkettőmilliónyolcszáznegyvenegyezer-ötszázkilencven) darab, egyenként 2,5 Ft (azaz kettő egész öt tized forint) névértékű törzsrészvény alkotja („<b>Split</b>”). A Split 2018. június 26. napján bejegyzésre került a cégjegyzékbe, így a Kibocsátó az irányadó jogszabályokkal összhangban kezdeményezni fogja a Split KELER által történő lebonyolítását, amelyre várhatóan - az Új Részvények BÉT-re történő bevezetését követően - 2018 szeptemberében fog sor kerülni. Erre tekintettel a Kibocsátó alaptőkéje jelenleg 29.284.159 (azaz huszonkilencmillió-kettőszáznyolcvannégyezer-egyszázötvenkilenc) darab, egyenként 25,- Ft (azaz huszonöt forint) névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvényből („<b>Részvények</b>”) áll. A Részvények közül:</p> <p>(a) 20.860.000 darab 25,- Ft névértékű, névre szóló törzsrészvény (ISIN: HU0000142419) BÉT-re bevezetett részvény („<b>Bevezetett Részvények</b>”); míg</p> <p>(b) 8.424.159 darab 25,- Ft névértékű, névre szóló törzsrészvény (ISIN: HU0000159934) a BÉT-re bevezetendő részvény („<b>Új Részvények</b>”).</p> <p>Az Új Részvények (ISIN: HU0000159934) BÉT-re történő bevezetésével ezen Részvények ISIN azonosítója a már Bevezetett Részvényekkel megegyező HU0000142419 ISIN azonosítóra fog változni.</p>
C.2.	<p><i>Az értékpapír-kibocsátás pénzneme: magyar forint (HUF)</i></p>
C.3.	<p><i>A kibocsátott és teljesen befizetett, illetve a kibocsátott, de teljesen nem befizetett részvények száma.</i></p> <p><i>A részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük.</i></p> <p>A Kibocsátó cégjegyzékbe bejegyzett alaptőkéje a Tájékoztató lezárásának időpontjában 732.103.975,- Ft.</p> <p>A Kibocsátó Közgyűlése 2018. június 14. napján meghozott 4/2018 (VI.14.) számú Közgyűlési határozatával elhatározta, hogy a Kibocsátó részvényeinek szerkezetét módosítja. A módosítás eredményeképpen a Kibocsátó alaptőkéjét – a Kibocsátó által kibocsátott Részvények részvényenkénti névértékének 1/10, azaz egytized részre osztásával – a továbbiakban 292.841.590 (azaz kettőszázkilencvenkettőmilliónyolcszáznegyvenegyezer-ötszázkilencven) darab, egyenként 2,5 Ft (azaz kettő egész öt tized forint) névértékű törzsrészvény alkotja („<b>Split</b>”). A Split 2018. június 26. napján bejegyzésre került a cégjegyzékbe, így a Kibocsátó az irányadó jogszabályokkal összhangban kezdeményezni fogja a Split KELER által történő lebonyolítását, amelyre várhatóan 2018 szeptemberében fog sor kerülni. Erre tekintettel a Kibocsátó alaptőkéje jelenleg 29.284.159 (azaz huszonkilencmillió-kettőszáznyolcvannégyezer-</p>

	<p>egyszázötvenkilenc) darab, egyenként 25,- Ft (azaz huszonöt forint) névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvényből.</p> <p>A Kibocsátó valamennyi Részvényének névértéke, illetve kibocsátási értéke befizetésre került.</p>
C.4.	<p><i>Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése.</i></p> <p>A Részvényekhez az Alapszabály, illetve a Ptk. szerinti jogok, így a közgyűlésen való részvétel joga, szavazati jog, osztalékjog, kisebbségi jogok és likvidációs hányadhoz való jog.</p>
C.5.	<p><i>Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások ismertetése.</i></p> <p>A Részvények mindegyike szabadon átruházható.</p>
C.6.	<p><i>Tájékoztatás arról, hogy a felajánlott értékpapírok tekintetében nyújtottak-e be vagy nyújtanak-e be szabályozott piacra történő bevezetés iránti kérelmet, valamint az összes olyan szabályozott piac megnevezése, ahol az értékpapírokkal kereskednek vagy kereskedni fognak.</i></p> <p>A Bevezetett Részvények BÉT-re történő bevezetése megtörtént és a Bevezetett Részvényekkel a jelen Tájékoztató lezárásának időpontjában kereskednek.</p> <p>Az Új Részvények BÉT-re történő bevezetése a jelen Tájékoztató lezárásának időpontjában még nem történt meg, így a vonatkozó jogszabályokkal összhangban az Új Részvényekkel való tőzsdei kereskedés még nem kezdődött/kezdődhetett meg.</p> <p>A Tájékoztató MNB általi jóváhagyását követően a Kibocsátó Igazgatósága késedelem nélkül kezdeményezni fogja az Új Részvények BÉT-re történő bevezetését és az Új Részvényekkel való tőzsdei kereskedés megkezdését.</p>
C.7.	<p><i>Az osztalékpolitika ismertetése.</i></p> <p>A Kibocsátó adott évi felosztani rendelt eredményéből az eredménytartalék képzésére és osztalékfizetésre fordítandó részek arányát, az eredménytartalék osztalékfizetésre történő igénybevételét és a kifizetendő osztalék mértékét minden évben a Kibocsátó közgyűlése határozza meg a vonatkozó jogszabályok adta kereteken belül. Az osztalékfizetés az elért eredményektől, a Kibocsátó üzleti helyzetétől, üzleti kilátásaitól és terveitől, valamint jogi, szabályozói, illetve egyéb tényezőktől és megfontolásoktól függ.</p> <p>Az osztalék a Kibocsátó közgyűlésének döntése alapján nem pénzbeli juttatás formájában is teljesíthető.</p>
C.8.- C.22.	Nem értelmezhető.

#### 1.4 D. szakasz – Kockázatok

A leendő befektetőknek a Részvényekbe történő befektetésükre vonatkozó döntésük meghozatala előtt körültekintően mérlegelniük kell az alábbiakban ismertetett kockázati tényezőket, továbbá a

Tájékoztatóban foglalt valamennyi további információt. Amennyiben a kockázati tényezők bármelyike bekövetkezik, az hátrányos hatást gyakorolhat a Kibocsátó üzleti tevékenységére, kilátásaira, pénzügyi helyzetére, illetve eredményeire, s ez a Részvények értékét hátrányosan befolyásolhatja. A befektetők ezáltal a Részvényekbe befektetett tőkéjüket részben vagy akár egészben is elveszíthetik.

A Kibocsátó álláspontja szerint az alább ismertetett kockázati tényezők felölelik a Kibocsátót és a Részvényeket érintő lényeges kockázatokat. A Kibocsátó üzleti tevékenységét, működési eredményeit, illetve pénzügyi helyzetét azonban a Kibocsátó által jelenleg nem ismert, vagy a Kibocsátó által jelenlegi legjobb tudomása szerint nem lényegesnek minősített további kockázati és bizonytalansági tényezők is hátrányosan érinthetik.

A leendő befektetőknek körültekintően át kell tanulmányozniuk a Tájékoztató teljes szövegét, ajánlott továbbá, hogy a leendő befektetők a Részvénybe történő befektetésükre vonatkozó döntésük meghozatala előtt konzultáljanak saját pénzügyi, jogi és adószakértőikkel a Részvényekbe történő befektetéshez kapcsolódó kockázatok megértése és helyes értékelése céljából, ajánlott továbbá, hogy a leendő befektetők a befektetésre irányuló döntésüket minden esetben a saját személyes körülményeik figyelembevételével hozzák meg.

D.1.	<p><i>A Kibocsátóra vagy annak ágazatára jellemző sajátos kockázatokkal kapcsolatos alapvető információk.</i></p> <p><b><u>A piacra és ágazatra jellemző kockázatok</u></b></p> <p><b>Makrogazdasági kockázatok:</b></p> <p>A Cégcsoport és eredményessége kitett a magyarországi általános gazdasági helyzet alakulásának. A makrogazdasági helyzet jelenleg stabil és erős fundamentumokon alapul, azonban esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Cégcsoport szolgáltatásai iránti keresletre és így a Cégcsoport jövőbeli eredményességére.</p> <p><b>Általános szabályozási kockázatok:</b></p> <p>A Cégcsoport komplex szabályozói környezetben működik, tevékenységét jelentősen befolyásolják a szabályozói környezet, valamint a jogi berendezkedés sajátosságai. Az előre nem látható jogi, működési, adminisztrációs, adózási és egyéb szabályozási változások akár jelentős hatást is gyakorolhatnak a Cégcsoport üzleti tevékenységére és pénzügyi eredményességére.</p> <p><b>Vis major kockázat:</b></p> <p>Vis major, háborúk, polgárháborúk, természeti katasztrófák pl. földrengés negatívan hathatnak a makrogazdaságra, illetve a Cégcsoport eredményességére.</p> <p><b>A Turizmus szegmenshez kapcsolódó kockázatok:</b></p> <p>A következő tényezők bármelyike jelentős negatív hatással lehet:</p> <p><i>Kieső kereslet miatti kockázat:</i></p> <p>A magyarországi vidéki wellness szállodák vendégkörében jelentős hányadot képviseltek a nyugat-európai, főként német nemzetiségű vendégek, akik közül sokan évtizedeken keresztül töltöttek el hosszabb időt a Cégcsoport valamely szállodájában. Mivel a visszatérő vendégek e köre jellemzően az idősebb korosztályból került ki, így</p>
------	--

számuk fokozatosan esik vissza. Amennyiben az így kieső visszatérő vendégkört a Cégcsoport nem tudja pótolni, akkor ez hosszú távon negatív hatással lehet a Cégcsoport árbevételére, és ezáltal az eredményességére.

A SZÉP kártya esetleges megszüntetése, illetve a kapcsolódó adózási szabályok kedvezőtlen irányban történő változása jelentős negatív hatással lehet a Cégcsoport eredményességére.

*Ingatlanbefektetések finanszírozási kockázata:*

Amennyiben a Cégcsoport nem, vagy csak kedvezőtlen feltételek mellett tud külső forrást bevonni a jövőben, akkor ez kedvezőtlenül befolyásolhatja a Cégcsoport stratégiájának megvalósítását, rontva ezzel piaci pozícióját és a pénzügyi helyzetét.

*Humán erőforrás-kockázat:*

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység komoly humán erőforrást igényel. A munkaerőhiány korlátozhatja a Cégcsoport egységeinek üzemeltetését, illetve a személyi ráfordítások növekedéséhez vezethet, ezáltal negatívan hatva a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.

*Magas ÁFA-kulcsból fakadó versenyhátrány miatti kockázat:*

A hosszú távon magas ÁFA-kulcs kockázatot jelent, mert ronthatja az ágazat versenyképességét a régiós versenytársakkal szemben, ezáltal kedvezőtlenül hatva a Cégcsoport árbevételére és jövedelmezőségére.

*Megnövekedett kínálatból fakadó kockázat*

Nem zárható ki annak a lehetősége, hogy hosszú távon a fogyasztói szokások változása következtében a forgalom egy része áttevődik az alternatív szálláshely-szolgáltatókhoz, kedvezőtlenül befolyásolva ezáltal a Cégcsoport árbevételét és eredményességét.

**Az Ingatlanbefektetés szegmenshez kapcsolódó kockázatok:**

E tevékenységgel kapcsolatban többek közt az alábbi kockázati tényezőket javasolt mérlegelni:

Az ingatlanárak esetleges csökkenése negatívan hathat a Cégcsoport ingatlanjainak értékére.

Túlkínálat esetén az ingatlanok bérleti díjszintjei csökkenhetnek, ami negatívan hathat a Cégcsoport befektetési ingatlanjainak jövedelmezőségére.

Kedvezőtlen piaci tendenciák esetén az ingatlan valós értéke csökkenhet, valamely hitel kovenáns megsértésre kerülhet, amely negatívan hathat a Cégcsoport működésére.

A piaci kamatlábak változása a változó kamatozású hitelek, és kötvénykibocsátásból származó kötelezettségek potenciális kockázatot jelentenek a Cégcsoport számára.

Természeti katasztrófák, pl. földrengés negatív hatással lehet a Cégcsoport ingatlanjainak piaci értékére és a Cégcsoport eredményére.

A Cégcsoport ingatlanjainak bérlői által okozott károk, bérleti szerződések időtartamát meghaladó, jogtalan tartózkodás negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és eredményére.

Nem garantálható továbbá az, hogy a bérleti szerződések lejáratukkor meghosszabbíthatók lennének vagy hasonló feltételekkel új bérlővel köthető bérleti szerződés, ezért szintén fennáll a nettó eszközérték csökkenésének kockázata.

Jelenleg nem látható előre, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben fenntarthatók lesznek-e, vagy érvényesíthetővé válik a túlkeresletből származó árfelhajtó hatás. Amennyiben nem érvényesíthető, úgy az a Cégcsoport jövedelmezőségét és nettó eszközértékét negatívan befolyásolhatja.

#### **A Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmenshez kapcsolódó kockázatok:**

A Cégcsoport a Kibocsátó által a konszolidált pénzügyi kimutatásokban társult vállalkozásként megjelenített CIG Pannónia tevékenysége révén közvetve van kitéve a biztosítási ágazat kockázatainak. A CIG Pannónia tevékenységével kapcsolatban többek közt az alábbi kockázati tényezőket javasolt mérlegelni:

Amennyiben a hagyományos biztosítási termékek esetében a piaci kamatláb a biztosítási feltételekben meghatározott technikai kamatláb alá csökken, ez negatívan érintheti a CIG Pannónia jövedelmezőségét.

A bank- és biztosítási ágazatban működő vállalkozásokba vetett bizalom megingása révén ez a rendszerszintű kockázat a CIG Pannónia termékeinek értékesítésére is negatív hatást gyakorolhat.

A CIG Pannónia befektetései hozama jelentős mértékben függ a pénzügyi piacokon bekövetkező változásoktól. A CIG Pannónia termékei vonzerejének csökkenése jelentős negatív hatást gyakorolhat az új szerzésű életbiztosítások értékesítésére, és a CIG Pannónia ebből származó díjbevételére.

A biztosítási tevékenység magas kockázatú üzleti tevékenység. A biztosítástechnikai kockázatot – amely magában foglalja az aktuáriusi kockázatokat, a hitelkockázatot, a piaci kockázatot, a stratégiai kockázatot, a működési kockázatot és a likviditási kockázatot – nem lehet teljes mértékben előre jelezni.

A CIG Pannónia számára kockázatot jelent, ha a biztosítási események nem a kalkulációnak megfelelően egymástól függetlenül következnek be, hanem összekapcsolódva, egy közös trendre illeszkedve vagy közös okra visszavezetve jelentkeznek.

A biztosítási tartalékok helytelen számítása a díjbevétel helytelen tervezését, és téves eredménykalkulációt eredményezhet.

Ha egy olyan viszontbiztosító, akivel szemben a CIG Pannóniának jelentős a kitettsége, nem tenne eleget a CIG Pannóniával szemben fennálló kötelezettségének, az váratlan veszteségeket eredményezhet, és hátrányos hatást gyakorolhat a CIG Pannónia pénzügyi és likviditási helyzetére.

A biztosítási tevékenységet érintő jogi szabályokban bekövetkező változások kedvezőtlen hatást gyakorolhatnak a CIG Pannónia pénzügyi helyzetére és

eredményességére.

A CIG Pannónia jelenlegi tőke megfelelése kiváló, jelentősen meghaladja a Felügyelet által meghatározott minimum követelményeket, és a CIG Pannónia megítélése szerint hosszabb időtávon is ez várható; ám amennyiben mégsem ez lenne a helyzet, akkor az nehézségek elé állítaná a CIG Pannóniát.

A jogszabályi rendelkezéseknek és az MNB elvárásainak történő meg nem felelés hatósági eljárást és bírság kiszabását, valamint egyéb jogkövetkezmények alkalmazását vonhatja maga után, amely hátrányosan érintheti a CIG Pannónia eredményességét.

A versenytársak számának nagyarányú növekedése ronthatja a CIG Pannónia piaci részesedés növekedéssel és díjbevétel növekedéssel kapcsolatos várakozását.

Amennyiben a CIG Pannónia nem lenne képes a piaci verseny által felvetett kihívásokra (így a fogyasztó igényekben, a szabályozási környezetben, a technológiában bekövetkezett változásokra) időben és hatékonyan reagálni, akkor ez a CIG Pannónia pénzügyi helyzetére és eredményességére is kihatással lehet.

A CIG Pannónia a hagyományos biztosítási termékek piaca mellett kiemelt figyelmet fordít új termékek kifejlesztésére és bevezetésére, a biztosítási piac számára eddig feltáratlan piaci szegmensekre lép be. Nem garantálható, hogy ezen új szegmensek és termékek a tőlük várt megtérülést hozzák. Az új termékek esetén a várakozásoknál rosszabbul alakul a kárhányad szintén okozhat veszteséget.

Minden biztosító ki van téve az értékesítési hálózat esetleges nem igény alapon történt értékesítésnek (misselling) illetve bűnügyi manipulációival okozott kárainak, melyek negatívan érinthetik a CIG Pannónia jövedelmezőségét, reputációs veszteséget okoznak és jutalékpereket eredményezhetnek.

### **A Kibocsátóra és a Cégcsoportra jellemző kockázatok**

#### **A marcali környezetszennyezés kockázata:**

A Marcali, Kossuth L. u. 39-41. szám alatti, egykori 339. hrsz.-ú, majd 339/2-3-4-5. hrsz.-ú üzem területén kialakult környezetszennyeződés megszüntetése a jövőben potenciálisan 900 milliós forintos költségekkel járhat.

A Kibocsátó a klórozott és egyéb szén-hidrogének okozta talaj- és talajvízszennyeződéssel érintett Marcali, Kossuth L. u. 39-41. szám alatti, egykori 339. hrsz.-ú, majd 339/2-3-4-5. hrsz.-ú üzem területének tulajdonosa és használója volt 1991 és 1998 között, mely időszakban a Kibocsátó által végzett tevékenység szakértői becslés alapján 2,88%-os arányban járult hozzá a környezet károsodásához. Erre tekintettel az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Főfelügyelőség 14/5537-10/2013. számú, a Kúria által a Kfv.III.37.502/2015/4. számú ítéletében felülvizsgált határozatában a Kibocsátót az MM Rt. „f.a.”-val és az MMW Fémipari Zrt. „f.a.”-val egyetemlegesen a területen kármentesítő beavatkozás és monitorozás elvégzésére kötelezte.

A Kibocsátó valamennyi rendelkezésre álló jogorvoslati lehetőséget érvényesíteni kíván, hogy az Európai Parlament és a Tanács 2004/35/EK Irányelvében foglalt „szennyező fizet” elvet a kármentesítés során érvényre juttassa. Azonban tekintettel arra, hogy az MM Rt. „f.a.” 2016. szeptember 13. napján, míg az MMW Fémipari Zrt.

„f.a.” 2016. október 19. napján megszűnt, így nem garantálható, hogy a Kibocsátó mindössze a 2,88%-át fogja viselni a kármentesítés hozzávetőlegesen bruttó 900 millió forintos becsült költségeinek az elkövetkező évtizedben. Mindez negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

**Az üzletfejlesztés kockázata:**

A Cégcsoport üzletfejlesztési tevékenysége nehézségekbe ütközhet, esetleg veszteséges lehet.

**Elmaradó fejlesztések, elavult eszközpark miatti kockázat:**

A szálloda- és kempingszolgáltatás esetében az eszközpark fejlesztéséhez szükséges támogatások esetleges elmaradása, vagy a vártnál alacsonyabb összege esetén a Cégcsoportnak más forrásból (pl. bankhitel) kellene biztosítani a szükséges beruházások fedezetét, a többletterher pedig jelentős negatív hatással lenne a Cégcsoportnak pénzügyi helyzetére.

**Reputációs kockázat:**

Ha a menedzsment intézkedései ellenére a HUNGUEST márkanév iránti fogyasztói vonzalom lecsökken, vagy bármilyen, a HUNGUEST márkanév megítélésére negatívan ható esemény következne be, az jelentős negatív hatással lehetne a Cégcsoport árbevételére, és ezáltal az eredményességére.

**Árfolyamkockázat:**

Az árfolyam kedvezőtlen változása negatívan befolyásolhatja az Appeninm működési eredményét és jövedelmezőségét.

**Eladósodottság kockázata:**

Amennyiben a Cégcsoportnak nem sikerül határidőre teljesíteni a tőke- illetve kamatfizetési kötelezettségeit, a hitelszerződések nemteljesítés esetén érvényes feltételei lépnek életbe, rontva a Cégcsoport pénzügyi helyzetét.

**Adókockázat:**

Az adóhatóság jogosult arra, hogy ellenőrizze a társaságok adóügyeit az adott adózási év végétől számított öt évig. A Cégcsoport minden tőle elvárhatót megtesz a szabályoknak megfelelő működés érdekében, egy jövőbeli adóvizsgálat során azonban nem zárható ki, hogy a Kibocsátónál számottevő kiadást jelentő megállapításokra kerülhet sor.

**Egyéb hatósági kockázatok:**

A Cégcsoport működését számos hatóság (pl. NÉBIH, ÁNTSZ, MNB) jogosult ellenőrizni. A Cégcsoport számára kiemelten fontos a jogszabályi keretek maximális betartása, ugyanakkora nem zárható ki, hogy egy jövőbeni hatósági vizsgálat jelentős kiadást vagy bevétel kiesését eredményez a Cégcsoport számára, ezáltal kedvezőtlenül befolyásolva a Cégcsoport eredményességét.



	<p><b>Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak elvesztése:</b></p> <p>Amennyiben a Cégcsoport elveszítené azon képességét, hogy megtartsa, illetve pótolja vezetőit és alkalmazottait, annak jelentősen hátrányos következménye lehet a Cégcsoport pénzügyi helyzetére és eredményességére.</p> <p><b>Informatikai rendszerekkel kapcsolatos kockázat:</b></p> <p>A Cégcsoport informatikai rendszereknek való kitettsége az alábbi kockázatokat hordozza, amelyek mindegyike jelentős negatív hatással lehet a Cégcsoport eredményességére:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Az informatikai rendszerek, különös tekintettel az online foglalási rendszerre, bármely okból történő leállása, jelentős meghibásodása, lelassulása;</li> <li>(b) Szükséges IT-fejlesztések esetleges elmaradása, nem megfelelő technológiák használata, a mobil technológiába való fejlesztés sikertelensége;</li> <li>(c) A Cégcsoport elővigyázatossága és a jogszabályoknak való teljes megfelelés mellett sem zárható ki szenzitív adatok elvesztése, vagy informatikai betörés esetén eltulajdonítása.</li> </ul>
D.2.	Nem értelmezhető
D.3.	<p><i>Az értékpapírokra jellemző sajátos kockázatokkal kapcsolatos alapvető információk.</i></p> <p><b>Részvénytőke kockázata:</b></p> <p>A Kibocsátó részvényei árfolyamának alakulását lényegesen befolyásolhatja továbbá a tőkepiac általános megítélése, valamint a magyar országgal kapcsolatos befektetői megítélése is.</p> <p><b>Árfolyamváltozás kockázata:</b></p> <p>A Részvények árfolyamát a tőzsdén a piaci kereslet és kínálat változása befolyásolja. Az árfolyam ezért előre nem jelezhető irányban és mértékben változhat. A jövőben az árfolyamok a piac változásától, a Kibocsátó eredményességétől, a Kibocsátó jövőbeni növekedési kilátásaitól, a befektetők szubjektív megítélésétől, Magyarország kockázati megítélésétől, valamint egyéb tényezőktől függően növekedhetnek, illetve csökkenhetnek is.</p> <p><b>Osztalékfizetés kockázata:</b></p> <p>Nem zárható ki, hogy bár a Kibocsátó rendelkezik osztalékként felosztható vagyonnal, a fő részvényesek a Közgyűlésen úgy határozzanak, hogy osztalékfizetésre nem kerül sor.</p> <p><b>Adózási szabályok változásának kockázata:</b></p> <p>A Részvényekkel való kereskedés során elért árfolyamnyereség, osztalék és tranzakciók adózására a Tájékoztató lezárásának időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben változhatnak, amelyek a részvényesek számára hátrányosak lehetnek.</p>

	<p><b>Kivezetés kockázata:</b></p> <p>A BÉT-en jegyzett nyilvános társaságok törvény szerint kivezethetők a BÉT-ről és zártkörűen működő részvénytársasággá alakíthatók. Nincs biztosíték arra nézve, hogy a jövőben egy meghatározó tulajdonos nem dönt a Kibocsátó Részvényeinek BÉT-ről való kivezetéséről. Amennyiben a Kibocsátó Részvényei kivezetésre kerülnek a BÉT-ről, akkor azok tőzsdén kívüli forgalma rendkívül korlátozott mértékű is lehet.</p> <p><b>Felhígulás kockázata:</b></p> <p>Egy esetleges jövőbeni tőkeemelés során, amennyiben a részvényes jegyzési elsőbbségi joga kizárásra vagy korlátozásra kerül, vagy a részvényes - a jegyzési elsőbbségi joga ellenére - nem vesz részt a tőkeemelésben, úgy részesedése a Kibocsátóban relatíve csökken (felhígul).</p> <p><b>Befolyásoló tulajdonosok irányításának kockázata:</b></p> <p>Nem zárható ki, hogy a meghatározó részesedéssel rendelkező részvényesek érdekei nem minden esetben esnek egybe a kisebbség érdekeivel.</p> <p>A Kibocsátó Részvényeinek árfolyamát jelentősen befolyásolhatja a meghatározó részesedéssel rendelkező részvényesek akár közvetlenül, vagy kapcsolt vállalkozásaikon keresztül történő, esetleges nagyobb mértékű részvényeladása.</p>
D.4.- D.6.	Nem értelmezhető.

## 1.5 E. szakasz – Ajánlattétel

E.1. - E.7.	Nem értelmezhető.
----------------	-------------------

## 2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A leendő befektetőknek a Részvényekbe történő befektetésükre vonatkozó döntésük meghozatala előtt körültekintően mérlegelniük kell az alábbiakban ismertetett kockázati tényezőket, továbbá a Tájékoztatóban foglalt valamennyi további információt. Amennyiben a kockázati tényezők bármelyike bekövetkezik, az hátrányos hatást gyakorolhat a Kibocsátó üzleti tevékenységére, kilátásaira, pénzügyi helyzetére, illetve eredményeire, és ez a Részvények értékét hátrányosan befolyásolhatja. A befektetők ezáltal a Részvényekbe befektetett tőkéjüket részben vagy akár egészben is elveszíthetik.

A Kibocsátó álláspontja szerint az alább ismertetett kockázati tényezők felölelik a Kibocsátót és a Részvényeket érintő lényeges kockázatokat. A Kibocsátó üzleti tevékenységét, működési eredményeit, illetve pénzügyi helyzetét azonban a Kibocsátó által jelenleg nem ismert, vagy a Kibocsátó által, a jelenlegi legjobb tudomása szerint nem lényegesnek minősített további kockázati és bizonytalansági tényezők is hátrányosan érinthetik.

A leendő befektetőknek körültekintően át kell tanulmányozniuk a Tájékoztató teljes szövegét, ajánlott továbbá, hogy a leendő befektetők a Részvénybe történő befektetésükre vonatkozó döntésük meghozatala előtt konzultáljanak saját pénzügyi, jogi és adószakértőikkel a Részvényekbe történő befektetéshez kapcsolódó kockázatok megértése és helyes értékelése céljából. Ajánlott továbbá, hogy a leendő befektetők a befektetésre irányuló döntésüket minden esetben a saját személyes körülményeik figyelembevételével hozzák meg.

### 2.1 A piacra és ágazatra jellemző kockázatok

#### 2.1.1 Makrogazdasági kockázatok

A Cégcsoport és eredményessége kitett a magyarországi általános gazdasági helyzet alakulásának. A makrogazdasági helyzet jelenleg stabil és erős fundamentumokon alapul, azonban esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Cégcsoport szolgáltatásai iránti keresletre és így a Cégcsoport jövőbeli eredményességére.

A Cégcsoport megfelelő üzleti lehetőség esetén beléphet új piacokra is. A Cégcsoport tevékenységének eredményességét a jövőben befolyásolja majd további célpiacai általános gazdasági helyzetének alakulása is.

A Cégcsoport piacainak általános gazdasági helyzetét erőteljesen befolyásolja továbbá az azokkal szoros gazdasági kapcsolatban álló európai országok gazdasági helyzetének alakulása is.

Mindezek mellett a gazdaságpolitika, ezen keresztül az infláció, az árfolyampolitika és a kamatkörnyezet alakulása erőteljesen befolyásolhatja a részvénybefektetések hozamát.

#### 2.1.2 Általános szabályozási kockázatok

A Cégcsoport komplex szabályozói környezetben működik, tevékenységét jelentősen befolyásolják a szabályozói környezet, valamint a jogi berendezkedés sajátosságai. Az előre nem látható jogi, működési, adminisztrációs, adózási és egyéb szabályozási változások akár jelentős hatást is gyakorolhatnak a Cégcsoport üzleti tevékenységére és pénzügyi eredményességére.

A Cégcsoport minden tőle elvárhatót megtesz annak érdekében, hogy az alkalmazandó jogszabályoknak megfeleljen. Ennek ellenére nem zárható ki, hogy a

jogszabályi rendelkezéseknek történő meg nem felelés hatósági eljárást és bírságot, vagy egyéb jogkövetkezményeket vonhat maga után. Nem zárható ki továbbá, hogy a Cégcsoport tevékenységét érintő jövőbeli szabályozási változások lényegesen negatívan befolyásolják a Cégcsoport eredményességét.

### 2.1.3 Vis major kockázat

Vis major, háborúk, polgárháborúk, természeti katasztrófák pl. földrengés negatívan hathatnak a makrogazdaságra, illetve a Cégcsoport eredményességére.

### 2.1.4 A Turizmus szegmenshez kapcsolódó kockázatok

A szállásadási tevékenység alapját képező keresleti piac ciklikus természetű és általános gazdasági tényezők mozgatják, melyekre a Cégcsoportnak nincs befolyása. Magyarországon a 2008-at követő évek kismértékű visszaesését követően 2011-től folyamatosan növekedni kezdett az eltöltött vendégéjszakák száma, azonban semmilyen biztosíték nem adható azzal kapcsolatban, hogy ez a trend folytatódni fog. Amennyiben a gazdaság növekedése lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport szolgáltatásai iránti keresletre, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére.

A következő tényezők bármelyike jelentős negatív hatással lehet:

#### 2.1.4.1 Kieső kereslet miatti kockázat

A magyarországi vidéki wellness szállodák vendégkörében jelentős hányadot képviseltek a nyugat-európai, főként német nemzetiségű vendégek, akik közül sokan évtizedeken keresztül töltöttek el hosszabb időt a Cégcsoport valamely szállodájában. Mivel a visszatérő vendégek e köre jellemzően az idősebb korosztályból került ki, így számuk fokozatosan esik vissza. Amennyiben az így kieső visszatérő vendégkört a Cégcsoport nem tudja pótolni, akkor ez hosszú távon negatív hatással lehet a Cégcsoport árbevételére, és ezáltal az eredményességére.

A belföldi kereslet emelkedését hozta magával a Széchenyi Pihenő (SZÉP) Kártya, illetve elődje, az üdülési csekk bevezetése. Kedvezményes adózású béren kívüli juttatásként a munkáltatók beemelték a munkavállalóknak nyújtott kompenzációk közé, ezzel jelentősen kibővítve a szálláshely-szolgáltatást igénybe vevők körét. A Cégcsoport árbevételének 8%-a SZÉP kártyával történő fizetésből származik. A SZÉP kártya esetleges megszüntetése, illetve a kapcsolódó adózási szabályok kedvezőtlen irányban történő változása jelentős negatív hatással lehet a Cégcsoport eredményességére.

#### 2.1.4.2 Ingatlanbefektetések finanszírozási kockázata

Mivel a Cégcsoport nemcsak üzemelteti, hanem jellemzően tulajdonosa is a szállodáknak, a szállodalánc bővítése külső banki források igénybevételét tette szükségessé. A Cégcsoport jövőbeni terjeszkedése, legyen szó új szálloda építéséről, vagy akvizícióról, hosszú távon további banki források bevonását teheti szükségessé. Jelen helyzetben nem lehet garantálni, hogy a forrásbevonás megfelelő időben és kedvező feltételek mellett tud megtörténni, valamint a Cégcsoport meglévő hitelszerződéseiben foglalt kikötések limitációt jelentenek további külső források igénybevételére vonatkozóan. Amennyiben a Cégcsoport nem, vagy csak kedvezőtlen feltételek mellett tud külső forrást bevonni a jövőben, akkor ez

kedvezőtlenül befolyásolhatja a Cégcsoport stratégiájának megvalósítását, rontva ezzel piaci pozícióját és a pénzügyi helyzetét.

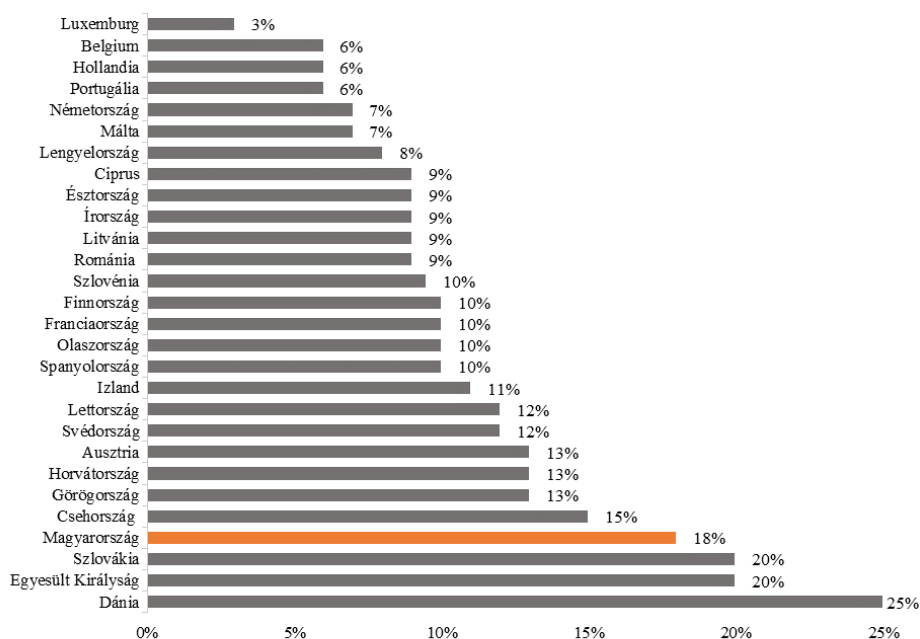
#### 2.1.4.3 Humán erőforrás-kockázat

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység komoly humánerőforrást igényel. A munkaerőhiány korlátozhatja a Cégcsoport egységeinek üzemeltetését, illetve a személyi ráfordítások növekedéséhez vezethet, ezáltal negatívan hatva a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.

A magyarországi vendéglátóipar, beleértve a szálláshelyszolgáltatást is folyamatos munkaerőhiánnyal küzd, különös tekintettel a nyári főszezonra. A Cégcsoport működése szempontjából kritikus a dolgozók megtartása, ezért nem ritka az éves szinten 10-15%-os béremelés sem. Amennyiben a Cégcsoport nem képes a jelentős bérnyomás következtében emelkedő költségeit a szobaárakban kompenzálni, akkor ez hosszú távon negatív hatással lehet a Cégcsoport eredményességére.

#### 2.1.4.4 Magas ÁFA-kulcsból fakadó versenyhátrány miatti kockázat

Szálláshely-szolgáltatás ÁFA kulcsa az EU-ban, 2017



Forrás: Hotrec

A szálláshely szolgáltatás Magyarországon a kedvezményes áfakörbe tartozik, de a 18%-os kulcs még így is kiemelkedően magasnak számít az EU-tagországokkal történő összevetésben. A hosszú távon magas ÁFA-kulcs kockázatot jelent, mert ronthatja az ágazat versenyképességét a régiós versenytársakkal szemben, ezáltal kedvezőtlenül hatva a Cégcsoport árbevételére és jövedelmezőségére.

#### 2.1.4.5 Megnövekedett kínálatból fakadó kockázat

Az alternatív értékesítési csatornák (Airbnb, booking.com) elterjedésével a szálláshely szolgáltatások kínálata jelentősen emelkedett. A Cégcsoport menedzsmentjének értelmezése szerint az újonnan megjelenő szálláshely-

szolgáltatók méretükből, és az általuk nyújtott szolgáltatások köréből fakadóan nem tekinthetőek a Cégcsoport hoz tartozó wellness szállodák közvetlen versenytársainak. Ugyanakkor nem zárható ki annak a lehetősége, hogy hosszú távon a fogyasztói szokások változása következtében a forgalom egy része áttevődik az alternatív szálláshely-szolgáltatókhoz, kedvezőtlenül befolyásolva ezáltal a Cégcsoport árbevételét és eredményességét.

- 2.1.4.6 Előfordulhat, hogy a Cégcsoport nem tud lépést tartani szállodaiipari szektorban egyre növekvő versennyel, ezáltal vendégeket veszít, mely negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- 2.1.4.7 A működési költségek inflációra, megnövekedett személyi-, közmű- vagy biztosítási költségekre, a szállásadási tevékenységet érintő adózási változásokra vagy bármely egyéb okra visszavezethető emelkedése csökkenheti a Cégcsoport eredményességét.
- 2.1.4.8 A szállásadási tevékenységhez szükséges eszközök működtetése, fenntartása, időszakonként történő felújítása jelentős tőkebefektetést igényel. Ha a Cégcsoport bármely okból nem lenne képes az eszközök működtetéséhez, fenntartásához vagy felújításához szükséges források előteremtésére és ezáltal csökkenne a Cégcsoport által nyújtott szolgáltatások színvonala, az negatívan hathat a Cégcsoport eredményességére.
- 2.1.4.9 A szállásadási tevékenységhez szükséges eszközök felújítása során számos kockázat felmerül. Így többek között a tényleges költségek meghaladhatják a tervezett költségeket, a felújítási munkálatok a tervezettnél lassabban valósulhatnak meg vagy akár az is előfordulhat, hogy a felújított épületek nem felelnek meg a vendégek fokozott elvárásainak, ezáltal negatívan hatva a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.

## 2.1.5 Az Ingatlanbefektetés szegmenshez kapcsolódó kockázatok

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. E tevékenységgel kapcsolatban többek közt az alábbi kockázati tényezőket javasolt mérlegelni:

- 2.1.5.1 Az ingatlanárak esetleges csökkenése negatívan hathat a Cégcsoport ingatlanjainak értékére.
- 2.1.5.2 A Cégcsoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiaci kínálatot figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatók lesznek. Az ingatlanok fejlesztésének átfutási ideje hosszú, nem tud rugalmasan

reagálni a kereslet rövid távú változásaira, ami hozzájárul az ingatlanpiac ciklikusságához. Túlkínálat esetén az ingatlanok bérleti díjszintjei csökkenhetnek, ami negatívan hathat a Cégcsoport befektetési ingatlanjainak jövedelmezőségére.

- 2.1.5.3 Az ingatlanpiac általános iparági sajátossága a magas tőkeáttétel, ezért a Cégcsoport jelenlegi működésének, valamint jövőben terjeszkedésének korlátai lehetnek a jelenlegi hitel kovenánsai. Mivel a Cégcsoport befektetési célú ingatlanjai esetében él a valós értéken történő értékeléssel, így az ingatlanok értékének és meglévő hitelállományának az aránya évről évre változik. Kedvezőtlen piaci tendenciák esetén az ingatlan valós értéke csökkenhet, valamely hitel kovenáns megsértésre kerülhet, amely negatívan hathat a Cégcsoport működésére.
- 2.1.5.4 A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek (elsősorban hitelek) jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A működésből fakadó magas tőkeáttételhez köthető, hogy bizonyos pénzügyi instrumentumok és kötelezettségek jövőbeni adósságszolgálatát a piaci kamatláb változására ingadozhat. A piaci kamatlábak változása a változó kamatozású hitelek, és kötvénykibocsátásból származó kötelezettségek potenciális kockázatot jelentenek a Cégcsoport számára. A hitelek és kibocsátott kötvények esetében érzékelhető kockázatot a Cégcsoport nem fedezi kamat fedezeti ügyletekkel.
- 2.1.5.5 Vis major, természeti katasztrófák, pl. földrengés, negatívan érinthetik a Cégcsoport ingatlaneszköz állományának műszaki állapotát és bár a Cégcsoport rendelkezik ingatlanbiztosításokkal, nem zárható ki, hogy egy jelentős káresemény esetén azok nem fedezik teljes körűen a Cégcsoport által elszenvedett kárt, ami negatív hatással lehet a Cégcsoport ingatlanjainak piaci értékére és a Cégcsoport eredményére.
- 2.1.5.6 A Cégcsoport ingatlanjainak bérlői által okozott károk, bérleti szerződések időtartamát meghaladó, jogtalan tartózkodás negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és eredményére.
- 2.1.5.7 Az Cégcsoport ingatlan bérbeadásból származó árbevételének jelentős része nagyszámú, változó fizetőképességű vevőktől származik majd. Nem zárható ki az egyes bérlők fizetőképességének negatív irányú megváltozásából vagy teljes megszűnéséből fakadó árbevétel-kiesés kockázat. A várhatóan nagy méretű és kiegyensúlyozott bérlői portfóliónak köszönhetően ez kockázat – egy jelentős gazdasági válságtól eltekintve – kezelhető, azonban a rendszeres ingatlan értékelések miatt az időszakos jelentésekben fluktuáció jelenhet meg a kimutatott nettó eszközértékben. Határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki, hogy azok nem várt, rendkívüli esetben a határozott idő lejáratára előtt megszűnnek.

Nem garantálható továbbá az, hogy a bérleti szerződések lejáratukkor meghosszabbíthatók lennének vagy hasonló feltételekkel új bérlővel köthető bérleti szerződés, ezért szintén fennáll a nettó eszközérték csökkenésének kockázata.

Az elmúlt években az üresedési ráta csökkent. A régióban megfigyelhető a bérlői igények változása, különös tekintettel a rugalmas szerződési feltételekre a bérleti szerződés hosszával kapcsolatban. A budapesti ingatlanpiacon jelenleg csökkenő túlkínálat mutatkozik, viszonylag alacsony mértékű, de fluktuáló nettó abszorpcióval<sup>2</sup>. Azonban annak a kockázata jelenleg nem határozható meg, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben fenntarthatók lesznek-e, vagy érvényesíthetővé válik a túlkeresletből származó árfelhajtó hatás. Amennyiben nem érvényesíthető, úgy az a Cégcsoport jövedelmezőségét és nettó eszközértékét negatívan befolyásolhatja.

## 2.1.6 A Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmenshez kapcsolódó kockázatok

A Cégcsoport a Kibocsátó által a konszolidált pénzügyi kimutatásokban társult vállalkozásként megjelenített CIG Pannónia tevékenysége révén közvetve van kitéve a biztosítási ágazat kockázatainak. A CIG Pannónia tevékenységével kapcsolatban többek közt az alábbi kockázati tényezőket javasolt mérlegelni:

- 2.1.6.1 Amennyiben a hagyományos biztosítási termékek esetében a piaci kamatláb a biztosítási feltételekben meghatározott technikai kamatláb alá csökken, ez negatívan érintheti a CIG Pannónia jövedelmezőségét. A befektetéshez kötött (ún. unit-linked) életbiztosítások esetében választható eszközalapok között is találhatóak olyanok, amelyek teljesítményét (és ezzel vonzerejét) jelentősen befolyásolja a kamatkörnyezet.
- 2.1.6.2 A CIG Pannónia az általános partnerkockázatnak is kitétt, ami annak a kockázatát jelenti, hogy a vele szemben fennálló kötelezettségét egy harmadik fél nem teljesíti. Ezek a partnerek lehetnek – többek között – ügyfelek, finanszírozási partnerek, viszontbiztosítók, pénzügyi közvetítők, elszámolóházak, kereskedési helyszínek, befektetési vállalkozások. A pénzügyi piacok szereplőinek egymásra utaltsága, a pénzügyi piacok integráltsága azt is jelenti, hogy amennyiben a kötelezettségeinek egy nagy és elismert pénzügyi intézmény nem tud eleget tenni, akkor ez - továbbgyűrűző hatása révén - az egész pénzügyi piacra hatást gyakorolhat. A bank- és biztosítási ágazatban működő vállalkozásokba vetett bizalom megingása révén ez a rendszerszintű kockázat a CIG Pannónia termékeinek értékesítésére is negatív hatást gyakorolhat.
- 2.1.6.3 A CIG Pannónia befektetéseinek hozama jelentős mértékben függ a pénzügyi piacokon bekövetkező változásoktól. Ez a kitétség nem csupán a CIG Pannónia saját számlára megvalósított befektetéseinek az értékét érinti, de az a CIG Pannónia által az ügyfelei javára/érdekében eszközölt befektetések értékét és hozamát is befolyásolhatja. Ezen eszközök értékének csökkenése a biztosítási tartalékok értékének csökkenését vonja maga után. A biztosító által érvényesített díjak egy része Unit Linked tartalék alapján számítható, a tartalékok csökkenése közvetve a jövedelmezőségünk csökkenését is magával hozza.

---

<sup>2</sup> Abszorpció: kereslet nettó változását mutatja meg a piaci kínálathoz képest



Megjegyzendő továbbá, hogy a befektetéshez kötött életbiztosítások mellé választható eszközalapok múltbeli teljesítménye a CIG Pannónia termékeinek vonzerejét befolyásolhatja. A CIG Pannónia termékei vonzerejének csökkenése jelentős negatív hatást gyakorolhat az új szerzésű életbiztosítások értékesítésére, és a CIG Pannónia ebből származó díjbevételeire.

- 2.1.6.4 A biztosítási tevékenység magas kockázatú üzleti tevékenység. A biztosítástechnikai kockázatot – amely magában foglalja az aktuáriusi kockázatokat, a hitelkockázatot, a piaci kockázatot, a stratégiai kockázatot, a működési kockázatot és a likviditási kockázatot – nem lehet teljes mértékben előre jelezni. A biztosítástechnikai tartalékok kockázata magában foglalja a biztosítási esemény időbeni bekövetkezését, gyakoriságát és hevesességét azokhoz a várakozásokhoz képest, melyekkel a biztosítási szerződés kötésekor számoltak. Ez a kockázat vonatkozik a kárigények időbeni és összeg szerinti fluktuációjára is. A túl magas biztosítástechnikai tartalék csökkentheti a CIG Pannónia eredményét, a túl alacsony biztosítástechnikai tartalék következtében pedig likviditási problémái adódhatnak a CIG Pannóniának. A biztosítástechnikai kockázat a CIG Pannónia portfólióját jellemző ún. törlési arányokat is növelheti.
- 2.1.6.5 A CIG Pannónia számára kockázatot jelent, ha a biztosítási események nem a kalkulációnak megfelelően egymástól függetlenül következnek be, hanem összekapcsolódva, egy közös trendre illeszkedve vagy közös okra visszavezetve jelentkeznek. A kockázat elsősorban abból adódik, hogy a díjkalkulációk többségénél feltételezzük az események bekövetkezésének függetlenségét, és bár a CIG Pannónia minden díja tartalmaz implicit vagy explicit biztonsági pótlékokat, a pótlékok elégségességét szélsőséges körülmények között is vizsgálni kell. A biztosítási kockázatok koncentrációja tehát a CIG Pannónia számára kockázatot jelent.
- 2.1.6.6 A CIG Pannónia az alábbi tartalékokat képezi: meg nem szolgált díjak tartaléka, matematikai tartalék, függő kár tartalék (IBNR, RBNS tartalék), várható veszteségek tartaléka, díj-visszatérítési tartalék, törlési tartalék és befektetési egységekhez kötött életbiztosítások biztosításmatematikai tartaléka. A biztosítási tartalékok helytelen számítása a díjbevételek helytelen tervezését, és téves eredménykalkulációt eredményezhet.
- 2.1.6.7 A CIG Pannónia bizonyos biztosítói kockázatok kapcsán viszontbiztosítás révén csökkenti kockázatait. A viszontbiztosítás elérhetőségét, illetve árát külső tényezők határozzák meg, amely körülmények változása esetén a CIG Pannónia veszteségei ellen védelmet nyújtó viszontbiztosítás nagymértékben drágulhat vagy akár elérhetetlenné is válhat. Ha egy olyan viszontbiztosító, akivel szemben a CIG Pannóniának jelentős a kitétsége, nem tenne eleget a CIG Pannóniával szemben fennálló kötelezettségének, az váratlan veszteségeket eredményezhet, és hátrányos hatást gyakorolhat a CIG Pannónia pénzügyi és likviditási helyzetére. A CIG Pannónia a német Hannover Rückversicherung AG, a spanyol MAPFRE RE és a svájci Swiss Re viszontbiztosítókkal szemben van jelentős kitétsége, amelyet

tovább növelhetnek ezen szerződések azon rendelkezései, amelyek alapján az igényérvényesítés csak külföldi jog alkalmazása és külföldi választottbíróság igénybevétele mellett lehetséges.

- 2.1.6.8 A CIG Pannónia pénzügyi helyzetére hatást gyakorolhatnak a mortalitással és morbiditással kapcsolatos változások. A CIG Pannónia pénzügyi helyzetét hátrányosan érinti, ha az ügyfelek korlátozott határozott időre szóló életbiztosítást kötnek és ennek tartama alatt a vártnál hamarabb haláloznak el (amely esetben a biztosítási összeg a kedvezményezettnek teljesítendő). A balesettel kapcsolatos biztosítások felvetik annak kockázatát, hogy a vártnál magasabb számú biztosított szenved balesetet, illetve válik munkaképtelenné. Az egészséggel kapcsolatos biztosítások pedig felvetik annak kockázatát is, hogy a vártnál magasabb számú biztosítottnál diagnosztizálnak betegséget. Egyes biztosítási termékeknél bizonyos esetekben a CIG Pannónia a szerződés megkötését megelőzően eltekint az előzetes orvosi vizsgálatról, ezáltal az egészségügyi kockázat előzetes elbírálásától.
- 2.1.6.9 A jogi környezetben, így többek között az adójogi szabályokban, a tőkepiaci és polgári jogi szabályokban, különösen pedig a biztosítási tevékenységet érintő jogi szabályokban bekövetkező változások kedvezőtlen hatást gyakorolhatnak a CIG Pannónia pénzügyi helyzetére és eredményességére. Az egyes országokban értékesítésre engedélyezett termékek köre, az ezen termékek kapcsán felmerülő szabályozói elvárások, adatszolgáltatások és engedélyek változása, a biztosítási termékekkel kapcsolatos adózási szabályok változása, az értékesítési csatornákat érintő előírások módosulása nagymértékben befolyásolhatják a CIG Pannónia működését és alapjaiban érinthetik az üzleti stratégia alapjául szolgáló feltételezéseket.
- 2.1.6.10 A CIG Pannónia a vonatkozó jogszabályok alapján köteles jelentős mértékű szavatoló tőkével rendelkezni, továbbá számos egyéb szabályozási követelménynek is köteles megfelelni. Amennyiben a CIG Pannónia nem lenne képes ezen tőkeellátottsági (szolvencia) és egyéb követelményeket teljesíteni, az MNB mint hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság széleskörű jogosítványokkal rendelkezik annak érdekében, hogy a CIG Pannóniát kötelezze tőkehelyzetének helyreállítására, illetve a jogszabályoknak megfelelő működésére. A CIG Pannónia jelenlegi tőkemegfelelése kiváló, jelentősen meghaladja a Felügyelet által meghatározott minimum követelményeket és a CIG Pannónia megítélése szerint hosszabb időtávon is ez várható; ám amennyiben mégsem ez lenne a helyzet, akkor az nehézségek elé állítaná a CIG Pannóniát.
- 2.1.6.11 Tekintettel arra, hogy a CIG Pannónia egy szigorúan és részletesen szabályozott területen működik, a CIG Pannónia pénzügyi helyzetére, eredményességére hatást gyakorló hatósági intézkedések, illetve jogi eljárások kockázata fennáll. A jogszabályi rendelkezéseknek és az MNB elvárásainak történő meg nem felelés hatósági eljárást és bírság kiszabását, valamint egyéb jogkövetkezmények alkalmazását vonhatja maga után. A CIG Pannónia megfelelésével kapcsolatosan (compliance kockázatok) a múltban nem merültek fel. Ugyanakkor Magyarországon a jogszabályok meglehetősen gyakran változnak, gyakran érdemi

felkészülési idő nélkül alkalmazandókká válnak, betartásuk extra költséget keletkeztethet a CIG Pannónia számára.

2.1.6.12 A közép-kelet-európai régió biztosítási piaci elmúlt két évtizedben tapasztalható folyamatos fejlődésének köszönhetően e piacokon a külföldi tőkeerős tulajdonosok által alapított biztosítók tevékenysége dominál. A lakosság megtakarítási szokásainak a biztosítások irányába történő várható további elmozdulása nyomán azonban a CIG Pannónia további piaci fejlődést vár. Emiatt egyre vonzóbbá válhat más biztosító számára is a piaci jelenlét, a versenytársak számának nagyarányú növekedése pedig ronthatja a CIG Pannónia piaci részesedés növekedéssel és díjbevétel növekedéssel kapcsolatos várakozását.

2.1.6.13 A CIG Pannónia jelentős versennyel néz szembe mind más biztosítók, mind egyéb pénzügyi szektorbeli társaságok (például bankok, alapkezelők) részéről, akik a saját piacaikon a CIG Pannónia termékeihez hasonló ügyféligenyeket kielégítő termékeket és szolgáltatásokat értékesítenek. A verseny alapvetően a kínált termékek jellemzőin, azok árán, a jutalékrendszeren, a pénzügyi teljesítőképességen, független minősítéseken, márkaismertségen, illetve az ügyfél-elégedettségen és az azt támogató szolgáltatásokon alapul. Amennyiben a CIG Pannónia nem lenne képes a piaci verseny által felvetett kihívásokra (így a fogyasztó igényekben, a szabályozási környezetben, a technológiában bekövetkezett változásokra) időben és hatékonyan reagálni, akkor ez a CIG Pannónia pénzügyi helyzetére és eredményességére is kihatással lehet.

2.1.6.14 A CIG Pannónia termékei értékesítésére saját értékesítői hálózatot, illetve különböző formában működő biztosítási közvetítőket is alkalmaz. A magyar életbiztosítási piac kevés szereplője alkalmaz és nevel saját értékesítői hálózatot, melyből az következik, hogy az életbiztosítók díjbevételének döntő hányadát a közvetítők és biztosítási brókerek által értékesített termékek adják.

A CIG Pannóniának a függő biztosításközvetítői hálózata (saját hálózata) mellett a termékeit értékesítő biztosításközvetítők többségével nincs kizárólagossági megállapodása, így ők más biztosító termékeit is értékesíthetik. Erre tekintettel a CIG Pannónia termékeinek értékesítése nagymértékben függ attól, hogy a biztosításközvetítők megfelelő ismeretekkel rendelkeznek-e a CIG Pannónia és a termékeiről, továbbá a CIG Pannónia versenytársairól és termékeikről. A hatékony értékesítési hálózat, így a hatékony biztosításközvetítői hálózat hiánya, illetve ezek visszaesése a CIG Pannónia bevételeinek, piaci részesedésének csökkenését eredményezheti.

A saját hálózat, az alkuszokkal és brókerekkel kötött szerződések és a bankokkal folytatott értékesítési együttműködés révén a koncentrációs kockázatot CIG Pannónia a minimumra csökkentette az elmúlt években.

2.1.6.15 A CIG Pannónia a hagyományos biztosítási termékek piaca mellett kiemelt figyelmet fordít új termékek kifejlesztésére és bevezetésére, a biztosítási piac számára eddig feltáratlan piaci szegmensekre lép be. Az ilyen termékek kifejlesztése, az ezen termékek értékesítését végző

értékesítő partnerek oktatása vagy egy speciális értékesítési hálózat felállítása jelentős emberi munkaerő és több esetben számottevő anyagi ráfordításokat eredményez. Nem garantálható, hogy ezen új szegmensek és termékek a tőlük várt megtérülést hozzák. Az új termékek esetén a várakozásoknál rosszabbul alakuló a kárhányad szintén okozhat veszteséget.

2.1.6.16 Minden biztosító ki van téve az értékesítési hálózat esetleges nem igény alapon történt értékesítésnek (misselling) illetve bűnügyi manipulációival okozott kárainak, melyek negatívan érinthetik a CIG Pannónia jövedelmezőségét, reputációs veszteséget okoznak és jutalékpereket eredményezhetnek. Az úgynevezett antiszelekcio (ellenkiválasztás) esetében a biztosított tudatosan eltitkol a saját kockázatával összefüggő bizonyos tényezőket a biztosító elől. A biztosított ezáltal a nagy valószínűséggel bekövetkező kockázatára teremt fedezetet anélkül, hogy a kockázatot feltárta volna a biztosítónak.

## **2.2 A Kibocsátóra és a Cégcsoportra jellemző kockázatok**

### **2.2.1 A marcali környezetszennyezés kockázata**

A Marcali, Kossuth L. u. 39-41. szám alatti, egykori 339. hrsz.-ú, majd 339/2-3-4-5. hrsz.-ú üzem területén kialakult környezetszennyeződés megszüntetése a jövőben potenciálisan 900 milliós forintos költségekkel járhat.

A Kibocsátó a klórozott és egyéb szén-hidrogének okozta talaj- és talajvízszennyeződéssel érintett Marcali, Kossuth L. u. 39-41. szám alatti, egykori 339. hrsz.-ú, majd 339/2-3-4-5. hrsz.-ú üzem területének tulajdonosa és használója volt 1991 és 1998 között, mely időszakban a Kibocsátó által végzett tevékenység szakértői becslés alapján 2,88%-os arányban járult hozzá a környezet károsodásához. Erre tekintettel az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Főfelügyelőség 14/5537-10/2013. számú, a Kúria által a Kfv.III.37.502/2015/4. számú ítéletében felülvizsgált határozatában a Kibocsátót az MM Rt. „f.a.”-val és az MMW Fémipari Zrt. „f.a.”-val egyetemlegesen a területen kármentesítő beavatkozás és monitorozás elvégzésére kötelezte.

A Kibocsátó valamennyi rendelkezésre álló jogorvoslati lehetőséget érvényesíteni kíván, hogy az Európai Parlament és a Tanács 2004/35/EK Irányelvében foglalt „szennyező fizet” elvet a kármentesítés során érvényre juttassa. Azonban tekintettel arra, hogy az MM Rt. „f.a.” 2016. szeptember 13. napján, míg az MMW Fémipari Zrt. „f.a.” 2016. október 19. napján megszűnt, így nem garantálható, hogy a Kibocsátó mindössze a 2,88%-át fogja viselni a kármentesítés hozzávetőlegesen bruttó 900 millió forintos becsült költségeinek az elkövetkező évtizedben. Mindez negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

**2.2.2** A Cégcsoport üzletfejlesztési tevékenysége nehézségekbe ütközhet, esetleg veszteséges lehet

A Cégcsoport további külföldi terjeszkedést tervez középtávon, elsősorban a közép-kelet-európai régióban. Ugyanakkor a Cégcsoport a Tájékoztató aláírásának időpontjáig csak korlátozott tapasztalatokat szerzett külföldi piacokon, így nem zárható ki, hogy az ezen országokban tervezett üzleti tevékenység, esetleges projektek nem valósulnak meg, illetve ha megvalósulnak, akkor az előre tervezettnél

jelentősebb menedzsment erőforrásokat köthetnek le, előre nem látható magas költségekkel járhatnak, mindezek pedig negatívan befolyásolhatják a Cégcsoport jövedelmezőségét. Ezek a piacok kevésbé ismertek a Cégcsoport számára és ezért nehezen tervezhető az ottani tevékenység.

A Cégcsoport új területekre való terjeszkedése, illetve a gyors, extenzív jellegű növekedés a menedzsment ellenőrző funkcióinak bizonyos mértékű meggyengülésével járhat. Az új területeken történő megjelenés költségeit, a fejlesztési kiadások nagyságát jelenleg nem lehet pontosan felbecsülni. Ugyancsak nem becsülhető fel, hogy az új területek pontosan mikor és milyen mértékben tudnak hozzájárulni a Cégcsoport eredménytermelő képességének növekedéséhez. Az említett költségek, kiadások pontos tervezhetőségével kapcsolatos nehézségek ellenére ezen többletköltségek, illetve kiadások finanszírozását a Cégcsoportnak folyamatosan biztosítani kell.

### **2.2.3 Elmaradó fejlesztések, elavult eszközpark miatti kockázat**

A Cégcsoport tulajdonában lévő újabb szállodák a jelenleg fennálló üzemeltetési körülmények között képesek kitermelni a műszaki színvonal megfelelő szinten tartásához szükséges napi karbantartási, kisebb felújítások és tárgyi eszköz pótlások költségét. Ugyanakkor a régebbi szállodák esetében a múltban elmaradt fejlesztések pótlása nem tud megvalósulni kizárólag saját forrásból, ezért további külső forrás (például bankhitel, támogatások) bevonása válhat szükségessé. A szálloda- és kempingszolgáltatás esetében is elmondható, hogy a fenti támogatások esetleges elmaradása, vagy a vártnál alacsonyabb összege esetén a Cégcsoportnak más forrásból (pl. bankhitel) kellene biztosítani a szükséges beruházások fedezetét, a többletteleher pedig jelentős negatív hatással lenne a Cégcsoportnak pénzügyi helyzetére.

### **2.2.4 Reputációs kockázat**

A HUNGUEST márkanévről a vendégekben kialakuló pozitív kép, a visszatérő vendégeket eredményező márkahűség, és a HUNGUEST márkanév általános ismertsége kiemelten fontos a megfelelő foglaltsági szintek eléréséhez, illetve fenntartásához. A HUNGUEST márkanév ismertsége és reputációja a fogyasztók körében számos tényezőtől függ, beleértve olyan tényezőket is, amelyekre a Cégcsoportnak nincs befolyása, mint például a vásárlói preferenciák megváltozása. Ha a menedzsment intézkedései ellenére a HUNGUEST márkanév iránti fogyasztói vonzalom lecsökken, vagy bármilyen, a HUNGUEST márkanév megítélésére negatívan ható esemény következne be, az jelentős negatív hatással lehetne a Cégcsoport árbevételére, és ezáltal az eredményességére.

### **2.2.5 Árfolyamkockázat**

Az Appeninn deviza alapú beruházási hitelei jellemzően EUR-ban denomináltak, a hitelportfólió 2013-2015 során megvalósított sikeres átstrukturálását követően. Az Appeninn 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 nem fedez árfolyam fedezeti ügyletekkel. Az árfolyam kedvezőtlen változása negatívan befolyásolhatja az Appeninn működési eredményét és jövedelmezőségét.

A CIG Pannónia termékpalettáján euróban, illetve adott esetben más devizában denominált termékek is megtalálhatóak. Az euró (vagy ha alkalmazandó, más deviza) árfolyamának változása jelentős hatást gyakorolhat a díjbevétel és a biztosítási tartalékok alakulására és ezek forintban kimutatott értékére. A CIG Pannónia továbbá euróban denominált kötelezettségekkel (ideértve többek között a CIG Pannónia viszontbiztosító partnerei felé fennálló kötelezettségeit) és egyéb követelésekkel is rendelkezik, amelyek értékét szintén befolyásolja az euró-forint árfolyam alakulása.

#### **2.2.6 Eladósodottság kockázata**

Cégcsoport jelentős hitelállománnyal rendelkezik. A Cégcsoport pénztermelő képességétől függ, hogy eleget tud-e tenni a hitelszerződésekben rögzített tőke- illetve kamatfizetési kötelezettségeinek. A Cégcsoport pénztermelő képességére az általános gazdasági, pénzügyi, versenypiaci jogszabályi tényezőkön túl számos faktor hat, melyek felett a Cégcsoport menedzsmentje nem, vagy csak kis mértékben rendelkezik befolyással. Amennyiben a Cégcsoport eredményessége, ezáltal a pénztermelő képessége visszaesik, szükség lehet a hitelállomány átstrukturálására, refinanszírozására, eszközök értékesítésére vagy további források bevonására. Amennyiben ezen intézkedések ellenére a Cégcsoportnak mégsem sikerül határidőre teljesíteni a tőke- illetve kamatfizetési kötelezettségeit, a hitelszerződések nemteljesítés esetén érvényes feltételei lépnek életbe, rontva a Cégcsoport pénzügyi helyzetét.

#### **2.2.7 Adókockázat**

Az adóhatóság jogosult arra, hogy ellenőrizze a társaságok adóügyeit az adott adózási év végétől számított öt évig. A Cégcsoport minden tőle elvárhatóat megtesz a szabályoknak megfelelő működés érdekében, egy jövőbeli adóvizsgálat során azonban nem zárható ki, hogy a Kibocsátónál számottevő kiadást jelentő megállapításokra kerülhet sor.

#### **2.2.8 Egyéb hatósági kockázatok**

A Cégcsoport működését számos hatóság (pl. NÉBIH, ÁNTSZ, MNB) jogosult ellenőrizni. A Cégcsoport számára kiemelten fontos a jogszabályi keretek maximális betartása, ugyanakkora nem zárható ki, hogy egy jövőbeni hatósági vizsgálat jelentős kiadást vagy bevétel kiesését eredményez a Cégcsoport számára, ezáltal kedvezőtlenül befolyásolva a Cégcsoport eredményességét.

#### **2.2.9 Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak elvesztése**

Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak elvesztése negatívan befolyásolhatja a Cégcsoport üzleti tevékenységét. A Cégcsoport üzleti teljesítménye és sikere jelentős részben a Cégcsoportot irányító vezetésre épül (lásd a Tájékoztató 8.3. „A Vezetők” című fejezetét). A Cégcsoport árbevételének jelentős része függ ezen tapasztalt szakemberek tudásától, hozzáállásától. A Cégcsoport lépéseket tesz annak érdekében, hogy versenyképes feltételek biztosításával ezen meghatározó szakembereket megtartsa, ugyanakkor nincs biztosíték arra vonatkozóan, hogy egy vagy több tapasztalt szakembert nem veszít el a Cégcsoport.

A Cégcsoport eredményes működésének egyik alapja a sikeres személyzeti politikája, azaz a Cégcsoport azon képessége, hogy olyan (turisztikai, ingatlanpiaci,

biztosítási, stb.) szakembereket tud alkalmazni, akik megfelelő stratégiai irányítást biztosítanak a Cégcsoport tagvállalatai számára, valamint akik szakértelme biztosítja a Cégcsoport tagvállalatainak sikeres mindennapi működését, mind az ügyfelek, mind a felügyeleti hatóságok (ideértve a tőzsdét is) irányában. Amennyiben a Cégcsoport elveszítené azon képességét, hogy megtartsa, illetve pótolja vezetőit és alkalmazottait, annak jelentősen hátrányos következménye lehet a Cégcsoport pénzügyi helyzetére és eredményességére.

#### **2.2.10 Informatikai rendszerekkel kapcsolatos kockázat**

A Cégcsoport működése során elengedhetetlen bizonyos informatika rendszerek rendelkezésre állása, megfelelő működése és biztonsága. Az informatikai rendszerek fenntartás és fejlesztése jelentős költségekkel jár. A Cégcsoport integrált informatikai rendszert alkalmaz a szállodák üzemeltetéséhez, valamint az általa üzemeltett online foglalási rendszeren keresztül bonyolódik a forgalom jelentős hányada. A Cégcsoport stratégiájának része, hogy az online foglalást kiterjessze egyéb platformokra, például okostelefon applikáció fejlesztésével, ezzel is reagálva a megváltozott fogyasztói szokásokra. A Cégcsoport a vendégek regisztrációjával, valamint az online foglalási rendszer és a hűségkártya program működtetésével nagy mennyiségű érzékeny adatot kezel, beleértve a vendégek személyes adatait, hitelkártya és bankszámla információit. Az adatok megfelelő kezelését és tárolását szigorú jogszabályok határozzák meg, a törvényi kereteknek való megfelelést a Cégcsoport kiemelt fontosságúnak tekinti, ezzel is garantálva a vendégek személyes adatainak megfelelő védelmét. A Cégcsoport informatikai rendszereknek való kitettsége az alábbi kockázatokat hordozza, amelyek mindegyike jelentős negatív hatással lehet a Cégcsoport eredményességére:

- (a) Az informatikai rendszerek, különös tekintettel az online foglalási rendszerre, bármely okból történő leállása, jelentős meghibásodása, lelassulása;
- (b) Szükséges IT-fejlesztések esetleges elmaradása, nem megfelelő technológiák használata, a mobil technológiába való fejlesztés sikertelensége;
- (c) A Cégcsoport elővigyázatossága és a jogszabályoknak való teljes megfelelés mellett sem zárható ki szenzitív adatok elvesztése, vagy informatikai betörés esetén eltulajdonítása.

A CIG Pannónia működése nagymértékben függ információtechnológia rendszerétől. Ezen rendszerben bekövetkező probléma jelentősen hátrányos hatást gyakorolhat a CIG Pannónia pénzügyi helyzetére, eredményességére. A CIG Pannónia zavartalan működésének elengedhetetlen feltétele az információtechnológiai rendszerek (hardverek és szoftverek) tökéletes működése. Az IT rendszereket számos veszély fenyegeti, ideértve a számítógép vírusokat, illetve a hackertámadást. A rendszerek részleges vagy teljes meghibásodása az üzleti folyamatokat megzavarhatja, mely a CIG Pannónia reputációjának csökkenését okozhatja. Ezen rendszerben bekövetkező probléma hátrányos hatást gyakorolhat továbbá a CIG Pannónia pénzügyi helyzetére, eredményességére.

### **2.3 A részvényekre, vagy a részvényekbe történő befektetésre jellemző kockázati tényezők**

#### **2.3.1 Részvénytőzsi kockázata**

A magyar részvénytőzsdén nyitottsága és viszonylag kis mérete miatt erőteljesen függ a nemzetközi piaci folyamatoktól; teljesítményének alakulására kihatnak a nemzetközi, főleg az európai tőke- és pénzügyi mozgások, amelyek a Kibocsátó vagy a magyar gazdaság eredményességétől függetlenül árfolyammozgásokat is eredményezhetnek. A Kibocsátó részvényei árfolyamának alakulását lényegesen befolyásolhatja továbbá a tőkepiac általános megítélése, valamint a magyar országkockázat befektetői megítélése is.

### 2.3.2 Árfolyamváltozás kockázata

A Részvények árfolyamát a tőzsdén a piaci kereslet és kínálat változása befolyásolja. Az árfolyam ezért előre nem jelezhető irányban és mértékben változhat. A jövőben az árfolyamok a piac változásától, a Kibocsátó eredményességétől, a Kibocsátó jövőbeni növekedési kilátásaitól, a befektetők szubjektív megítélésétől, Magyarország kockázati megítélésétől, valamint egyéb tényezőktől függően növekedhetnek, illetve csökkenhetnek is.

### 2.3.3 Osztalékfizetés kockázata

Osztalékfizetésre abban az esetben kerülhet sor, ha a Kibocsátó rendelkezik osztalékként felosztható vagyonnal. A Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy tevékenysége a jövőben nyereséges lesz (azaz, hogy rendelkezni fog-e osztalékként felosztható vagyonnal). Továbbá az osztalékfizetés mértékét az osztalékfizetési korlátokra vonatkozó jogi szabályozás esetleges változása is befolyásolhatja. Az adózott eredmény felhasználásáról, annak esetleges visszaforgatásáról vagy osztalékfizetésre történő felhasználásáról, csakúgy, mint az esetleges osztalék mértékéről a vonatkozó jogi kereteken belül a Kibocsátó Közgyűlése dönt.

Nem zárható ki, hogy bár a Kibocsátó rendelkezik osztalékként felosztható vagyonnal, a fő részvényesek a Közgyűlésen úgy határozzanak, hogy osztalékfizetésre nem kerül sor.

A Tájékoztató 11.1.3 és 11.1.4 pontjaiban bemutatott hitelszerződések rendelkezései szerint a hivatkozott hitelszerződések futamideje alatt a Kibocsátó osztalékfizetése a Takarékbank előzetes írásos hozzájárulásához kötött.

### 2.3.4 Adózási szabályok változásának kockázata

A Részvényekkel való kereskedés során elért árfolyamnyereség, osztalék és tranzakciók adózására a Tájékoztató lezárásának időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben változhatnak, amelyek a részvényesek számára hátrányosak lehetnek.

### 2.3.5 Kivezetés kockázata

A BÉT-en jegyzett nyilvános társaságok törvény szerint kivezethetők a BÉT-ről és zártkörűen működő részvénytársasággá alakíthatók. Nincs biztosíték arra nézve, hogy a jövőben egy meghatározó tulajdonos nem dönt a Kibocsátó Részvényeinek BÉT-ről való kivezetéséről. Amennyiben a Kibocsátó Részvényei kivezetésre kerülnek a BÉT-ről, akkor azok tőzsdén kívüli forgalma rendkívül korlátozott mértékű is lehet.

### 2.3.6 Felhígulás kockázata



Egy esetleges jövőbeni tőkeemelés során, amennyiben a részvényes jegyzési elsőbbségi joga kizárásra vagy korlátozásra kerül, vagy a részvényes - a jegyzési elsőbbségi joga ellenére - nem vesz részt a tőkeemelésben, úgy részesedése a Kibocsátóban relatíve csökken (felhígul).

### **2.3.7** Befolyásoló tulajdonosok irányításának kockázata

Nem zárható ki, hogy a meghatározó részesedéssel rendelkező részvényesek érdekei nem minden esetben esnek egybe a kisebbség érdekeivel.

A Kibocsátó Részvényeinek árfolyamát jelentősen befolyásolhatja a meghatározó részesedéssel rendelkező részvényesek akár közvetlenül, vagy kapcsolt vállalkozásaikon keresztül történő, esetleges nagyobb mértékű részvényeladása.

### 3. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

A **KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1062 Budapest, Andrassy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-049323) (a „**Kibocsátó**”) mint a Tájékoztatóban szereplő információkért felelős személy a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 29. § (2) bekezdésének és a Budapesti Értéktőzsde Általános Üzletszabályzatának megfelelően kijelenti, hogy a Tájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kibocsátó Részvényei, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A jelen Tájékoztató elkészítése során a Kibocsátó a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy a Tájékoztató a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Részvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a Tájékoztatóban közölt adatok, adatszoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, amelyek lehetővé teszik a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Részvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítélését. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a Tájékoztató félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan tény, amely veszélyezteti a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Részvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítélését.

A fentiek fényében a Tájékoztató tartalmáért való felelősség kizárólag a Kibocsátót terheli.

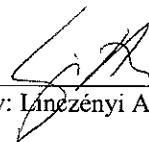
Budapest, 2018. szeptember 24.

#### **KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**



Név: Jászai Gellért

Beosztás: Igazgatóság tagja



Név: Lánzézyi Aladin Ádám

Beosztás: Igazgatóság tagja

#### 4. A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA

##### 4.1 Általános információk a Kibocsátóról

<b>A Kibocsátó cégneve</b>	<b>KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság</b>
<b>A Kibocsátó cégbejegyzésének helye</b>	Magyarország
<b>A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontja</b>	<p>A Kibocsátót 1988. október 28-ával hatályosan jegyezte be a cégbíróság KONZUM Kereskedelmi és Ipari Részvénytársaság néven.</p> <p>2006. július 6-ával hatályosan a Kibocsátó működési formáját megváltoztatva nyilvánosan működő részvénytársaságként működik; ettől az időponttól a Kibocsátó cégneve KONZUM Kereskedelmi és Ipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság.</p> <p>2015. december 15-ével hatályosan a Kibocsátó nevét megváltoztatta, ettől az időponttól a Kibocsátó cégneve KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság.</p>
<b>A Kibocsátó cégjegyzékszám</b>	Cg.01-10-049323
<b>A Kibocsátó székhelye</b>	1065 Budapest, Andrásy út 59.
<b>A Kibocsátó internet elérhetősége</b>	Weboldal címe: <a href="http://www.konzum.hu">http://www.konzum.hu</a>
<b>A Kibocsátó e-mail címe</b>	konzum@konzum.hu
<b>A Kibocsátó központi elérhetősége</b>	Telefon: +36-1/353-6610 Fax: +36-1/353-6611
<b>A Kibocsátó alaptőkéje</b>	A Kibocsátó alaptőkéje (jegyzett tőkéje) 732.103.975,- Ft
<b>Irányadó jog</b>	Magyar
<b>A hatályos Alapszabály kelte</b>	2018. június 14.  A Kibocsátó hatályos Alapszabálya megtekinthető a Kibocsátó honlapján.
<b>A Kibocsátó működésének időtartama</b>	Határozatlan
<b>A Kibocsátó üzleti éve</b>	A naptári évvel egyező, amely minden év január 1. napjától december 31. napjáig tart.

<b>A Kibocsátó főtevékenysége</b>	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
<b>Az Igazgatóság tagjai</b>	Jászai Gellért Zoltán Linczéni Aladin Ádám Homlok-Mészáros Ágnes ifj. Mészáros Lőrinc Mészáros Beatrix
<b>A Felügyelőbizottság tagjai</b>	Tima János Dr. Egyedné Dr. Páricsi Orsolya Dr. Balog Ádám
<b>Az Audit Bizottság tagjai</b>	Tima János Dr. Egyedné Dr. Páricsi Orsolya Dr. Balog Ádám
<b>A hirdetések közzétételének helye</b>	A Kibocsátó hirdetményeit a törvényben vagy tőzsdei szabályzatokban előírtakon túl a Kibocsátó honlapján, törvényben meghatározott esetekben a Céglapján, a közgyűlés összehívására vonatkozó hirdetmény szövegét a Kibocsátó honlapján teszi közzé.
<b>A Kibocsátó Részvényei</b>	A Kibocsátó alaptőkéjét képező 29.284.159 darab, egyenként 25,- Ft névértékű névre szóló dematerializált előállítású tőzsrészvényből: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) a Bevezetett Részvények száma 20.860.000 darab; míg</li> <li>(b) az Új Részvények száma 8.424.159 darab.</li> </ul>

## 4.2 A Kibocsátó könyvvizsgálója

### 4.2.1 A Kibocsátó jelenlegi könyvvizsgálója

A Kibocsátó könyvvizsgálója 2016. április 26. napjától 2019. április 30. napjáig az ESSEL Audit Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1162 Budapest, Fertály utca 7.; cégjegyzékszáma: Cg.01-09-698566; a személyében kijelölt könyvvizsgáló: dr. Sasváriné Dr. Hoffmann Anna, Magyar Könyvvizsgálói Kamarai tagsági száma: 001631). A Kibocsátó könyvvizsgálója a Kibocsátó 2016. évi MSZSZ szerint elkészített egyedi éves beszámolóját, 2017. évi IFRS szerint elkészített egyedi éves beszámolóját, valamint a Kibocsátó és leányvállalatai 2016. és 2017. évi IFRS szerint elkészített Konszolidált Éves Beszámolóit auditálta. A

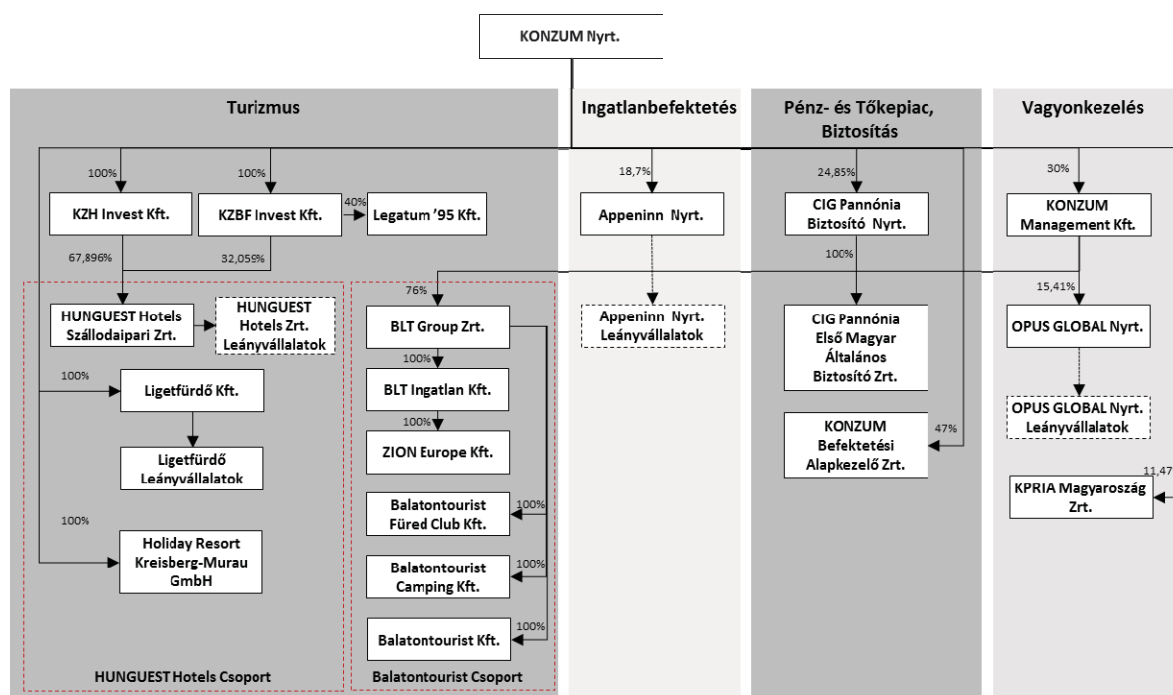
Kibocsátó jelenlegi könyvvizsgálójának semmilyen érdekeltsége nincs a Kibocsátóban.

#### 4.2.2 A Kibocsátó korábbi könyvvizsgálói

A Kibocsátó könyvvizsgálója 2014. november 28. napjától 2016. április 26. napjáig az ESSEL Audit Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1162 Budapest, Fertály utca 7.; cégjegyzékszama: Cg.01-09-698566; a személyében kijelölt könyvvizsgáló: Dr. Sasvári László, Magyar Könyvvizsgálói Kamarai tagsági száma: 001630). A Kibocsátó korábbi könyvvizsgálója a Kibocsátó 2015. évi MSZSZ szerint elkészített egyedi éves beszámolóját, valamint a Kibocsátó és leányvállalatai 2015. évi IFRS szerint elkészített Konszolidált Éves Beszámolóját auditálta. A Kibocsátó korábbi könyvvizsgálójának semmilyen érdekeltsége nincs a Kibocsátóban.

#### 4.3 A Kibocsátó leányvállalati részesedései és befektetései, valamint a Kibocsátó Cégcsoporton belüli helyzete

A Kibocsátó a Cégcsoport tagja és a Cégcsoporton belül holding funkciót tölt be, Cégcsoporton belüli helyzetét az alábbi ábra mutatja be.



A Cégcsoport a tevékenységét négy szegmens mentén különíti el:

- A **Turizmus szegmens** gerincét a HUNGUEST Hotels Csoport alkotja, valamint részét képezi a kisebbségben tulajdonolt, társult vállalkozásként kezelt Balatontourist Csoport. A HUNGUEST Hotels Csoport portfóliója a közelmúltban jelentősen bővült a Ligetfürdő Kft. által tulajdonolt és üzemeltetett hotelekkel, illetve a Hotel Alpenblick, a Hotel Saliris és a Holiday Resort Keischberg-Murau szállodákkal is.

- (b) Az **Ingtatlanbefektetés szegmens** legjelentősebb tagja az Appeninn, amely felett a Kibocsátó 2018-ban szintén ellenőrzést szerzett, ahogy az a 6.4 pontban bemutatásra került.
- (c) A **Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens** 2017. december 31-én a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. 46,8%-os közvetlen és közvetett részesedését tartalmazta, amely részesedés mértéke 2018 folyamán 47%-os közvetlen részesedésre növekedett, ugyanakkor a közvetett részesedés megszűnt. A Kibocsátó a 6.5.1.1 pontban bemutatottak szerint jogosult a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. közvetlen irányítására. A 2018-ban megvalósuló tranzakciósorozat következtében a Kibocsátó 24,85%-os közvetlen befolyásoló részesedést szerzett a CIG Pannóniában, amely társult vállalkozásként szintén a szegmens részét képezi.
- (d) A **Vagyonkezelés** szegmens a KONZUM MANAGEMENT Kft-ben lévő 30%-os részesedést tartalmazza, amely az OPUS 15,41%-os részesedését birtokolja.

A KONZUM mint holdingvállalat az alábbi vállalkozásokban rendelkezik tulajdonosi részesedéssel:

**A Kibocsátó jelentős leányvállalatai, társult vállalkozásai és egyéb részesedései működési szegmensként**

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	A Kibocsátó részesedése	A Kibocsátó szavazati aránya
<b>Turizmus szegmens</b>				
HOLIDAY RESORT KREISCHBERG-MURAU GmbH. Osztrák cégjegyzékszám: Fn 269112	Szállodai szolgáltatás, szálloda üzemeltetés, gyógyturizmus	Ausztria	100,00%	100,00%
KZBF Invest Kft Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-326171	A HUNGUEST Hotels Cégcsoporton belüli köztes holding társasága	Magyarország	100,00%	100,00%
KZH Invest Kft Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-326234	A HUNGUEST Hotels Cégcsoporton belüli köztes holding társasága	Magyarország	100,00%	100,00%
Ligetfürdő Kft. Cégjegyzékszám: Cg.06-09-011579	Szállodai szolgáltatás, szálloda üzemeltetés, gyógyturizmus	Magyarország	100,00%	100,00%
HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. Cégjegyzékszám: Cg. 13-10-041729	Szállodai szolgáltatás, szálloda üzemeltetés, gyógyturizmus	Magyarország	99,99%	99,99%
Legatum '95 Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 09-09-028871	Szállodai szolgáltatás, szálloda üzemeltetés, gyógyturizmus	Magyarország	40,00%	100,00%
BALATONTOURIST CAMPING Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 19-05-517400	Kempingeket üzemeltető, bérbe adó társaság	Magyarország	22,80%	22,80%

Balatontourist Füred Club Camping Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 19-09-517915	Kempingeket üzemeltető, bérbe adó társaság	Magyarország	22,80%	22,80%
BALATONTOURIST Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 19-05-518365	Kempingeket üzemeltető, bérbe adó társaság	Magyarország	22,80%	22,80%
BLT Group Zrt. Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-049059	A Balaton Tourist csoport anyavállalata	Magyarország	22,80%	22,80%
BLT Ingatlan Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-290799	Kempingeket üzemeltető, bérbe adó társaság	Magyarország	22,80%	22,80%
ZION Europe Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-292362	Kempingeket üzemeltető, bérbe adó társaság	Magyarország	22,80%	22,80%
<b>Ingatlanbefektetés szegmens</b>				
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042533	Saját tulajdonú irodákat ipari ingatlanokat bérbeadó, üzemeltető társaság	Magyarország	18,70%	18,70%*
<b>PéNZ- és TőKEPIAC, Biztosítás</b>				
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045654	A Csoporthoz tartozó befektetési és magántőkealapok kezelése	Magyarország	47,00%	47,00%**
CIG Pannónia Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045857	Tőzsdén jegyzett biztosító	Magyarország	24,85%	24,85%
EMABIT Cégjegyzékszám: Cg. 01-10- 46150	CIG Pannónia 100%-os tulajdonában lévő, nem-életbiztosítással foglalkozó leányvállalata	Magyarország	24,85%	24,85%
<b>Vagyonkezelés</b>				
KONZUM MANAGEMENT Kft. Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-913725	Az Opus Global Nyrt. és a BLT Group Zrt., valamint az említett társaságok leányvállalatainak csoporton belüli köztes holding társasága	Magyarország	30,00%	30,00%
KPRIA Zrt. Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-048608	Műszaki tanácsadást, mérnöki kivitelezést végző társaság	Magyarország	11,47%	11,47%
OPUS Global Nyrt. Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042533	Tőzsdén jegyzett befektetési társaság, az energia-, média-, mezőgazdasági-, valamint nehéziparban érdekelt társaságok tulajdonosa	Magyarország	4,80%	4,80%

\*A Kibocsátó az Appeninn Nyrt. felett a 6.4 pontban bemutatott megállapodás alapján gyakorol ellenőrzést.

\*\*A Kibocsátó a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. felett a 6.5.1.1 pontban bemutatott megállapodás alapján gyakorol ellenőrzést.

Forrás: KONZUM Nyrt.

#### 4.4 A 2018-ban megvalósult, továbbá 2018-ra bejelentett, de még meg nem valósult tőkeemelések

Jelen pontban bemutatjuk a Kibocsátó által 2018-ban (i) a Tájékoztató lezárásáig megvalósított tőkeemeléseket, amelyek keretében kibocsátott Új Részvények BÉT-re történő bevezetése megalapozta a Tájékoztató elkészítésének kötelezettségét, (ii) a Tájékoztató lezárását követően megvalósítani kívánt tőkeemeléseket, továbbá (iii) az Új Részvények keletkeztetésének és BÉT-re történő bevezetésének folyamatát.

##### 4.4.1 2018-ban a Tájékoztató lezárásáig megvalósult tőkeemelések

###### 4.4.1.1 A 2018. február 14-i zártkörű tőkeemelés - HUNGUEST Hotels

Az Igazgatóság – a Ptk. 3:294. § (1) bekezdése, az Alapszabály V. fejezet 11.1. pontja, továbbá a Közgyűlés 2017. december 8. napján meghozott 2/2017 (XII.08.) számú Közgyűlési Határozatában foglalt felhatalmazás alapján – 2018. február 14. napján az 1/2018. (II.14.) számú Igazgatósági Határozatával 5.146.416 darab új, a korábbiakban kibocsátott törzsrészvényekkel mindenben azonos jogokat biztosító, egyenként 25,- Ft névértékű és 3.141,- Ft kibocsátási értékű, dematerializált úton előállított törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatalával a Kibocsátó alaptőkéjének 650.160.400,- Ft-ra történő felemeléséről döntött. (A határozat kivonata 2018. február 14. napján közzétételre került a BÉT honlapján.)

A felemelt teljes alaptőke 650.160.400,- Ft lett, amely 26.006.416 darab, egyenként 25,- Ft névértékű törzsrészvényből áll.

A 128.660.400,- Ft összegű alaptőke-emelés keretében az alaptőke-emelés teljes összege nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként (apport) került rendelkezésre bocsátásra.

A 128.660.400,- Ft összegű nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást szolgáltató személyeket és az apport tárgyait az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

Apportszolgáltató cégneve	Apportszolgáltató székhelye	Apport értéke (Ft)
<b>Apport tárgya</b>		<b>Az apport ellenében adandó törzsrészvények</b>
KONZUM PE Magántőkealap	1062 Budapest, Andrássy út 59.	14.831.248.000,- Ft
A KZH Invest Kft.-ben fennálló 100% mértékű üzletrész		4.721.824 darab 25,- Ft névértékű és 3.141,- Ft kibocsátási értékű, összesen 118.045.600,- Ft össznévértékű és 14.831.249.184,- Ft összkibocsátási értékű törzsrészvény
KONZUM PE Magántőkealap	1062 Budapest, Andrássy út 59.	1.333.645.000,- Ft
A KZBF Invest Kft.-ben fennálló 10% mértékű üzletrész		424.592 darab 25,- Ft névértékű és 3.141,- Ft kibocsátási értékű, összesen 10.614.800,- Ft össznévértékű és 1.333.643.472,- Ft összkibocsátási értékű törzsrészvény

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulások (apportok) értékelését a PricewaterhouseCoopers Magyarország Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-961102) végezte.

A tőkeemelés 2018. március 28. napján került bejegyzésre a cégjegyzékbe.



A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást szolgáltató KONZUM PE Magántőkealap az apporttárgyak ellenében 5.146.416 darab egyenként 25,- Ft névértékű, összesen 128.660.400,- Ft össznévértékű részvényre jogosult. A részvények lekeletkeztetésére a 4.4.3 pontban foglaltak szerint kerül sor.

A jelen pontban részletezett tőkeemelés eredményeképp közvetetten a Kibocsátó kizárólagos tulajdonába került a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. alaptőkéjének 99,991%-át megtestesítő 12.539 darab törzsrészvény, valamint a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. által tulajdonolt valamennyi ingatlan, amelyek bemutatása a 6.3.7 pontban található.

#### 4.4.1.2 A 2018. április 3-i zártkörű tőkeemelés – Saliris Resort Spa & Conference Hotel, Hotel Alpenblick és Relax Resort Kresichberg

Az Igazgatóság – a Ptk. 3:294. § (1) bekezdése, az Alapszabály V. fejezet 11.1. pontja, továbbá a Közgyűlés 2017. december 8. napján meghozott 2/2017 (XII.08.) számú Közgyűlési Határozatában foglalt felhatalmazás alapján – 2018. április 14. napján az 1-3/2018. (IV.14.) számú Igazgatósági Határozataival 1.137.090 darab új, a korábbiakban kibocsátott törzsrészvényekkel mindenben azonos jogokat biztosító, egyenként 25,- Ft névértékű és 3.141,- Ft kibocsátási értékű, dematerializált úton előállított törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatalával a Kibocsátó alaptőkéjének 678.587.650,- Ft-ra történő felemeléséről döntött. (A határozatok kivonata 2018. április 4. napján közzétételre került a BÉT honlapján.)

A felemelt teljes alaptőke 678.587.650,- Ft lett, amely 27.143.506 darab, egyenként 25,- Ft névértékű törzsrészvényből áll.

A 28.427.250,- Ft összegű alaptőke-emelés keretében az alaptőke-emelés teljes összege nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként (apport) került rendelkezésre bocsátásra.

A 28.427.250,- Ft összegű nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást szolgáltató személyeket és az apport tárgyait az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

Apportszolgáltató cégneve	Apportszolgáltató székhelye	Apport értéke (Ft)
<b>Apport tárgya</b>		<b>Az apport ellenében adandó törzsrészvények</b>
Wellnesshotel Építő Kft.	2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.	2.674.471.580,- Ft
A Wellnesshotel Építő Kft.-nek a Kibocsátóval szemben vételártartozás jogcímen fennálló pénzkövetelései		851.471 darab 25,- Ft névértékű és 3.141,- Ft kibocsátási értékű, összesen 2.128.675,- Ft össznévértékű és 2.674.470.411,- Ft össz-kibocsátási értékű törzsrészvény
KONZUM PE Magántőkealap	1062 Budapest, Andrássy út 59.	897.131.000,- Ft
A HOLIDAY RESORT KREISCHBERG-MURAU GmbH-ban fennálló 100% mértékű üzletrész		285.619 darab 25,- Ft névértékű és 3.141,- Ft kibocsátási értékű, összesen 7.140.475,- Ft össznévértékű és 897.129.279,- Ft össz-kibocsátási értékű törzsrészvény

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulások (apportok) értékelését a BB-ESSEL Adótanácsadó és Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1162 Budapest, Fertály utca 5-7.; cégjegyzékszama: Cg.01-09-686632) és a PricewaterhouseCoopers Magyarország Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye:

1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-961102) végezték.

A tőkeemelés 2018. április 19. napján került bejegyzésre a cégjegyzékbe.

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást szolgáltató Wellnesshotel Építő Kft. az apporttárgyak ellenében 851.471 darab egyenként 25,- Ft névértékű, összesen 21.286.775,- Ft össznévértékű részvényre jogosult. A részvények lekeletkeztetésére a 4.4.3 pontban foglaltak szerint kerül sor.

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást szolgáltató KONZUM PE Magántőkealap az apporttárgyak ellenében 285.619 darab egyenként 25,- Ft névértékű, összesen 7.140.475,- Ft össznévértékű részvényre jogosult. A részvények lekeletkeztetésére a 4.4.3 pontban foglaltak szerint kerül sor.

A jelen pontban részletezett tőkeemelés eredményeképp közvetlenül a Kibocsátó kizárólagos tulajdonába került a Saliris Resort Spa & Conference Hotel és a murai Hotel Alpenblick, valamint közvetve a Kibocsátó tulajdonába került a Relax Resort Kreischberg, amelyek bemutatása a 6.3.9 és 6.3.11 pontokban található.

#### 4.4.1.3 A 2018. május 2-i zártkörű tőkeemelés - Bál Resort

Az Igazgatóság – a Ptk. 3:294. § (1) bekezdése, az Alapszabály V. fejezet 11.1. pontja, továbbá a Közgyűlés 2017. december 8. napján meghozott 2/2017 (XII.08.) számú Közgyűlési Határozatában foglalt felhatalmazás alapján – 2018. május 2. napján az 1/2018. (V.2.) számú Igazgatósági Határozatában 632.919 darab új a korábbiakban kibocsátott törzsrészvényekkel mindenben azonos jogokat biztosító, egyenként 25,- Ft névértékű és 3.141,- Ft kibocsátási értékű, dematerializált úton előállított törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatalával a Kibocsátó alaptőkéjének 694.410.625,- Ft-ra történő felemeléséről döntött. (A határozat kivonata 2018. május 2. napján közzétételre került a BÉT honlapján.)

A felemelt teljes alaptőke 694.410.625,- Ft lett, amely 27.776.425 darab, egyenként 25,- Ft névértékű törzsrészvényből áll.

A 15.882.975,- Ft összegű alaptőke-emelés keretében az alaptőke-emelés teljes összege nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként (apport) került rendelkezésre bocsátásra.

A 15.822.975,- Ft összegű nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást szolgáltató személyeket és az apport tárgyait az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

Apportszolgáltató cégneve	Apportszolgáltató székhelye	Apport értéke (Ft)
<b>Apport tárgya</b>		<b>Az apport ellenében adandó törzsrészvények</b>
Konzum II Ingatlanbefektetési Alap	1062 Budapest, Andrássy út 59.	1.988.000.000,- Ft
A Balatonalmádi Belterület 1653 helyrajzi számon felvett, természetben 8220 Balatonalmádi, Bajcsy-Zsilinszky út 14. szám alatt található ingatlan és a Balatonalmádi Belterület 2289/1 helyrajzi számon felvett, természetben 8220 Balatonalmádi, Szent István sétány 2. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található ingatlan		632.919 darab 25,- Ft névértékű és 3.141,- Ft kibocsátási értékű, összesen 15.822.975,- Ft össznévértékű és 1.987.998.579,- Ft összkibocsátási értékű törzsrészvény

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás (apport) értékelését a PricewaterhouseCoopers Magyarország Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-961102) végezte.

A tőkeemelés 2018. május 17. napján került bejegyzésre a cégjegyzékbe.

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást szolgáltató Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap az apporttárgyak ellenében 632.919 darab egyenként 25,- Ft névértékű, összesen 15.822.975,- Ft össznévértékű részvényre jogosult. A részvények lekeletkeztetésére a 4.4.3 pontban foglaltak szerint kerül sor.

A jelen pontban részletezett tőkeemelés eredményeképp közvetlenül a Kibocsátó kizárólagos tulajdonába került a Hotel Bál Resort, amely bemutatása a 6.3.8 pontban található.

#### 4.4.1.4 A 2018. május 8-i zártkörű tőkeemelés - CIG

Az Igazgatóság – a Ptk. 3:294. § (1) bekezdése, az Alapszabály V. fejezet 11.1. pontja, továbbá a Közgyűlés 2017. december 8. napján meghozott 2/2017 (XII.08.) számú Közgyűlési Határozatában foglalt felhatalmazás alapján – 2018. május 5. napján a 2/2018. (V.08.) számú Igazgatósági Határozatában 1.507.734 darab új a korábbiakban kibocsátott törzsrészvényekkel mindenben azonos jogokat biztosító, egyenként 25,- Ft névértékű és 3.000,- Ft kibocsátási értékű, dematerializált úton előállított törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatalával a Kibocsátó alaptőkéjének 732.103.975,- Ft-ra történő felemeléséről döntött. (A határozat kivonata 2018. május 9. napján közzétételre került a BÉT honlapján.)

A felemelt teljes alaptőke 732.103.975,- Ft lett, amely 29.284.159 darab, egyenként 25,- Ft névértékű törzsrészvényből áll.

A 37.693.350,- Ft összegű alaptőke-emelés keretében az alaptőke-emelés teljes összege nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként (apport) került rendelkezésre bocsátásra.

A 37.693.350,- Ft összegű nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást szolgáltató személyeket és az apport tárgyát az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

Apportszolgáltató cégneve	Apportszolgáltató székhelye	Apport értéke (Ft)
<b>Apport tárgya</b>		<b>Az apport ellenében adandó törzsrészvények</b>
KONZUM PE Magántőkealap	1062 Budapest, Andrássy út 59.	4.523.202.703,- Ft
A KONZUM PE Magántőkealap Kibocsátóval szemben fennálló követelése, amely a Kibocsátó által a CIG Pannóniában megvalósított alaptőke-emeléshez igénybe vett bankhitel (összege: 8.213.107.000,- Ft) előtörlesztésére fordított pénzüsszeget (összeg: 4.106.553.500,- Ft), valamint az alaptőke-emelés lebonyolításához szükséges szakértői, illetve egyéb költségek fedezetét foglalja magában		1.507.734 darab 25,- Ft névértékű és 3.000,- Ft kibocsátási értékű, összesen 37.693.350,- Ft össznévértékű és 4.523.202.703,- Ft össz-kibocsátási értékű törzsrészvény

A tőkeemelés 2018. május 24. napján került bejegyzésre a cégjegyzékbe.

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást szolgáltató KONZUM PE Magántőkealap az apport ellenében 1.507.734 darab egyenként 25,- Ft névértékű, összesen 37.693.350,- Ft össznévértékű részvényre jogosult. A részvények lekeletkeztetésére a 4.4.3 pontban foglaltak szerint kerül sor.

A jelen pontban részletezett tőkeemelés annak a tranzakciósorozat része, amelynek eredményeképp a Kibocsátó kizárólagos tulajdonába került a CIG Pannónia alaptőkéjének 24,85%-át megtestesítő 23.466.020 darab törzsrészvény.

#### 4.4.2 A Kibocsátó által 2018-ra bejelentett, jövőbeli tőkeemelések

Az Igazgatóság a 2017. december 12. napján meghozott 2/2017 (XII.12.) számú Igazgatósági Határozatában elhatározott, majd 2018. március 7. napján az 1/2018 (III.07.) számú Igazgatósági Határozattal kiegészített tranzakció-sorozat részeként a fenti 4.4.1.1-4.4.1.4 pontokban részletezett tőkeemeléseken túl az alábbi jogügyletek megvalósítását tervezi 2018. második, illetve harmadik negyedében.

##### 4.4.2.1 A Ligetfürdő Kft. megvásárlása és a kapcsolódó alaptőke-emelés

A Kibocsátó 2018. június 29. napján adásvételi szerződés útján megszerezte Ligetfürdő Kft. 100%-os üzletrészét, mely jogügylet eredményeképp a Kibocsátó közvetlen vagy közvetett módon befolyást, illetve tulajdont szerzett az alábbi eszközökben.

<b>Közvetlen vagy közvetett mód (közvetett mód esetén a Kibocsátó tulajdonába kerülő cég)</b>	<b>Tulajdon vagy befolyás mértéke</b>	<b>A tranzakció eredményeképp a Cégcsoporthoz kerülő eszközök</b>
Közvetlen	1/1 tulajdoni hányad	HUNGUEST Hotel Forrás
Közvetlen	1/1 tulajdoni hányad	Napfényfürdő Aquapolis
Közvetett (Heiligenblut Hotel GmbH)	100%-os befolyás	HUNGUEST Hotel Heiligenblut
Közvetett (Heiligenblut Hotel GmbH)	100%-os befolyás	Landhotel Post
Közvetett (HUNGUEST Hotels Montenegro d.o.o.)	100%-os befolyás	HUNGUEST Hotel Sun Resort

A Ligetfürdő Kft. 100%-os üzletrésze ellenében fizetendő vételárat a KONZUM PE Magántőkealap teljesítési segédként fizette meg. A vételár megfizetését követően a KONZUM PE Magántőkealap a Kibocsátóval szemben fennálló, a vételár kiegyenlítéséből fakadó követelését egy zártkörű tőkeemelés keretében, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként fogja a Kibocsátó rendelkezésére bocsátani a Split (amelynek bemutatása a 4.4.3 pont utolsó bekezdésében található) KELER által történő lebonyolítását követően.

A jelen pontban részletezett tranzakcióhoz kapcsolódóan tervezett tőkeemelés 80.122.000,- jegyzett tőke emeléssel, 9.986.366.000,- Ft árszíval fog történni, valamint 2.431.817.000,- Ft saját váltó kerül kibocsátásra. Bár a 2017. december 12. napján meghozott 2/2017 (XII.12.) számú Igazgatósági Határozat úgy rendelkezett, hogy a tőkeemelés során a törzsrészvények kibocsátási értéke egyenként 3.141 Ft lesz, tekintettel a Részvény Split-re (amelynek keretében a Kibocsátó által kibocsátott Részvények részvényenkénti névértéke tizedelésre került), a tőkeemelés során a törzsrészvények kibocsátási értéke egyenként 314,10 Ft lesz.

A tőkeemelésről való döntést követően a Kibocsátó az irányadó jogszabályokban foglalt határidőben kérelmezni fogja az illetékes cégbíróságtól a Kibocsátó alaptőkeemelésének cégjegyzékbe történő bejegyzését, majd a bejegyzést követően intézkedik a tőkeemelés során kibocsátandó törzsrészesvények keletkeztetése és BÉT-re történő bevezetése iránt a vonatkozó jogszabályokkal összhangban.

#### 4.4.2.2 A BLT Group Zrt. apportálásával megvalósuló, bejelentett tőkeemelés

A Kibocsátó 2018. harmadik negyedévében zártkörű tőkeemelésről kíván határozni, mely tőkeemelés eredményeképp a Kibocsátó közvetett befolyást, illetve tulajdont szerez az alábbi eszközökben.

A Kibocsátó befolyása alá kerülő cég	A befolyás mértéke	A tranzakció eredményeképp Kibocsátó befolyása alá kerülő eszközök
BALATONTOURIST Kft.	100%-os befolyás	A BALATONTOURIST Kft. által üzemeltetett kempingek
BALATONTOURIST CAMPING Kft.	100%-os befolyás	A BALATONTOURIST CAMPING Kft. által üzemeltetett kempingek
ZION Europe Kft.	100%-os befolyás	A Balatonakali belterület, 616/2 helyrajzi számon felvett, természetben 8243 Balatonakali, Balaton utca 8. szám alatt található ingatlan
BLT Ingatlan Kft.	100%-os befolyás	A Balatonalmádi belterület, 2311 helyrajzi számon felvett, természetben 8220 Balatonalmádi, Véghegyi Dezső utca 18. szám alatt található ingatlan
BLT Ingatlan Kft.	100%-os befolyás	A Balatonalmádi belterület, 2312/4 helyrajzi számon felvett ingatlan

A tervek szerint a BLT Group Zrt. által kibocsátott 76 darab 50.000,- Ft névértékű törzsrészesvényt, 23 darab 50.000,- Ft névértékű osztalékelsőbbségi részesvényt és 1 darab 50.000,- Ft névértékű elővásárlási jogot biztosító részesvényt a KONZUM MANAGEMENT Kft. egy zártkörű tőkeemelés keretében, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként kívánja a Kibocsátó rendelkezésére bocsátani a Split (amelynek bemutatása a 4.4.3 pont utolsó bekezdésében található) KELER által történő lebonyolítását követően.

A jelen pontban részletezett tranzakcióhoz kapcsolódóan tervezett tőkeemelés során a Kibocsátó által kibocsátandó törzsrészesvények száma a tőkeemelés elrendelésével egyidejűleg kerül majd meghatározásra. Bár a 2017. december 12. napján meghozott 2/2017 (XII.12.) számú Igazgatósági Határozat úgy rendelkezett, hogy a tőkeemelés során a törzsrészesvények kibocsátási értéke egyenként 3.141,- Ft lesz, tekintettel a Részesvény Split-re (amelynek keretében a Kibocsátó által kibocsátott Részesvények részesvényenkénti névértéke tizedelésre került), a tőkeemelés során a törzsrészesvények kibocsátási értéke egyenként 314,10 Ft lesz.

A tőkeemelésről való döntést követően a Kibocsátó az irányadó jogszabályokban foglalt határidőben kérelmezni fogja az illetékes cégbíróságtól a Kibocsátó alaptőkeváltozásának cégjegyzékbe történő bejegyzését, majd a bejegyzést követően intézkedik a tőkeemelés során kibocsátandó törzsrészesvények keletkeztetése és BÉT-re történő bevezetése iránt a vonatkozó jogszabályokkal összhangban.

#### 4.4.3 Az Új Részvényekre vonatkozó információk

A fenti 4.4.1.1-4.4.1.4 pontokban részletezett tőkeemelésekhez kapcsolódóan kibocsátandó összesen 8.424.159 darab 25,- Ft, azaz huszonöt forint névértékű, névre szóló, törzsrészvény (ISIN azonosítója: HU0000159934) („Új Részvények”) 2018. június 1. napján kerültek lekeletkeztetésére.

Az Új Részvények BÉT-re történő bevezetése a jelen Tájékoztató lezárásának időpontjában még nem történt meg, így a vonatkozó jogszabályokkal összhangban az Új Részvényekkel való tőzsdei kereskedés még nem kezdődött/kezdődhetett meg.

A Tájékoztató MNB általi jóváhagyását követően a Kibocsátó Igazgatósága késedelem nélkül kezdeményezni fogja az Új Részvények BÉT-re történő bevezetését és az Új Részvényekkel való tőzsdei kereskedés megkezdését.

Az Új Részvények (ISIN: HU0000159934) BÉT-re történő bevezetésével ezen Részvények ISIN azonosítója a már Bevezetett Részvényekkel megegyező HU0000142419 ISIN azonosítóra fog változni.

A Kibocsátó Közgyűlése 2018. június 14. napján meghozott 4/2018 (VI.14.) számú Közgyűlési határozatával elhatározta, hogy a Kibocsátó valamennyi Részvényének, így az Új Részvényeknek is a szerkezetét módosítja. A módosítás eredményeképpen a Kibocsátó alaptőkéjét – a Kibocsátó által kibocsátott Részvények részvényenkénti névértékének 1/10, azaz egytized részre osztásával – a továbbiakban 292.841.590 (azaz kettőszázkilencvenkettőmillió-nyolcszáznegyvenegyezer-ötszázkilencven) darab, egyenként 2,5 Ft (azaz kettő egész öt tized forint) névértékű törzsrészvény alkotja („**Split**”). A Split 2018. június 26. napján bejegyzésre került a cégjegyzékbe, így a Kibocsátó az irányadó jogszabályokkal összhangban kezdeményezni fogja a Split KELER által történő lebonyolítását, amelyre várhatóan - az Új Részvények BÉT-re történő bevezetését követően - 2018 szeptemberében fog sor kerülni.

## 5. RÉSZVÉNYEK

### 5.1 A Részvényekre vonatkozó információk

A Kibocsátó cégjegyzékbe bejegyzett alaptőkéje 2017. december 31. napján 521.500.000,- Ft (azaz ötszázhuszonegymillió-ötszázezer forint) volt, amely 20.860.000 darab 25,- Ft, azaz huszonöt forint névértékű, névre szóló, a BÉT-re bevezetett törzsrészvényből (ISIN azonosítója: HU0000142419) állt.

A Kibocsátó alaptőkéje a fenti 4.4.1.1-4.4.1.4 pontokban részletezettek szerint több lépésben felemelésre került, amelyek eredményeképp a Kibocsátó alaptőkéje a Tájékoztató lezárásának időpontjában 732.103.975,- Ft (azaz hétszázharminckettőmillió-egyszázháromezer-kilencszázhetvenöt forint), amely a Tájékoztató lezárásának időpontjában 29.284.159 (azaz huszonkilencmillió-kettőszáznyolcvannégyezer-egyszázötvenkilenc) darab 25,- Ft (azaz huszonöt forint) névértékű, névre szóló törzsrészvényből áll („**Részvények**”). A Részvények közül:

- (a) 20.860.000 darab 25,- Ft, azaz huszonöt forint névértékű, névre szóló törzsrészvény a BÉT-re bevezetésre került”) (ISIN azonosítója: HU0000142419) („**Bevezetett Részvények**”); míg
- (b) 8.424.159 darab 25,- Ft, azaz huszonöt forint névértékű, névre szóló, a BÉT-re bevezetendő törzsrészvény (ISIN azonosítója: HU0000159934) („**Új Részvények**”).

Az Új Részvények (ISIN: HU0000159934) BÉT-re történő bevezetésével ezen Részvények ISIN azonosítója a már Bevezetett Részvényekkel megegyező HU0000142419 ISIN azonosítóra fog változni.

A Kibocsátó Közgyűlése 2018. június 14. napján meghozott 4/2018 (VI.14.) számú Közgyűlési határozatával elhatározta, hogy a Kibocsátó Részvényeinek, azaz mind a Bevezetett Részvények, mind az Új Részvények szerkezetét módosítja. A módosítás eredményeképpen a Kibocsátó alaptőkéjét – a Kibocsátó által kibocsátott Részvények részvényenkénti névértékének 1/10, azaz egytized részre osztásával – a továbbiakban 292.841.590 (azaz kettőszázkilencvenkettőmillió-nyolcszáznegyvennégyezer-ötszázkilencven) darab, egyenként 2,5 Ft (azaz kettő egész öt tized forint) névértékű törzsrészvény alkotja („**Split**”). A Split 2018. június 26. napján bejegyzésre került a cégjegyzékbe, így a Kibocsátó az irányadó jogszabályokkal összhangban kezdeményezni fogja a Split KELER által történő lebonyolítását, amelyre várhatóan - az Új Részvények BÉT-re történő bevezetését követően - 2018 szeptemberében fog sor kerülni.

A Részvények, azaz mind a Bevezetett Részvények, mind az Új Részvények dematerializált formában kerültek előállításra.

A Részvények, azaz mind a Bevezetett Részvények, mind az Új Részvények névértéke, illetve kibocsátási értéke teljes egészében a Kibocsátó rendelkezésére lett bocsátva.

A Részvényeket, azaz mind a Bevezetett Részvényeket, mind az Új Részvényeket a KELER mint központi értéktár központi értékpapírszámlán tartja nyilván.

A Kibocsátó törzsrészvényei a BÉT vezérigazgatójának 80/2018 számú határozata alapján 2018. március 7. napjától Prémium kategóriás részvényeknek minősülnek, valamint a Bécsi Értéktőzsde (Wiener Börse AG) döntése alapján a CECE index részét képezik. A KONZUM részvények súlya a CECE indexben 0,06%-ra becsülhető a 2018. március 14. napjától hatályos kosárösszetétel alapján.

- 5.1.2 Az Új Részvények kibocsátása és azok Tőzsdei Bevezetése alapjául szolgáló fontosabb jogszabályok:

- (a) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény;
- (b) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény;
- (c) a Bizottság 809/2004/EK rendelete a 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról; valamint
- (d) az Európai Parlament és a Tanács 2017/1129 Rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről.

### 5.1.3 Szavazati jog

A Részvényekhez fűződő szavazati jog a részvény névértékéhez igazodik.

### 5.1.4 Jegyzési elsőbbség

Ha a Kibocsátó részvényeseit vagy kötvénytulajdonosait Elsőbbségi Jog illeti meg és annak gyakorlását a Közgyűlés (vagy a Közgyűlés felhatalmazása alapján az Igazgatóság) nem zárja ki, akkor az Igazgatóság a Kibocsátó honlapján közzétett hirdetményben köteles felhívni a részvényesek és a kötvénytulajdonosokat az Elsőbbségi Joguk gyakorlására. A részvényesek és kötvénytulajdonosok az Elsőbbségi Jogukat a hirdetményben meghatározott módon, határidőn belül és címre eljuttatott nyilatkozatban gyakorolhatják. Az Elsőbbségi Jog gyakorlására nyitva álló időtartamot az Igazgatóság határozza meg, azonban az nem lehet kevesebb, mint 15 nap. Ha egy részvényes vagy kötvénytulajdonos a hirdetményben meghatározott határidőn belül érvényesen nem nyilatkozik Elsőbbségi Joga gyakorlásáról, azt úgy kell tekinteni, hogy e joggal nem kíván élni. A Közgyűlés eltérő tartalmú határozatának hiányában, az Elsőbbségi Jog első helyen a Kibocsátó részvényeseit a Kibocsátó által kibocsátott mindenkor teljes részvényállományhoz viszonyított részesedésük szerinti csökkenő sorrendben, majd az átváltoztatható és velük egy sorban a jegyzési jogot biztosító kötvények tulajdonosait illeti meg.

### 5.1.5 Likvidációs hányadhoz való jog

A Kibocsátó jogutód nélküli megszűnése esetén a részvényes jogosult a tartozások kiegyenlítését követően a Kibocsátó végelszámolás vagy felszámolás lefolytatását követően maradt felosztható vagyonából a részvényei névértékével arányos részesedésre.

### 5.1.6 Osztalékhoz való jog

A Kibocsátó a felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényest részvénye névértékével arányos osztalék illeti meg. A részvényes az osztalékra a már teljesített vagyoni hozzájárulása alapján jogosult.



A Tájékoztató 11.1.3 és 11.1.4 pontjaiban bemutatott hitelszerződések rendelkezései szerint a hivatkozott hitelszerződések futamideje alatt a Kibocsátó osztalékfizetése a Takarékbank előzetes írásos hozzájárulásához kötött.

#### **5.1.7** Visszaváltásra vonatkozó rendelkezések

A Részvények nem visszaválthatók.

#### **5.1.8** Átváltási feltételek

A Részvények nem átválthatók. A Kibocsátó nem bocsátott ki átváltható vagy becserélhető értékpapírokat, illetve opciós utalványokat.

#### **5.1.9** A Részvények szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások

A Részvények átruházhatósága nem korlátozott.

#### **5.1.10** A Részvényekkel kapcsolatos nyilvános vételi ajánlattételi, kizorítási és kényszerértékesítési rendelkezések

Az MNB által jóváhagyott nyilvános vételi ajánlatot kell tenni legalább a Tpt.-ben meghatározott minimum áron (i) a 25%-ot meghaladó mértékű befolyásszerzéshez, ha a befolyást szerző részvényesen kívül senki sem rendelkezik a szavazati jogok tíz százalékát meghaladó befolyással; vagy egyébként (ii) a 33%-ot meghaladó mértékű befolyásszerzéshez a Kibocsátóban.

A Tpt. 76/D. § (1) bekezdése értelmében, ha a Tpt. 69. § (6) bekezdés e) pont szerint az ajánlattevő (i) a vételi ajánlat, illetve az önkéntes vételi ajánlat felügyeleti jóváhagyására vonatkozó kérelmében úgy nyilatkozott, hogy a vételi jogával élni kíván; (ii) a sikeres vételi ajánlat, illetve az önkéntes vételi ajánlat lezárását követő három hónapon napon belül kilencven százalékot elérő vagy azt meghaladó mértékű befolyással rendelkezik a céltársaságban; és (iii) igazolja, hogy megfelelő fedezettel rendelkezik a vételi jog tárgyát képező részvények megszerzéséhez szükséges ellenérték teljesítéséhez, akkor a vételi ajánlat, illetve az önkéntes vételi ajánlat lezárását követő három hónapon belül vételi jogot gyakorolhat a céltársaságnak a tulajdonába nem került részvényei tekintetében.

Ha a vételi ajánlati eljárás lezárásakor az ajánlattevőnek a céltársaságban fennálló befolyása eléri a kilencven százalékot, a fennmaradó részvények tulajdonosainak a kilencven százalékos befolyás bejelentésének közzétételét követő kilencven napon belül írásban megtett kérésére köteles e részvényeket is megvásárolni.

A vételi jog, vagy az eladási jog gyakorlásának eredményeképpen megszerzendő részvények ellenértéke a vételi ajánlatban, illetve az önkéntes vételi ajánlatban meghatározott vételár és az egy részvényre jutó saját tőke értéke közül a magasabb összeg. Saját tőkeként a legutolsó, könyvvizsgáló által hitelesített éves beszámolóban feltüntetett értéket kell figyelembe venni azzal, hogy ha a Kibocsátó a számviteli jogszabályok értelmében összevont (konszolidált) beszámoló készítésére kötelezett, akkor a saját tőkén a konszolidált saját tőke értendő.

Az előbbieken részletezett jogszabályi rendelkezéseket leszámítva a Részvényekkel kapcsolatban nincsenek kötelező átvételi ajánlatra és/vagy kizorításra és/vagy kényszereladásra vonatkozó rendelkezések.

A Kibocsátó Bevezetett Részvényeire vonatkozó nyilvános vételi ajánlat megtételére a Tpt. 5. § (1) bekezdés 100. pontja, valamint 68. § (3) bekezdése szerinti összehangoltan eljáró személyek eljárására tekintettel került sor. Az összehangoltan eljáró KONZUM PE Magántőkealap, Mészáros Lőrinc magánszemély, Jászai Gellért Zoltán, a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt., valamint a KONZUM MANAGEMENT Kft. külön megállapodása alapján a nyilvános vételi ajánlatot nevükben a KONZUM PE Magántőkealap tette részvényenkénti 86,64 forintos ajánlati áron, melyet az MNB 2017. április 11. napján hagyott jóvá. A nyilvános vételi ajánlatra vonatkozó elfogadó nyilatkozatok megtételére nyitva álló határidő 2017. május 15. napján járt le. Az ajánlatot egyetlen részvényes sem fogadta el.

## **5.2 A részvénytőke története**

A Kibocsátó alaptőkéje 2000. március 28. napjától 2015. december 15. napjáig 2.086.000.000,- Ft (azaz kettőmilliárd-nyolcvanhatmillió forint) volt.

A Kibocsátó alaptőkéje 2015. december 15. napjával hatályosan részben veszteségrendezés, részben pedig saját elhatározású tőke kivonás érdekében 1.564.500.000,- Ft-tal leszállításra került, mely tőkeleszállítás eredményeképp a Kibocsátó alaptőkéje 521.500.000,- Ft-ra (azaz ötszázhuszonegymillió-ötszázezer forint) csökkent.

A Kibocsátó alaptőkéje a fenti 4.4.1.1-4.4.1.4 pontokban részletezettek szerint több lépésben felemelésre került, amelyek eredményeképp a Kibocsátó alaptőkéje a Tájékoztató lezárásának időpontjában 732.103.975,- Ft (azaz hétszázharminckettőmillió-egyszázháromezer-kilencszázhetvenöt forint).

## **6. AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÁTTEKINTÉSE**

### **6.1 A Kibocsátó története**

A Kibocsátó. 1988. január 1. napján alakult a Konzum Áruház Szövetkezeti Közös Vállalat jogutódjaként 197.900.000,- forint jegyzett tőkével. A Budapesti Értéktőzsdére az egyik első kibocsátóként került 1990-ben. 1993-ig a Társaság meghatározó profilja a kereskedelem volt. Később a tevékenységi kör folyamatos változása következtében a Kibocsátó elsősorban termelő vállalat lett. Miután az ipari üzemek értékesítésre kerültek, 2001-től a Kibocsátó fő tevékenységévé a leányvállalatok számára végzett ügyviteli szolgáltatás és a befektetések irányítása vált. A Kibocsátó a befektetésein keresztül a kereskedelemben és a szolgáltatásokban volt érdekelt.

#### **2015 – Irányváltás és reorganizáció**

A Kibocsátó 2015-ben a maitól lényegesen eltérő piaci fókuszok mentén folytatta tevékenységét. Leányvállalata, a Konzumgres Kft. építőanyag kereskedelmi tevékenységet folytatott több telephelyen és az ebből származó árbevétel adta a konszolidált bevétel 92%-át. A fennmaradó 8%-ot az ingatlan hasznosítási és üzletviteli tanácsadás adta. 2015-ben már a korábbi évektől jelentősen elmaradtak a bevételek, folyamatosan értékesítésre kerültek a telephelyek, üzletrészek a teljes csoport jelentős veszteséget könyvelt el. Szükségessé vált a profilváltás és a reorganizáció.

2015 tavaszán jelent meg a Társaság vezetésében Jászai Gellért, akit 2015. április 30. napján a Kibocsátó igazgatósági tagnak választott meg a Kibocsátó közgyűlése, majd az Igazgatóság elnöke lett. Az irányításával elinduló profilváltás és reorganizáció első lépéseként 2015 őszén értékesítésre került a Konzum Áruház Kft. tulajdonában lévő pécsi ingatlan, valamint a Kibocsátó értékesítette a Konzumgres Kft.-ben meglévő tulajdonrészét. Ugyanebben az időszakban megalapításra került a cseh Královopolská RIA társasággal és Szabó Gejza magánszemélyekkel közösen a KPRIA Zrt. 2015 decemberében a Kibocsátó leszállította jegyzett tőkéjét és megváltoztatta nevét Konzum Kereskedelmi és Ipari Nyrt.-ről, Konzum Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.-re, valamint megalapította a - későbbi HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. részvénytulajdonos - KZBF Invest Kft-t.

#### **2016 – Tulajdonosváltás és a növekedés alapjainak kialakítása**

A KONZUM menedzsmentje már a 2016-os pénzügyi évben kialakította a Kibocsátó holding struktúráját és elindította az akvizíciós tevékenységet. A KONZUM MANAGEMENT Kft.-vel közösen megvásárolta a FirstFund Befektetési Alapkezelő Zrt.-t, mely megváltoztatta nevét Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-re. 2016 májusában a Társaság vezérigazgatónak választotta Jászai Gellértet, aki a többségi tulajdonos Forlev Kft.-től tőzsdén kívüli ügylet keretében megszerezte a Kibocsátó részvényeinek 32,93%-át. 2016 nyarán nyilvántartásba vételre került a KONZUM PE Magántőkealap, amely a KZH Invest Kft. 100%-os tulajdonosa lett. A KZH Invest Kft. 2016-ban megvásárolta a Révai Print Zrt. 100%-át.

Az új növekedése stratégiának egyik legfontosabb lépése volt, hogy a KONZUM PE Magántőkealap közvetett módon a KZBF Invest Kft.-vel közösen megvásárolta a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 99,9%-át és a Legatum'95 Kft. 100%-át. A HUNGUEST Hotels Magyarország egyik régiós szinten is meghatározó szereplője és mára a Kibocsátó egyik legjelentősebb befektetése a Turisztikai szegmensben. 2016 novemberében megalapításra került a BLT Group Zrt., melyben a Kibocsátó társult vállalkozása, a KONZUM MANAGEMENT Kft. 76%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik.

## 2017 – Új stratégia megvalósítása

A 2017-es üzleti év igen nagy jelentőséggel bírt a Kibocsátó életében, hiszen ez a több évtizedes múltra visszatekintő és indulása óta a tőzsdén is jegyzett társaságnak egyfajta újjászületése volt. Ez volt az első teljes olyan éve a Kibocsátónak, ami a 2016-ban lefektetett stratégiai irányvonalak mentén valósult meg.

Első lépésként 2017 februárjában Mészáros Lőrinc megszerezte a Kibocsátó részvényeinek 19,57%-át, a KONZUM PE Magántőkealap pedig összesen 45%-nyi tulajdonrészt szerzett a Kibocsátóban. Az új tulajdonos irányítása alatt 2017-ben tovább folytatódott a befektetési portfólió bővítése. Ezt követően márciusban társult vállalkozása, a KONZUM MANAGEMENT Kft. 15,86%-os részesedést szerzett az akkori OPIMUS GROUP Nyrt.-ben, azaz a mai nevén OPUS GLOBAL Nyrt.-ben. A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő KONZUM PE Magántőkealap további 19,65%-os tulajdonnal rendelkezik az OPUS-ban. A Kibocsátó hosszú távon részese kíván lenni az OPUS-nak, amely Magyarország egyik legnagyobb vállaltcsoportjává nőtte ki magát.

2017-ben a Kibocsátó Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-ben 24%-os közvetlen, illetve a KONZUM MANAGEMENT Kft.-n keresztül további 22,8%-os közvetett (azaz 46,8%-os közvetlen és közvetett) tulajdonosi részesedéssel rendelkezett. 2018 folyamán a Kibocsátó Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-ben meglévő közvetlen tulajdonosi részesedése 24%-ról 47%-ra emelkedett, ugyanakkor a közvetett tulajdonosi részesedése megszűnt. Tekintettel arra, hogy 2017 februárjában a Kibocsátó és a KONZUM MANAGEMENT Kft. megállapodást kötött, hogy a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közös irányításuk keretében a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közvetlen irányítást a Tpv. vállalkozások koncentrációjára vonatkozó rendelkezései alapján a Kibocsátó gyakorolja (mely közvetlen irányítás csak és kizárólag abban nyilvánul meg, hogy a Kibocsátó jogosult a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére), ezért a Kibocsátó a vonatkozó IFRS szabályokkal összhangban a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-t 2017-től leányvállalatként konszolidálja.

A Kibocsátó történetének további jelentős állomása volt, hogy 2017 tavaszán a KONZUM MANAGEMENT Kft.-n keresztül közvetetten tulajdonrészt szerzett a Balatontourist Csoportban. A Balatontourist három cégből felépülő csoport és magában foglalja a BALATONTOURIST Kft.-t, a BALATONTOURIST CAMPING Kft.-t és a Balatontourist Füred Club Camping Kft.-t. A Balatontourist üzleti érdekkörébe tartozik 14 balaton parti kemping, mellyel jelenleg is a régió egyik meghatározó szálláshely szolgáltatója.

A Kibocsátó 2017 augusztusában megszerezte az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 9,13%-os részvénycsomagját, melyet további 15,38%-os részvénycsomaggal növelt. Ezzel tranzakcióval jelent meg a Kibocsátónál az Ingatlanbefektetési szegmens, ezzel is tovább bővítve a társaság portfólióját. 2018. január 11. napján megállapodás született a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. és az Appeninn között az Üllői úti Ú48 Irodaház nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő szolgáltatásáról egy 4,6 milliárd forint értékű tőkeemelés keretében, amely 2018 májusában megtörtént. Ennek eredményeképpen a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM II Ingatlanbefektetési Alap zártkörű tőkeemelés keretében 13,68%-os részesedést szerzett az Appeninn Nyrt.-ben. Ennek eredményeképpen a Kibocsátó korábbi 24,51%-os részesedése 18,7%-ra csökkent, ugyanakkor a KONZUM Csoport összevont részesedése az Appeninn Nyrt.-ben – a KONZUM PE Magántőkealap 20,59%-os, a Konzum II Ingatlanbefektetési Alap 13,68%-os és a KPE Invest Kft. 0,8%-os részesedésével – együttesen 53,77% lett. 2018 júniusában a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap megállapodtak, hogy az Appeninn feletti közös irányításuk keretében az Appeninn feletti közvetlen irányítást a Tpv. vállalkozások koncentrációjára vonatkozó rendelkezései alapján a Kibocsátó gyakorolja, mely közvetlen irányítás csak és kizárólag abban nyilvánul meg, hogy a Kibocsátó jogosult az Appeninn Nyrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére. 2018. augusztus 23. napján a KONZUM PE Magántőkealap, mint eladó megállapodást kötött az Appeninn Nyrt.-ben fennálló

20,59%-os részesedését megtestesítő részvénytársaság adásvételére vonatkozóan a BDPST Zrt.-vel, mint vevővel. A tranzakció – melynek zárására előreláthatólag 2018. szeptember 30. napjáig kerül sor – következtében a KONZUM PE Magántőkealap Appeninn Nyrt.-ben fennálló részesedése 20,59%-ról 0%-ra csökken. A BDPST Zrt. 2018. szeptember 3. napján kelt nyilatkozatában kijelentette, hogy teljes körűen megismerte és tudomásul veszi a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap megállapodását. Tekintettel arra, hogy a megállapodásban részes társaságok –, azaz a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap – Appeninn Nyrt.-ben fennálló összevont részesedése az Appeninn Nyrt. közgyűlései részvényesi részvételi arányaira figyelemmel a gyakorlatban a tranzakció zárását követően is elegendő az Appeninn Nyrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére, ezért a vonatkozó IFRS szabályokkal összhangban 2018 évtől a Kibocsátó az Appeninn-t leányvállalatként konszolidálja.

2017 decemberében bejelentésre került egy újabb tranzakció, melynek megvalósítása már átnyúlik az idei évre, ez a Kibocsátónak a CIG Pannóniában történő 24,85%-os tulajdonszerzése. Ezen felül egy jelentős tőkeemelési tranzakció-sorozat is megvalósult, melynek során a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 99,9%-a közvetetten a Kibocsátó tulajdonába került, emellett a Kibocsátó megvásárolta a Ligetfürdő Kft.-t és két magyar, valamint két külföldi egység apportjával tőkét emel a Kibocsátóban a Wellnesshotel Építő Kft. A tranzakció-sorozat egyes elemei a 4.4 pontban kerülnek bemutatásra.

A 2017-es felvásárlások és tőkeemelések eredményeképpen a Kibocsátó pénzügyi teljesítménye valamint eredménytermelő képessége jelentősen javult, és kialakult a 6.2 pontban látható négy szegmensre fókuszáló holding struktúra.

A Kibocsátó a 2018-as pénzügyi évnek stabil pozícióból vágott neki erős mérleggel és saját tőkével, kiváló organikus és akvizíciós növekedési kilátásokkal. 2017. év erős pénzügyi adatai alátámasztják ambiciózus növekedés orientált stratégiáját, amely célja, hogy a Kibocsátó ne csak Magyarországon, de a közép-kelet-európai régióban is meghatározó befektetési holdinggá váljon. A Kibocsátó jövőbeli növekedését olyan vállalatok akvizícióján keresztül tervezi, amelyek illeszkednek a Kibocsátó befektetéseire és lehetőséget teremtenek a régiós növekedésre.

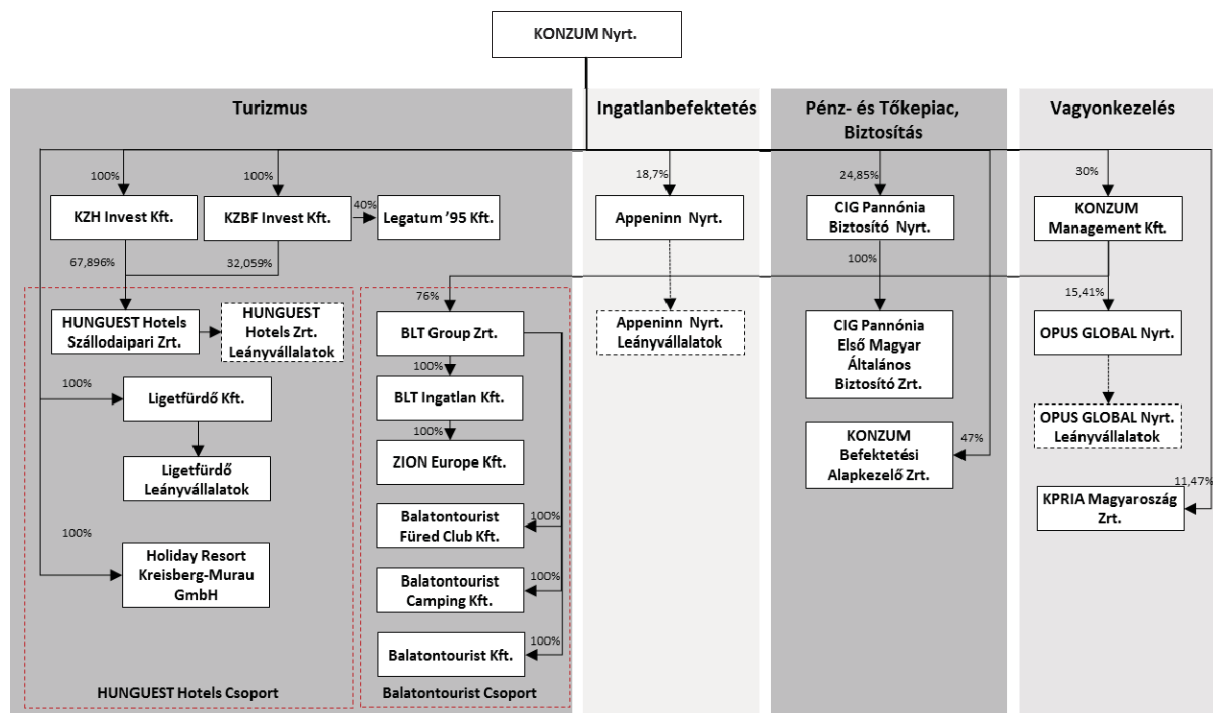
## **6.2 A Kibocsátó bemutatása és szervezeti felépítése**

A Kibocsátó egy diverzifikált befektetési holding, amely Magyarország és közép-kelet-európai régió legnagyobb növekedési potenciállal rendelkező gazdasági ágazataiba fektet. Azáltal, hogy a Kibocsátó több, kiemelt iparágba fektet, a Konzum befektetői számára lehetőséget biztosít, hogy leképezzék a magyar gazdaság növekedési profilját. A Kibocsátó a holding struktúra révén jelentős előnyöket biztosít a leányvállalatok számára:

- **Piaci háttér és kapcsolatrendszer:** A Kibocsátó szakmai háttere jelentős támogatást biztosít a piaci lehetőségek kiaknázásában, az akvizíciós célpontok felkutatásában, strukturálásában és végrehajtásában.
- **Menedzsment képességek:** Bizonyított és magas színvonalú menedzsment képességek a vállalatfelvásárlások, integrációk kialakításában, valamint a csoporton belüli portfólió cégek hatékony működtetésében.
- **Pénzügyi stabilitás és tőkeerő:** A Cégcsoport portfólió cégei számára a holding pénzügyi stabilitást és nagyobb tőkeerőt biztosít.

- **Finanszírozási szinergiák:** A finanszírozási lehetőségek és szinergiáinak kihasználása a Cégcsoporton belüli leányvállalatok finanszírozásában és könnyebb hozzáférés tőkepiaci tranzakciókhoz.

A Kibocsátó holding társaságként működik, így az egyes akvizíciókat sokszor projekt specifikus leányvállalatain keresztül valósítja meg. A Kibocsátó tevékenységét négy szegmens mentén különíti el, amelyek felépítését az alábbi ábra mutatja.



A Cégcsoport az üzleti tevékenységét a továbbiakban szegmensekre bontva mutatja be az alábbiak szerint:

- **Turizmus szegmens:** A Konzum célja, hogy további potenciális lehetőségeket kutasson fel a HUNGUEST Hotels és a Balatontourist számára akár integrálható üzleti egységek, akár fejlesztési források formájában. Ennek eredménye részben az a tőkeemelési sorozat, melyet a Kibocsátó 2017 decemberében jelentett be és amely számos jó lokációban lévő, komoly üzleti potenciált rejtő és a vállalatcsoport profiljába teljes mértékben illeszkedő üzleti egység megszerzését célozza.
- **Ingatlanbefektetés szegmens:** A Kibocsátó az Appeninnen keresztül jelenleg 39 kereskedelmi ingatlant tömörítő portfóliót kezel, amelynek jelentős része „A” illetve „B” kategóriás irodaház és kiskereskedelmi valamint logisztikai létesítmény. A Kibocsátó célja az ingatlanpiaci portfólió további dinamikus növelése további irodavásárlással és fejlesztéssel, valamint kiskereskedelmi egységek fejlesztésével.
- **Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens:** A Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmensben a 2017-es üzleti évet még a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. tevékenysége dominálta. A kezelt portfólió év közben gyarapodott egyrészt a METIS Magántőkealap átvételével és a METIS 2. Magántőkealap nyilvántartásba vételével, melyek a Tájékoztató lezárásának időpontjában közvetve és közvetlenül az MKB Bank Zrt. törzsrésztvényeinek 39%-át

tulajdonolják, másfelől pedig a Diófa Ingatlanbefektetési Alap átvételével, mely több, mint 10 milliárd forintnyi ingatlanvagyonával a piac egyik meghatározó szereplője. A METIS Magántőkealap és a METIS 2. Magántőkealap MKB Bank Zrt.-ben közvetve és közvetlenül fennálló részesedése a Kibocsátó által 2018. augusztus 27. napján a BÉT honlapján közzétett rendkívüli tájékoztatásban bemutatott tranzakciók zárását követően az MKB Bank Zrt. törzsrésztvényeinek 48,62%-ra nő. A Cégcsoport a fent felsorolt alapokban nem rendelkezik tulajdonosi érdekeltséggel, ezen alapok kezelését a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. végzi. Tekintettel arra, hogy 2017 februárjában a Kibocsátó és a KONZUM MANAGEMENT Kft. megállapodást kötött, hogy a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közös irányításuk keretében a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közvetlen irányítást a Tpv. vállalkozások koncentrációjára vonatkozó rendelkezései alapján a Kibocsátó gyakorolja (mely közvetlen irányítás csak és kizárólag abban nyilvánul meg, hogy a Kibocsátó jogosult a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére), a Cégcsoport tevékenysége – a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-n keresztül – az alapok kezelésére is kiterjed. A Kibocsátó a vonatkozó IFRS szabályokkal összhangban a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-t 2017-től leányvállalatként konszolidálja. A CIG Pannóniával 2018-ban kötött megállapodás értelmében a Kibocsátó 24,85%-os közvetlen befolyásoló részesedést szerzett a CIG Pannoniában és ezzel együtt leányvállalataiban. Ezzel olyan domináns biztosítási szereplővel bővül a Kibocsátó portfóliója, melynek piaci pozíciója várhatóan jelentősen javul a Cégcsoport piaci helyzetének és csoporton belüli szinergiáknak köszönhetően.

- **Vagyonkezelés szegmens:** A KONZUM mint holdingvállalat egyik fő profilja a vagyonkezelés. A Kibocsátó társult vállalkozása, a KONZUM MANAGEMENT Kft. 2017 márciusában tőzsdén kívüli megállapodás keretében 15,41%-os tulajdonrészt szerzett az OPUS-ban. A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő KONZUM PE Magántőkealap további 19,65%-os tulajdonnal rendelkezik az OPUS-ban. A Kibocsátó hosszú távon részese kíván lenni az OPUS-nak, amely Magyarország egyik legnagyobb vállaltcsoportjává nőtte ki magát.

A Kibocsátó vonatkozásában jelenleg nincsenek olyan környezetvédelmi kérdések, amelyek a Kibocsátó tárgyi eszközeinek felhasználását érinthetik.

## 6.3 Turizmus szegmens

### 6.3.1 Turizmus szegmens üzleti tevékenysége

A Turizmus a Kibocsátó egyik kiemelt szegmense, és a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. megvásárlása a Kibocsátó újkori történetének első befektetése volt. A Kibocsátó 2016-ban kezdte meg turisztikai tevékenységét a HUNGUEST Hotels felvásárlásával. A portfólió tovább bővült a Wellnesshotel Építő Kft. tulajdonában lévő egerszalóki négy csillagos Hotel Saliris Resort, a kreischbergi négy csillagos Alpenblick Hotel (korábbi nevén Ferien Hotel) szállodákkal, a KONZUM PE Magántőkealap tulajdonában lévő HOLIDAY RESORT KREISCHBERG-MURAU GmbH, valamint a 2018-ban a Ligetfürdő Kft. tulajdonában lévő, korábban a HUNGUEST Hotels által tulajdonolt és üzemeltetett alábbi egységekkel: Heiligenblut Hotel GmbH (ezen keresztül HUNGUEST Hotel Heiligenblut és Landhotel Post szállodák), HUNGUEST Hotels Montenegro d.o.o., és HUNGUEST Hotel Forrás valamint a vele összekapcsolt Napfényfürdő Aquapolis, mely Magyarország egyik legnagyobb aquaparkja és élményfürdője.

Jelenleg a Kibocsátó társult vállalkozásként kezeli a Balatontourist Csoportot, amelyben a KONZUM MANAGEMENT Kft.-n keresztül közvetve 22,8%-os részesedéssel rendelkezik. Ugyanakkor a 4.4.2.2 pontban bemutatott, várhatóan

2018. harmadik negyedévében megvalósuló tőkeemelés eredményeképpen a Kibocsátó megszerzi az irányítást a Balatontourist Csoport felett, amely így a Cégcsoport része lesz. A Tájékoztatóban ennek megfelelően már részletesebben bemutatásra kerül a Balatontourist Csoport tevékenysége, eszközei és jövőbeli stratégiája, figyelembe véve, hogy a tőkeemelést követően a Balatontourist Csoport a Cégcsoport leányvállalata lesz.

A fenti tranzakciók zárásával a Kibocsátó a HUNGUEST Hotels és a Balatontourist révén Magyarország és a közép-kelet-európai régió egyik legjelentősebb turisztika csoportjává válik.

A Kibocsátó turisztikai tevékenysége három alszegmensre bontható:

- (a) Hazai, vidéki gyógy-, wellness és rendezvény-turizmus (HUNGUEST Hotels);
- (b) Balatonkörnyéki kempingek (Balatontourist Csoport);
- (c) Szálláshelyek Ausztriában, Montenegróban és Romániában (HUNGUEST Hotels és Ligetfürdő Kft.).

### 6.3.2 HUNGUEST Hotels szállodáinak bemutatása

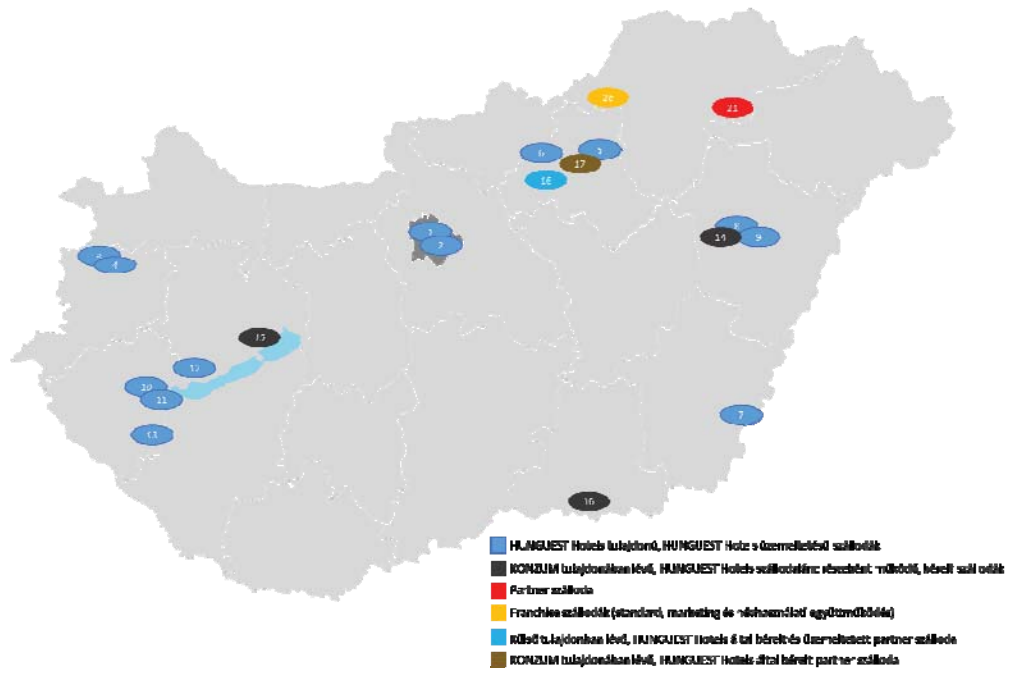
A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Rt.-t 1996. májusában a HUNGUEST Vagyonkezelő Rt. hozta létre, amely a volt szakszervezeti vagyon kezelésével volt megbízva. A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. jelenleg 18 szállodát és a szállodák saját wellness részlegeit nem beleértve – három (szállodával zártan összekötött) fürdőt működtet szerte az országban. Belföldön további egy szálloda, a Lillafüreden található Palota Hotel franchise rendszerben használja a HUNGUEST Hotels márkanévét és további öt szállodát külföldön (Herceg Novi, Montenegró; Heiligenblut és Murau, Ausztria) üzemeltet. Külföldön egy szálloda franchise rendszerben használja a HUNGUEST Hotels márkanévét (Csíkszereda – Románia)

A szállodaipari cég létrehozásának oka az volt, hogy a volt jelentősebb szakszervezeti üdülők egy kézben tartásával lehetőség kínálkozott egy piaci környezetben versenyképes szállodalánc kialakítására. Kilépvé a turisztikai piacra, a piaci feltételekhez való alkalmazkodás, a láncszerű fellépéssel a hatékonyság fokozása, valamint a különböző profilkok szétválasztása azonnal megkezdődött. Az adottságaihoz igazítva a szállodalánc három fő stratégiai irány mentén alakította ki működését: termál, vakáció és üzleti turizmus. A cél egy egységes arculatot mutató, európai színvonalú profitábilis szállodalánc létrehozása volt, amely egyrészt garantálja az ingatlanvagyon értékének megőrzését, illetve a beruházások következtében ezen érték növekedését, másrészt a szállodapiac domináns szereplőjeként előnyös versenypozíciót biztosít.

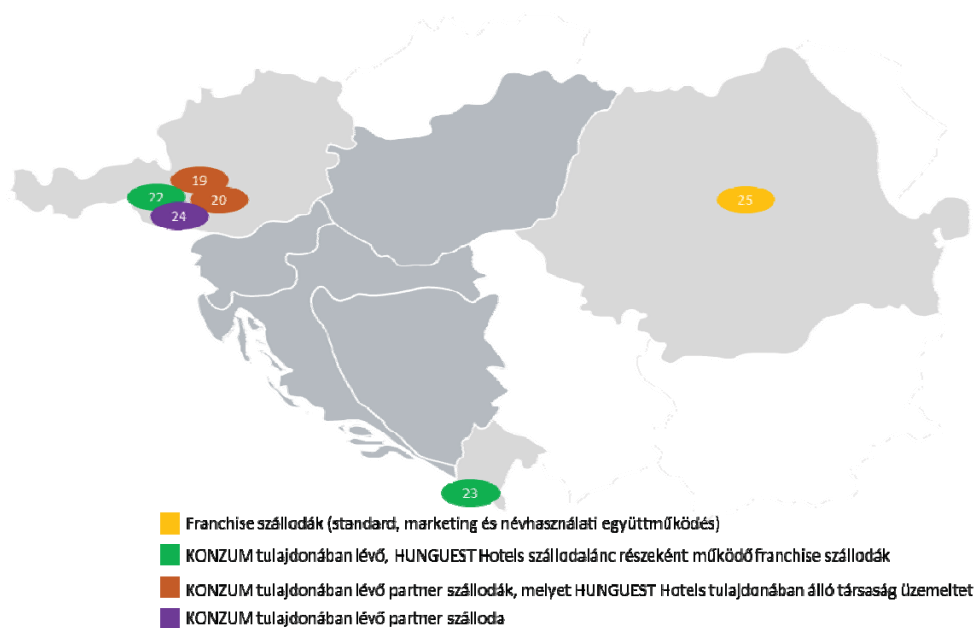
Jelenleg a HUNGUEST Hotels Magyarország egyik legnagyobb, kizárólag magyar tulajdonban lévő szállodalánca. A szállodaláncot alkotó 26 szálloda közül 20 Magyarország legismertebb gyógyhelyein, üdülő- és hegyvidéki területein, valamint kiemelt nagyvárosaiban található. A régióban, a montenegrói tengerparton, az ausztriai Grossglockner lábánál és Murauban, valamint Erdélyben található HUNGUEST Hotels szállodák. A hotelek a legszélesebb igényeknek megfelelő szolgáltatásokat nyújtvák, beleértve a klasszikus gyógyszolgáltatásokat, rekreációs fitnessz-wellness szolgáltatásokat, konferencialehetőségeket, és programajánlatokat.



A HUNGUEST Hotels szállodák elhelyezkedése Magyarországon besorolásuk szerint:



A HUNGUEST Hotels szállodák elhelyezkedése külföldön, besorolásuk szerint.

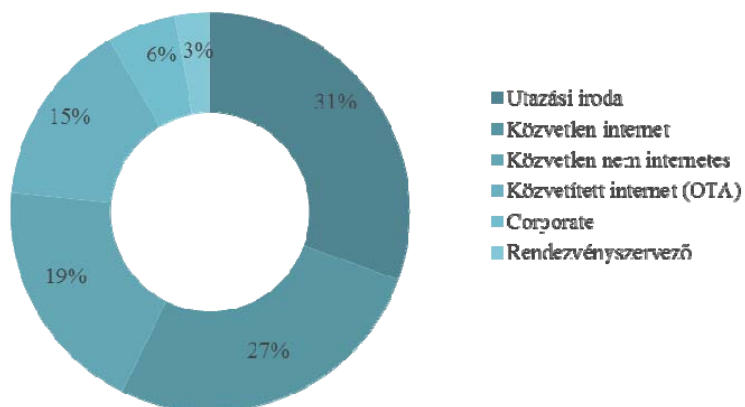


### 6.3.3 Értékesítési csatornák és ügyfelek

A HUNGUEST Hotels vendégköre 60%-ban belföldi, ezen belül is Budapest és Pest megye jelentik a fő küldőterületeket, a belföldi vendégek nagyjából 50%-a innen érkezik. A külföldi vendégek esetében a legjelentősebb küldő országok Németország, Csehország, Ausztria, Románia és Lengyelország.

A társaság mintegy 100 ezer családból álló HUNGUEST Hotels törzskártyás bázissal rendelkezik, melyből évente 5% többször visszatér valamelyik szállodába, ezzel megbízható vendégbázist képezve a szállodacsoport részére. Ebből jelentős jövőbeli marketing és értékesítési előnyök származnak.

#### A HUNGUEST Hotels árbevételének megoszlása értékesítési csatornák szerint - 2017



Forrás: HUNGUEST Hotels

### 6.3.4 A HUNGUEST Hotels szállodák főbb működési és pénzügyi adatai

#### 6.3.4.1 Férőhely és kapacitás

#	Város	Szálloda	Szállodák főbb adatai 2017 szerint <sup>1</sup>				
			Szobaszám	Férőhely	Vendég	Vendégéjszaka	Kihasználtság
			darab				%
<b>HUNGUEST Hotels tulajdonú, HUNGUEST Hotels üzemeltetésű szállodák</b>							
1	Budapest	Hotel Platánus***	133	266	1.142	85.700	94,3
2	Budapest	Hotel Millennium***	122	242	33.958	65.854	76,3
3	Bükfürdő	Hotel Répce***	163	326	22.261	90.796	77,7
4	Bükfürdő	Hotel Répce Gold****	188	376	27.433	114.225	84,8
5	Eger	Hotel Flóra***	190	380	29.094	97.112	67,9
6	Galyatető	Grand Hotel Galya****	126	250	29.549	69.381	63,2
7	Gyula	Erkel Hotel****/****	308	616	47.148	154.852	64,1
8	Hajdúszoboszló	Hotel Aqua Sol****	142	284	21.394	74.315	65
9	Hajdúszoboszló	Hotel Béke****	224	469	25.889	97.098	64,3
10	Hévíz	Hotel Panoráma***	205	410	21.488	90.494	70,9
11	Hévíz	Hotel Helios***	210	420	20.333	104.499	80,2
12	Tapolca	Hotel Pelion****	228	456	39.787	108.595	60,4
13	Zalakaros	Hotel Freya***	162	324	29.766	98.128	71,5
Összesen			2.401	4.819	349.242	1.251.049	
<b>KONZUM tulajdonában lévő, HUNGUEST Hotels szállodalánc részeként működő, bérelt szállodák</b>							
14/a	Hajdúszoboszló	Apollo Hotel****	33	79	5.291	15.926	65,2
14/b	Hajdúszoboszló	Apollo Hotel - Time Share	22	44	2.086	13.255	72,1
15	Balatonalmádi	Hotel Bál Resort****	209	418	26.408	62.302	40,6
16	Szeged <sup>2</sup>	Hotel Forrás****	196	392	39.027	98.741	63,6
Összesen			460	933	72.812	190.224	
<b>KONZUM tulajdonában lévő, HUNGUEST Hotels által bérelt partner szálloda<sup>3</sup></b>							
17	Egerszalók	Saliris Resort Spa & Conference Hotel****	204	408	n.a.	n.a.	n.a.
Összesen			204	408	n.a.	n.a.	-
<b>Külső tulajdonban lévő, HUNGUEST Hotels által bérelt és üzemeltetett partner szálloda<sup>3</sup></b>							
18	Mátraháza	Lifestyle Hotel****	114	228	n.a.	n.a.	n.a.
Összesen			114	228	n.a.	n.a.	-
<b>KONZUM tulajdonában lévő partner szállodák<sup>3</sup>, melyeket HUNGUEST Hotels tulajdonában álló társaság üzemeltet</b>							
19	Kreischberg (AT)	Hotel Alpenblick****	43	125	n.a.	n.a.	n.a.
20	Kreischberg (AT)	Relax Resort****	91	270	n.a.	n.a.	n.a.
Összesen			134	395	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Partner szálloda<sup>3</sup></b>							
21	Tarcal	Andrássy Rezidencia Wine&Spa	41	84	n.a.	n.a.	n.a.
Összesen			41	84	n.a.	n.a.	n.a.
<b>KONZUM tulajdonában lévő, HUNGUEST Hotels szállodalánc részeként működő franchise szállodák</b>							
22	Heiligenblut (AT)	Hotel Heiligenblut****	113	258	5.983	24.443	51,4
23	Herceg Novi (ME)	Hotel Sun Resort****	229	457	12.572	58.852	53,2
Összesen			342	715	18.555	83.295	-
<b>KONZUM tulajdonában lévő partner szálloda<sup>3</sup></b>							
24	Heiligenblut (AT)	Landhotel Post****	50	99	4.285	11.225	59,0
Összesen			50	99	4.285	11.225	-
<b>Franchise szállodák (standard, marketing és névhasználati együttműködés)</b>							
25	Csíkszereda (RO)	Fenyő Hotel***	100	176	n.a.	n.a.	n.a.
26	Lillafüred	Palota Hotel****	133	265	n.a.	n.a.	n.a.
Összesen			233	441	n.a.	n.a.	n.a.

Forrás: HUNGUEST Hotels belső kimutatásai alapján

1: A főbb mutatószámok a HUNGUEST által üzemeltett szállodákra állnak rendelkezésre, egyéb viszonyban lévő szállodákra nem

2: A Hotel Forrás a 2018-as évben került a HUNGUEST Hotels tulajdonába, korábban üzemeltett szálloda volt

3: A partner szállodák nem HUNGUEST Hotels brand alatt működnek

A HUNGUEST Hotels tizenhárom saját tulajdonú szállodát üzemeltet összesen több mint 2.400 szobával. Ezekben a hotelekben 2017. folyamán 349.242 vendég fordult meg akik összesen 1.251.049 éjszakát töltöttek el. A vendégéjszakák számát tekintve a legjelentősebb szállodák a gyulai Erkel Hotel (154.852 vendégéjszaka) és a bükkfürdői Hotel Répce Gold (114.225). 2017 folyamán 100 ezret meghaladó vendégéjszakát számlál még a hévizi Helios és a tapolcai Hotel Pelion is. A kihasználtság tekintetében a budapesti Hotel Platánus mutatja a legmagasabb értéket, köszönhetően a Budapesti Rendőr-főkapitánysággal kötött hosszú távú szerződés alapján lekötött kapacitásoknak.

A saját tulajdonú szállodákon felül a HUNGUEST Hotels további tizenhárom hotelét működtet az alábbi konstrukciókban:

- (a) Három, a Kibocsátó tulajdonában álló szállodát üzemeltet bérleti szerződés keretében, az üzemeltett szállodák a szállodalánc részeként működnek.
- (b) Egy szálloda, mely a Kibocsátó tulajdonában áll, üzemeltet bérleti szerződés keretében. Ez a szálloda a HUNGUEST Hotels partnerszállodájaként működik.
- (c) Egy szálloda, mely a harmadik külső fél tulajdonában áll, üzemeltet bérleti szerződés keretében. Ez a szálloda a HUNGUEST Hotels partnerszállodájaként működik.
- (d) Kettő szállodát a Kibocsátótól bérel, és saját leányvállalatokon keresztül üzemeltet partnerszállodaként.
- (e) Egy szállodát management szerződés keretében üzemeltet, egy harmadik, külső tulajdonú cégben. A szálloda partnerszállodaként üzemel, azonban az együttműködés marketing jellegű, nincs közös strandard, és névhasználati megállapodás.
- (f) Kettő szálloda a Kibocsátó tulajdonában található franchise szálloda.
- (g) Egy partner szálloda.
- (h) Kettő szálloda franchise szálloda, ahol az együttműködés teljes körű; ezek a HUNGUEST Hotels által alkalmazott standardoknak, arculatnak, brandnek megfelelően működő szállodák.

Az üzemeltetett szállodák közül hét belföldön, hét pedig külföldön helyezkedik el. A teljes üzemeltetett hotel állomány 4.029 szobát számlál, illetve 8.221 férőhelyet biztosít a vendégei számára.

Továbbá a HUNGUEST Hotels közbeszerzési eljárás kerében elnyerte a Nyíregyházán épülő üzemeltetését, bérleti szerződés formájában.

### 6.3.5 Szolgáltatások

#	Város	Szálloda	Szállodák szolgáltatásai			
			Konferencia	Wellness, Gyógyfürdő	Közvetlen kapcsolat fürdővel	Közvetlen kapcsolat vízparttal
<b><u>Saját tulajdonú, saját üzemeltetésű szállodák</u></b>						
1	Budapest	Hotel Platánus***	✓			
2	Budapest	Hotel Millennium***	✓			
3	Bükfürdő	Hotel Répce***	✓	✓	✓	
4	Bükfürdő	Hotel Répce Gold****	✓	✓	✓	
5	Eger	Hotel Flóra***	✓	✓	✓	
6	Galyatető	Grand Hotel Galya****	✓	✓		
7	Gyula	Erkel Hotel****/***	✓	✓	✓	
8	Hajdúszoboszló	Hotel Aqua Sol****	✓	✓	✓	
9	Hajdúszoboszló	Hotel Béke****	✓	✓	✓	
10	Hévíz	Hotel Panoráma***	✓	✓	✓	
11	Hévíz	Hotel Helios***	✓	✓		
12	Tapolca	Hotel Pelion****	✓	✓		
13	Zalakaros	Hotel Freya***	✓	✓	✓	
<b><u>KONZUM tulajdonában lévő, HUNGUEST Hotels szállodalánc részeként működő, bérelt szállodák</u></b>						
14	Hajdúszoboszló	Apollo Hotel****	✓	✓	✓	
15	Balatonalmádi	Hotel Bál Resort****	✓	✓		✓
16	Szeged	Hotel Forrás****	✓	✓	✓	
<b><u>Konzum Nvrt. tulajdonában lévő, HUNGUEST Hotels által bérelt partner szállodák</u></b>						
17	Egerszalók	Saliris Resort Spa & Conference Hotel****	✓	✓	✓	
<b><u>Külső tulajdonban lévő, HUNGUEST Hotels által bérelt és üzemeltetett partner szállodák</u></b>						
18	Mátraháza	Lifestyle Hotel****	✓	✓		
<b><u>KONZUM Nvrt. tulajdonában lévő partner szállodák, melveket HUNGUEST Hotels tulajdonában álló társaság üzemeltet</u></b>						
19	Kreischberg (AT)	Hotel Alpenblick****		✓		
20	Kreischberg (AT)	Relax Resort****		✓		
<b><u>Partner szálloda</u></b>						
21	Tarcal	Andrássy Rezidencia Wine & Spa		✓		
<b><u>KONZUM Nvrt. tulajdonában lévő, HUNGUEST Hotels szállodalánc részeként működő franchise szállodák</u></b>						
22	Heiligenblut (AT)	Hotel Heiligenblut****	✓	✓		
23	Herceg Novi (ME)	Hotel Sun Resort****	✓	✓		✓
<b><u>KONZUM Nvrt. tulajdonában lévő partner szálloda</u></b>						
24	Heiligenblut (AT)	Landhotel Post****		✓		
<b><u>Franchise szállodák (standard, marketing és névhasználati együttműködés)</u></b>						
25	Csikszereda (RO)	Fenyő Hotel***	✓	✓		
26	Lillafüred	Palota Hotel****	✓	✓		

Forrás: HUNGUEST Hotels

A kínált szolgáltatások tekintetében elmondható, hogy a szállodák túlnyomó többsége rendelkezik wellness, gyógyfürdő, illetve konferencia kapacitással. A komoly versenylőnynek számító közvetlen összeköttetés a fürdővel összesen tizenegy szállodánál valósult meg. Kettő hotel (Hotel Bál Resort, Balatonalmádi; Sun Resort, Herceg Novi) esetében van közvetlen kapcsolat a vízparttal.

### 6.3.6 Éves árbevétel kategóriánként

#	Város	Szálloda	Árbevétel megbontása (millió Ft) - 2017 <sup>1</sup>			
			Szállás	Vendéglátás	Wellnes és gyógyászat	Egyéb
<b>Saját tulajdonú, saját üzemeltetésű szállodák</b>						
1	Budapest	Hotel Platánus****	272	0	0	30
2	Budapest	Hotel Millennium****	216	212	0	42
3	Bükfürdő	Hotel Répce****	413	375	161	41
4	Bükfürdő	Hotel Répce Gold****	564	602	207	48
5	Eger	Hotel Flóra****	584	409	107	56
6	Galyatető	Grand Hotel Galya****	358	411	13	37
7	Gyula	Erkel Hotel****/****	845	726	315	76
8	Hajdúszoboszló	Hotel Aqua Sol****	360	403	310	44
9	Hajdúszoboszló	Hotel Béke****	623	533	202	84
10	Hévíz	Hotel Panoráma****	367	419	162	54
11	Hévíz	Hotel Helios****	540	490	250	77
12	Tapolca	Hotel Pelion****	732	612	26	59
13	Zalakaros	Hotel Freya****	479	380	213	47
Összesen			6.353	5.572	1.966	697
<b>KONZUM tulajdonában lévő, HUNGUEST Hotels szállodalánc részeként működő, bérelt szállodák</b>						
14	Hajdúszoboszló <sup>3</sup>	Apollo Hotel****	127	77	1	9
15	Balatonalmádi	Hotel Bál Resort****	353	350	16	73
16	Szeged <sup>2</sup>	Hotel Forrás****	n.a	n.a	n.a	n.a
Összesen			n.a	n.a	n.a	n.a
<b>Konzum Nyrt. tulajdonában lévő, HUNGUEST Hotels által bérelt partner szálloda</b>						
17	Egerszalók	Saliris Resort Spa & Conference Hotel****	n.a	n.a	n.a	n.a
Összesen			n.a	n.a	n.a	n.a
<b>Külső tulajdonában lévő, HUNGUEST Hotels által bérelt és üzemeltetett partner szálloda</b>						
18	Mátraháza	Lifestyle Hotel****	n.a	n.a	n.a	n.a
Összesen			n.a	n.a	n.a	n.a
<b>KONZUM Nyrt. tulajdonában lévő partner szálloda, melvet HUNGUEST Hotels tulajdonában álló társaság üzemeltet</b>						
19	Kreischberg (AT)	Hotel Alpenblick****	n.a	n.a	n.a	n.a
20	Kreischberg (AT)	Relax Resort****	n.a	n.a	n.a	n.a
Összesen			n.a	n.a	n.a	n.a
<b>Partner szálloda</b>						
21	Tarcal	Andrássy Hotel Wine & Spa	n.a	n.a	n.a	n.a
Összesen			n.a	n.a	n.a	n.a
<b>KONZUM Nyrt. tulajdonában lévő, HUNGUEST Hotels szállodalánc részeként működő franchise szálloda</b>						
22	Heiligenblut (AT)	Hotel Heiligenblut****	n.a	n.a	n.a	n.a
23	Herceg Novi (ME)	Hotel Sun Resort****	n.a	n.a	n.a	n.a
Összesen			n.a	n.a	n.a	n.a
<b>KONZUM Nyrt. tulajdonában lévő partner szálloda</b>						
24	Heiligenblut (AT)	Landhotel Post****	n.a	n.a	n.a	n.a
Összesen			n.a	n.a	n.a	n.a
<b>Franchise szállodák (standard, marketing és névhasználati együttműködés)</b>						
25	Csíksereda (RO)	Fenyő Hotel***	n.a	n.a	n.a	n.a
26	Lillafüred	Palota Hotel****	n.a	n.a	n.a	n.a
Összesen			n.a	n.a	n.a	n.a

Forrás: HUNGUEST Hotels kimutatásai alapján

1: A főbb mutatószámok a HUNGUEST által üzemeltetett szállodákra állnak rendelkezésre, egyéb viszonyban lévő szállodákra nem

2: A Hotel Forrás a 2018-as évben került a HUNGUEST Hotels tulajdonába, korábban üzemeltetett szálloda volt

3: Nem tartalmazza a Time Share bevételeit

A szállás és árbevétel tekintetében a legjelentősebb szálloda a gyulai Erkel Hotel, amely 2017 folyamán 845 millió Ft árbevételt generált a szállás szegmensben, míg 726 millió Ft-ot a

vendéglátásban, 13%-ot (mintegy 2 milliárd Ft-ot) képviselve a saját tulajdonú szállodák összbevételeiből. 10%-os részaránnyal (mintegy 1.4 milliárd Ft-os éves árbevétellel) még három hotel, a bükkföldi Hotel Répce Gold, a hajdúszoboszlói Hotel Béke és a tapolcai Hotel Pelion rendelkezett.

### 6.3.7 Hunguest Hotels tulajdonú, Hunguest Hotels üzemeltetésű szállodák

#### 1 - Hotel Platánus – Budapest



A Liszt Ferenc repülőtér, főbb rendezvényhelyszínek (Nemzeti Színház, Papp László Budapest Sportaréna, Puskás Ferenc Stadion, SYMA Sport- és Rendezvényközpont, HUNGEXPO Vásárközpont, Művészetek Palotája) közelében található. 128 standard és

öt superior kategóriájú szobájában, összesen 266 férőhely található. A Budapesti Rendőr-főkapitánysággal, négy évre kötött szerződés értelmében a Hotel Platánus kapacitása előre le van kötve.

#### Hotel Platánus\*\*\*

Város	Budapest
Nyitás éve	1956
Legutolsó felújítás éve	1999-2000
Szobaszám (darab)	133
Szálláshelyek száma (darab)	266
Éttermek száma (darab)	-
Bár egységek száma (darab)	-
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	-

Forrás: HUNGUEST Hotels

#### Főbb teljesítménymutatók

	2015	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	5	4	1
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	66	72	86
Kiadható szoba (ezer darab)	49	49	49
Kiadott szoba (ezer darab)	34	38	46
Kihasználtság (%)	69,8	78,8	94,3
Teljes bevétel (eFt)	266.057	268.957	301.772
TREVPAR (eFt)	5.481	5.525	6.216
GESPER (eFt)	4.059	3.745	3.477

Forrás: HUNGUEST Hotels



## 2 - Hotel Millennium – Budapest



A Liszt Ferenc repülőtér, főbb rendezvényhelyszínek (Nemzeti Színház, Papp László Budapest Sportaréna, Puskás Ferenc Stadion, SYMA Sport- és Rendezvényközpont, HUNGEXPO Vásár-központ, Művészetek Palotája) közelében található. Méretéből, valamint három különböző méretű konferenciaterméből fakadóan alkalmas mind üzleti, mind magánjellegű rendezvények lebonyolítására. 116 standard szobájában

és hat apartmanjában összesen 242 férőhely található. A Budapesti Rendőr-főkapitánysággal, négy évre kötött szerződés értelmében a Hotel Millennium rendelkezésre tartja a kapacitásának szinte egészét.

### Hotel Millennium\*\*\*

Város	1
Nyitás éve	1957
Legutolsó felújítás éve	1999-2000
Szobaszám (darab)	122
Szálláshelyek száma (darab)	242
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	385

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

### Főbb teljesítménymutatók

	2015	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	34	34	34
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	60	59	66
Kiadható szoba (ezer darab)	45	45	45
Kiadott szoba (ezer darab)	31	31	34
Kihasználtság (%)	68,9	69,6	76,3
Teljes bevétel (eFt)	378.315	370.088	469.322
TREVPAR (eFt)	8.496	8.288	10.539
GESPER (eFt)	6.341	6.241	7.127

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

### 3 - Hotel Répce – Bükfürdő



Budapesttől 220 km-re, az osztrák határtól 50 km-re fekszik a Bükfürdő Gyógy- és Élménycentrum, melyben gyógyvizes medencék mellett termál- és strandmedencék, gyermekmedencék, a rekreációs parkban élményfürdő, fizioterápiás intézet is található. A büki Hotel Répcét és a Gyógyfürdőt egy zárt és fűtött folyosó köti össze, így a Hotel Répce vendégei egész évben, kényelmes

módon tudják a Gyógyfürdőt látogatni. Ezen kívül Sonnentherme Lutzmannsburg Frankenau Európa vezető kisbaba- és gyermek termálfürdője is egyszerűen és gyorsan megközelíthető a szállodából. Az épületben hét emeleten 163 pótágyazható, apartman jellegű és standard szoba található, ahol 326 vendég pihenhet egyszerre.

#### Hotel Répce\*\*\*

Város	Bükfürdő
Nyitás éve	1977
Legutolsó felújítás éve	1999
Szobaszám (darab)	163
Szálláshelyek száma (darab)	326
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	-
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	-

Forrás: HUNGUEST Hotels

#### Főbb teljesítménymutatók

	2015	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	20	21	22
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	84	86	91
Kiadható szoba (ezer darab)	59	60	59
Kiadott szoba (ezer darab)	43	44	46
Kihasználtság (%)	71,8	73,9	77,7
Teljes bevétel (eFt)	852.672	889.902	989.626
TREVPAR (eFt)	14.332	14.917	16.634
GESPER (eFt)	10.196	10.320	10.899

Forrás: HUNGUEST Hotels

#### 4 - Hotel Répce Gold – Bükfürdő



Budapesttől 220 km-re, az osztrák határtól 50 km-re fekszik a Bükfürdő Gyógy- és Élmenycentrum, melyben gyógyvizes medencék mellett termál- és strandmedencék, gyermek-medencék, a rekreációs parkban élményfürdő, fizioterápiás intézet is található. A büki Hotel Répcét és a Gyógyfürdőt egy zárt és fűtött folyosó köti össze, így a Hotel Répce Gold vendégei egész évben, kényelmes módon tudják a Gyógyfürdőt látogatni. A Répce Gold a'la carte és büfés

rendszerű gasztronómiai szolgáltatásokkal, sportprogramokkal támogatott wellness szálloda, mely 80 fő befogadására alkalmas konferenciateremmel is rendelkezik. Az épület négy emeletén összesen 188 db, 376 fő befogadására alkalmas kétágyas szobákban, apartmanokban, családi szobákban, valamint VIP lakosztályokban pihenhettek a vendégek.

#### Hotel Répce Gold\*\*\*\*

Város	Bükfürdő
Nyitás éve	2004
Legutolsó felújítás éve	-
Szobaszám (darab)	188
Szálláshelyek száma (darab)	376
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	80

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

#### Főbb teljesítménymutatók

	2015	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	26	28	27
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	107	115	114
Kiadható szoba (ezer darab)	69	69	69
Kiadott szoba (ezer darab)	54	58	58
Kihasználtság (%)	78,9	84,8	84,8
Teljes bevétel (eFt)	1.261.959	1.368.225	1.421.803
TREVPAR (eFt)	18.391	19.885	20.720
GESPER (eFt)	11.780	11.896	12.447

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

## 5 - Hotel Flóra - Eger



A szálloda Eger központjában található, könnyen megközelíthető helyen, közvetlenül a Termál- és Strandfürdő szomszédságában. A szálloda elhelyezkedése lehe-tőséget nyújt komplex, gyógyulást, pihenést és szórakozást is magában foglaló pihenésre. A szálloda

lobbyjából közvetlen átjáró nyílik a fürdőbe. A szállodával szemben található az oszmán birodalom fürdőkultúráját idéző Török Fürdő. Mindemellett a szálloda saját, gyógyfürdő minősítésű gyógyászati résszel is rendelkezik, ahol különféle egészségjavító és –megőrző szolgáltatások várják a vendégeket. A közelben található a város legnagyobb parkja, az Érsekkert, illetve Eger történelmi látnivalókban is bővelkedő belvárosa is. A szálloda jelentős konferencia és rendezvény kapacitással is rendelkezik, a legnagyobb teremben maximum 300 fős befogadó képességgel.

### Hotel Flóra\*\*\*

Város	Eger
Nyitás éve	1989
Legutolsó felújítás éve	1999 és 2009 (részleges)
Szobaszám (darab)	190
Szálláshelyek száma (darab)	380
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	580

Forrás: HUNGUEST Hotels

### Főbb teljesítménymutatók

	2015	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	32	28	29
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	100	900	97
Kiadható szoba (ezer darab)	69	70	69
Kiadott szoba (ezer darab)	43	44	47
Kihasználtság (%)	61,4	63,1	67,9
Teljes bevétel (eFt)	942.024	978.465	1.155.594
TREVPAR (eFt)	13.583	14.071	16.663
GESPER (eFt)	9.439	10.815	11.900

Forrás: HUNGUEST Hotels

## 6 - Grand Hotel Galya – Galyatető



A szálloda az ország második legmagasabb csúcsán, 957 méter magasan helyezkedik el, ebből fakadóan kiemelkedő panorámával rendelkezik. Összesen 250 férőhelyen, 126 Deluxe, Superior és Classic szobában pihenhetnek a szálloda vendégei. A vendégek a tiszta levegő, és a szálloda wellness részlegének köszönhetően választhatnak az aktív pihenés és szórakozási lehetőségek

közül, úgy mint erdei gyalogtúrák, éjszakai fáklyás túrák, nordic walking nyáron, télen pedig a négy km-re található a mátraszentistváni sípálya. A szállodában 300 fő befogadására alkalmas, magas technikai színvonalú, szekcionálható konferenciaterem mellett két kisebb szekcióterem (80 és 10 fő) is található.

### Grand Hotel Galya\*\*\*\*

Város	Galyatető
Nyitás éve	1939
Legutolsó felújítás éve	2009
Szobaszám (darab)	126
Szálláshelyek száma (darab)	250
Éttermek száma (darab)	2
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	390

Forrás: HUNGUEST Hotels

### Főbb teljesítménymutatók

	2015	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	30	29	30
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	72	68	69
Kiadható szoba (ezer darab)	47	47	47
Kiadott szoba (ezer darab)	28	29	30
Kihasználtság (%)	59,3	62,0	63,2
Teljes bevétel (eFt)	700.895	744.548	818.781
TREVPAR (eFt)	14.886	15.770	17.389
GESPER (eFt)	9.795	10.966	11.801

Forrás: HUNGUEST Hotels

## 7 - Erkel Hotel – Gyula

Az Erkel Hotel Gyula egyetlen szállodája, amely közvetlen átjárással rendelkezik a szomszédos Várfürdőbe. A hotel két szárnya összesen 308 szobával rendelkezik, az alábbi bontásban:



- Munkácsy szárny: 244 fő befogadására alkalmas 95 standard kétágyas, 25 superior és kettő akadálymentesített szoba;
- Dürer szárny: 173 standard kétágyas szoba, négy junior apartman, 5 apartman, négy akadálymentesített szoba, összesen 372 fős kapacitással.

A wellness szolgáltatások mellett 300+150 fő befogadására alkalmas konferenciaterem, valamint kisebb összejövetelek számára öt további konferenciaterem áll a vállalati ügyfelek rendelkezésére.

### Erkel Hotel\*\*\*\*/\*\*\*

Város	Gyula
Nyitás éve	1970 (Munkácsy szárny) 1982 (Dürer szárny)
Legutolsó felújítás éve	2010-2011
Szobaszám (darab)	308
Szálláshelyek száma (darab)	616
Éttermek száma (darab)	2
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	630

Forrás: HUNGUEST Hotels

### Főbb teljesítménymutatók

	2015	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	37	42	47
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	124	138	155
Kiadható szoba (ezer darab)	112	113	112
Kiadott szoba (ezer darab)	57	63	73
Kihasználtság (%)	50,4	55,4	64,1
Teljes bevétel (eFt)	1.451.067	1.614.083	1.961.814
TREVPAR (eFt)	12.908	14.318	17.451
GESPER (eFt)	11.683	11.659	12.669

Forrás: HUNGUEST Hotels

## 8 - Hotel Aqua-Sol – Hajdúszoboszló



HUNGUEST Hotel Aqua-Sol az üdülőváros egyetlen szállodája, melynek vendégei egész évben zárt és fűtött folyosón látogathatják az Aqua-Palace élményfürdőt valamint Hungarospa Gyógyfürdőt. Az épületben 142 szobában, 284 vendég pihenhet egyszerre, két lakosztályban, hat apartmanban, hat mozgássérült- és 128 kétágyas szobában.

Két, technikai eszközökkel jól felszerelt konferenciateremmel rendelkezik a szálloda. Parkolni a szálloda által bérelt, zárt parkolóban, vagy a gyógyfürdő előtt lehet, korlátozott számban a szálloda garázsa is igénybe vehető.

### Hotel Aqua-Sol\*\*\*\*

Város	Hajdúszoboszló
Nyitás éve	2002
Legutolsó felújítás éve	-
Szobaszám (darab)	142
Szálláshelyek száma (darab)	284
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	160

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

### Főbb teljesítménymutatók

	2015	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	20	20	21
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	68	70	74
Kiadható szoba (ezer darab)	52	52	52
Kiadott szoba (ezer darab)	31	32	34
Kihasználtság (%)	59,3	60,7	65,0
Teljes bevétel (eFt)	964.151	1.032.748	1.116.823
TREVPAR (eFt)	18.602	19.871	21.548
GESPER (eFt)	14.225	14.677	15.028

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

## 9 - Hotel Béke – Hajdúszoboszló



A hajdúszoboszlói Béke Hotel 203 erkélyes szobájával, valamint önálló konyhával és étkezővel rendelkező 21 apartmannal várja vendégeit. A szálloda saját maga által üzemeltetett gyógyfürdővel rendelkezik, melyben több gyógyvizes, úszó- és élménymedence található.

A szálloda a Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége által adott "Zöld Szálloda 2015-2016" címmel rendelkezik, a hatékony energiafelhasználás, víztakarékosság és környezetet kímélő fenntartás végett. A szálloda klimatizált étterme 300 fő befogadására alkalmas, konferenciák és rendezvények lebonyolítására egy 300 fő befogadására alkalmas nagyobb, valamint négy kisebb, 90, 90, 30 és 20 fő befogadására alkalmas szekciótérmet nyújt lehetőséget.

### Hotel Béke\*\*\*\*

Város	Hajdúszoboszló
Nyitás éve	1962
Legutolsó felújítás éve	2009-2010
Szobaszám (darab)	224
Szálláshelyek száma (darab)	469
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	530

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

### Főbb teljesítménymutatók

	2015	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	21	24	26
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	88	98	97
Kiadható szoba (ezer darab)	82	82	82
Kiadott szoba (ezer darab)	48	50	53
Kihasználtság (%)	58,7	60,8	64,3
Teljes bevétel (eFt)	1.214.456	1.253.841	1.441.749
TREVPAR (eFt)	14.854	15.311	17.634
GESPER (eFt)	13.835	12.851	14.848

*Forrás: HUNGUEST Hotels*



## 10 - Hotel Panoráma – Hévíz



Hévíz szívében, az üdülővárosban egyedülálló módon, a Hévízi Szent András Gyógycentrummal közös telken épülve, azzal fedett, fűtött híddal összekötve található a HUNGUEST Hotel Panoráma. Az összesen 410 vendéget az épület 202 kétágyas szobája, valamint három apartman várja.

A szálloda főleg az idősebb, gyógyulni érkező hazai és német, cseh, szlovák vendégekért célozza meg.

### Hotel Panoráma\*\*\*

Város	Hévíz
Nyitás éve	1968-75
Legutolsó felújítás éve	2002
Szobaszám (darab)	205
Szálláshelyek száma (darab)	410
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	335

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

### Főbb teljesítménymutatók

	2015	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	19	20	21
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	82	86	90
Kiadható szoba (ezer darab)	75	75	75
Kiadott szoba (ezer darab)	47	50	53
Kihasználtság (%)	63,0	67,0	70,9
Teljes bevétel (eFt)	771.359	815.935	1.001.597
TREVPAR (eFt)	10.309	10.875	13.386
GESPER (eFt)	9.424	9.506	11.068

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

## 11 - Hotel Helios - Hévíz



A hévízi gyógytótól 500m-re található a két épülettel rendelkező szálloda egy több mint négyhektáros ősfás parkban. Az Anna nevű épület 1974-ben épült, míg a Benjamin nevű természetvédelmi területen található épület 1907-ben épült, maga az épület helyi védelem alatt áll. 1999-2000

években teljes felújításon esett át a szálloda. Az épületekből fedett átjárón lehet eljutni a gyógyászati részre. A szálloda Hévízen szinte egyedülálló módon saját gyógyvizet kúttal rendelkezik. A parkban találhatóak a wellness részleg kültéri medencéi és egyéb létesítményei.

### Hotel Helios\*\*\*

Város	Hévíz
Nyitás éve	1907 (Benjamin ép.) 1974 (Anna ép.)
Legutolsó felújítás éve	2006 (Anna ép.) 2015 (Benjamin ép.)
Szobaszám (darab)	210
Szálláshelyek száma (darab)	420
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	170

Forrás: HUNGUEST Hotels

### Főbb teljesítménymutatók

	2015	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	17	18	20
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	92	94	104
Kiadható szoba (ezer darab)	77	77	77
Kiadott szoba (ezer darab)	53	56	61
Kihasználtság (%)	69,3	72,9	80,2
Teljes bevétel (eFt)	1.154.202	1.189.488	1.356.896
TREVPAR (eFt)	15.058	15.476	17.702
GESPER (eFt)	12.493	12.593	12.985

Forrás: HUNGUEST Hotels

## 12 - Hotel Pelion – Tapolca



A tapolcai Hotel Pelion a város központjában, egy négyhektáros parkban várja vendégeit. A szálloda parkjában fúrt saját termálvíz-kút adja a medencék vizét, valamint a szálloda alatt található egy fedett folyosóval összekötött saját barlangfürdő. A vendégek pihenését számos kül- és beltéri élmény, gyógy- és sportmedence mellett különböző wellness

szolgáltatások segítik. A szálloda kiemelkedő jelentőségű és színvonalú konferencia kapacitással rendelkezik maximum 500 fő befogadására alkalmas nagyteremmel. A szálloda összesen 456 vendéget 184 kétágyas, 32 egybe nyitható kétágyas, nyolc apartman, négy luxus lakosztály, négy speciálisan, mozgássérültek számára kialakított szoba várja.

### Hotel Pelion\*\*\*\*

Város	Tapolca
Nyitás éve	2003
Legutolsó felújítás éve	-
Szobaszám (darab)	228
Szálláshelyek száma (darab)	456
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	2
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	1.270

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

### Főbb teljesítménymutatók

	2015	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	34	40	40
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	97	109	109
Kiadható szoba (ezer darab)	83	83	83
Kiadott szoba (ezer darab)	45	53	50
Kihasználtság (%)	54,3	63,8	60,4
Teljes bevétel (eFt)	1.112.054	1.268.297	1.429.110
TREVPAR (eFt)	13.363	15.199	17.713
GESPER (eFt)	11.446	11.629	13.160

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

### 13 - Hotel Freya – Zalakaros



A szálloda Zalakaros központjában, közvetlenül a Gránit Gyógyfürdő szomszédságában, egy szépen gondozott parkban terül el, így a vendégek egész évben zárt és fűtött folyosón látogathatják a gyógyászati, élmény- és sportmedencéket. Az épület hat emeletén összesen 150 klimatizált szoba, és 12 apartmanban összesen 324 vendég befogadására alkalmas kétágyas szobákban, apartmanok, családi szobákban, valamint VIP lak-

osztályokban pihenhetnek a vendégek. A szálloda konferenciaterme 150 fő befogadására alkalmas.

#### Hotel Freya\*\*\*

Város	Zalakaros
Nyitás éve	1983
Legutolsó felújítás éve	2000-2002
Szobaszám (darab)	162
Szálláshelyek száma (darab)	324
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	150

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

#### Főbb teljesítménymutatók

	2015	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	27	27	30
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	85	88	98
Kiadható szoba (ezer darab)	59	59	59
Kiadott szoba (ezer darab)	36	37	42
Kihasználtság (%)	61,0	62,5	71,5
Teljes bevétel (eFt)	872.322	922.492	1.119.418
TREVPAR (eFt)	14.753	15.558	18.931
GESPER (eFt)	10.210	10.526	11.408

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

**6.3.8** Konzum tulajdonában levő, HUNGUEST Hotels szállodalánc részeként működő, bérelt szállodák

14 - Apollo Hotel – Hajdúszoboszló



Hajdúszoboszló központjában található a 25 kétágyas, négy családi szobával, három junior és egy VIP luxuslakosztállyal rendelkező, 79 vendég befogadására alkalmas szálloda. A szálloda közvetlen összeköttetésben áll a HUNGUEST Hotel Béke által üzemeltetett gyógyfürdővel. A szállodában további 22 szoba üzemel Time Share rendszerben.

**Apollo Hotel\*\*\*\***

Város	Hajdúszoboszló
Nyitás éve	1965
Legutolsó felújítás éve	2002
Szobaszám (darab)	33
Szálláshelyek száma (darab)	79
Éttermek száma (darab)	-
Bár egységek száma (darab)	-
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	30

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

**Főbb teljesítménymutatók**

	2015*	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	0	4	5
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	1	14	16
Kiadható szoba (ezer darab)	1	12	12
Kiadott szoba (ezer darab)	0	6	8
Kihasználtság (%)	57,4	50,9	65,2
Teljes bevétel (eFt)**	9.960	219.661	266.915
TREVPAR (eFt)	17.754	18.187	22.160
GESPER (eFt)	13.245	15.857	15.887

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

*\*a szálloda 2015. december 15-től üzemel a HH kereteiben.*

*\*\*Ebből Time Share bevétel 2017-ben: 52 millió Ft*

## 15 - Hotel Bál Resort – Balatonalmádi



200 méterre a Balaton partjától egy ősparkban található a hotel. A balatonparti programok mellett a szálloda 500 m<sup>2</sup>-en várja wellness és relaxációs szolgáltatásaival vendégeit. Nyáron saját strandot biztosít a szálloda vendégei számára. A szálloda jelentős konferencia kapacitása mellett a 13. emeleten exkluzív körpanorámás 50 fő befogadására alkalmas rendezvényterem is várja az üzleti vendégeket.

### Hotel Bál Resort\*\*\*\*

Város	Balatonalmádi
Nyitás éve	1969
Legutolsó felújítás éve	2006
Szobaszám (darab)	209
Szálláshelyek száma (darab)	418
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	2
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	650

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

### Főbb teljesítménymutatók

	2015*	2016	2017
Vendégek száma (ezer darab)	-	4	26
Vendégéjszakák száma (ezer darab)	-	7	62
Kiadható szoba (ezer darab)	-	13	76
Kiadott szoba (ezer darab)	-	4	31
Kihasználtság (%)	-	28,6	40,6
Teljes bevétel (eFt)	-	84.058	792.219
TREVPAR (eFt)	-	6.703	10.385
GESPER (eFt)	-	12.237	12.716

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

\*a szálloda 2016. november 2-től üzemel a HH kereteiben.

## 16 - Hotel Forrás – Szeged



A szálloda közvetlen össze-köttetésben áll a Napfényfürdő Aquapolis Szeged fürdő-komplexummal. Az épület a belvárostól alig 10 perc sétára található, a város egyetlen olyan szállodája, amely összeköttetésben áll a fürdővel. A szálloda 196 szobájában megtalálhatóak kétágyas szobák, összenyitható szobák akadály-mentesített szobák, apartmanok és luxus lakosztályok. A szálloda étterme 400 fő befogadására képes, így

vállalati rendezvények, valamint esküvők lebonyolítására.

### Hotel Forrás

Város	Szeged
Nyitás éve	1987
Legutolsó felújítás éve	2008-2010
Szobaszám (darab)	196
Szálláshelyek száma (darab)	392
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	890

Forrás: HUNGUEST Hotels

### 6.3.9 KONZUM tulajdonában lévő, HUNGUEST Hotels által bérelt partner szálloda

#### 17 - Saliris Resort Spa & Conference Hotel – Egerszalók



A szálloda a település jelképévé vált sódomb közelében található. A szálloda 408 vendégét összesen 204 szoba várja, melyből 99 standard (ebből 40 egybenyitható), 58 superior, 34 superior plus, kilenc lakosztály három akadálymentesített, és egy luxus lakosztály. A fürdő közvetlen megközelítése egy üvegfolysón keresztül történik, ahol 17, egész évben nyitva tartó kül- és beltéri medence

szolgálja a vendégek pihenését. A szálloda hat konferenciaterme összesen 450 fő számára kínál elhelyezési lehetőséget.

#### Saliris Resort Spa & Conference Hotel\*\*\*\*

Város	Egerszalók
Nyitás éve	2010
Legutolsó felújítás éve	-
Szobaszám (darab)	204
Szálláshelyek száma (darab)	408
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	450

Forrás: HUNGUEST Hotels



**6.3.10** Külső tulajdonában lévő, HUNGUEST Hotels által bérelt és üzemeltetett partner szálloda

18 - Lifestyle Hotel – Mátraháza



Mátraházán található a szállodalánc „életmód” hotele. A vendégek a tiszta levegő, és a szálloda wellness részlegének köszönhetően választhatnak az aktív pihenés és szórakozási lehetőségek közül, úgy, mint erdei gyalogtúrák, éjszakai fáklyás túrák, nordic walking. A szálloda 228 vendégét összesen 114 standard, junior, családi és lifestyle szoba várja, melyekből 24 szobapár egybenyitható. A szálloda konferencia és rendezvény szolgáltatásai rendkívül népszerűek.

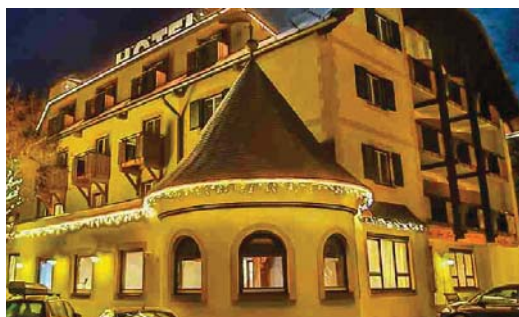
**Lifestyle Hotel\*\*\*\***

Város	Mátraháza
Nyitás éve	1984 (Hotel Bérc-ként)
Legutolsó felújítás éve	2011
Szobaszám (darab)	114
Szálláshelyek száma (darab)	228
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	2
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	415

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

**6.3.11** KONZUM tulajdonában lévő partner szálloda, melyet HUNGUEST Hotels tulajdonában álló társaság üzemeltet

19 - Hotel Alpenblick- Kreischberg (AT)



Az osztrák kreischbergi síközpont igen kedvelt a téli sportokat kedvelő vendégek körében, köszönhetően annak, hogy decembertől március végéig hóbiztos területen vehetik igénybe a környék összesen 46 km sípályáit. A szálloda összesen 125 vendégét 31 kétágyas, nyolc superior, három kétlégterű Kreischberg Suite, egy háromlégterű Alpenblick Suite valamint hat összenyitható kétágyas szoba várja. A vendégek további kikapcsolódását wellness-és fitneszterem szolgálja.

**Hotel Alpenblick\*\*\*\***

Város	Kreischberg - Ausztria
Nyitás éve	1976
Legutolsó felújítás éve	2017
Szobaszám (darab)	43
Szálláshelyek száma (darab)	125
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	-

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

*A szálloda nem rendelkezik saját konferencia kapacitással, a közelben található egy 350 fős rendezvényközpont.*

## 20 - Relax Resort - Kreischberg (AT)



Az osztrák kreischbergi sikhözpont igen kedvelt a téli sportokat kedvelő vendégek körében, köszönhetően annak, hogy decembertől március végéig hóbiztos területen vehetik igénybe a környék összesen 46 km sípályáit. A szobák kialakítása mellett mind a családi pihenés, mind a vállalati rendezvények rendezése biztosított, köszönhetően az 500 m<sup>2</sup> wellnessrészleg élmény medencéinek, szaunának, valamint a

szekcionálható szemináriumi termekké alakítható közösségi tereknek.

### Relax Resort\*\*\*\*

Város	Kreischberg - Ausztria
Nyitás éve	2008
Legutolsó felújítás éve	-
Szobaszám (darab)	91
Szálláshelyek száma (darab)	270
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	2
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	-

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

*A szálloda nem rendelkezik saját konferencia kapacitással, a közelben található egy 350 fős rendezvényközpont.*

### 6.3.12 Partner szálloda

#### 21 - Andrásy Rezidencia Wine & Spa- Tarczal



Tokaj-Hegyalja történelmi borvidékének szívében található a wellnes és borhoteli szolgáltatásokat ötvöző szálloda. Szolgáltatásai között vinoterápiás wellnes, barlangfürdő, valamint gyógy, élmény- és úszómedencék találhatóak a klasszikus wellnes, valamint rendezvény és konferencia szolgáltatások mellett. A szálloda 84 vendégét összesen 41 junior, kétágyas, superior, deluxe szoba, valamint egy 100 m<sup>2</sup> elnöki lakosztály várja.

#### Andrásy Rezidencia Wine & Spa

Város	Tarczal
Nyitás éve	-
Legutolsó felújítás éve	-
Szobaszám (darab)	41
Szálláshelyek száma (darab)	84
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	180

Forrás: HUNGUEST Hotels

**6.3.13** KONZUM tulajdonában lévő, HUNGUEST Hotels szállodalánc részeként működő franchise szálloda

22 - Hotel Heiligenblut – Heiligenblut (AT)



A szálloda 3000 méter feletti csúcsokkal körülölelve, a Hohe Tauern Nemzeti Park közepén fekszik. A nemzeti park régió a Möll és Malta folyók partján terül el, a vendégek télen a síelésnek, és más téli sportoknak hódolhatnak, míg nyáron a Großglockner és Pasterze gleccser túraútvonalait járhatják be. Tartozik hozzá egy garázsépület és egy fedett tenispálya.

A szálloda 1960-as években épült, először 1992-93-ban, majd 2000-2002, végül 2006-ban végeztek felújításokat rajta.

**Hotel Heiligenblut\*\*\*\***

Város	Heiligenblut - Ausztria
Nyitás éve	1990
Legutolsó felújítás éve	2006
Szobaszám (darab)	113
Szálláshelyek száma (darab)	258
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	-

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

### 23 - Hotel Sun Resort – Herceg Novi (ME)



A szálloda a Kotori-öböl északi bejáratánál, a horvát határtól 10 km-re helyezkedik el, Montenegró egyik legnyugatibb pontján. Szubmediterrán éghajlatának köszönhetően a téli átlaghőmérséklet meghaladja a 10°C-ot, a napsütéses napok száma a 200 napot. A szálloda a tengerparti promenád mellett fekszik egy kéthektáros területen,

öt percre az óvárostól. Egy órán belüli autóútra található a világörökségi védelem alatt álló Kotor, valamint Dubrovnik

#### **Hotel Sun Resort\*\*\*\***

Város	Herceg Novi-Montenegró
Nyitás éve	1970
Legutolsó felújítás éve	2004-2008
Szobaszám (darab)	229
Szálláshelyek száma (darab)	457
Éttermek száma (darab)	2
Bár egységek száma (darab)	2
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	135

*Forrás: HUNGUEST Hotels*

### 6.3.14 KONZUM tulajdonában lévő partner szálloda

#### 24 - Landhotel Post – Heiligenblut (AT)



A szálloda a 3000 méter feletti csúcsokkal körülölelve, a Hohe Tauern Nemzeti Park közepén fekszik, közvetlenül a sífelvonó völgyállomásánál. A nemzeti park régió a Möll és Malta folyók partján terül el, a vendégek télen a sielésnek, és más téli sportoknak hódolhatnak, míg nyáron a Großglockner és Pasterze gleccser túraútvonalait járhatják be.

#### Landhotel Post\*\*\*\*

Város	Heiligenblut - Ausztria
Nyitás éve	-
Legutolsó felújítás éve	-
Szobaszám (darab)	50
Szálláshelyek száma (darab)	99
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	2
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	-

Forrás: HUNGUEST Hotels

### 6.3.15 Franchise szállodák (standard, marketing és névhasználati együttműködés)

#### 25 - Fenyő Hotel – Csíkszereda (RO)



A Fenyő Hotel Hargita megye székhelyén Csíkszereda központjában található, a Székelyföldet felfedezni vágyó turisták számára a Csíki havasok és az Olt folyó közelségének köszönhetően ideális bázist képez. Az aktív pihenés mellett a szálloda széleskörű wellness és kényelmi szolgáltatásokat nyújt. A szállodában összesen 176 vendég tud megszállni, 100 szobában. A szálloda három, összesen 190 fő elhelyezésére technikailag felkészített konferenciateremmel várja vállalati ügyfeleit.

#### **Fenyő Hotel\*\*\***

Város	Csíkszereda - Románia
Nyitás éve	1971
Legutolsó felújítás éve	2002
Szobaszám (darab)	100
Szálláshelyek száma (darab)	176
Éttermek száma (darab)	1
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	270

*Forrás: HUNGUEST Hotels*



## 26 - Palota Hotel – Lillafüred



Miskolctól 10 km-re, a Bükk-hegység keleti részén található völgyben fekszik Lillafüreden a függőkerttel és parkkal körülvett kastélyszálló. A közelmúltban befejezett felújítási munkálatok során megújult a szálloda medencetere, törökfürdő jellegű medence melletti kialakítással. A szálloda összesen 265 vendégét várja 101 kétágyas szobájában, 21 apartmanjában, valamint 10 junior szobájában. A vállalati ügyfeleknek a földszinten egy légkondicionált, 250

személyt befogadni tudó, valamint további kettő földszinti és három emeleti előadó nyújt lehetőséget konferenciák, kihelyezett tréningek lebonyolítására.

### Palota Hotel

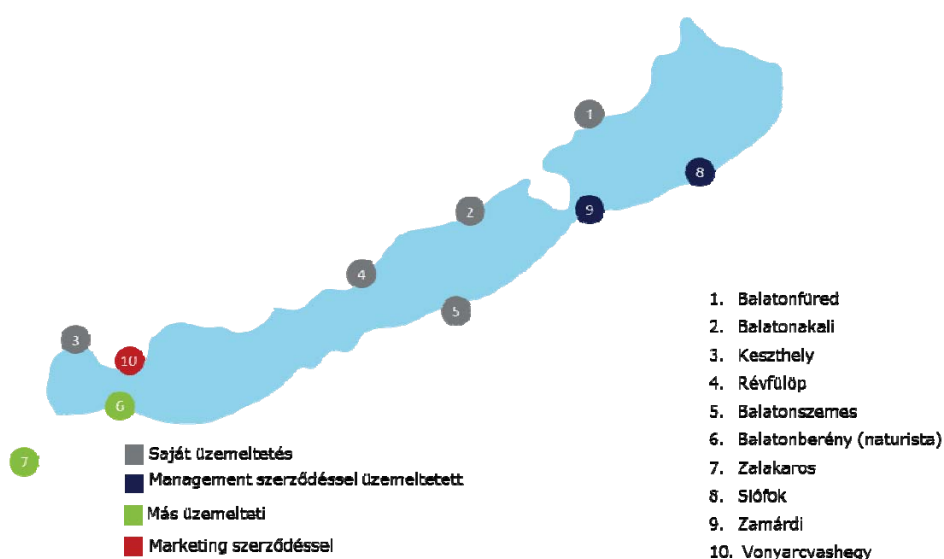
Város	Lillafüred
Nyitás éve	1928-30
Legutolsó felújítás éve	2009
Szobaszám (darab)	133
Szálláshelyek száma (darab)	265
Éttermek száma (darab)	2
Bár egységek száma (darab)	1
Rendezvény- és konferenciakapacitás (fő)	415

Forrás: HUNGUEST Hotels

### 6.3.16 A Balatontourist kempingjeinek bemutatása

A Turizmus szegmens második legnagyobb befektetése a Balatontourist Csoport, melyben a Kibocsátó a KONZUM MANAGEMENT Kft.-n keresztül közvetve 22,8%-os részesedéssel rendelkezik. A Balatontourist 67 éve üzemeltet kempingeket a Balaton partján, jelenleg a legnagyobb üzemeltető Magyarországon. A kempingek nem saját tulajdonúak, azokat gazdálkodó szervezetektől és önkormányzatoktól veszi bérbe a társaság.

A Balatontourist Csoport operatív szempontból három legjelentősebb tagja a BALATONTOURIST Kft., a BALATONTOURIST CAMPING Kft., és a Balatontourist Füred Club Camping Kft. Mindhárom társaság a BLT Group Zrt. többségi tulajdonában áll. A társaságok egységes irányítását közös ügyvezető biztosítja.



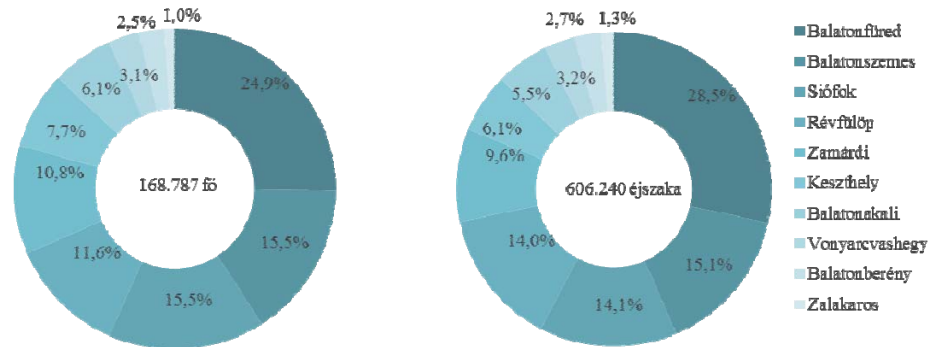
A BALATONTOURIST Kft. Révfülpőn és Balatonberényben bérel kempinget a települési önkormányzatoktól. A társaság rendelkezik a kempingek üzemeltetéséhez szükséges eszközökkel. A révfülpői kempinget a Balatontourist maga üzemelteti, míg a balatonberényi naturista profilú kempinget külső üzemeltető, a Zala Kempingek Kft. működteti. A balatonberényi kemping bérleti szerződése 2028. december 31-ig meghosszabbításra került, a 2019-es turisztikai szezontól kezdődően a saját üzemeltetésű kempingként működik tovább. A révfülpői kemping bérleti szerződése 2018 során jár le, a bérleti szerződés meghosszabbítása folyamatban van. A kempingek marketing és értékesítési tevékenységét a BALATONTOURIST CAMPING Kft. biztosítja, ahogy a csoporthoz tartozó másik két társaság esetében is, díjazás ellenében. A kempingek bevételének fő forrását az egyéni vendégek jelentik, egy kisebb bevételi bázist adnak a viszonteladóknak értékesített szálláshelyek.

A BALATONTOURIST CAMPING Kft. 2016 óta folytat kemping-üzemeltetési tevékenységet. A társaság Balatonakaliban, Keszthelyen, Balatonszemesen és Zalakaroson bérel kemping területeket gazdálkodó szervezetektől. 2018-at megelőzően további kettő, a fonyódi és a siófoki kempinget is bérelte a társaság, ám

ezekon a területeken nem került sor szerződésújításra. Az üzemeltetéshez szükséges eszközök egy része a társaság tulajdonát képezi, míg egy másik részét a BALATONTOURIST Kft.-től bérli. A balatonakali, keszthelyi és balatonszemesei kempingeket a társaság maga üzemelteti, míg a zalakarosi kemping esetében bevon egy egyéni vállalkozót, mint üzemeltetőt.

A Siófokon, Zamárdiban és Vonyarcvashegyen működő 3 kempingnek a Balatontourist díjazás ellenében értékesítési és marketing szolgáltatásokat is nyújt.

Vendégek és vendégéjszák megoszlása 2017-ben



Forrás: Balatontourist

A Balatontourist Füred Club Camping Kft. 2016 óta üzemelteti a Balaton leglátogatottabb közvetlen vízparti kempingjét Balatonfüreden, melyet a városi önkormányzattól bérel. A bérleti szerződés 10 évre szól, 2027-ig. A bérbeadónak lehetősége van minden évben egy alkalommal a szerződés felbontására. Az üzemeltetéshez szükséges eszközök egy része saját tulajdonban van, egy részét pedig a BALATONTOURIST Kft.-től bérli. A kempingüzemeltetést a társaság maga végzi.

A Balatontourist Csoportot a társaságok veszprémi székhelyéről irányítják. A balatoni kemping-üzemeltetés erősen szezonális jellegű. A kempingek jellemzően a május-szeptember közötti időszakban tartanak nyitva.

Az árbevétel képződése a szezonálitáshoz igazodik. A Balatontourist évente novemberben kezdi meg következő turisztikai szezon előértékesítését. A beszedett előlegekből és a korábbi évek felhalmozott nyereségéből finanszírozza a turisztikai szezonra való felkészítés költségeit.

A tevékenység szezonális jellege miatt az éves foglalkoztatású munkavállalók száma alacsony, csak a legfontosabb munkaterületekre korlátozódik. Az üzleti tevékenység többsége kiszervezett, szerződött alvállalkozók biztosítják a takarítási, kertészeti, animációs, informatikai illetve vízimentési feladatokat, és jelentős számban alkalmaznak diák munkásokat is.

### 6.3.17 Turizmus szegmens stratégiája

A Turizmus szegmens a működését a HUNGUEST Hotels és a Balatontourist tevékenysége határozza meg.

#### 6.3.17.1 HUNGUEST Hotels

A HUNGUEST Hotels Magyarország és a közép-kelet-európai régió egyik vezető wellness, gyógy-és konferencia szálloda csoportja. Az elmúlt egy évben a társaság portfóliója jelentősen gyarapodott a bejelentett és mára lezárult tőkeemelések és vásárlások révén. A HUNGUEST Hotels jelenlegi 5 milliárd Ft EBITDA szintjét az elkövetkezendő öt évben a HUNGUEST Hotels szeretné jelentősen növelni, organikus és akvizíciókon keresztüli növekedési stratégia megvalósításával.

A HUNGUEST Hotels stratégiája az alábbi pillérekre alapszik:

- **A HUNGUEST Hotels csoport hazai piacvezető pozíciójának megerősítése:** A HUNGUEST Hotels célja, hogy a megnövekedett portfólióval tovább erősítse vezető pozícióját a hazai wellness szálloda piacon. A HUNGUEST Hotelsnek jelentős versenyelőnyt jelent, hogy a legtöbb szálloda esetében közvetlen kapcsolat van a szálloda és a településen működő gyógyfürdők között. Ezen kívül a szállodák nagy része rendelkezik wellness létesítményekkel. A menedzsment várakozásai alapján a jövőben a piacot meghaladó növekedést érhetnek el azzal, hogy kihasználják a HUNGUEST Hotels brand és a törzskártya program ismertségéből adódó értékesítési lehetőségeket, adottságokat. A HUNGUEST Hotels ezen kívül jelentős méretgazdaságossági előnyt tud realizálni a megnövekedett portfólió révén.
- **További növekedési lehetőségek megvalósítása:** Jelenleg a HUNGUEST Hotels portfóliója zömében wellness, gyógy- és konferencia szállodákat foglal magában. A HUNGUEST Hotels célja, hogy a vidéki wellness mellett tovább növelje jelenlétét Magyarország és a régió városaiiban is, amire elsősorban akvizíciók keretében kerülhetne sor. A menedzsment úgy ítéli meg, hogy Budapest további jelentős növekedési potenciált tartogat a következő években.
- **Szállodafelújítási program végrehajtása:** A HUNGUEST Hotels 45 milliárd Ft-ot tervez az elkövetkezendő tíz évben elkölteni a portfólió felújítására. A HUNGUEST Hotels menedzsmentje úgy gondolja, hogy a felújítások révén tovább növelhető a szállodák kihasználtsága és a szobaár, valamint ezzel párhuzamosan a vendégek elégedettsége és a brand vonzereje.
- **Fejlesztési források hatékony kihasználása:** A HUNGUEST Hotels célja, hogy a tervezett jövőbeni fejlesztései során kihasználja a meghirdetett támogatási programok keretében elérhető forrásokat.

#### 6.3.17.2 Balatontourist

A Balatontourist a jövőben tovább kívánja bővíteni a kemping portfólióját a Balaton északi és a déli partján egyaránt újabb, hosszabb távra bérelt kempingekkel, amelyeket fel fog készíteni a fejlesztési pályázaton való indulásra. A fejlesztések

megvalósításáig a társaság fenn kívánja tartani a vendégek által elfogadott, megbízható szolgáltatási színvonalat, a fejlesztéseket követően pedig a Balaton legmagasabb színvonalú kempingjeit szeretné Balatontourist márkanév alatt működtetni.

Tekintettel arra, hogy saját tulajdonú kempingekkel nem rendelkezik, az ingatlan tulajdonosokkal hosszú távú bérleti szerződéssel kell rendelkeznie és a pályázathoz meg kell szereznie a tulajdonosok jóváhagyását, szerződésben szabályozva az érintettek jogait és kötelezettségeit. Ennek megfelelően a Balatontourist valamennyi kemping bérleti szerződésének meghosszabbítását kezdeményezte, amelyek részben már le is zárultak.

Ha az egyes ingatlan tulajdonosok hosszabb távon kempinget kívánnak üzemeltetni, akkor a Balatontourist megteszi a szükséges lépéseket a kempingfejlesztési pályázat benyújtására. Eddig öt kemping esetében nyilvánította ki az ingatlan tulajdonosa az egyetértését a hosszú távú kemping üzemeltetéssel és a fejlesztési pályázaton való indulással kapcsolatosan. Ennek alapján a Balatontourist megrendelte az emelt szintű fejlesztési koncepció tervet egyrészt a már jelenleg is működő balatonfüredi, révfülöpi, keszthelyi és balatonberényi kempingek, másrészt a korábban a lánchoz tartozott, de jelenleg nem működő Badacsonyörsi kemping esetében.

Sikeres pályázatok esetén a beruházások megvalósítási ideje 2019-2021 közé eshet úgy, hogy a kempingek a nyitvatartási idő alatt működnek, nyereséget termelnek és a kivitelezés az ősztől tavaszig terjedő időszakokban történik.

A Balatontourist víziója szerint a hosszú távú szerződések alapján rendelkezésre álló kemping portfólió képes magas szinten kielégíteni a balatoni kempingezés iránt megmutatkozó, célcsoportonként eltérő igényeket. A 4 illetve 5 csillagos kempingek fenntartható és környezetbarát módon, jövedelmezően működnek. A Balatontourist márka összekapcsolódik a magas minőséggel és a megbízható szolgáltatásokkal. A munka eredményességét a törzsvendégek körének bővülése is jelzi.

### 6.3.17.3 Turizmus szegmens piacainak bemutatás

A Cégcsoport által érintett turisztikai részpiacok (Hazai, vidéki gyógy- és wellness-turizmus, konferencia és rendezvényturizmus, Balaton környéki kempingek (Balatontourist Csoport), külföldi szálláshelyek) jelentősen különböznek egymástól célcsoport, működési kultúra, kockázatok és egyéb szempontok tekintetében.

### 6.3.17.4 Nemzetközi tendenciák

Az Utazási és Turisztikai Világtanács 2018-as publikációja<sup>3</sup> alapján, a turizmus szektor a globális GDP 10,4%-ért felel, az ágazat 4,6%-kal nőtt 2017-ben, a szegmensben dolgozók aránya pedig 9,9% volt világ szinten. Tovább fokozza az szektor jelentőségét, hogy az utóbbi évtizedben végbement bővülés eredményeként ugyanebben az időszakban minden ötödik munkahely az idegenforgalmi és turisztikai iparágban jött létre. A globális turizmus 77,5%-a volt üdülési célú, míg 22,5%-ot az üzleti turizmus tett ki. A turizmusban megtermelt bevétel belföldi részaránya 72,7%, a fennmaradó 27,3% a nemzetközi turizmusban jött létre.

---

<sup>3</sup> <https://www.wttc.org/-/media/files/reports/economic-impact-research/regions-2018/world2018.pdf>

Az Eurostat jelentése<sup>4</sup> alapján az üzleti vagy szabadidős célú turistautak száma Európában 2015-ben 1,2 milliárdot tett ki. Az utazások többsége (58,2%) 1–3 vendégéjszakás rövid utazás volt, a vendégéjszakák száma 2009 óta növekvő pályán van. 2014-ben az Európában működő nem pénzügyi vállalkozások közül minden tizedik az idegenforgalmi ágazathoz tartozott. Ez a 2,3 millió vállalkozás mintegy 12,3 millió embernek adott munkát. Az elmúlt években a turisztikai szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma összességében emelkedő tendenciát mutatott. A pénzügyi és gazdasági válság miatt azonban 2008-ban és 2009-ben átmenetileg csökkent a turisztikai szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma: 2008-ban az EU-28 viszonylatában 0,6%-kal, 2009-ben pedig további 2,1%-kal csökkent az idegenforgalmi vendégéjszakák száma. 2010-ben azonban ez a mutató ismét 4,7%-kal emelkedett, és ez a pozitív tendencia a későbbiekben is fennmaradt: 2011-ben 3,3%-os, 2012-ben 4,4%-os, 2013-ban 2,2%-os, 2014-ben 1,5%, 2015-ben<sup>5</sup> pedig 3,8%-os volt a növekedés.

Magyarország 2016-ban a 23. helyen állt a nemzetközi turistaérkezések száma szerinti rangsorban, két hellyel hátrébb, mint 2015-ben. Magyarországon a nemzetközi turistaérkezések száma - mind a világ-(+3,9%), mind az európai (+2,1%), mind az európai uniós átlagot (+4,6%) jóval meghaladó mértékben - 6,6%-kal bővült 2016-ban<sup>6</sup>.

A nemzetközi turizmus az eddiginél kissé lassabban növekszik tovább az Turisztikai Világszervezet 2030-ig szóló előrejelzése<sup>7</sup> szerint: a turistaérkezések száma nemzetközi szinten, évente átlagosan 3,3%-kal nő a jövőben. A fejlődő gazdasággal rendelkező turisztikai célpontokban (közéjük tartozik Közép- és Kelet-Európa is) a nemzetközi turistaérkezések száma várhatóan kétszer olyan gyorsan (évente 4,4%-kal) bővül majd, mint a fejlettekben, ahol évente átlagosan 2,2%-os növekedésre számítanak. Az európai utazók körében is egyre népszerűbbek ugyanakkor az Európán kívüli utazások, az előrejelzés szerint 2030-ig Európa részesedése a nemzetközi turizmusból várhatóan 41%-ra csökken.

A következő 20 évben a nemzetközi turistaérkezések jelentős hányada Ázsia és a Csendes-óceáni térség országaiból származik majd, ahol a kiutazások száma évente várhatóan 5,0%-kal (17 millióval) fog növekedni.

Az Utazási és Turisztikai Világtanács előrejelzése szerint 2028-ra a foglalkoztatottak 11,6%-a fog várhatóan a turizmusban dolgozni, azaz az iparág részesedése várhatóan tovább fog nőni a jelenlegi 9,9%-ról.

### 6.3.17.5 A magyar turisztikai piac

A turizmus teljesítménye 2010 óta évről évre rekordokat dönt Magyarországon, a 2017-es év pedig minden idők legjobb turisztikai éve volt. A kereskedelmi szálláshelyek összes szállásdíj bevételének 89%-a szállodákban keletkezett.

---

<sup>4</sup> [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Tourism\\_statistics/hu&oldid=169721](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Tourism_statistics/hu&oldid=169721)

<sup>5</sup> A jelentés frissítése 2018 során várható, jelenleg nem áll rendelkezésre frissebb információ.

<sup>6</sup> [http://www.parlament.hu/documents/10181/1489583/Infotablo\\_2018\\_2\\_turizmus\\_trend.pdf](http://www.parlament.hu/documents/10181/1489583/Infotablo_2018_2_turizmus_trend.pdf)

<sup>7</sup> [http://media.unwto.org/sites/all/files/pdf/unwto\\_2030\\_ga\\_2011\\_korea.pdf](http://media.unwto.org/sites/all/files/pdf/unwto_2030_ga_2011_korea.pdf)

A magyarországi szállodaipar teljesítményét az iparágban keletkező bevételen túl az alábbi mutatószámok jellemzik leginkább:

- (a) a kereskedelmi szálláshelyet igénybe vevő összes vendég száma;
- (b) az általuk eltöltött vendégéjszakák száma;
- (c) a szállodák kihasználtságának mértéke (a teljes szállodakapacitás összefüggésében).

A Magyar Turisztikai Ügynökség 2017-es jelentése<sup>8</sup> alapján 2016-ban a legnépszerűbb tíz városban (Budapest, Hévíz, Hajdúszoboszló, Siófok, Bük, Balatonfüred, Zalakaros, Sárvár, Eger, Szeged) működő kereskedelmi szálláshelyeken a vendégforgalom több mint felét (55,1%) összesen 15.227.830 vendégéjszakát bonyolítottak le. A legnépszerűbb 20 település esetében az arány a magyarországi vendégforgalom 65,5%-a. A belföldi forgalom lényegesen alacsonyabb földrajzi koncentrációt mutat, mint a beutazó turizmus. A belföldi forgalomban legjelentősebb 10 város a belföldi vendégéjszakák 33,6%-át mondhatja magáénak, míg a külföldi vendégéjszakáknál ez az arány 78,2%.

A magyarországi turizmus teljesítményének alakulásáról a KSH hoz nyilvánosságra statisztikai adatokat. A legfrissebb KSH által közölt adatok 2017-re vonatkoznak.

#### 6.3.17.6 A turisztikai szektor működését meghatározó tényezők

A turisztikai szektor egészének teljesítőképessége nagyban függ az adott ország makroökonómiai helyzetétől, az adott részpiacok produktivitását pedig az azokra jellemző specifikus tényezők befolyásolhatják. A szállodaipar esetében ilyen az adott országban, országrészben adott időszak alatt megtartott üzleti konferenciák, nagyobb sportesemények száma, az országról kialakult kép, annak turisztikai megítélése, szakmai díjai és elismerései.

A magyar gazdaság teljesítménye stabil, 2013 óta pozitív az ország GDP indexe, 2017-ben 4,4% volt a növekedés, szemben a 2016-ban mért 2,2%-kal.

Az MTÜ hivatásturizmushoz kapcsolódó publikációja<sup>9</sup> szerint Magyarország 2016-ban 3.598 nemzetközi és magyar konferenciának adott otthont, ez 27,6%-os növekedést jelent a 2015-ös 2.819-hez képest. A konferenciák átlagos hossza is növekedett 2,4-ről 2,8 napra. Ugyanakkor az átlagos résztvevőszám 4,9%-os visszaesést követően 176 fő volt 2016-ban.

#### 6.3.17.7 Turizmusban megtermelt bevétel

2017-ben a turizmus ágazataiban közvetlenül összesen 412 ezer ember dolgozott, ami a teljes munkaerő állomány megközelítőleg 10%-át adta, míg közvetett hatásokat is figyelembe véve a teljes munkaerő-állomány mintegy 13%-a

---

<sup>8</sup> [https://mtu.gov.hu/documents/prod/mid\\_EN\\_Turizmus\\_mo\\_2016\\_spreads\\_1.pdf](https://mtu.gov.hu/documents/prod/mid_EN_Turizmus_mo_2016_spreads_1.pdf)

<sup>9</sup> <http://konferencia.itthon.hu/documents/41279/9014545/Statisztika+-+2016+-+magyar.pdf/08b38d42-261f-4bcb-b507-ec54e6afec7f>

kapcsolódott a turisztikai iparághoz<sup>10</sup>. A fentiek alapján az ágazat nemzetgazdaságban betöltött szerepe jelentősnek mondható.

Az MNB által közzétett 2017. évi fizetési mérleg adatok szerint a Magyarországra érkező külföldiek 1.693 milliárd Ft értékben költöttek magyarországi turisztikai szolgáltatásokra, amely 10,2%-os növekedés a 2015. évhez viszonyítva.

A hazai kereskedelmi szálláshelyeken összesen több mint 466,8 milliárd Ft bruttó bevétel keletkezett, ebből a bruttó szállásdíj-bevétel megközelítőleg 278 milliárd Ft-ot tett ki. Ez az előző évhez viszonyítva 11,1%-os növekedést jelent, ami meghaladja a vendégéjszakák 7,9%-os növekedését. A bruttó szállásdíj-bevételek 61%-a külföldi vendégektől származott.

A szállásdíj-bevételek mellett a kereskedelmi szálláshelyek bruttó 92,0 milliárd forint vendéglátásból és további 96,9 milliárd forint egyéb szolgáltatásból származó bevételt realizáltak 2017-ben. Ezáltal a kereskedelmi szálláshelyek teljes bruttó bevétele az előző évhez viszonyítva folyó áron 15,8%-os növekedést mutatott.

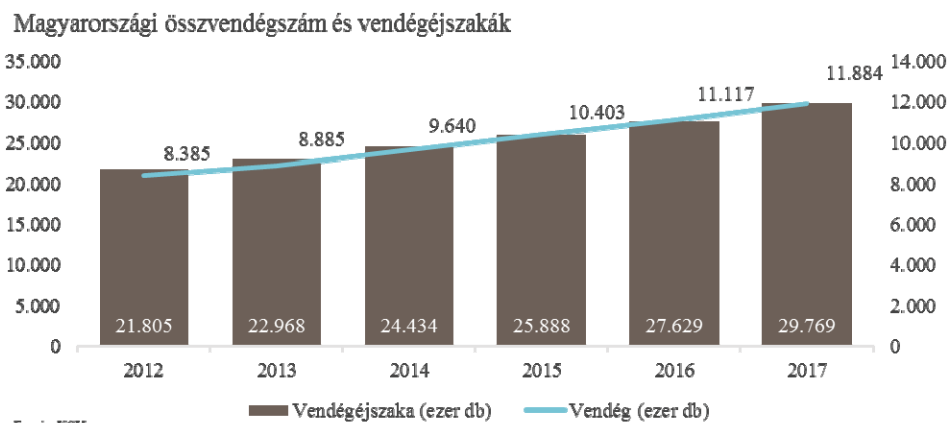
---

<sup>10</sup> <https://mtu.gov.hu/cikkek/a-turizmus-eredmenyei-magyarorszagon>



### 6.3.17.8 Vendégszám/ Vendégéjszakák száma

A magyarországi összvendégszám és vendégéjszakák száma az elmúlt években töretlenül növekedett. A KSH adatai alapján a kereskedelmi szálláshelyet igénybe vevő vendégek száma 2017-ben 11.884.929 fő, ami 6,8%-kal, míg az általuk eltöltött vendégéjszakák száma 7,7%-kal, 27.769.770 éjszakára nőtt 2016-hoz viszonyítva. Az átlagos tartózkodási idő 2,5 éjszaka volt, ami marginális, 0,1% csökkenést jelent az előző évhez képest.



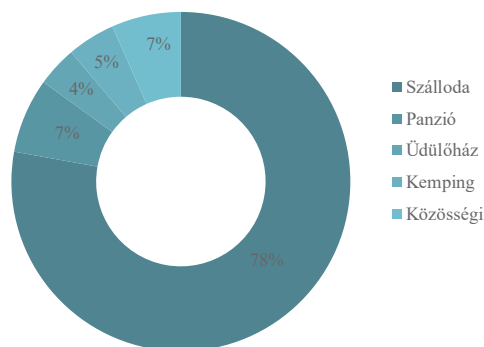
A regisztrált vendégéjszakák száma a 2012-ben mért adatokhoz képest összesen 36,5%-kal emelkedett 2017-ig, ami a belföldi 42,4%-os és a külföldi 31,2%-os növekedésnek köszönhető. A vendégszám gyarapodásból pedig elsősorban a vidéki, wellness és rekreációs szolgáltatásokat nyújtó kereskedelmi szállodák tudtak növelni forgalmukat.

#### A kereskedelmi szálláshelyek vendégforgalma szállástípusonként

Darab	Szálloda	Panzió	Üdülőház	Kemping	Közösségi	Összesen
2012	6.584	613	312	418	458	<b>8.385</b>
2013	7.003	630	316	428	508	<b>8.885</b>
2014	7.514	726	365	453	582	<b>9.640</b>
2015	8.096	792	376	474	665	<b>10.403</b>
2016	8.705	806	390	514	702	<b>11.117</b>
2017	9.248	848	456	544	788	<b>11.884</b>

Forrás: KSH

Vendégéjszakák megoszlása 2017-ben



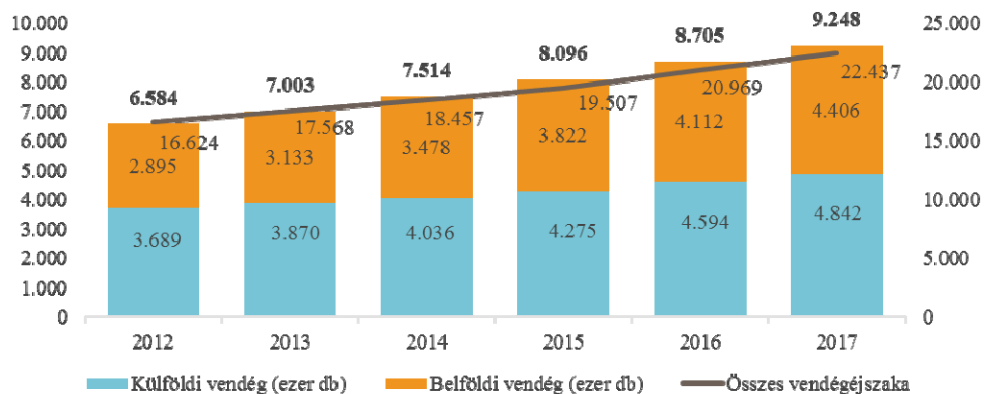
Forrás: KSH

A vendégforgalom megoszlása a kereskedelmi célú szálláshelyek típusai szerint állandónak mondható, rendre 78% a szálloda, 7% panzió, 4% az üdülőláz, 5% a kemping jellegű, valamint 6% közösségi szállások tekintetében.

Mind a külföldi vendégszám, mind az országba irányuló utazások száma, mind pedig az összesen itt eltöltött napok száma is növekvő tendenciát mutatott az elmúlt három évben. Az átlagos tartózkodási idő azonban érdemben nem változott az elmúlt években, az sem a külföldi (2,6), sem a belföldi (2,4) vendégek esetében nem érte el a 3 éjszakát.

Bár a belföldi turizmus is élénkült és nőttek az ebből származó bevételek, a növekedés üteme elmaradt a külföldi szegmens bővülésétől, és ez többi gazdasági mutató esetében is megfigyelhető. A belföldi turizmusra vonatkozó összes utazás szám, és az utazással eltöltött napok száma enyhén csökkent az elmúlt 3 évben.

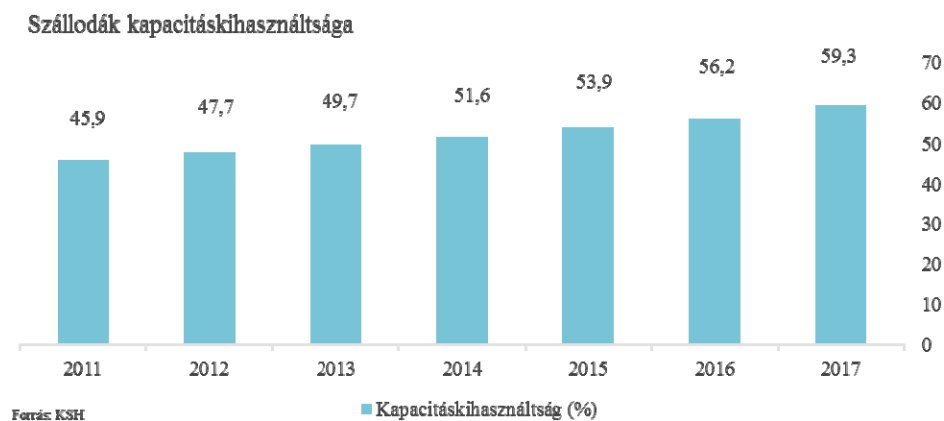
Kereskedelmi szállodák vendégei és vendégéjszakái



Forrás: KSH

A kereskedelmi szállodák esetében a külföldi vendégek részaránya 2017-ben a 2012-ben mérhető 56,0%-ról 52,4%-ra csökkent, míg az általuk eltöltött vendégéjszakák száma 9.582 ezer éjszakáról 12.307-re nőtt. A 2017-ben mért összes vendégéjszakához képest részarányuk 54,8%.

### 6.3.17.9 Kapacitás / Szállodakihasználtság



A 2017-et megelőző nyolc évben a szállodák kihasználtsága fokozatosan nőtt. A KSH adatai szerint 2017-ben a kereskedelmi szálláshelyek szobakapacitáskihasználtsága átlagosan 49,7% volt, ezen belül a szállodák szobakapacitáskihasználtsága kedvezőbben alakult, 59,3%-ot tett ki.

#### 6.3.17.10 A főbb versenytársak

##### A HUNGUEST Hotels versenytársai

A magyarországi szállodapiacra kapacitás alapján négy-öt meghatározó szállodalánc van jelen. Ezek a szállodalánccok profiljukat tekintve különböző piaci szegmensekre specializálódtak. A Danubius és Accor láncok szállodái elsősorban a fővárosban koncentrálódnak. Mivel a HUNGUEST Hotels fókuszában elsősorban a vidéki wellness szállodák piaca áll, ezért a két legnagyobb szállodalánc nem tekinthető potenciális közvetlen versenytársnak. Piaci szegmentáció szempontjából a legnagyobb szereplők közül a Danubius vidéki szállodái, valamint az Accent szállodái jelentenek közvetlen konkurenciát.

A legnagyobb lánc a Danubius Szállodaüzemeltető és Szolgáltató Zrt. amely 43 hotellel rendelkezik, és a magyar piac mellett jelen van Nagy-Britanniában, Csehországban, Szlovákiában és Romániában. A Danubius meghatározó szereplőként van jelen a hazai gyógy/wellness-turizmusban. A társaság 21 szállodával rendelkezik a külföldi piacain, hazai szállodáinak jelentős része Budapesten található (tizenkettő db) ezen kívül Hévízen, Bükkföldön, Sárváron, Győrött, Balatonfüreden és Pécsen van jelen.

A nemzetközi Accor csoport magyarországi leányvállalata az Accor-Pannonia Hotels Zrt. kizárólag a fővárosban és nagyvárosokban üzemeltet szállodákat (Szeged, Győr, Székesfehérvár). Olyan nemzetközi szállodalánccok magyarországi hoteleinek üzemelésével foglalkozik a csoport, mint az Ibis, Novotel, Mercur.

Az Accent Hotel tizenöt szállodával rendelkezik Magyarországon, valamint további két szállodával Ausztriában. A szállodák nagy része vidéken vagy vidéki nagyvárosban található, és hangsúlyos a wellness szolgáltatások szerepe.

A Mellow Mood Group 1997-es alapítású nemzetközi szállodai csoport, jelenleg tizenkettő szállodával rendelkezik, melyek kizárólag Budapesten találhatóak.

## A Balatontourist versenytársai

Az itthon.hu alapján 53 kemping üzemel a Balatoni térségben<sup>11</sup>, a konkurenciát itt jellemzően egy-egy kempinggel rendelkező kisebb szereplők képviselik. A versenytársak többnyire befogadóképességükben elmaradnak a Balatontouristtól, és elhelyezkedésük is sok esetben inkább kisebb településekre koncentrálódik.

A Balatontouriston kívüli egyetlen kempinglánc a Balaton-térségben illetve az országban a Castrum Camping, amelynek jelenleg Keszthelyen, Hévízen, Lentiben, Zalakaroson, Nagyatádon, és Hajdúböszörményben működnek egységei, valamint csatlakozott a hálózathoz a keszthelyi Kakadu Wellness Hotel is.

---

<sup>11</sup> <http://itthon.hu/balaton/kempingek>

## 6.4 Ingatlanbefektetés szegmens

Az Ingatlanbefektetés szegmensét az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. tevékenysége határozza meg. A Kibocsátó 2017 augusztusában megszerezte az Appeninn 9,13%-os részvénycsomagját, melyet további 15,38%-os részvénycsomaggal növelt. A tranzakcióval a Kibocsátó megjelent az Ingatlanpiaci Szegmensben, ezzel is tovább bővítve a Cégcsoport portfólióját. 2018. január 11. napján megállapodás született a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. és az Appeninn között az Üllői úti Ü48 Irodaház nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő szolgáltatásáról egy 4,6 milliárd forint értékű tőkeemelés keretében, amely 2018 májusában megtörtént. Ennek eredményeképpen a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM II Ingatlanbefektetési Alap zártkörű tőkeemelés keretében 13,68%-os részesedést szerzett az Appeninn Nyrt.-ben. Ennek eredményeképpen a Kibocsátó korábbi 24,51%-os részesedése 18,7%-ra csökkent, ugyanakkor a KONZUM Csoport összevont részesedése az Appeninn Nyrt.-ben – a KONZUM PE Magántőkealap 20,59%-os, a Konzum II Ingatlanbefektetési Alap 13,68%-os és a KPE Invest Kft. 0,8%-os részesedésével – együttesen 53,77% lett. 2018 júniusában a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap megállapodtak, hogy az Appeninn feletti közös irányításuk keretében az Appeninn feletti közvetlen irányítást a Tptv. vállalkozások koncentrációjára vonatkozó rendelkezései alapján a Kibocsátó gyakorolja, mely közvetlen irányítás csak és kizárólag abban nyilvánul meg, hogy a Kibocsátó jogosult az Appeninn Nyrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére. 2018. augusztus 23. napján a KONZUM PE Magántőkealap, mint eladó megállapodást kötött az Appeninn Nyrt.-ben fennálló 20,59%-os részesedését megtestesítő részvénycsomag adásvételére vonatkozóan a BDPST Zrt.-vel, mint vevővel. A tranzakció – melynek zárására előreláthatólag 2018. szeptember 30. napjáig kerül sor – következtében a KONZUM PE Magántőkealap Appeninn Nyrt.-ben fennálló részesedése 20,59%-ról 0%-ra csökken. A BDPST Zrt. 2018. szeptember 3. napján kelt nyilatkozatában kijelentette, hogy teljes körűen megismerte és tudomásul veszi a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap megállapodását. Tekintettel arra, hogy a megállapodásban részes társaságok –, azaz a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap – Appeninn Nyrt.-ben fennálló összevont részesedése az Appeninn Nyrt. közgyűlései részvényesi részvételi arányaira figyelemmel a gyakorlatban a tranzakció zárását követően is elegendő az Appeninn Nyrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére, ezért a vonatkozó IFRS szabályokkal összhangban 2018 évtől a Kibocsátó az Appeninn-t leányvállalatként konszolidálja.

### 6.4.1 Az Ingatlanbefektetés szegmens üzleti tevékenységének bemutatása

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.

A társaság alapításakor az alapítók a budapesti ingatlanpiac olyan szegmensét helyezték középpontba, ahol alacsonyabb árszinten, de hatékony szervezéssel és központosítással a befektetéseken közép és hosszútávon nagymértékű és fenntartható hozam érhető el. A válság az Appeninn részére kedvező piaci környezeti teremtett ahhoz, hogy kedvező finanszírozási struktúra mellett alacsony árazási szinten vásároljon ingatlanokat.

2017-ben a Kibocsátó megjelenését követő stratégia mentén elindult az ingatlanportfólió átalakítása, illetve profiltisztítása. Ennek megfelelően az Appeninn

a jellemzően „B” és „C” kategóriás ingatlanportfólióját fokozatosan „A”, illetve prémium kategóriás ingatlanokra cseréli. Az Appeninn többek között értékesítette az ingatlanpiaci válság alatt vásárolt Mérleg utcai irodaházát, de eladta az Appeninn Logisztika Zrt.-t, illetve vele együtt nagykanizsai ingatlanát is. Emellett az Appeninn bővítette is a tulajdonában lévő portfóliót, az Andrassy út 105. szám alatt műemléki környezetben található magas presztízű irodaház tőkeemeléssel került a céghez. A portfólió bővülése 2018-ban tovább folytatódott az FHB Üllői úti székházának apportjával, az Andrassy út 59. szám alatti Andrassy Palota megvásárlásával és egy jelentős, 18 kiskereskedelmi egységből álló SPAR csomag megvásárlásával.

#### 6.4.2 Az Appeninn jelentős eszközeinek bemutatása

Az Appeninn portfólióját jelenleg 39 kereskedelmi ingatlan alkotja. Az Üllői úti FHB székház apportját követően az „A” kategóriás irodák bruttó (piaci) eszközértéke meghaladja a 25,2 millió eurót. Az Appeninn kilenc budapesti „B” kategóriás irodával rendelkezik, amelyek együttes hasznos alapterülete 29.058 m<sup>2</sup>, becslést összértéke 48,7 millió euró. Ezen irodaházak közül a legnagyobb területű és becslést értékű a Széll Kálmán tér közelében elhelyezkedő Hattyúház, amelynek hasznos alapterülete 8.688 m<sup>2</sup>, becslést értéke 14,5 millió euró. Az Appeninn két „C” kategóriás irodával rendelkezik. Ezek közül a jelentősebb ingatlan a Szent László Téri Szolgáltatóház, amelynek bruttó hasznos alapterülete 6.050 m<sup>2</sup>, becslést értéke 1,9 millió euró.

Az ingatlan portfólió részét képezi még négy ipari ingatlan, amely közül kettő Budapesten, egy Biatorbágyon, egy pedig Kecskeméten helyezkedik el. Ezek együttes bruttó hasznos alapterülete 12.997 m<sup>2</sup>, becslést összértéke 7,4 millió euró.

Az ingatlanok értékelését Jones Lang Lasalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft. végezte az Appeninn 2017. december 31-i fordulónapra IFRS szerint elkészített konszolidált beszámolója céljából.

Sorszám	Ingatlan	Besorolás	Valós érték	Kiadható terület	Kihasználtság	Hozam
			euró	m <sup>2</sup>	%	
1	1082 Budapest, Üllői út 48.	„A” kategória	15.400.000	8.145	100%	8,5%
2	1062 Budapest, Andrassy 59.	„A” kategória	7.000.000	2.000	100%	6,5%
3	1062 Budapest, Andrassy 105.	„A” kategória	2.800.000	1.516	100%	7,5%
	<b>„A” Kategóriás irodaházak</b>		<b>25.200.000</b>	<b>11.661</b>		
4	1015 Budapest, Hattyú u. 14.	„B” kategória	14.500.000	7.815	98%	7,5%
5	1022 Budapest, Bég u. 3-5.	„B” kategória	12.200.000	6.017	100%	7,5%
6	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.	„B” kategória	6.100.000	1.845	100%	8,3%
7	1133 Budapest, Visegrádi utca 110-112.	„B” kategória	5.100.000	3.350	100%	7,7%
8	1094 Budapest, Páva utca 8.	„B” kategória	4.700.000	3.628	98%	8,3%
9	1139 Budapest, Frangepán u. 19.	„B” kategória	2.900.000	3.153	100%	8,5%
10	1149 Budapest, Várna u. 12-14.	„B” kategória	1.750.000	2.707	95%	8,0%
11	1023 Budapest, Felhézvi út 24.	„B” kategória	1.100.000	732	100%	8,3%
	<b>„B” Kategóriás irodaházak</b>		<b>48.350.000</b>	<b>29.247</b>		
12	1102 Budapest, Szent László tér 20.	„C” kategória	1.900.000	6.050	95%	9,0%
13	1105 Budapest, Bánya u. (Szent László u. 20.)	„C” kategória	340.000	631	5%	9,0%

	<b>„C” Kategóriás irodaházak</b>		<b>2.240.000</b>	<b>6.681</b>		
14	6000 Kecskemét, Kiskőrösi út 30.	City-logisztika	3.100.000	5.783	5%	11,5%
15	1047 Budapest, Schweidel utca 3.	City-logisztika	2.300.000	4.495	100%	9,3%
16	1144 Budapest, Egyenes utca 4.	City-logisztika	1.100.000	1.446	100%	9,3%
17	2051 Biatorbágy, Vendel Park, Tormásrét u. 2.	City-logisztika	900.000	1.273	100%	8,5%
	<b>City logisztika</b>		<b>7.400.000</b>	<b>12.997</b>		
18	18 db SPAR kiskereskedelmi egység	Retail - Spar	14.500.000	18.259	100%	12,0%
19	1044 Budapest, Váci út 76-80.	Retail - Autópont	2.100.000	2.330	78%	8,0%
	<b>Retail összesen</b>		<b>16.600.000</b>	<b>20.589</b>		
20	1120 Budapest, Normafa út 14.	Fejlesztési terület	1.400.000	1.058	-	-
	<b>Fejlesztési terület összesen</b>		<b>1.400.000</b>	<b>1.058</b>		
	<b>Főbb ingatlanok összesen</b>		<b>101.190.000</b>	<b>82.233</b>		

\*A lista nem tartalmazza a 13.16.2(g) pontban bemutatott tranzakció eredményeként az Appeninn tulajdonába került ingatlanokat.

Forrás: Appeninn

Az alábbiakban a társaság portfólióját mutatjuk be:

#### 6.4.2.1 „A” kategóriás irodaházak

##### 1 - 1082 Budapest, Üllői út 48.

Kategória	„A”
Becsült érték (euró)	15.400.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	8.145
Kihasználtság (%)	100%
Hozam (%)	8,5%

Forrás: Appeninn



A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-vel 2018. január 11-én kötött megállapodás alapján 2018 április 11-én egy 4,6 milliárd Ft-ot meghaladó tőkeemelés keretében az Üllői úti Ü48 Irodaház nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás formájában bekerült az Appeninn portfóliójába. A 2009-ben átadásra kerülő egyedülálló építészeti és design elemeket viselő Ü48 Corner Center Pest déli központjában, Józsefváros belső részén, az Üllői út és a Nagykörút által határolt terület közvetlen

közeliében található. Központi elhelyezkedése miatt tömegközlekedés, posta, bank, éttermek és egyéb szolgáltatások mind néhány perces séta távolságban vannak az irodaháztól. Az ingatlan 8.145 m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható alapterülettel rendelkezik. Az ingatlan 100%-ban bérbeadott a Takarékbank részére.

##### 2 - 1062 Budapest, Andrásy 59.

Kategória	„A”
Becsült érték (euró)	7.000.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	2.000
Kihasználtság (%)	100%
Hozam (%)	6,5%

Forrás: Appeninn



Az Appeninn 2018. február 8-án megvásárolta a tulajdonosoktól a Plaza House Kft.-ben fennálló 100 százalékos mértékű üzletrészüket 7 millió euró összegű vételáron. A fenti tranzakció eredményeképpen az Appeninn közvetett tulajdonába került a 1062 Budapest, Andrásy út 59. szám alatt fekvő Andrásy Palota ingatlan. Az ingatlan az Andrásy út 59. szám alatt található, neoreneszánsz stílusban épült, és korábban az Andrásy család tulajdonában állt.

Az épület 2001-ben lett teljesen felújítva. (hűtés-fűtés, elektromosság, tűz riasztó, lift, világítás, hangszigetelt ablakok, légtisztító berendezés, kamera rendszer). Az ingatlan 2.000 m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható alapterülettel rendelkezik. Az ingatlan 100%-ban bérbeadott a Kibocsátó részére.



### 3 - 1062 Budapest, Andrásy 105.

Kategória	„A”
Becsült érték (euró)	2.800.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	1.516
Kihasználtság (%)	100%
Hozam (%)	7,5%

Forrás: Appennin



Az irodaház a főváros 6. kerületében az Andrásy úton a Bajza utca – Délibáb utca – Munkácsy utca által határolt tömbben helyezkedik el, a város pesti oldalán, az diplomata negyedben, pár száz méterre a Hősök terétől és az Oktogontól. A terület az ország közigazgatásának, és diplomáciai negyedének centruma, minisztériumokkal, hivatalokkal és egyéb kulturális intézményekkel. Az ingatlan kiválóan

megközelíthető tömegközlekedéssel, illetve gépkocsival egyaránt. Az ingatlan 1.516 m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható alapterülettel rendelkezik. Az ingatlan 100%-ban bérbeadott a Kibocsátó részére, a 2017 decemberében kötött bérleti szerződés alapján.

#### 6.4.2.2 „B” és „C” kategóriás irodaházak

### 4 - 1015 Budapest, Hattyú u. 14.

Kategória	„B”
Becsült érték (euró)	14.500.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	7.815
Kihasználtság (%)	98%
Hozam (%)	7,5%

Forrás: Appennin



Az irodaház Budapesten, a Széna tér közelében található a Hattyú utca, Fiat János utca, Batthyány utca által határolt tömbben. Az épület negyedik oldalán egy többszintes lakóingatlannal határos. A Hattyú utca és a Batthyány utca között jelentős szintkülönbség van, mely jelentős hatással volt az épület funkcionális kialakítására. Az ingatlan tömegközlekedési adottságai kiválóak. Az épület bérbe adható területe 7.815 m<sup>2</sup>.

A bérbeadottság a 2017-ben 72%-os volt, mely 2018- re 98%-ra javult. A legnagyobb bérlők: HUNGUEST Hotels, Lapcom, Firstmed és Nemzeti Levéltár.

#### 5- 1022 Budapest, Bég u. 3-5.

Kategória	„B”
Becsült érték (euró)	12.200.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	6.017
Kihasználtság (%)	100%
Hozam (%)	7,5%

Forrás: Appeninn



Az irodaház-pár a II. kerületben a Törökvész út és Pusztaszeri út kereszteződésénél található, a Vérhalom/Rózsadomb városrészben, jellemzően frekventált társasházi lakókörnyezetben. Az ingatlan mellett található a Rózsakert Bevásárló központ. Az irodaház jól megközelíthető tömegközlekedéssel a Széll Kálmán térről, illetve a Batthyány térről.

Az „A” épület bérleti szerződéseinek döntő része határozatlan idejű, a legnagyobb bérlők a Magyar Posta Életbiztosító, Publimont, ProCom. A „B” épület bérleti szerződéseinek döntő része határozatlan idejű, a legnagyobb bérlők a Kulcs Soft, KAT Zrt. A két épület kihasználtsága 2018-ban 100%-os.

#### 6- 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43.

Kategória	„B”
Becsült érték (euró)	6.100.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	1.845
Kihasználtság (%)	100%
Hozam (%)	8,3%

Forrás: Appeninn



Az irodaház-együttes a XI. kerületben, a Jubileum Park valamint a Gellérthegy közelében található, társasházi környezetben, villaépületekkel övezve.

A legnagyobb bérlő a B iroda-épületben: CAE Kft., aki 1.500 m<sup>2</sup> irodaterületet bérel. Az irodaépület jelenleg 100%-os kihasználtsági szinten működik.

#### 7 - 1133 Budapest, Visegrádi utca 110-112.

Kategória	„B”
Becsült érték (euró)	5.100.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	3.350
Kihasználtság (%)	100%
Hozam (%)	7,7%

Forrás: Appeninn



Az irodaház a XIII. kerület, Vizafogó városrészben lakó-, és intézményi környezetben fekszik. A városrész, és különösképpen a Váci út közvetlen környezete gyorsan fejlődik. Az ingatlan környezetében több állami szervnek (Rendőrség, OEP) van központi irodaháza. Az Árpád Center, illetve a Váci út 110. Business Center irodaházak mellett modern 'A' kategóriás irodaházak is épületek a környezetében.

Az ingatlan hasonlóképpen, mint 2017-ben, 2018-ban is 100%-ban bérbeadott. Az ingatlan egyetlen bérlője a KEK KH állami hivatal, aki 5 évre 2024. december 31-ig bérl az ingatlant, 5 éves opcióval.

#### 8 - 1094 Budapest, Páva utca 8.

Kategória	„B”
Becsült érték (euró)	4.700.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	3.628
Kihasználtság (%)	98%
Hozam (%)	8,3%

Forrás: Appeninn



Az ingatlan a IX. kerület Ferencváros városrészben a Mester u. - Ferenc körút – Üllői út által határolt újjáépített területen, lakó-, és intézményi környezetben fekszik. Az irodaház két utcafronttal (Páva utcai és a Liliom utcai) rendelkezik, mindkét utcáról megközelíthető. Környezetében irodaépületek, többszintes lakóházak találhatóak. A környéken minden fontos intézmény (bank, posta és üzletek) megtalálható.

Az irodaház jelenleg döntő része bérbé van adva, hasonlóképpen a 2017-es állapothoz, a bérbeadottság 98%. Az épület legnagyobb bérlője a Magyar Telekom Nyrt., aki közel 1.800 m<sup>2</sup> irodát bérel 2019 júliusáig.

#### 9 - 1139 Budapest, Frangepán u. 19.

Kategória	„B”
Becsült érték (euró)	2.900.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	3.153
Kihasználtság (%)	100%
Hozam (%)	8,5%

Forrás: Appeninn



Az ingatlan Angyalföldön található, a főváros XIII. kerületben. Az Ingatlan elhelyezkedése kiváló, a Róbert Károly krt. és Váci út csomópontja közelében található, a forgalmas Váci úttól mintegy 400 méterre. Az ingatlan környezetében több állami szervnek (Rendőrség, OEP) van központi irodaháza. Az ingatlan jellemzően új-, illetve régebbi építésű lakó- illetve intézményi, kereskedelmi környezetben fekszik. Az ingatlan egyetlen bérlője az EFEB, aki a teljes irodaházat bérlő 2021. június 30-ig.

#### 10 - 1149 Budapest, Várna u. 12-14.

Kategória	„B”
Becsült érték (euró)	1.750.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	2.707
Kihasználtság (%)	95%
Hozam (%)	8,0%

Forrás: Appeninn



Az ingatlan Budapest XIV. kerületében, az úgynevezett Törökőr városrészben, a Mogyoródi út-Mexikói út- Kerepesi út által határolt tömbben, közel a Hungária - Kerepesi út kereszteződéséhez közel fekszik. Az ingatlan környezete vegyes beépítésű és hasznosítású. Az ingatlan 95%-ban bérebe van adva jelenleg. Az ingatlanban mintegy 30 kisebb bérlő található akik többnyire határozatlan idejű bérleti szerződésekkel rendelkeznek.

A legnagyobb bérlő: Dósafa Bútor összesen 1.687 m<sup>2</sup> területet bérel, mely az összes bérelhető terület (GLA) 62%-a.

**11 - 1023 Budapest, Felhévizi út 24.**

Kategória	„B”
Becsült érték (euró)	1.100.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	732
Kihasználtság (%)	100%
Hozam (%)	8,3%

*Forrás: Appeninn*



Az ingatlan-együttes Budapest II. kerületének belbudai részén, a Bécsi út és a Szépvölgyi út közelében található. Környezetét jellemzően zárt sorú társasházak, villaépületek, és sportlétesítmények adják.

A bérbeadottsági szint jelenleg 100%, a bérlő, a Pénzügykutató Alapítvány fix 6 éves időtartamra bérlő. A bérleti díj lejáratára 2023, mely meghosszabbítható.

**12 - 1102 Budapest, Szent László tér 20.**

Kategória	„C”
Becsült érték (euró)	1.900.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	6.050
Kihasználtság (%)	95%
Hozam (%)	9,0%

*Forrás: Appeninn*



Az ingatlan Kőbányán, a városközpont közelében, forgalmas főutakhoz (Kőrösi Csoma Sándor út, Kőbányai út, Jászberényi út, Éles sarok) közel található. Környezetében lakóépületek helyezkednek el, illetve elszórtan ipari, irodai funkciójú ingatlanok is jellemzőek a közeli mellékutcákban. Parkolás megoldható az udvaron belül, mintegy 30-40 gépkocsi számára. Az épület

kiválóan megközelíthető gépkocsival és tömegközlekedéssel.

Az ingatlan jelenlegi bérbeadottsági szintje 95%-os. Az ingatlanban több, mintegy száz kisebb bérlő található, akik többnyire határozatlan idejű bérleti szerződésekkel rendelkeznek. A bérelt területek jellemzően raktár, műhely, próbaterem és iroda területek. A bérleti díjak a KSH által megadott inflációval indexáltak.

### 13 - 1105 Budapest, Bánya u. (Szent László u. 20.)

Kategória	"C"
Becsült érték (euró)	340.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	631
Kihasználtság (%)	5%
Hozam (%)	9,0%

Forrás: Appeninn



Az 1970-ben épült 'E' épület 2002-ben lett a mai állapotnak megfelelően átalakítva, amikor is emelet oldalbővítésre és tetőtér kialakításra került sor, és részleges gépészeti, burkolati, nyílászáró felújítás is történt. Mindhárom szint külön fűtési rendszerrel ellátott, külön mérhető gázellátással. Az épületnek külön víz- és villanyórája van. Az épület funkciója szerint irodaépületnek használható, de az alsó két szint alkalmas

összeszerelő, szerviz vagy egyéb könnyűipari tevékenységre is. Az épület körül az albetéthez tartozó területen (az épület körül) kb. 20 db gépkocsi elhelyezésére van lehetőség. Az ingatlan teljes bruttó kiadható területe (GLA) 621 m<sup>2</sup>.

#### 6.4.2.3 City logisztika és egyéb ingatlanok

### 14 - 6000 Kecskemét, Kiskőrösi út 30.

Kategória	City-logisztika
Becsült érték (euró)	3.100.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	5.783
Kihasználtság (%)	5%
Hozam (%)	11,5%

Forrás: Appeninn



Az ingatlan Kecskeméten, a Kiskőrösi úton található gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetben. Az ingatlan Kecskemét központjától délnyugati irányba, az M5-ös autópályához, illetve az 52-es főúthoz közel fekszik. Az ingatlan környezetében jellemzően vegyesen lakó (családi házas), valamint ipari, kereskedelmi ingatlanok találhatók. A Könyves Kálmán körút másik oldalán a KITE és Agroker telephelyek találhatók.

Korábban az egész ingatlant (2001-óta) a Merkantil Bank bérelte határozatlan időre, az SPLC Vagyonkezelő Kft.-én keresztül, akik az ingatlan területén gépjármű tárolást, illetve értékesítést végeztek. 2016 novemberében a Wing Zrt. írt alá bérleti szerződést az ingatlanra, mely lejárt és nem került meghosszabbításra. Az ingatlan jelenlegi bérbeadottsága 5%.

### 15 - 1047 Budapest, Schweidel utca 3.

Kategória	City-logisztika
Becsült érték (euró)	2.300.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	4.495
Kihasználtság (%)	100%
Hozam (%)	9,3%

Forrás: Appeninn



Az ingatlan Budapesten, a IV. kerületben, Újpest központjától nem messze, a Fóti úthoz közeli Schweidel József utcában fekszik. Az ingatlan környezetében lakó, kereskedelmi, és ipari ingatlanok is találhatóak. Az ipari terület az M3 autópálya közelében helyezkedik el, így teherforgalmi megközelítése kiváló. A városi teherforgalom korlátozásai miatt egyre nagyobb hangsúlyt kap a city logisztika koncepciója,

ahol egy helyen működhet az irodai és a szállítványozáshoz kapcsolódó infrastruktúra. Az ingatlan tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető. Az épület bruttó bérbe adható területe 4.495 m<sup>2</sup>. Az ingatlan jelenleg 100%-os kihasználtsági szinten működik. A nagyobb bérlők: Burisch Kft, Magyar Vöröskereszt, Sacra Família Kft. és B+N Referencia.

### 16 - 1144 Budapest, Egyenes utca 4.

Kategória	City-logisztika
Becsült érték (euró)	1.100.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	1.446
Kihasználtság (%)	100%
Hozam (%)	9,3%

Forrás: Appeninn



Az ingatlan a XIV. kerület, Rákospalva városrészben ipari környezetben, a vasúti pályától néhány száz méterre fekszik. Az ingatlan mellett a Füredi út irányában egy benzinkút és autómosó üzemel. A Füredi úton, a Rákospatak túloldalán Zugló legnagyobb lakótelepe fekszik. Az ingatlan a gépjárművel és tömeg-közlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. Az ipari ingatlan jelenlegi bérbeadottsága 100%-os. Jellemzően

határozatlan időtartammal bérlik az ingatlant a bérlők. A bérlők zöme az autószereléshez / autóalkatrész kereskedelemhez kapcsolódik, a területeket, mint műhelyeket, raktárakat bérlik. A nagyobb bérlők: Full garage 88 Kft. és Zöld Autó Szerviz Kft.

### 17- 2051 Biatorbágy, Vendel Park, Tormásrét u. 2.

Kategória	City-logisztika
Becsült érték (euró)	900.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	1.273
Kihasználtság (%)	100%
Hozam (%)	8,5%

Forrás: Appeninn



Az ingatlan Biatorbágyon, a Vendel Parkban fekszik. A Vendel Park közel Budapesthez, a főbb európai közlekedési útvonalának részét képező M1-es autópálya és M0-ás autótút kereszteződéséhez közel található. Az ingatlan közvetlen közelében találhatóak kiskereskedelmi ingatlanok (Premier Outlet), illetve ipari parkok (Budapark, Rozália Park, Westlog Distribution Center) is. Az ingatlan teljes kiadható területe 1.273 m<sup>2</sup> és jelenleg 100%-os kihasználtsági szinttel üzemel.

### 18 db SPAR kiskereskedelmi egység

Kategória	Retail
Becsült érték (euró)	14.500.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	18.259
Kihasználtság (%)	100%
Hozam (%)	12,0%

Forrás: Appeninn



A kiskereskedelmi ingatlan portfóliót csomagban vásárolta az Appeninn csoport 2018. év folyamán. Az összes ingatlan bérlője a SPAR Magyarország Kft.



**19 - 1044 Budapest, Váci út 76-80.**

Kategória	Retail
Becsült érték (euró)	2.100.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	2.330
Kihasználtság (%)	78%
Hozam (%)	8,0%

Forrás: Appeninn



Az ingatlan az újpesti városközpont közelében, a Váci úton, kereskedelmi, ipari környezetben helyezkedik el. Az ingatlan a XIII. és IV. kerület határán a Váci út és Megyeri út kereszteződésében található, környezetében kereskedelmi egységek, autó kereskedések és benzinkutak találhatók. Jelenleg az ingatlan 77,29 %-a bérbe van adva.

Az ingatlanban öt bérlő található, határozatlan idejű bérleti szerződésekkel rendelkeznek. A legnagyobb bérlők: HO-SP Hungary és CG Hungary.

**20 - 1120 Budapest, Normafa út 14.**

Kategória	Fejlesztési terület
Becsült érték (euró)	1.400.000
Kiadható terület (m <sup>2</sup> )	1.058
Kihasználtság (%)	-
Hozam (%)	-

Forrás: Appeninn

Az ingatlant az Appeninn 2017-ben vásárolta meg, korábban a rendszerváltás előtt a belügyminisztérium középiskolája működött a komplexumban. A 3,563 m<sup>2</sup> alapterületű telek a XII. kerület csodálatos kilátással rendelkező részén helyezkedik el. Az ingatlan alkalmas luxus lakóingatlanok kialakítására a meglévő összesen 1.058 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű felépítmények szerkezetének megtartásával. A telek közel szabályos téglalap alakú, a Menyét utca és a Normafa utca között helyezkedik el, a Menyét utca délről, a Normafa utca északi irányból határolja a telket. Az ingatlan közelében nagy értékű, exkluzív villaépületek, társasházak találhatóak.

### 6.4.3 Ingatlanbefektetés szegmens stratégiája

Az Appeninn stratégiája megalakulása óta olyan részipiaci szegmensekre koncentrált, amelyekben alacsonyán 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 az elmúlt évek során akvizíciókon keresztül növelte ingatlan portfólióját.

A Cégcsoport tagjává válva jelentős növekedési lehetőségek nyíltak meg az Appeninn előtt, ezáltal a portfólióban szereplő irodaházak kedvező kihasználtsági szintjének fenntartása, a tudatosan és hatékonyan felépített és üzemeltetett „B” és „C” kategóriás irodaházakból álló ingatlan-portfóliója mellett – a Kibocsátó támogatását élvezve, a kapcsolódó szinergiákat kiaknázva -, jelentős növekedési potenciállal rendelkező, különös tekintettel az „A” kategóriás ingatlanok, és kiskereskedelmi ingatlanok piacán.

A részvényesi értékteremtés fő forrása a piaci árnál jobb vásárlás, a piac feletti hozamok elérése, valamint kedvező finanszírozási források alkalmazása. Ezen stratégia mentén az Appeninn a Cégcsoport tagjaként hathatós támogatást kap a piaci lehetőségek kiaknázásában, az akvizíciós célpontok felkutatásában és megvalósításában, így jelentős növekedési potenciál rejlik a csoport szintű szinergiák beszerzésében.

Az új stratégiai irányvonalnak megfelelően a közelmúltban olyan „A” kategóriás ingatlanok kerültek az Appeninn Csoport tulajdonába, mint az Andrassy 59 Palace 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.

A következő évek növekedési stratégiája az alábbi pillérekre támaszkodik:

**(1) Ingatlan vásárlás:** A Cégcsoport méretéből adódóan támogatást nyújthat az Appeninn számára korábban elérhetetlen akvizíciós lehetőségekben és az ártárgyalásban egyaránt. Ennek megfelelően az Appeninn összesen további közel 69.000 m<sup>2</sup> „A” kategóriás irodaépület vásárlását tervezi megközelítőleg 10% hozamon az elkövetkező 2-3 évben. Továbbá az Appeninn régiós akvizíciós lehetőségek során nemzetközi partnerekkel való együttműködést is célul tűzte ki.

**(2) Ingatlan fejlesztés:** Az ingatlan vásárláson felül az Appeninn páratlan fejlesztési lehetőségeket lát az iroda és kiskereskedelmi piacon. Kihhasználva a várható kiskereskedelmi forgalombővülést, az Appeninn 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> telekingatlan áll rendelkezésre

Kecskeméten és Budapesten, a XII. kerületi Normafa úton. Az Appeninn számára a tervezett fejlesztésekhez alacsony költségű hitelfinanszírozás kínálkozik a Cégcsoport méretéből és a várhatóan továbbra is kedvező finanszírozási környezetből adódóan.

**(3) Cégcsoporton belüli szinergiák:** A Cégcsoport szinergiáinak kihasználása révén az Appeninn törekszik a jelenlegi bérlői mix prémium ügyfelek irányába történő elmozdítására, és így az esetleges üresedések csoporton, érdekeltségeken belüli cégekkel való feltöltésére

#### 6.4.4 Az Ingatlanbefektetés szegmens piacainak bemutatása

##### 6.4.4.1 Budapesti irodapiaci körkép

A budapesti irodapiac mintegy 3.415.548 m<sup>2</sup> (2017) modern ingatlanterület állományt tesz ki. Ennek közel 35 %-a az elmúlt 10 évben került átadásra, a most is építés alatt álló irodaházak pedig a teljes állomány 14 %-át teszik ki (CBRE)<sup>12</sup>. Ebből az „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület bérirodák által kitett terület 2.754.597 m<sup>2</sup>, ami mintegy 340 irodaház közt oszlik el, a maradék (660.950 m<sup>2</sup>) a saját tulajdonos által használt irodaállományt reprezentálja. Az „A” kategóriás irodaházak terület aránya 77% (2012).

2017 során mintegy 80.000 m<sup>2</sup> új iroda került átadásra; ez kevesebb, mint az egy évvel korábban mért, illetve az előzetesen várt volumen. Ennek ellenére a 2018-as évben is tovább folytatódhat a már évek óta tartó növekedés a budapesti irodapiacon. Az előző évhez képest szintén stagnált a nettó kereslet (278.500 m<sup>2</sup>), melyen belül az előbérleti szerződések 23%-os bővülése emelhető ki. 2017 során csaknem 72.000 m<sup>2</sup>, még átadás előtt álló irodát kötöttek le; ezek zömét (40%-ot) a Váci úti irodafolyosón. Az adatokból látszik, hogy a legjelentősebb irodapiaci szektorban megjelenő új kínálatra továbbra is van aktív kereslet, így a koncentrált fejlesztői tevékenység hatására nem várható az adott részpiacon az üresedés megugrása. A teljes keresleten<sup>13</sup> belül a nettó kereslet<sup>14</sup> aránya továbbra is magas (60%)<sup>15</sup>.

A budapesti irodák elhelyezkedésük alapján hét területi egységre oszthatóak, melyek a következők: CBD (Central Business District), Közép-Pest, Közép-Buda, Pest központon kívüli része, Észak-Buda, Dél-Buda valamint Váci úti iroda folyosó, külterület.

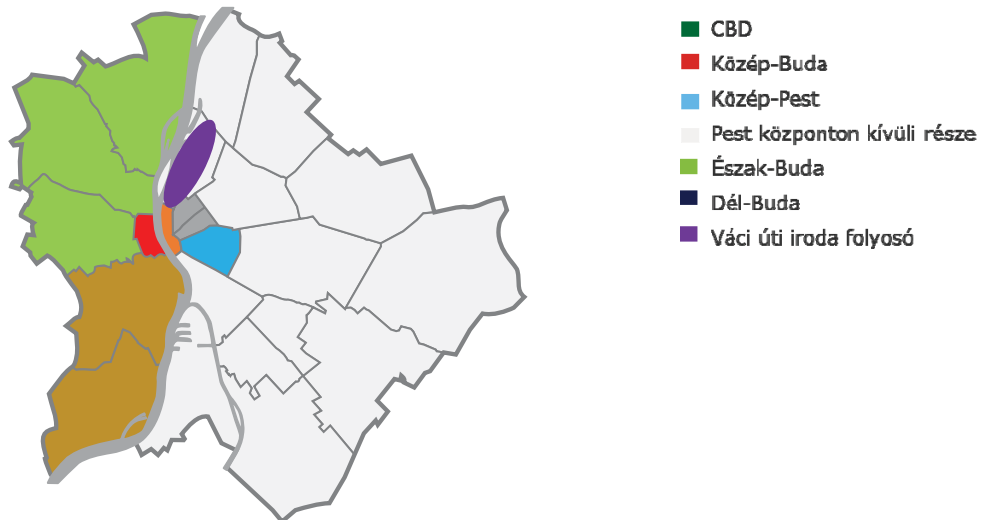
---

<sup>12</sup> <https://www.portfolio.hu/tool/print.php?i=275951&k=14>

<sup>13</sup> Teljes kereslet: nettó kereslet valamint bérlet hosszabbítások, tulajdonosi irodahasználat és egyedi igény szerint épülő irodák

<sup>14</sup> Nettó kereslet: új bérleti szerződések, terület-bővítések, előbérleti szerződések.

<sup>15</sup> [http://www.eston.hu/download/market-report/ESTON\\_MR\\_Modern%20b%C3%A9rivarod%C3%A1k%202017.pdf](http://www.eston.hu/download/market-report/ESTON_MR_Modern%20b%C3%A9rivarod%C3%A1k%202017.pdf)



A CBD-t bővebben és tágabban is definiálják, általában az V. kerületet értik alatta, esetenként a Buda-központi részt (Batthyány tér, I. kerület) sorolható még ide. A nagyobb pénzügyi intézmények és tanácsadók székhelyei, a szolgáltató szektor kiemelt vállalatai, valamint a FIRE- szektor meghatározó cégei is a belváros köré települtek. Ebben a körben természetesen jellemző a saját tulajdonú, vagy legalábbis nem piacon lévő épületek igénybevétele. Ez a terület hagyományosan a város adminisztratív központja volt és jelenleg is több minisztérium és hivatal működik itt. Ezen felül több banknak (OTP, UniCredit, CIB és nemrég még a K&H-nak is) illetve nagyvállalatnak (E.ON) van itt jelentős ingatlana, bérleményként vagy saját tulajdonban. Itt található a Bank Center is, az ország egyik legelső, emblematikusnak mondható prémium kategóriás bérirodaháza.

A magas presztízsű vállalatok egy része a központtól távolabb eső székhelyet választott magának. Ezt a jelenséget az is magyarázza, hogy a történelmi belvárosban a korlátozott építési lehetőségekkel szemben a Váci út vonalán nagyobb, korszerűbb épületek emelkedhettek. A főváros klasszikus irodazónája, a Nyugati pályaudvartól fokozatosan Újpest-Városkapuig kúszott ki a forgalmas 2-es számú főút és a kék metró nyomvonalát követve. Ez a legnagyobb önálló alpiac, a főváros teljes irodakeresletének 24%-a erre a területre irányul. A kedvelt lokáció és a kiemelkedő minőség az árakban is tükröződik: egy m<sup>2</sup> iroda az V. kerület után itt a legdrágább a városban.

A közép-pesti rész a pesti oldal belső kerületeit fedi le, az V. kerület kivételével. Ide sorolható a VI., VII., VIII. kerületek. Ennek a klaszternek a legnagyobb tömbje középső-ferencvárosi az ún. Millenniumi városrész, amit 2000-es években kezdett kiépülni. A környék presztízsét emeli a közelben elhelyezkedő Művészetek Palotája és a Nemzeti Színház, illetve egyes épületek esetében a dunai panoráma.

Észak-Buda (II., III., és XII. Kerületek) irodapiaci szempontból meglehetősen heterogén régióknak mondható. A budai rész domborzatának és fejlődésének következtében város földrajzi közepén nem alakulhatott ki a CBD-hez hasonló méretű és jellegű irodakoncentráció, ennek ellenére jelentősebb csoportosulásokat találhatunk a Mammut és a MOM Park környékén. Bár bérirodák szempontjából ez

az alpiac a teljes budapesti kereslet részét adja (kb. 10%), nem szabad elfeledkeznünk a saját tulajdonú irodákról.

A Dél-Budai régió (XI., és XXII. Kerületek) az irodapiaci térképre elsősorban az Infopark kétezres évek eleji fejlesztéseivel került fel. A terület tömegközlekedési becsatornázottságát nagyban javította a 4-es metró 2014-es átadása, ennek ellenére megközelíthetősége nem olyan jó, mint a CBD-é vagy a Váci úté. Az itt található irodaállomány keresett, különösen az IT- illetve egyéb technológiai területen tevékenykedő vállalkozások részéről, aminek oka valószínűleg nagy egyetemek (BME, ELTE) közelsége.

#### 6.4.4.2 Budapesti irodapiac alakulása 2010-2017

A 2008-as válságot követően a kedvezőtlen makrogazdasági környezet megnehezítette a gazdaság talpra állását, a meglévő hitelek visszafizetését. A kedvezőtlen makrogazdasági hatások az irodaházak bérlőit is érintették, akik nem tudták vagy akarták fizetni a korábbi bérleti díjakat, melyek az bérleti díjakra is hatással voltak.

A válságot követő időszakot jellemző bérleti díj csökkenés 2012-2013 között fokozatosan lelassult, de még nem stagnált. A bérleti tárgyalásokon jellemzők voltak a rugalmasabb bérleti kondíciók, nagyobb kedvezmények jártak a bérlőknek, nem voltak ritkák az extrém bérleti időtartamok. 2012 végén egy „A” kategóriás modern irodaházban jellemzően 10-13 euró/m<sup>2</sup> között mozogtak a bérleti díjak, természetesen függően attól, hogy melyik budapesti alpiacról volt szó.

2014-ben a nemzetközi vállalatok erősödő érdeklődését jelezte, hogy jóval több irodaház-fejlesztés vette kezdetét. A Nyugati térnél megnyitotta kapuit az Eiffel Palace (14.500 m<sup>2</sup>), és az épület rögtön el is kelt, a Magyar Nemzeti Bank vásárolta meg. A Futureal a Corvin negyedben befejezte a Corvin Corner irodaházat (6.200 m<sup>2</sup>), és a Váci úton a Volga Szálló helyén a Vision Towers komplexumot (23.500 m<sup>2</sup>). Az irodafolyosón megnyílt a HB Reavis beruházásában megvalósuló Váci Corner Offices (21.100 m<sup>2</sup>) is.

2015-ben jelentősen csökkent az üresedési ráta, 13% környékén alakult. A Váci út mellett Dél-Buda vált a másik slágerhelyszínné, hiszen a kihasználatlanság bőven 10% alatt volt. A rekord mértékű bérbeadási volumen mellett a nettó piaci felszívás 40%-kal haladta meg a korábbi évben mért értéket. A Váci Greens új épületét kibérelte a GE, a fejlesztő már összesen 135.000 m<sup>2</sup> irodaterülettel számolt.

Az irodapiac fellendülésének tendenciája 2016-ban is folytatódott. Újabb és újabb fejlesztéseket jelentettek be, miközben csökkent az üresedési ráta, és fellendült a bérleti piac. Az SSC- és az IKT-szektor generálta a legnagyobb keresletet. Az üresedési ráta egészen 11%-ra csökkent, az átlag bérleti díj 10-15,5 euró között mozgott a budapesti irodapiacon. A dinamikusan és folyamatosan növekvő irodaterületi igény 2016-ra már jelentősen meghaladta a kínálatot. Váci Greens „B” épülete (közel 26.000 m<sup>2</sup>), a Nordic Light irodaház (közel 26.000 m<sup>2</sup>), a Lehel téri piac melletti V17 irodaház (13.000 m<sup>2</sup>), amely az E.ON székházaként üzemel sorra átadásra került. A Futureal beruházásában a Corvin Sétányon a Nokia Networks új, 25 ezer m<sup>2</sup>-es K+F központja 2016 végére készült el.

Időközben eljött a gigafejlesztések, új városnegyedek ideje, úgymint a BudaPart, az AGORA Budapest, a TóPark Be My City iroda-beruházások.

2017-re az üresedési ráta tartósan 10% alá süllyedt, és már előrevetíthető hogy 2018-2020-ban hatalmas mennyiségben érkezik az új kínálat. Váci Greens irodapark építése tovább folytatódik, a Magyar Nobel-díjasok Parkja I. üteme befejezésre kerül, csakúgy mint az Office Garden III beruházás, a Skylight City irodaház is megújul, a Graphisoft Park pedig tovább bővül.

#### 6.4.4.3 Az Appenin versenytársai, piaci szereplők

A budapesti irodapiac legmeghatározóbb ingatlankezelő szereplőit csoportosító BIEF (Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma) meghatározott időközönként nyújt tájékoztatást a piac alakulásáról. A fórum tagjai meghatározó ingatlan-portfóliót üzemeltetnek, valamint tanácsadási-piacutatói tevékenységükkel jelentős hatást gyakorolnak a főváros piacára. A budapesti irodaházak piacán a tulajdonosok főleg befektetési intézmények, vagy egyéb társaságok ingatlanalapjai, valamint nemzetközi társaságok. Az Appenin menedzsmentje jelenlegi és jövőben versenytársnak többek között az alábbi társaságokat tekinti:

- (a) Az Indotek Csoport magyar-amerikai tulajdonú befektetési csoport, amely elsősorban nem teljesítő hitelekhez kapcsolódó ingatlanok – köztük irodaházak -, valamint követelések hatékony likvidálását végzi. Hazai irodaállományuk egyaránt tartalmaz „A” kategóriás irodaházakat (BFI Irodaház, BC 22 Irodaház), „B” kategóriás irodaházakat (A32, M47 Vállalkozói Park), valamint egyéb ipari és kereskedelmi létesítményeket is (Atlanta Center, MetLog logisztikai épületek).
- (b) A CPI-Ablon hazai képviselete igen erős, főleg „A” vagy „A+” irodaház portfólióval rendelkezik. A társasághoz tartozik többek között a Gateway Office Park, az Arena Corner, a Balance Loft.
- (c) A CA Immo vállalat hat európai országban tart fenn leányvállalatokat, és elsősorban irodaházak bérbeadásával, üzemeltetésével és fejlesztésével foglalkozik. Legfőbb piaca Magyarország – elsősorban a budapesti ingatlanpiac. A társaság nagy- és közepes méretű, előnyös fekvésű, különböző részpiacokhoz kapcsolódó irodaépületekbe fektetett be, melyek LEED minősítéssel rendelkeznek. A társasághoz tartozik többek között a Capital Square, a City Gate valamint az R70 Irodaház.

## 6.5 Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens

### 6.5.1 Szereplők

A Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens 2017. december 31-én a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. 46,8%-os közvetlen és közvetett részesedését tartalmazta, amely részesedés mértéke 2018. folyamán 47%-os közvetlen részesedésre növekedett, ugyanakkor a közvetett részesedés megszűnt. A 2018-ban megvalósuló tranzakció-sorozat következtében a Kibocsátó 24,85%-os közvetlen befolyásoló részesedést szerzett a CIG Pannóniában, amely társult vállalkozásként szintén a szegmens részét képezi.

#### 6.5.1.1 Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.

A 2017-es üzleti évet még a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. tevékenysége dominálta. A kezelt portfólió év közben gyarapodott egyrészt a METIS Magántőkealap átvételével és a METIS 2. Magántőkealap nyilvántartásba vételével, melyek a Tájékoztató lezárásának időpontjában közvetve és közvetlenül az MKB Bank Zrt. törzsrésztvényeinek 39%-át tulajdonolják, másfelől pedig a Diófa Ingatlanbefektetési Alap átvételével, mely több, mint 10 milliárd forintnyi ingatlanvagyonával a piac egyik meghatározó szereplője. A METIS Magántőkealap és a METIS 2. Magántőkealap MKB Bank Zrt.-ben közvetve és közvetlenül fennálló részesedése a Kibocsátó által 2018. augusztus 27. napján a BÉT honlapján közzétett rendkívüli tájékoztatásban bemutatott tranzakciók zárását követően az MKB Bank Zrt. törzsrésztvényeinek 48,62%-ra nő. A Cégcsoport a fent felsorolt alapokban nem rendelkezik tulajdonosi érdekeltséggel, ezen alapok kezelését a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. végzi. Tekintettel arra, hogy 2017 februárjában a Kibocsátó és a KONZUM MANAGEMENT Kft. megállapodást kötött, hogy a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közös irányításuk keretében a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közvetlen irányítást a Tpv. vállalkozások koncentrációjára vonatkozó rendelkezései alapján a Kibocsátó gyakorolja (mely közvetlen irányítás csak és kizárólag abban nyilvánul meg, hogy a Kibocsátó jogosult a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére), a Cégcsoport tevékenysége – a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-n keresztül – az alapok kezelésére is kiterjed. A Kibocsátó a vonatkozó IFRS szabályokkal összhangban a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-t 2017-től leányvállalatként konszolidálja..

#### 6.5.1.2 CIG Pannónia

A 2018-ban a CIG Pannóniával kötött kölcsönös stratégiai megállapodás következtében a Kibocsátó 24,85%-os közvetlen befolyásoló részesedést szerzett a CIG Pannóniában, amely a nem életbiztosítással foglalkozó leányvállalatával, az EMABIT-tal együtt szintén a Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens részét képezik. A biztosítási piac, valamint a CIG Pannónia, mint magyar piac egyik legnagyobb hazai tulajdonú független szereplője jól illeszkedik a Kibocsátó ágazati stratégiájába, amely az organikus növekedés mellett további akvizíciókkal számol. A stratégiai megállapodás értelmében a Kibocsátó és a CIG Pannónia, mint a hazai nyilvános értékpapírpiacon szereplői kölcsönösen elősegítik egymás gazdasági tevékenységét, sikeres és nyereséges működését, illetve piaci pozícióinak javítását. A partnerség várhatóan jelentős értékesítési szinergiákat fog jelenteni a biztosító számára, mivel lehetőséget teremt újabb értékesítési csatornák elérésére az üzletszerzési kapacitásának növelése érdekében. A Kibocsátó a stratégiai partnerség

kialakításán keresztül megerősíti a CIG Pannónia tőkehelyzetét, valamint forrást biztosít a stabilitásának megteremtéséhez, lehetséges akvizíciós terveihez és a hosszú távú fejlődéséhez.

## 6.5.2 Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens üzleti tevékenysége

### 6.5.2.1 Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.

A szegmensbe tartozó társaságok közül a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. a Cégcsoporthoz tartozó befektetési és magántőkealapok kezelésével foglalkozik. A Cégcsoport alapkezelési tevékenysége elsősorban Magyarország területén működő, a turizmus, szálláshely szolgáltatás, pénz és tőkepiaci, illetve ingatlan érdekeltségekkel/befektetésekkel rendelkező vállalatokra fókuszál, ezen a területen működő társaságokba, illetve ingatlanokba fektet be. Az alábbi ingatlan-és magántőke alapok kezelése tartozik a Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens tevékenységébe:

- KONZUM PE Magántőkealap
- KONZUM II. Ingatlanbefektetési Alap
- METIS Magántőkealap
- METIS 2. Magántőkealap

A Cégcsoport a fent felsorolt alapokban nem rendelkezik tulajdonosi érdekeltséggel, ezen alapok kezelését a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. végzi. Tekintettel arra, hogy 2017 februárjában a Kibocsátó és a KONZUM MANAGEMENT Kft. megállapodást kötött, hogy a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közös irányításuk keretében a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közvetlen irányítást a Tpv. vállalkozások koncentrációjára vonatkozó rendelkezései alapján a Kibocsátó gyakorolja (mely közvetlen irányítás csak és kizárólag abban nyilvánul meg, hogy a Kibocsátó jogosult a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére), a Cégcsoport tevékenysége – a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-n keresztül – az alapok kezelésére is kiterjed. A Kibocsátó a vonatkozó IFRS szabályokkal összhangban a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-t 2017-től leányvállalatként konszolidálja.

### 6.5.2.2 CIG Pannónia

A CIG Pannóniát ismert magyar közéleti személyek és hazai biztosítási szakemberek alapították CIG Közép-európai Biztosító Zrt. néven 2007. október 26-án. Értékesítési tevékenységét 2008. május 26-án kezdte meg. Nevét 2010. január 1-jétől CIG Pannónia Életbiztosító Zrt.-re változtatta. A 2008. májusi magyarországi indulást követően 2009 májusában Romániában, majd 2010 szeptemberében Szlovákiában kezdte meg tevékenységét. Romániában és Szlovákiában 2016-tól azonban már csak a korábban szerzett állományt kezeli.

2016. október 7-én a CIG Pannónia az MKB Életbiztosító Zrt. 98,97%-át, leányvállalata, a EMABIT pedig az MKB Általános Biztosító Zrt. 98,98%-át vásárolta meg a Versicherungskammer Bayern-től („VKB”).



A CIG Pannónia 2017. április 11-én stratégiai együttműködési megállapodást kötött az MKB Bank Zrt.-vel. A megállapodás értelmében a két társaság hosszú távon együttműködik, az MKB fiókhálózatában megkezdik a CIG Pannónia nyugdíj- és életbiztosításainak értékesítését, a CIG Pannónia biztosítási képviselői pedig az MKB Bank Zrt. termékeit is kínálják majd ügyfeleiknek. Az MKB Bank Zrt. és a Kibocsátó stratégiai megállapodásával tovább erősödik a két társaság közötti, már eddig is szorosnak tekinthető, kölcsönös előnyökkel járó együttműködés. A CIG Pannónia fő tevékenysége az életbiztosítási tevékenység, illetve az ahhoz kapcsolódó biztosítási és pénzügyi kiegészítő tevékenység.

2011-ben kezdte meg működését az EMABIT, a CIG Pannónia 100%-os tulajdonában lévő, nem-életbiztosítással foglalkozó leányvállalata. A társaság fókuszában a hazai kis- és középvállalatok, állami és önkormányzati intézmények, vállalatok, szakmai kamarák, egyesületek, szövetségek állnak. A dinamikus hazai piacszerzés után az EMABIT az elmúlt években a külföldön is megjelent bizonyos rés piacokon: 2012-ben fuvarozóknak kialakított speciális felelősségbiztosítással lépett piacra Lengyelországban, egy évvel később szállítmánybiztosítási terméket vezetett be Litvániában, míg 2014 óta Olaszországban értékesít kezesi biztosításokat. Egyedi, speciális helyzetekre nyújtott biztosítási megoldásokkal pedig Szlovákiában és Romániában is jelen van, 2017-ben pedig kezesi biztosítási termékkel lépett a spanyol piacra.

### **A CIG Pannónia főbb termékei**

A CIG Pannónia fő termékei a rendszeres díjas befektetési egységhez kötött (ún. unit-linked) életbiztosítások forint- és euró alapon. A CIG Pannónia által kínált befektetési egységekhez kötött életbiztosítások azon ügyfelek számára kínálnak megoldásokat, akik különböző élethelyzetekhez igazodó, testre szabható megoldásokat keresnek és megtakarításukat nem csupán hozamokkal szeretnék növelni, hanem a biztosítási védelmet is fontos szempontnak tartják. Az ügyfelek a portfóliójukat a hozamelvárásnak és kockázatvállalási hajlandóságuknak megfelelően állíthatják össze. Emellett a CIG Pannónia kínálatában található speciális egészségbiztosítási termék, továbbá a kegyeleti szolgáltatásról gondoskodó, egész életre szóló kockázati életbiztosítás, valamint a hagyományos kockázati életbiztosítás is. A CIG Pannónia főbb konkrét termékei a következők:

#### **(a) Pannónia Klikk Életbiztosítás**

Rugalmas, befektetéshez kötött életbiztosítás, amely lehetőséget biztosít a leendő ügyfeleknek arra, hogy tanácsadói szolgáltatás nélkül kedvezőbben, egyszerűen köthessenek életbiztosítást. A Pannónia Klikk a befektetési életbiztosításokra általánosan jellemző tulajdonságtól eltérően nem csupán hosszú távú, de rövid- és középtávú befektetésre is lehetőséget ad.

#### **(b) (Forint vagy Euró alapú) Pannónia Esszencia Befektetési Életbiztosítás**

Komplex termék, amely a megtakarítás mellett a megtakarítási célok megvalósulását fenyegető kockázatok ellen is véd; akár 8 évre is megköthető. Azokat az ügyfeleket, akik kitartanak hosszú távra kitűzött céljaik mellett, hűségbónusszal jutalmazza a CIG Pannónia.

#### **(c) Pannónia Nyugdíjkötvény**

Rendszeres díjfizetésű megtakarítás, olyan kiszámítható, garantált megtakarítási forma, amellyel az ügyfél gondoskodhat nyugdíjas évei anyagi biztonságáról. Olyan ügyfeleknek kínálja a Kibocsátó, akiknek még legalább 8 éve van az öregségi nyugdíjkorhatár betöltéséig, és nem jogosultak nyugdíjszolgáltatásra, vagy a társadalombiztosítás alapján járó nyugdíjuk nem lesz elegendő a kívánt életszínvonal fenntartására. A nyugdíjbiztosításra igénybe lehet venni a törvényben meghatározott adó-visszatérítési lehetőséget is. Azokat az ügyfeleket, akik kitartanak hosszú távra kitűzött céljaik mellett, hűségbónusszal jutalmazza a CIG Pannónia .

#### **(d) Pannónia Gravis**

Ez az egyszeri díjas életbiztosítás, amely megtakarításként is versenyképes hozamot nyújt. Már 650.000 Ft-os egyszeri díjjal megköthető, az ügyfél a befektetéshez bármikor hozzáférhet, hiszen teljes vagy részleges visszavásárlásra az egyszeri díj megfizetését követően egyből lehetősége van. Az ún. Gravis Hűségbónusz pedig tovább növeli befektetésének értékét.

#### **(e) Pannónia Primus Életbiztosítás**

A Pannónia Primus Életbiztosítás olyan kockázati biztosítás, amely lejáratil szolgáltatással is kombinálható. Ilyen esetben a tartam során mindenképpen történik kifizetés. Ha a biztosított a tartam végén életben van, akkor számára a lejáratkor aktuális, hozamokkal növelt biztosítási összeget fizeti ki a CIG Pannónia .

#### **(f) Pannónia Mentor Életbiztosítás**

A Pannónia Mentor Életbiztosítás arra hivatott, hogy fiatalok számára elérhetővé tegye a diploma megszerzését azáltal, hogy megoldást nyújt a főiskolák, egyetemek magas tandíjainak előteremtéséhez. Speciális védelmek is beépíthetők a konstrukcióba, a biztosítás lejáratil szolgáltatásával pedig garantált, hogy az ügyfél által választott összeg gyermeke rendelkezésére fog állni, sőt ha a szülővel valami történne a biztosító átvállalja a díjfizetést, így az egyetemi tanulmányokhoz szükséges megtakarítás tovább gyarapszik és a gyermek megkapja azt a tervezett időpontban.

#### **(g) Best Doctors Egészségbiztosítás**

A biztosítással rendelkezők kétféle szolgáltatáshoz kaphatnak hozzáférést. Egyrészt számos betegség esetén lehetőségük adódik második orvosi szakvélemény kérésére adott betegség vezető orvos specialistájától. Másrészt a biztosító teljes körűen megszervezi a külföldi gyógykezelést, és fedezi a gyógyuláshoz szükséges kiadásokat (ide értve az utazási és szállás költségeket, a kórházi elhelyezést, a műtét és a gyógyszerek költségét is) ötféle betegség- és kezeléscsoport esetén: rákos megbetegedések, by-pass műtét, szívbillentyű csere és helyreállítás, idegsebészeti beavatkozások és élő donoros szerv- és szövetátültetés. Igény esetén a biztosítás fedezi a tolmácsolási költségeket is, továbbá egy kísérő utazását, szállását is.

#### **(h) Pannónia Alkony Életbiztosítás**

Kegyeleti célú, egész életre szóló életbiztosítás. Fő célja, hogy az ügyfél még életében gondoskodhasson végtisztességéről, illetve megkímélhesse szeretteit a

temetés költségeitől és az azzal járó intézkedések terheitől. Mindemellett a Pannónia Alkony Életbiztosítás a hagyatékról való gondoskodás eszköze is.

**(i) Pannónia Értékmegőrző 2016 Nyugdíjbiztosítás**

Rendszeres díjfizetésű megtakarítás, olyan kiszámítható, garantált megtakarítási forma, amellyel az ügyfél gondoskodhat nyugdíjas éveit anyagi biztonságáról. Olyan ügyfeleknek kínálja a CIG Pannónia, akiknek még legalább 5 éve van az öregségi nyugdíjkorhatár betöltéséig, és nem jogosultak nyugdíjszolgáltatásra, vagy a társadalombiztosítás alapján járó nyugdíjuk nem lesz elegendő a kívánt életszínvonal fenntartására. A nyugdíjbiztosításra igénybe lehet venni a törvényben meghatározott adó-visszatérítési lehetőséget is. A nyugdíjas éveinek megkezdéséhez a Pannónia Értékmegőrző 2016 Nyugdíjbiztosítás ügyfélbónusza is hozzájárul.

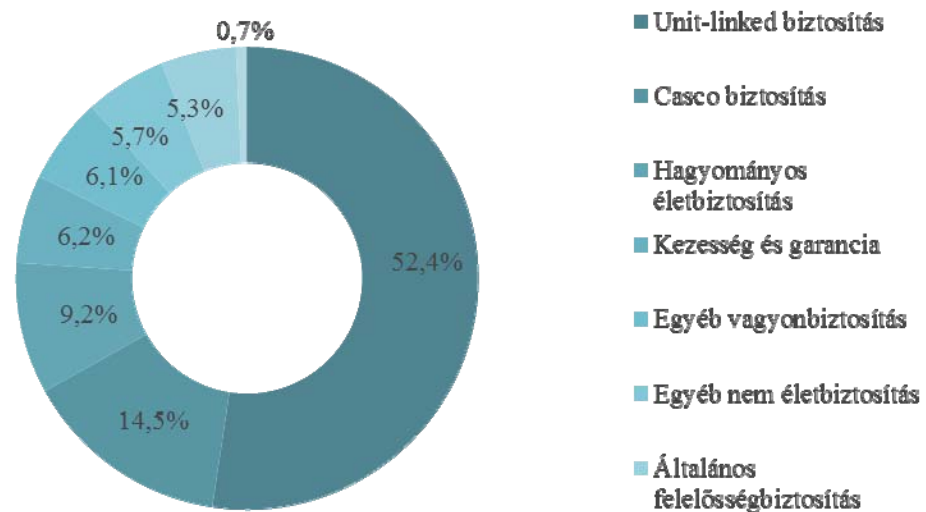
**(j) Pannónia Értékmegőrző 2016 Vegyes Életbiztosítás**

Rendszeres díjfizetésű, hagyományos vegyes életbiztosítás garantált lejáratú szolgáltatással. Olyan megtakarítás, mely a jövőben esedékes pénzügyi célok finanszírozását segíti elő.

**(k) Az EMABIT által kínált nem-életbiztosítási termékek**

Az EMABIT a flexibilitás jegyében igyekszik a rés piacok nyújtotta lehetőségekre koncentrálni és időben reagálni. Az EMABIT piaci stratégiájának fókuszában jelenleg a kis- és középvállalatok, állami és önkormányzati intézmények, vállalatok, szakmai kamarák, egyesületek, szövetségek állnak. Számukra innovatív vagyoni-, és felelősségbiztosítási, gépjárműbiztosítási, szállítmánybiztosítási valamint fuvarozói felelősségbiztosítási termékeket, továbbá az igen élénk érdeklődésre számot tartó kezesi biztosítást kínálja. A Pannónia Biztosító beolvadását követően a lakossági casco üzletágban is aktívan tevékenykedik, mely egyúttal lehetőséget biztosít arra is, hogy alacsonyabb kockázatvállalás mellett, egy lehetséges növekedési utat próbáljon ki a CIG Pannónia, hosszabb távon pedig erre épülő, speciális casco termékeket is fejlesszen

A CIG Pannónia Csoport bruttó díjbevételének megoszlása 2017-ben:



Forrás: CIG Pannónia Kibocsátási Tájékoztató

### 6.5.3 Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens stratégiája

#### 6.5.3.1 Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.

A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. stratégiájával igazodik a Cégesoport tevékenységéhez, amelynek fókuszában a Magyarország területén működő, a turizmus, szálláshely szolgáltatás, pénz és tőkepiaci, illetve ingatlan érdekeltségekkel/befektetésekkel rendelkező vállalatok állnak. Ennek megfelelően a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. stratégiájába az ingatlan-és magántőke alapok kezelése illeszkedik.

#### 6.5.3.2 CIG Pannónia

A közép-kelet-európai országok életbiztosítási piacain a gazdasági reálfolyamatokban tapasztalható, a pénzügyi közvetítőrendszerben is lecsapódó konvergencia folyamat játszódik le. A megfelelő szabályozási környezet kiépülését követően már a kilencvenes évek elején megjelentek a nagy nemzetközi élet- és nem-élet biztosító társaságok, folyamatosan bővült az elérhető szolgáltatások köre, majd a kezdeti erős piaci koncentrációt követően ma már egy erősen versenyző életbiztosítási piac képes évről évre növelni díjbevételét.

A reálgazdaságban végbe menő konvergencia folyamattal és az életszínvonal emelkedésével párhuzamosan a születéskor várható élettartam is emelkedik. Az öngondoskodás és az előtakarékosság szempontjából meghatározó elem továbbá a nyugdíjkorhatárt követő várható élettartam, mely a várható élettartamot illetően a születéskori várható élettartamnál (amit főleg a férfiak, különösen a középkorú férfiak magas halandósága magyaráz) kedvezőbb képet fest. Tekintettel az állami nyugdíjrendszerek szűkülő mozgásterére, az eltartók és eltartottak arányának romlására, a CIG Pannónia menedzsmenete az életbiztosítások, nyugdíjbiztosítások és az egészségbiztosítások iránti igény további növekedését várja.

Bár a külföldi tulajdonosi háttér előnyt is jelenthet a hazai vállalkozások számára (pl. a nemzetközi társasági csoport tudásbázisa vagy jelentős tőkeellátottsága révén), a hazai pénzügyi szektorok, így az életbiztosítási piac szereplői körében is megfigyelhető, hogy bizonyos stratégiai és üzleti kérdésben a külföldi tulajdonosi viszonyok miatt a döntéshozatali eljárások számottevő időigénnyel bírnak, míg az anyavállalat felé történő információ és adatszolgáltatási kötelezettségek nagymértékű addicionális erőforrásokat igényelnek. A CIG Pannónia célja, hogy a hazai és a régióban jelenlévő, az itt kialakult piaci helyzetek, ügyféligények, szereplők és egyéb helyi relációk mély ismeretével rendelkező, és ezekre gyorsan és innovatív megoldásokkal reagálni képes biztosítót működtessenek.

Ennek megfelelően a CIG Pannónia működésének stratégiai elemei (innováció, rugalmasság) a stratégiai és a mindennapi operatív döntéshozatal során is megjelennek: a cél versenylőny megszerzése és fenntartása a magyarországi és külföldi ügyfeleknek kínált termékek kifejlesztésében azáltal, hogy az ügyfelek élethelyzete és valós szükségletei kerülnek feltérképezésre, és azokra az ügyfelek érdekeit szem előtt tartó, korszerű megoldásokat és szolgáltatásokat tartalmazó konstrukciók kerülnek kifejlesztésre. A CIG Pannónia a termékeit az ország lakosságának és a helyi biztosítási piac igényeinek megfelelően, „testre szabva” kínálja.

A CIG Pannónia arra törekszik, hogy ügyfelei maradéktalanul elégedettek legyenek termékeivel, ügyfélkiszolgálásával, továbbá, hogy a részvényesek számára is vonzó, nyereséges cég legyen. Ennek érdekében 2014-ben egy stratégiai szemléletváltást hajtott végre, céljait újragondolta és működését radikálisan átalakította. A nem nyereséges területeken felszámolta tevékenységét vagy jelentősen lecsökkentette a jelenlétét és csak azokra a szegmensekre koncentrált, ahol profitábilisan tud működni. Az életbiztosítónál egy erős vállalati piacon való jelenlétet követően kezdte meg a lakossági piacon is a bővülést, míg a nem-élet biztosítással foglalkozó leányvállalat, az EMABIT a 2014-es stratégiaváltást követően a lakossági üzletágból kivonult (bár eseti alapon elképzelhető, hogy egyes termékek esetében újra piacra lép, pl. lakossági CASCO) és olyan célterületekre fókuszál, amelyekben jobban tud érvényesülni innovatív, a hazai kis- és közepes vállalkozásokat, illetve rés piacokat megcélzó érték- és szolgáltatás orientált, növekedést eredményező üzletpolitikája.

Mindezek eredményeképpen a CIG Pannónia (egyedileg számolva) 2013 óta, az EMABIT pedig (egyedileg számolva) 2015 óta nyereségesen működik.

A CIG Pannónia az elmúlt években egyre nagyobb hangsúlyt helyez disztribúciós csatornáinak diverzifikálására, a korábbi nagy stratégiai partnerek mellett további független értékesítők is egyre hangsúlyosabb szerepet kaptak. A saját hálózatát folyamatosan fejleszti, melynek eredményeképp negyedévről negyedévre egyre jobb teljesítményt nyújt. Az EMABIT határon átnyúló szolgáltatásaival több európai országban is megjelent.

#### **6.5.4 Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens piacainak bemutatás**

Az MNB statisztikáit alapul véve az elmúlt öt évben évi 4,5 %-os volt a biztosítási piac átlagos növekedése, 2017-ben azonban a hazai biztosítási szektor kiemelkedő teljesítményt ért el: az előző évhez képest 6,7%-kal növekedett a szektor díjbevétele, amely így elérte a 948,1 milliárd forintot. Az életbiztosítási ág közel 5%-kal növekedett, míg a nem életbiztosítási ág díjbevétele növekedése meghaladta a 9%-ot.

A Szolvencia II szabályozórendszer révén a 2016-tól a biztosítók kockázati profilját jobban tükröző szavatolótőke szükséglet számítás lépett életbe. A szektor egészére az egyedi adatokból összesítve számított szavatolótőke feltöltöttség szintje a korábbi időszakokhoz hasonlóan stabil képet mutat. A szavatolótőke megfelelés 2017. IV. negyedévben 225,8%, mely az előző negyedévhez képest mintegy 2,4 százalékpontos, míg a 2016. IV. negyedévi értékhez képest jelentős, 8,9 százalékpontos növekedést mutat, és jelentősen meghaladja mind a jogszabályban előírt 100%-os, mind pedig az MNB által elvárt, volatilitási tőkepufferrel megnövelt 150%-os követelményt is.

A szektor 2017. I-IV. negyedévi összesített biztosítástechnikai eredménye 11,2%-kal haladta meg az előző évit, a nem élet ág biztosítástechnikai eredménye jelentősen, 4 milliárd Ft-ot meghaladóan emelkedett 2016-hoz képest, döntően a nem élet ági megszolgált díjak 12,5%-os emelkedése miatt. Az életági biztosítástechnikai eredmény több, mint 5%-kal növekedett.

Az adózott eredményt tekintve is jelentős, 25%-os növekedést produkált a szektor: a biztosítók 2017. évi adózott eredménye 64,5 milliárd forint volt.<sup>16</sup>

Az élet ágat tekintve továbbra is a unit-linked termékek a legnépszerűbbek, ezek adták 2017-ben az életbiztosítási díjbevételek 62%-át. Az életbiztosítási piacon meghatározó volt az ún. etikus életbiztosítási koncepció előírásainak megfelelő – az ügyfelek számára transzparensőbb, kedvezőbb költségszerkezetű - termékek megjelenése. Az éves adatokat tekintve elmondható, hogy jól működtek az MNB etikus életbiztosítási elvárásai, az átlag TKM 3,55%-ra csökkent.

A nem-életbiztosítási piacon a növekedés motorját továbbra is a kötelező gépjármű-felelősségbiztosítások (KGFB) díjemelkedése jelentette.

A CIG Pannónia életbiztosítási ágának korrigált díjbevételét vizsgálva elmondható, hogy a vállalat az életbiztosítási piacon 4,04 %-os piaci részesedéssel a 9. legnagyobb korrigált díjbevétellel rendelkező társaság volt a 2016. év adatai alapján. Az EMABIT 2016. év végén a díjbevétel tekintetében 1,28 %-os részesedést szerzett a nem-élet piacon. A Pannónia Biztosítók (volt MKB Biztosítók) akvizíciójának hatására a CIG Pannónia 2016 végére számított piaci részesedése 4,73 % az életbiztosítási piacon, mellyel a 7. helyet szerezte meg az életbiztosítási díjbevételi rangsorban. A nem-élet piaci részesedés pedig 2,72 %-ra növekedett.

A Magyar Nemzeti Bank által kiadott "A Biztosítási szektor 10 éves jövőképe 7 pontban – öngondoskodási kitekintéssel" című kiadvány<sup>17</sup> az öngondoskodási megtakarítások szélesebb körben való elterjedését vizionálja. A múltbeli adatok és a jelenlegi gazdasági folyamatok mellett ez – a kiadvány szerint - 1 millió új rendszeres öngondoskodó piacra lépését jelentheti. Mint írják, a következő 10 évben akár megduplázódhat az öngondoskodási megtakarítások állománya, amely így meghaladhatja a GDP 10 %-át is. A tanulmány szerint az öngondoskodás egy részét képező biztosítási szektor bővülését is támogatja a gazdaság növekedése.

Amennyiben a hazai biztosítási piac fejlődése követi a nyugat-európai mintát, akkor a bővülés alapját hosszú távon (10 éves távlatban) az életbiztosítási ág fogja szolgáltatni. Rövid távon (a következő néhány évben) a nem-életbiztosítási ág súlya emelkedhet, ahogy a nagyobb értékű fogyasztási cikkek vásárlása okán megnő a hozzájuk kötődő biztosítások (casco, lakásbiztosítás, stb.) átlagdíja is. Azonban hosszú távon a megtakarítási célú életbiztosítások elterjedésével – a CIG Pannónia előrejelzése szerint - az élet ág túlsúlya válhat jellemzővé. Az MNB előrejelzése szerint az élet ágon GDP arányosan háromszorozódás, míg nem élet ágon kétszereződés vizionálható. A 10 éven belül, azaz 2028-ig teljesülő 3%-os penetráció pozitív cél lehet a szektor szereplői számára, amellyel a válság előtti időszakhoz hasonlóan hazánk visszakerülhet a régió élmezőnyébe. Ez a biztosítási piac 8% mértékű átlagos éves bővülésével teljesülhet, amely a jelenlegi 6% fölötti növekedés és a tartósan kedvező makrogazdasági körülmények mellett teljesíthető kihívást jelent az intézményeknek.

---

<sup>16</sup> MNB Tájékoztató a biztosítókról a 2017. IV. negyedévi felügyeleti célú adatszolgáltatás alapján

<sup>17</sup> <https://www.mnb.hu/letoltes/biztosi-ta-si-szektor-jo-vo-je-pst-online.pdf>

## 6.6 Vagyonkezelés szegmens

A KONZUM a KONZUM MANAGEMENT Kft.-n keresztül közvetetten kisebbségi részesedéssel rendelkezik az OPUS-ban, valamint közvetlenül kisebbségi részesedéssel rendelkezik a KPRIA Zrt.-ben. Ezek a kisebbségi részesedések a Vagyonkezelés szegmensben jelennek meg. Az OPUS különálló tőzsdei vállalat és a magyar gazdaság olyan stratégiaiilag fontos ágazataiba fektet, mint Ipari termelés, Mezőgazdaság és Élelmiszeripar, Média és IT, valamint Energetika. A KPRIA Zrt. pedig a hazai energetikai fejlesztéseket kívánja a jövőben tanácsadóként és kivitelezőként támogatni. A tulajdonosi struktúra révén mindkét társaság szorosan kapcsolódik a KONZUM-hoz és ezt a hosszú távú stratégiai kötődést testesítik meg a KONZUM közvetlen és közvetett kisebbségi részesedései az OPUS-ban és a KPRIA Zrt.-ben.

## **7. KUTATÁS, FEJLESZTÉS, SZABADALMAK, LICENCIÁK**

A Kibocsátó nem végez olyan kutatási és fejlesztési tevékenységet, amelyek szabadalmakat vagy licenciákat eredményezhetnek.

A Turizmus szegmens működése szempontjából a legjelentősebbek a „HUNGUEST HOTELS HUNGARY” (színes ábrás - lajstromszám: 169431) és a „BALATONTOURIST” (színes ábrás - lajstromszám: 209032) védjegyek. A „HUNGUEST HOTELS HUNGARY” (színes ábrás - lajstromszám: 169431) védjegy a Cégcsoport tulajdonában áll, míg a „BALATONTOURIST” (színes ábrás - lajstromszám: 209032) védjegy a Balatontouristhoz tartozik, melyben a Kibocsátó a KONZUM MANAGEMENT Kft.-n keresztül közvetve 22,8%-os részesedéssel rendelkezik. A „BALATONTOURIST” (színes ábrás - lajstromszám: 209032) védjegy a 4.4.2.2 pontban bemutatott, várhatóan 2018. harmadik negyedévében megvalósuló tőkeemelés eredményeképpen kerül a Cégcsoporthoz. Az Ingatlanbefektetés szegmens, a Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens, illetve a Vagyonkezelés szegmens vonatkozásában a Kibocsátó jelentős védjegyet nem azonosított.



## 8. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK

### 8.1 Az Igazgatóság

Az Igazgatóság a Kibocsátó ügyvezető szerve. Az Igazgatóság kötelessége a Kibocsátó szervezetének kialakítása és vezetése, valamint a munkáltatói jogok gyakorlása.

Az Igazgatóság, mint a Kibocsátó végrehajtó szerve irányítja a Kibocsátó tevékenységét és elvégzi azokat a feladatokat, amelyeket a Ptk. és a Kibocsátó létesítő okirata az Igazgatóság hatáskörébe utal.

A Kibocsátó Igazgatóságának tagjai és a velük kapcsolatos főbb információk:

#### (a) Jászai Gellért Zoltán

Igazgatósági jogviszony kezdete: 2015. április 30.

Igazgatósági jogviszony vége: 2019. április 30.

Kibocsátónál betöltött egyéb beosztása: Vezérigazgató

A Kibocsátóval és / vagy leányvállalataival kötött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő: Nincs ilyen munkaszerződés

A Kibocsátó keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Kibocsátó szempontjából relevánsak: A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. igazgatóságának elnöke;  
A HUNGUEST Hotels Szállodaiipari Zrt. igazgatósági elnöke;

A KZH Invest Kft. ügyvezetője;

A KONZUM MANAGEMENT Kft. ügyvezetője;

Az OPUS GLOBAL Nyrt. igazgatóságának tagja;

Az Appeninn Nyrt. igazgatótanácsi tagja

Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett (külön KONZUM MANAGEMENT Kft. ügyvezető 2015.09.21-től tagsági jogviszony: 2016.03.10. - 2018.03.01.

feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanynak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):

BLT Group Zrt.	vezérigazgató 2016.10.03-tól  tagsági jogviszony: 2016.10.03-tól
KZBF Invest Kft.	ügyvezető: 2015.12.08 - 2016.07.21.
KPE Invest Kft.	ügyvezető: 2017.02.17 - 2018.03.23.  tagsági jogviszony: 2017.02.17 - 2017.06.19.
KZF Vagyonkezelő Kft.	ügyvezető: 2017.02.17- től
KZH Invest Kft.	ügyvezető: 2016.04.06- től
Kisörs Vagyonkezelő Kft.	ügyvezető: 2017.02.27- től
Páfrány 15 Invest Kft.	ügyvezető: 2017.06.07- től  tagsági jogviszony: 2017.06.07-től-
Badacsony Park Kft.	ügyvezető: 2017.06.01- től
RKOFIN Kft.	ügyvezető: 2017.06.15- től
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	az igazgatóság elnöke: 2016.07.20-tól
HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	az igazgatóság elnöke: 2016.10.13-tól
OPUS GLOBAL Nyrt.	igazgatósági tag: 2017.05.02-től
Appeninn Nyrt.	az igazgatótanács elnöke: 2018.04.20-tól
B-Fond Kft.	tagsági jogviszony: 2018.03.14-től
4iG Nyrt.	az igazgatóság elnöke:

A Kibocsátóban közvetlenül tulajdonolt Részvények száma 2018. június 20. napján: 2.175.706 db

A Kibocsátó Részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma: 0 db

Szakmai életrajz: Az Államigazgatási Főiskola (Corvinus Egyetem) elvégzését követően az ingatlanfejlesztés és befektetés területén szerzett széleskörű tapasztalatot. Az SCD Group alapítójaként és a társaság elnökeként irányította a cégcsoportot, amely a Közép-Kelet európai régió egyik legnagyobb ingatlanfejlesztési és befektetési vállalata volt. 2015-től a Kibocsátó elnöke-vezérigazgatója, majd 2016-tól a társaság egyik fő részvényese. A társaság átstrukturálását és újra pozicionálását követően a Kibocsátót Magyarország egyik legnagyobb befektetési holding vállalatává szervezte. Jászai Gellért, a Cégcsoport irányítása mellett a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. igazgatóságának elnöke, az OPUS GLOBAL Nyrt. igazgatósági tagja és a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. elnöke.

Üzleti elérhetősége: konzum@konzum.hu

**(b) Linczésyi Aladin Ádám**

Igazgatósági jogviszony kezdete: 2016. április 26.

Igazgatósági jogviszony vége: 2019. április 30.

Kibocsátónál betöltött egyéb beosztása: Nincs

A Kibocsátóval és / vagy leányvállalataival kötött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat Nincs ilyen munkaszerződés

írnak elő:

A Kibocsátó keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Kibocsátó szempontjából relevánsak:

Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanyoknak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):

A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. igazgatósági tagja, vezérigazgatója, ügyvezetője;

A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. felügyelőbizottsági elnöke

Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	igazgatósági tag, vezérigazgató, ügyvezető: 2016.07.20-tól
HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	felügyelőbizottsági tag: 2016.10.13-tól
BLT Ingatlan Kft.	ügyvezető: 2016.11.30-tól
GKB Invest Kft.	ügyvezető: 2018.02.20-tól
Kisörs Vagyonkezelő Kft.	ügyvezető: 2017.05.04-tól
B-Fond Kft.	ügyvezető: 2017.06.01-től
Legatum '95 Kft.	ügyvezető: 2016.09.05-től
MTM FUND Invest Kft.	ügyvezető: 2017.05.08-tól
ZION EUROPE Kft.	ügyvezető: 2017.05.22-től
Villa Park Badacsony Kft.	ügyvezető: 2017.06.01-től
Mátrai Erőmű Zrt.	felügyelőbizottsági tag: 2018.05.08-tól
Repro I Invest Kft.	ügyvezető: 2018.06.14-től
KONZUM II Invest Kft.	ügyvezető: 2018.06.20-tól
Prime Granola Kft.	ügyvezető: 2015.08.25-től
	tagsági jogviszony:

2015.08.25.

4iG Nyrt. igazgatósági tag:  
2018.07.26-tól

Appenin Nyrt. igazgatósági tag:  
2018.08.23-tól

A Kibocsátóban közvetlenül 0 db  
tulajdonolt Részvények  
száma 2018. június 20.  
napján:

A Kibocsátó Részvényeire 0 db  
vonatkozó opció által  
érintett részvények száma:

Szakmai életrajz: A Modern Üzleti Tudományok Főiskolája (közgazdász, pénzügy szakirány), valamint a Budapesti Corvinus Egyetem (közgazdász, pénzügy szakirány) elvégzését követően az Általános Értékforgalmi Banknál dolgozott. 2004-ben csatlakozott a Raiffeisen Bank Zrt. csapatához, ahol előbb fiókigazgató, majd 2011-től területi 2015-től a KPRIA Zrt. vezérigazgatója, 2016-tól pedig a Kibocsátó igazgatóságának tagja. A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. vezérigazgatója, ügyvezetője és igazgatóságának tagja.

Üzleti elérhetősége: konzum@konzum.hu

**(c) Homlok-Mészáros Ágnes**

Igazgatósági jogviszony 2017. április 26.  
kezdete:

Igazgatósági jogviszony 2019. április 30.  
vége:

Kibocsátónál betöltött Nincs  
egyéb beosztása:

A Kibocsátóval és / vagy Nincs ilyen munkaszerződés  
leányvállalataival kötött  
azon munkaszerződések  
ismertetése, amelyek a  
munkaviszony  
megszűnésekor juttatásokat

írnak elő:

A Kibocsátó keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Kibocsátó szempontjából relevánsak:

Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanynak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):

Az OPUS GLOBAL Nyrt igazgatósági tagja;

A KONZUM MANAGEMENT Kft. tagja

H-M Pet Kft.	ügyvezető: 2018.05.10.-től
	tagsági jogviszony: 2018.05.10-től
Mészáros és Mészáros Kft.	ügyvezető: 2011.03.21-2015.06.16.
MÁTRA ENERGY HOLDING Zrt.	igazgatósági tag: 2018.05.07-től
BAU-PRODUKT 2002 Kft.	ügyvezető: 2014.03.14-től
Aranykorona Zrt.	igazgatósági tag: 2014.04.02-től
MóriczFarm Kft.	ügyvezető: 2014.12.31-től
	tag 2014.12.31-től
VIVIENVÍZ Kft.	ügyvezető: 2015.02.19-től
VÉRT Vadászati Kft.	vezérigazgató: 2016.02.09-től
Kutatópark Zrt.	igazgatósági tag: 2017.04.26-től
Talents Group Zrt.	igazgatósági tag: 2016.02.09-től
OPUS GLOBAL Nyrt.	igazgatósági tag: 2017.05.02-től
KONZUM MANAGEMENT Kft.	tagsági jogviszony: 2018.03.01-től
Mészáros Gasztró Kft.	tagsági jogviszony: 2016.10.24-től
Atlasz Geodézia Kft.	tagsági jogviszony: 2014.12.15-től

A Kibocsátóban közvetlenül tulajdonolt Részvények száma 2018. június 20. napján: 0 db

A Kibocsátó Részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma: 0 db

Szakmai életrajz: 2009-ben végzett a Szent István Egyetem Gazdaságtudományi Karán. Szakmai pályafutását a Mészáros és Mészáros Kft.-ben kezdte, ahol a társaság ügyvezetését is ellátta. 2015-től kezdődően mindmáig a VIVIENVÍZ Kft. ügyvezető igazgatója. Több társaság igazgatósági tagjaként nagy tapasztalatokkal rendelkezik a cégvezetés területén.

Üzleti elérhetősége: konzum@konzum.hu

**(d) ifj. Mészáros Lőrinc**

Igazgatósági jogviszony kezdete: 2017. április 26.

Igazgatósági jogviszony vége: 2019. április 30.

Kibocsátónál betöltött egyéb beosztása: Nincs

A Kibocsátóval és / vagy leányvállalataival kötött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő: Nincs ilyen munkaszerződés

A Kibocsátó keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Kibocsátó szempontjából relevánsak: A KONZUM MANAGEMENT Kft. tagja

Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett (külön feltüntetve, hogy még

Aranykorona Zrt.	igazgatósági tag: 2014.11.04-től
Mészáros Autó Javító Kft.	ügyvezető: 2014.12.11-től
MóriczFarm Kft.	ügyvezető: 2015.01.15-től

mindig tagja-e a jogalanynak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):	Hidasháti Zrt.	igazgatósági	tag:
		2017.03.29-től	
	Agrosystem Zrt.	vezérigazgató	
		2017.04.28-tól	
	Csabatáj Zrt.	igazgatósági	tag
		2017.10.25-től	
	Talents Group Zrt.	igazgatósági	tag
		2017.08.15-től	
Mészáros Gasztro Kft.	tagsági jogviszony:		
	2016.10.24-től		
Talents Agro Zrt.	vezérigazgató		
	2018.02.05-től		
KONZUM MANAGEMENT Kft.	tagsági jogviszony:		
	2018.03.01-től		
HIDAS-VÉT Kft.	ügyvezető:	2018.03.26-tól	

A Kibocsátóban közvetlenül tulajdonolt Részvények száma 2018. június 20. napján: 0 db

A Kibocsátó Részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma: 0 db

Szakmai életrajz: Tanulmányai befejezése után a családi portfólió mezőgazdasági részében, majd a szolgáltatási szektorban szerzett vezetői tapasztalatot. Az utóbbi időben érdeklődési körébe került az ingatlanfejlesztés, valamint a tőzsdei cégek működése, irányítása.

Üzleti elérhetősége: konzum@konzum.hu

**(e) Mészáros Beatrix**

Igazgatósági jogviszony kezdete: 2017. április 26.

Igazgatósági jogviszony vége: 2019. április 30.

Kibocsátónál betöltött egyéb beosztása: Nincs



A Kibocsátóval és / vagy leányvállalataival kötött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő:

Nincs ilyen munkaszerződés

A Kibocsátó keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Kibocsátó szempontjából relevánsak:

Az OPUS GLOBAL Nyrt. igazgatóságának elnöke;

A KONZUM MANAGEMENT Kft. tagja

Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanyoknak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):

Búzakalász 66 Felcsút Kft.	ügyvezető	2012.10.05-2017.05.24 között
	tagsági jogviszony:	2015.02.09-2016.07.19.
Bakony Hús Kft.	ügyvezető:	2013.12.30-2016.06.02
Aranykorona Zrt.	igazgatósági tag:	2014.11.04-től
MóriczFarm Kft.	ügyvezető:	2014.12.31-től
"BIO-SÜTI" Kft.	ügyvezető:	2015.03.30-tól
Agrosystem Zrt.	felügyelőbizottsági tag:	2016.02.09-től
TBP Ingatlanhasznosító Zrt.	vezérigazgató:	2017.08.15-től
Talents Group Zrt.	igazgatósági tag:	2016.02.09-től
Talents Consulting Zrt.	igazgatósági tag:	2018.04.11-től
FÉNYKALÁSZ-KER Kft.	ügyvezető:	2017.04.06-től
OPUS GLOBAL Nyrt.	az igazgatóság elnöke:	2017.05.02-től
KONZUM MANAGEMENT Kft.	tagsági jogviszony:	2018.03.01-től
KUNHALOM	ügyvezető:	2017.04.06-

AGRÁRIA Kft.	2017.04.21.	
Mátrai Erőmű Zrt.	felügyelőbizottsági elnök: 2018.05.08-tól	
DRÁVA KALÁSZ Zrt.	igazgatósági 2017.04.06-tól	tag:
Csabatáj Zrt.	igazgatósági 2017.06.28-tól	tag:
Hidasháti Zrt.	igazgatósági 2017.06.28-tól	tag:
KALL Ingredients Kft.	felügyelőbizottsági 2018.02.02-től	tag:
Magyar Sportmárka Zrt.	felügyelőbizottsági 2017.11.30-tól	tag:
MÁTRA ENERGY HOLDING Zrt.	igazgatósági 2017.11.21-től	tag:
RM International Zrt.	igazgatósági 2017.11.23-től	tag:
Mészáros Gasztro Kft.	tagsági jogviszony: 2016.10.24-től	

A Kibocsátóban közvetlenül tulajdonolt Részvények száma 2018. június 20. napján: 0 db

A Kibocsátó Részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma: 0 db

Szakmai életrajz:

2009-ben végzett a Budapesti Gazdasági Főiskola Külkereskedelmi szakán, Export-Import management szakirányon. Tanulmányait az Università Cattolica di Sacro Cuore egyetemen, olasz nyelven folytatta és kommunikáció szakon végezte el a mesterképzést. Jelenleg a Debreceni Egyetem Állam- és Jogtudományi karon végzős joghallgató.

Olasz és német nyelvből felsőfokú, angoltól középfokú nyelvvizsgával rendelkezik.

Szakmai pályafutását távközlési és média területen kezdte, később agrár- és termelő vállalkozások teljesskörű irányítását végezte.

Üzleti elérhetősége: konzum@konzum.hu

## 8.2 A Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság feladata, hogy a Kibocsátó Igazgatóságát a tulajdonosok és a Kibocsátó érdekeinek megóvása céljából ellenőrizze.

A Kibocsátó Felügyelőbizottságának tagjai és a velük kapcsolatos főbb információk:

### (a) Tima János

Felügyelőbizottsági jogviszony kezdete:	2017. április 26.
Felügyelőbizottsági jogviszony vége:	2019. április 30.
Kibocsátónál betöltött egyéb beosztása:	Auditbizottság elnöke
A Kibocsátóval és / vagy leányvállalataival kötött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő:	Nincs ilyen munkaszerződés
A Kibocsátó keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Kibocsátó szempontjából relevánsak:	Nincs
Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanynak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):	Talentis Consulting Zrt. igazgatósági tag: 2018.04.11-től
	Echo Penisola Kft. ügyvezető: 2017.08.15-től
	OPUS GLOBAL Nyrt. felügyelőbizottság és auditbizottság elnöke: 2017.05.02-től
	T-Ingatlanfejlesztő 2016 Kft. felügyelőbizottsági tag: 2017.05.16-tól
	Agrosystem Zrt. vezérigazgató: 2016.08.31 - 2016.10.02 között felügyelőbizottsági tag

	2018.04.19-től	
Keszthelyi Holding Zrt.	felügyelőbizottsági tag	2018.04.11-től
Magyar Sportmárka Zrt.	felügyelőbizottsági tag	2017.12.13 között
Veszprém Handball Zrt.	felügyelőbizottsági tag	2018.04.16-től
MÁTRA ENERGY HOLDING Zrt.	felügyelőbizottsági tag	2018.05.07-től
Wamsler SE	igazgatósági tag	2017.03.10-től
Wellnesshotel Építő Kft.	ügyvezető	2018.01.23-tól
RÉZ-HEGY Településfejlesztő Kft.	felügyelőbizottsági tag	2017.05.29-től
B+T Management Kft.	ügyvezető:	2018.04.19-től
4iG Nyrt.	felügyelőbizottsági tag:	2018.07.26-től

A Kibocsátóban közvetlenül tulajdonolt Részvények száma 2018. június 20. napján: 0 db

A Kibocsátó Részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma: 0 db

Szakmai életrajz:

Szakmai kompetenciával pénzügyi/számviteli és szervezetfejlesztési területen rendelkezik.

Pénzügyi és számviteli területen dolgozott könyvelőként, számviteli és adóügyi előadóként, majd pénzügyi tanácsadóként. Pénzügyi területen a finanszírozási és értékpapírszerzés területén szerzett tapasztalatot.

Tanulmányait a Modern Üzlet Tudományok

Főiskoláján végezte vállalkozásmenedzser  
szakirányon.

Üzleti elérhetősége: konzum@konzum.hu

**(b) Dr. Egyedné Dr. Páricsi Orsolya**

Felügyelőbizottsági jogviszony kezdete:	2017. április 26.
Felügyelőbizottsági jogviszony vége:	2019. április 30.
Kibocsátónál betöltött egyéb beosztása:	Auditbizottsági tag
A Kibocsátóval és / vagy leányvállalataival kötött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő:	Nincs ilyen munkaszerződése
A Kibocsátó keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Kibocsátó szempontjából relevánsak:	Az OPUS GLOBAL Nyrt. felügyelőbizottsági tagja
Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanyoknak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):	Egy-Pár-Om Kft. tagsági jogviszony: 2012.07.09. - 2018.04.20. ügyvezető: 2012.07.11 - 2018.04.20. HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. felügyelőbizottsági tag: 2016.12.08-tól OPUS GLOBAL Nyrt. felügyelőbizottsági tag: 2017.04.26-tól MÁTRA ENERGY HOLDING Zrt. felügyelőbizottsági tag: 2017.05.02-től Nemzeti Ménesbirtok Zrt. felügyelőbizottsági tag: 2017.11.21-től Talentis Consulting Zrt. felügyelőbizottsági tag: 2017.11.21-től Appeninn Nyrt. igazgatótanácsi tag:

2018.04.20-2018.08.23.

Echo Hungária TV Zrt. igazgatósági tag:  
2018.04.15-től

Wamsler SE felügyelőbizottsági tag:  
2017.03.10-től

Kristály Consulting Bt. tagsági jogviszony:  
2008.06.17 -  
2016.12.02.-

Magyar Sportmárka Zrt. felügyelőbizottsági tag:  
2017.11.30-tól

A Kibocsátóban közvetlenül 0 db  
tulajdonolt Részvények  
száma 2018. június 20.  
napján:

A Kibocsátó Részvényeire 0 db  
vonatkozó opció által  
érintett részvények száma:

Szakmai életrajz: Dr. Egyedné Dr. Páricsi Orsolya jogi diploma  
megszerzését követően vállalati jogászként  
helyezkedett el. A vállalati szférában eltöltött évek  
alatt tapasztalatot szerzett többek között a társasági  
jogi, pénzügyi jogi, munkajogi, közbeszerzési és  
agrárjogi területeken.

Jelenleg feladatkörei kiterjedtek a polgári jog egyéb  
területei mellett a követeléskezelésre, vitarendezésre.

Üzleti elérhetősége: konzum@konzum.hu

**(c) Dr. Balog Ádám**

Felügyelőbizottsági 2018. április 26.  
jogviszony kezdete:

Felügyelőbizottsági 2019. április 30.  
jogviszony vége:

Kibocsátónál betöltött Auditbizottsági tag  
egyéb beosztása:

A Kibocsátóval és / vagy Nincs ilyen munkaszerződése  
leányvállalataival kötött  
azon munkaszerződések  
ismertetése, amelyek a  
munkaviszony

megszűnésekor juttatásokat  
írnak elő:

A Kibocsátó keretein kívül Nincs  
ellátott főbb tevékenységek,  
amelyek a Kibocsátó  
szempontjából relevánsak:

Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanyoknak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):	Pécsi Tudományegyetem	konzisztórium tag: 2011. május 1-től
	MNB	alelnök: 2013. március 6-tól 2015. július 22-ig
	OBA	igazgatósági tag: 2013. március 29-től 2015. július 22-ig
	Magyar Pénzverő Zrt.	igazgatósági elnök: 2013. október 28-tól 2015. július 22-ig
	DIPA Zrt.	felügyelőbizottsági elnök: 2013. november 6-tól 2015. július 22-ig
	PADA	kuratóriumi tag: 2014. január 14-től 2017. július 5-ig
	PADS	kuratóriumi elnök: 2014. április 23-tól 2017. július 26-ig
	Pénzjegynyomda Zrt.	felügyelőbizottsági tag: 2014. május 15-től 2014. november 30-ig
	Magyar Közgazdasági Társaság	elnökségi tag: 2014. május 22-től 2017. május 25-ig; illetve alelnök: 2017. május 25-től
	Hitelintézeti Szemle	szerkesztőbizottsági elnök: 2014. július 1-től 2016. június 30-ig
Szanálási Alap	igazgatósági tag: 2014. július 28-tól 2015. július 22-ig	

MARK Zrt.	igazgatósági tag: 2015. július 8-tól 2016. február 29-ig
MKB Bank Zrt.	igazgatósági elnök, elnök vezérigazgató: 2015. július 23-tól 2016. július 24-ig; illetve  vezérigazgató: 2016. július 25-től
BÉT	igazgatósági tag: 2016. március 31-től
BVSC-Zugló	elnökségi tag: 2016. október 21-től
MKIK	elnökségi tag: 2016. október 27-től
MKB-Euroleasing Autóhitel Zrt.	felügyelőbizottsági elnök: 2017. február 23-tól
MKB-Euroleasing Autólízing Zrt.	felügyelőbizottsági elnök: 2017. február 23-tól
MKB-Euroleasing Zrt.	felügyelőbizottsági elnök: 2017. február 23-tól
Retail Prod Zrt.	felügyelőbizottsági elnök: 2017. február 23-tól
PROMID Invest Zrt.	vezérigazgató: 2017. április 13-tól 2017. augusztus 31-ig
PADE	kuratóriumi tag: 2017. július 24-től 2017. július 26-ig
MKB-Pannónia Zrt.	igazgatósági elnök: 2017. október 19-től
STATUS Capital Zrt.	felügyelőbizottsági tag: 2017. november 10-től 2021. december 29-ig



BKIK

küldött: 2016 tavaszától

A Kibocsátóban közvetlenül  
tulajdonolt Részvények  
száma 2018. június 20.  
napján: 0 db

A Kibocsátó Részvényeire  
vonatkozó opció által  
érintett részvények száma: 0 db

Szakmai életrajz:

Okleveles közgazdász és jogász.

Közgazdász diplomáját 2003-ban a Budapesti  
Közgazdaság- és Államigazgatási Egyetem  
Gazdálkodástudományi Karán szerezte. 2005-ben a  
Community of European Management Schools  
International Management mesterszakán diplomázott.  
Jogi diplomáját 2007-ben a Pázmány Péter Katolikus  
Egyetem Jog- és Államtudományi Karán szerezte.

2002-től a GE Tungsram Lighting Zrt.-nél, 2003-  
2010 között a PWC adó területén dolgozott.

2010-2013 között Nemzetgazdasági Minisztérium  
adóügyekért felelős helyettes államtitkára.

2013 márciusa és 2015 júliusa között az MNB  
alelnöke és a Monetáris Tanács tagja.

2010 és 2015 között részt vett Magyarország fiskális  
és monetáris stabilizálásában.

2015 júliusa és 2016 júliusa között az MKB Bank Zrt.  
Elnök-vezérigazgatója.

2016 júliusa óta az MKB Bank Zrt. Vezérigazgatója.

A BÉT igazgatóságának tagja.

Az MKIK elnökségi tagja

A Magyar Közgazdasági Társaság alelnöke.

Fiskális és monetáris politikai témákban  
folyamatosan publikál.

A Magyar Köztársasági Érdemrend Tiszti  
keresztjének kitüntetettje.

Üzleti elérhetősége:

konzum@konzum.hu

### 8.3 A Vezetők

A Kibocsátó, illetve a Cégcsoport egyes leányvállalatainak azon vezetői, akiknek szakértelme és tapasztalata különösképpen hozzájárul a Kibocsátó sikeres működéséhez:

Név	Üzletág	Beosztás	Első jogviszony kezdete a Cégcsoportnál (év)	Jelenlegi beosztás kezdete (év)	Kibocsátóban tulajdonolt Részvények darabszáma
Jászai Gellért	Kibocsátó	elnök-vezérigazgató	2015.	2016.	2 175 706
Linczényi Aladin Ádám	Kibocsátó	igazgatósági tag, vezérigazgató-helyettes	2016.	2016.	0
Fekete Péter Krisztián	Kibocsátó	vezérigazgató-helyettes	2018.	2018.	0
Hülvely István	HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	vezérigazgató	2016.	1997.	0
Cserven Tibor	HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	gazdasági igazgató	2016.	2013.	0
Nagy Gábor	BALATONTO URIST Kft.	ügyvezető	2017.	2011.	0

*Forrás: A Kibocsátó kimutatásai alapján*

A Kibocsátótól és leányvállalataitól a fenti táblázatban szereplő személyek 2017-ben összesen 75,5 millió Ft bérjövedelemben és 11,85 millió Ft egyéb javadalmazásban részesültek. Az előbbi összegek nem tartalmazzák a Cégcsoportot terhelő adókat és járulékokat.

### 8.4 Az Audit Bizottság

#### 8.4.1 Az Audit Bizottság hatásköre

A Kibocsátónál három-öttagú Audit Bizottság működik, amelynek tagjait a Közgyűlés a Felügyelőbizottság független tagjai közül választ. Az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

- (a) a javaslatétel a könyvvizsgálóra és díjazására;
- (b) a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatának nyomon követése;
- (c) a Sztv. szerinti beszámoló véleményezése;

- (d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények, összeférhetetlenségi és függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, valamint – szükség esetén – a Felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslattevés;
- (e) a belső ellenőrzési, kockázatkezelési rendszereinek hatékonyságának, valamint a pénzügyi beszámolás folyamatának figyelemmel kísérése és szükség esetén ajánlások megfogalmazása; valamint
- (f) a Felügyelőbizottság munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében.

#### 8.4.2 Az Audit Bizottság tagjai

A Kibocsátó Audit Bizottságának tagjai:

(a) **Tima János**

Audit Bizottsági tagsági jogviszony 2017. április 26.  
kezdete:

Audit Bizottsági tagsági jogviszony 2019. április 30.  
vége:

(b) **Dr. Egyedné Dr. Páricsi Orsolya**

Audit Bizottsági tagsági jogviszony 2017. április 26.  
kezdete:

Audit Bizottsági tagsági jogviszony 2019. április 30.  
vége:

(c) **Dr. Balog Ádám**

Audit Bizottsági tagsági jogviszony 2018. április 26.  
kezdete:

Audit Bizottsági tagsági jogviszony 2019. április 30.  
vége:

#### 8.4.3 Az Audit Bizottság működése

A jelen pontban az Audit Bizottság működésére vonatkozó szabályok összefoglalása található.

A bizottság szervezete:

A Kibocsátó Audit Bizottsága a Kibocsátó Közgyűlése által, a Kibocsátó Felügyelőbizottságának független tagjaiból, a Ptk. 3:291. §-ában és a Tpt.

62. §-ában foglalt felhatalmazás alapján létrehozott állandó bizottság.

- A bizottság ülései megtartásának szabályai:
- (i) Az Audit Bizottság a Kibocsátó Felügyelőbizottságának ülését megelőzően ül össze, legalább háromhavonta egy alkalommal. Ezen túlmenően az Audit Bizottság bármikor ülést tarthat, amennyiben arra a Kibocsátó Igazgatóságával vagy a független könyvvizsgálójával történő megbeszélés vagy egyéb feladatai ellátása érdekében szükséges.
  - (ii) Az Audit Bizottság tagjai az ülésen való személyes részvétel helyett – amennyiben azt az Audit Bizottság Elnöke elrendeli – a jogaikat képviselő/vagy hangátvitelt folyamatosan, megszakítás nélkül biztosító elektronikus hírközlő eszközök igénybevételevel is gyakorolhatják, ha ennek lehetőségét az ülésről szóló meghívó tartalmazza.
  - (iii) Az Audit Bizottság Elnöke szükség esetén ülés tartása helyett írásbeli határozathozatalt rendelhet el.

A bizottság jelentéseinek tartalmi elemeire, formájára és gyakoriságára vonatkozó előírások:

Az Audit Bizottság üzleti évente az üzleti év zárásával kapcsolatban írásbeli jelentést készít és eljuttatja azt a Kibocsátó Igazgatósága és Felügyelőbizottsága számára az évi rendes közgyűlést előkészítő üléseket megelőzően. A jelentés tartalmazza az Audit Bizottság által az előző üzleti év során meghozott döntéseket, intézkedéseket és az Audit Bizottság által elvégzett vizsgálatok eredményeit.

## 8.5 Családi kapcsolatok

A 8.1-8.3. pontokban felsorolt személyek közötti családi kapcsolatok:

Homlok-Mészáros Ágnes, ifj. Mészáros Lőrinc és Mészáros Beatrix testvérek.

A fent jelzett testvéri kapcsolaton túlmenően a Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy a Kibocsátó Igazgatóságának, Felügyelőbizottságának, valamint felsővezetésének tagjai között családi kapcsolat állna fenn.

## **8.6 Csalárd bűncselekményre, csőd- és felszámolási eljárásra, valamint egyéb szankciókra vonatkozó nemleges nyilatkozat**

A Kibocsátó tudomása szerint a fenti 8.1-8.3. pontokban említett személyek közül:

- (a) a jelen Tájékoztató dátumát megelőző 5 évben senkit sem ítélték el csalárd bűncselekmény miatt;
- (b) a jelen Tájékoztató dátumát megelőző 5 évben senki sem volt a beosztásából eredően részese semmilyen csődeljárásnak, csődgondnoksnak vagy felszámolási eljárásnak;
- (c) a jelen Tájékoztató dátumát megelőző 5 évben senki ellen sem indított semmilyen törvényi vagy szabályozó hatóság (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) hivatalos vádemelést és/vagy nem alkalmazott szankciókat; ennek megfelelően ezen személyek egyikét sem tiltották el bírósági ítélettel semmilyen kibocsátó társaság igazgatási, irányító és felügyelő szervében betöltött tagságától, illetve üzleti tevékenységének irányításától.

## **8.7 Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek vezető állású munkavállalók összeférhetetlensége**

### **8.7.1 Összeférhetetlenség**

A Kibocsátó tudomása szerint a fenti 8.1-8.3. pontokban említett személyek által a Kibocsátó számára végzett feladatok, ezen személyek magánérdeke, valamint egyéb feladatai között nem áll fenn összeférhetetlenség.

A Kibocsátó nem kötött a fő részvényeseivel, ügyfeleivel, szállítóival vagy egyéb személyekkel olyan megállapodást vagy egyezséget, amelynek alapján a fenti 8.1-8.3. pontokban említett személyeket a Kibocsátónál betöltött pozíciójukba megválasztották, illetve kinevezték.

### **8.7.2 Elidegenítési korlátozások**

A 8.1-8.3. pontokban felsorolt személyek tulajdonában álló Részvényeket nem érintik elidegenítési korlátozások.

## **8.8 Javadalmazás és juttatások**

Az Igazgatóság tagjai 2017-ben összesen 5.113.600,- Ft javadalmazásban részesültek, amely összeg nem tartalmazza a Kibocsátót terhelő adókat és járulékokat.

A Felügyelőbizottság tagjai 2017-ben összesen 2.386.400,- Ft javadalmazásban részesültek, amely összeg nem tartalmazza a Kibocsátót terhelő adókat és járulékokat.

Az Audit Bizottság tagjai 2017-ben összesen 661.200,- Ft javadalmazásban részesültek, amely összeg nem tartalmazza a Kibocsátót terhelő adókat és járulékokat.

## **8.9 Nyilatkozat a vállalatirányítási gyakorlatról**

A Kibocsátó a BÉT és a Kibocsátó honlapján közzétett Felelős Társaságirányítási Gyakorlatról szóló nyilatkozata szerint teljesíti a BÉT által közzétett Felelős Társaságirányítási Ajánlásokban foglaltakat.

## **9. ALKALMAZOTTAK**

### **9.1 Alkalmazottak**

A Kibocsátó auditált Éves Beszámolója alapján a Kibocsátó alkalmazottainak száma:

- (a) 2018 1-5. hónapjaiban 1 fő volt, amelyből 1 fő volt szellemi állományban;
- (b) 2017-ben átlagosan 1 fő volt, amelyből 1 fő volt szellemi állományban;
- (c) 2016-ban átlagosan 4 fő volt, amelyből 4 fő volt szellemi állományban; és
- (d) 2015-ben átlagosan 16 fő volt, amelyből 16 fő volt szellemi állományban.

### **9.2 Részvénytulajdon és részvényopciók**

A Kibocsátónál jelenleg nincsenek olyan megállapodások, szabályzatok, amelyek révén a Kibocsátó alkalmazottai részesedhetnének a Kibocsátó tőkéjéből.

A Kibocsátó Igazgatóságának és Felügyelőbizottságának tagjai, továbbá a 8.3. pontban említett vezetők által tulajdonolt Részvények kapcsán lásd a Tájékoztató 8.1-8.3. pontjait.

## 10. RÉSZVÉNYESEK

### 10.1 Tulajdonosi szerkezet

A Kibocsátó tulajdonosi struktúrája a Tájékoztató lezárásának időpontjában:

Név	Tulajdonolt Részvények száma	A Kibocsátóban fennálló közvetlen tulajdoni hányad mértéke	A Kibocsátóban fennálló közvetett tulajdoni hányad mértéke <sup>18</sup>
KONZUM PE Magántőkealap	11.462.515	39,14%	0,87%
Mészáros Lőrinc	4.082.300	13,94%	44,68%
Jászai Gellért	2.175.706	7,43%	0,00%
<b>Összesen</b>	<b>17.720.521</b>	<b>60,51%</b>	<b>45,55%</b>

A Kibocsátó nem bocsátott ki szavazatelsőbbséget biztosító részvényeket ezért a Kibocsátó által kibocsátott valamennyi Részvény azonos mértékű szavazati jogot testesít meg. Ennek megfelelően a fenti táblázatban foglalt közvetlen tulajdoni hányad mértéke megegyezik az adott személy által gyakorolható szavazati jog mértékével.

A Kibocsátó előtt nem ismertek olyan megállapodások, amely végrehajtása egy későbbi időpontban a Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.

---

<sup>18</sup> A közvetett tulajdoni hányad kiszámítására a Tpt. 5. § (1) bekezdésének 84. pontja alapján került sor.

## **11. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK**

### **11.1 Hitelszerződések**

A jelen pontban bemutatásra kerülnek a Cégcsoport szokásos üzleti tevékenységén kívüli lényeges szerződéseit. A jelen fejezet együtt értelmezendő a Tájékoztató 2. „Kockázati tényezők” fejezetében foglalt információkkal.

#### **11.1.1 A Takarékbank által a KZH Invest Kft.-nek akvizíciós hitel kiváltására nyújtott hitel - HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.**

A KZH Invest Kft. mint kölcsönfelvevő és a Takarékbank mint kölcsönnyújtó 2018. július 4-én 4.416.000.000,- Ft értékű kölcsönszerződést kötött. A kölcsön célja a KZH Invest Kft. MKB Bank Zrt.-nél fennálló 3.091.000.000,- Ft összegű, valamint az EXIM-nél fennálló 1.325.000.000,- Ft összegű a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. alaptőkéjének összesen 67,932%-át megtestesítő részvénycsomag akvizíciójának finanszírozását szolgáló hitel kiváltása. A kölcsön lejáratára 2033. június 25. napja, a kamat mértéke 3 havi BUBOR báziskamatláb plusz 2% éves kamatfelár.

#### **11.1.2 A Takarékbank által a KZBF Invest Kft.-nek nyújtott refinanszírozási célú hitel**

A KZBF Invest Kft. mint kölcsönfelvevő és a Takarékbank mint kölcsönnyújtó 2018. július 4-én 1.650.000.000,- Ft értékű kölcsönszerződést kötött. A kölcsön célja a KZBF Invest Kft. MKB Bank Zrt.-nél fennálló 1.150.000.000,- Ft összegű folyószámla hitelkeretének kiváltása, valamint a KONZUM PE Magántőkealap által nyújtott 500.000.000,- Ft összegű tagi kölcsön visszafizetése. A kölcsön lejáratára 2033. június 25. napja, a kamat mértéke 3 havi BUBOR báziskamatláb plusz 2% éves kamatfelár.

#### **11.1.3 A Takarékbank által a Kibocsátónak és a KONZUM MANAGEMENT Kft.-nek nyújtott akvizíciós hitel - Appeninn**

A Takarékbank mint hitelnnyújtó, valamint a Kibocsátó és a KONZUM MANAGEMENT Kft. mint hitelfelvevők 2017. szeptember 25. napján hitelszerződést kötöttek a Cégcsoport stratégiai elképzeléseibe illeszkedő társaság üzletrész akvizíciójának finanszírozására. A hitel összege 5.200.000.000,- Ft, lejáratára 2018. december 3. napja, a kamat mértéke háromhavi BUBOR báziskamatláb plusz 2,5% éves kamatfelár. A Kibocsátó és a KONZUM MANAGEMENT Kft. mint adóstársak fennálló közös tartozásának mértéke 4.230.002.575,- Ft.

A hitelszerződés alapján a Kibocsátó és a KONZUM MANAGEMENT Kft. köteles az Appeninn által a Kibocsátó vagy a KONZUM MANAGEMENT Kft. részére akár osztalékként, osztalék-előlegként vagy részvényesi minőségén kívül más egyéb, bármilyen jogcímen teljesített kifizetést a Kibocsátó vagy a KONZUM MANAGEMENT Kft. hitelszerződésből eredő valamennyi kötelezettségének biztosítékként elhelyezni a Takarékbanknál vagy a hitel előtörlesztésére fordítani.

A hitelszerződés futamideje alatt a Kibocsátó osztalékfizetése a Takarékbank előzetes írásbeli hozzájárulásához kötött.

#### **11.1.4 A Takarékbank által a Kibocsátónak nyújtott akvizíciós hitel - CIG Pannónia**



A Takarékbank mint hitelnyújtó és a Kibocsátó mint hitelfelveő 2018. február 23. napján hitelszerződést kötött a CIG Pannónia alaptőkéjének 12,425%-át megtestesítő részvényesomag Kibocsátó általi megszerzésének finanszírozására. A hitel összege 8.213.107.000,- Ft, lejáratá 2019. február 22. napja, a kamat mértéke háromhavi BUBOR báziskamatláb plusz 1% éves kamatfelár. A Kibocsátó fennálló tartozásának mértéke 4.106.553.500,- Ft.

A hitelszerződés alapján a Kibocsátó köteles a CIG Pannónia által a Kibocsátó részére akár osztalékként, osztalék-előlegként vagy részvényesi minőségén kívül más egyéb, bármilyen jogcímen teljesített kifizetést a Kibocsátó hitelszerződésből eredő valamennyi kötelezettségének biztosítékként elhelyezni a Takarékbanknál vagy a hitel előtörlesztésére fordítani.

A hitelszerződés futamideje alatt a Kibocsátó osztalékfizetése a Takarékbank előzetes írásbeli hozzájárulásához kötött.

## 12. KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT ÜGYLETEK

### 12.1 Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések

#### Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
KONZUM MANAGEMENT Kft.	-	-	64	583
Legjobb Napok Kft.	-	-	1	1
KONZUM Áruház Zrt.	-	-	3	3
KZH Invest Kft.	-	-	15.475	-
KONZUM PE Magántőkealap	-	-	11	11
METIS Magántőkealap	-	-	2	-
METIS 2. Magántőkealap	-	-	0	-
KONZUM II. Ingatlanbefektetési Alap	-	-	2	-
KONZUM RE Intézményi Ingatlanalap	-	-	0	4
Forlev Kft.	13	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>15.557</b>	<b>602</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A KZH Invest Kft-vel szembeni követelés a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. és az Erkel Hotel Kft. birtokában lévő váltók, melyek aláírásával és kibocsátásával a KZH Invest Kft. feltétlen fizetési kötelezettséget vállal a váltó bemutatásakor. A KONZUM PE Magántőkealap 2018. február 14-én a KZH Invest Kft.-ben lévő 100%-os részesedését apport útján a Kibocsátó rendelkezésére bocsátotta, ezáltal a követelés a konszolidáció keretében kiszűrésre került.

### 12.2 Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek

#### Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
KONZUM PE Magántőkealap	-	-	664	664
KONZUM MANAGEMENT Kft.	-	-	6	6
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>670</b>	<b>670</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A KONZUM PE felé való kötelezettség tartalmaz egy 480 millió Ft értékű, KZBF Invest Kft. részére nyújtott tagi kölcsönt, melyet 2016. augusztus 30-án folyósítottak, a jegybanki alapkamat plusz 2% kamatfizetés mellett, lejáratá 120 hónap. A Takarékbank és a KZBF Invest Kft. között 2018 júliusában létrejött kölcsönszerződés értelmében a KZBF Invest Kft.-nek nyújtott kölcsönből a KONZUM PE-vel szemben fennálló kölcsöntartozás visszafizetésre kerül. A Takarékbank által nyújtott kölcsön részleteit lásd a Tájékoztató 13.16.2 fejezetében.

### 12.3 Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni ráfordítások

A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. üzemeltetési megállapodás keretében piaci feltételek mellett bérlő és teljeskörűen üzemelteti a társult vállalkozásnak minősülő Legátum'95 Kft. tulajdonában lévő hajdúszoboszlói Apollo Thermal Hotel szállodát, illetve az Apollo Thermal Apartments néven üzemelő, időben megosztott használati jogot biztosító üdülőingatlant. A

bérleti díj évi 61 millió Ft, az üzemeltetési díj pedig az Apollo Thermal Apartments használói által megfizetett fenntartási díjak ÁFA-val növelte összege.

#### **12.4 Vezetőkkel kapcsolatos tranzakciók**

Jászai Gellért Zoltán igazgatósági taggal szemben 2017. december 31-én 18 millió Ft kölcsöntartozás áll fenn. A kölcsön lejáratá 2018. december 31. napja, éves kamata a jegybanki alapkamat plusz 5,0% éves kamatfelár.

## 13. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

Az alábbi tájékoztató és elemzés a Kibocsátó 2017. december 31., valamint 2016. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Éves Beszámolóin (2015. december 31. napjával végződő összehasonlító időszakokkal), valamint a 2017. december 31. napjával végződő üzleti évre összeállított Pro-Forma Kimutatása, valamint a Cégcsoport vezetői információs rendszeréből származó nem auditált adatokon alapul.

A 2018-ban lezajlott a Cégcsoport Saját tőkéjét érintő tranzakciók következtében a Cégcsoport méretét jelző több pénzügyi mutató (többek között a Saját tőke, Mérlegfőösszeg, Működési eredmény) 25%-nál nagyobb mértékben változott. Ennek következtében a jelen fejezet a Rendelet előírásainak megfelelő módszertan szerint készített előzetes (Pro-Forma) pénzügyi információkat is tartalmaz (Pro-Forma Kimutatások).

A 809/2004/EK bizottsági rendelet II. mellékletével összhangban elkészített Pro-Forma Kimutatások az előzetes pénzügyi információk Tájékoztatóban való bemutatása céljából készült. A Pro-Forma Kimutatásokban foglalt adatok, ideértve a jelen Tájékoztatónak a Pro-Forma Kimutatásokra való hivatkozásait is, kizárólag tájékoztató jellegűek. A Pro-Forma Kimutatásokban bemutatott előzetes pénzügyi információk jellegüknél fogva egy feltételezett helyzetre vonatkoznak, és ezért nem a vállalkozás valós pénzügyi helyzetét vagy eredményét mutatják.

A Pro-Forma Kimutatások a 2017. december 31. napjára összeállított Pro-Forma konszolidált mérleget és eredménykimutatást tartalmazzák. A Pro-Forma Kimutatások mérlege a Kibocsátó és tagvállalatainak összevont pénzügyi helyzetét mutatja be azt feltételezve, hogy az alábbi tranzakciók 2017. december 31-vel megtörténtek. A Pro-Forma Kimutatások eredménykimutatása a Kibocsátó és a tagvállalatok összevont eredményét mutatja be a 2017. december 31-ével végződő pénzügyi évre vonatkozóan, azt feltételezve, hogy az alábbi tranzakciók 2017. január 1-vel megtörténtek.

### 13.1 A Pro-Forma Kimutatásokban bemutatott gazdasági események

#### 13.1.1 Tőkeemelések

- 13.1.1.1 A Kibocsátóban megvalósult a 4.4.1.1 pontban részletezett tőkeemelés, amelynek eredményeképp a Kibocsátó közvetett tulajdonába került a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. alaptőkéjének 99,991%-át megtestesítő részvénytársaság.
- 13.1.1.2 A Kibocsátóban megvalósult 4.4.1.2 pontban részletezett tőkeemelés, amelynek eredményeképp a Kibocsátó tulajdonába került a Hotel Saliris Resort, valamint a murai Ferien Hotel, valamint a Kibocsátó közvetett tulajdonába került a Relax Resort Hotel Kreischberg.
- 13.1.1.3 A Kibocsátóban megvalósult 4.4.1.3 pontban részletezett tőkeemelés, amelynek eredményeképp a Kibocsátó tulajdonába került a Hotel Bál Resort.

#### 13.1.2 Tranzakciók

- 13.1.2.1 A Kibocsátó által megvalósított 4.4.2.1 pontban részletezett tranzakció, amelynek eredményeképp a Kibocsátó kizárólagos tulajdonába került a Ligetfürdő Kft. üzletrészának 100%-a.

13.1.2.2 2018. január 30-án a CIG Pannónia közgyűlése hozzájárult ahhoz, hogy a Kibocsátó tőkeemeléssel 24,85% mértékű tulajdont szerezzen a CIG Pannóniában. A zártkörű alaptőke-emelés eredményeképpen kibocsátásra kerülő 23.466.020 db, egyenként 40,- Ft névértékű és 350,- Ft forint kibocsátási értékű, „A” sorozatú névre szóló, szavazati jogot biztosító, dematerializált törzsrészvény jegyzésére kizárólag a Kibocsátó volt jogosult. A CIG Pannónia alaptőke-emelését a Cégbíróóság 2018. május 8-as hatállyal bejegyezte, amelynek következtében a Kibocsátó a CIG Pannóniában 24,85%-os közvetlen befolyásoló részesedést szerzett. A CIG Pannónia közgyűlése hozzájárult továbbá ahhoz, hogy a Kibocsátó 6.5.1.1 pontban foglaltak szerinti irányítása alatt lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap a CIG Pannónia részére 1.507.734 db egyenként 25,- Ft névértékű, a Társaság által kibocsátott törzsrészvényt értékesítsen egyenként 3.000,- Ft vételáron.

A fenti kereszttulajdonlást megvalósító stratégiai együttműködés célja, hogy a Kibocsátó és a CIG Pannónia kölcsönösen elősegítsék a részvényesi érték maximalizálását, egymás gazdasági tevékenységét, piaci pozícióinak javítását a sikeres és nyereséges működés érdekében.

13.1.2.3 A Kibocsátó, mint vevő és a KONZUM MANAGEMENT Kft. mint eladó adásvételi szerződést kötött az Appeninn által kibocsátott 924.832 db egyenként 100,- Ft névértékű, dematerializált törzsrészvény megvásárlására vonatkozóan, a BÉT által 2018. március 8-án nyilvántartott záró árfolyam szerinti, azaz részvényenként 638,- Ft vételáron. A tranzakció eredményeképpen a Kibocsátó részesedése 26,12%, míg a Cégcsoport együttes részesedése 51,40%-os az Appeninnben. A tranzakció ellenérteke részben a Tűzépker Zrt. illetve a DDR-Tűzépker Kft.-vel szembeni kölcsön és vevőkövetelés (358 millió Ft, illetve 205 millió Ft 2017. december 31-én) az eladóra részére történő engedményezésével került rendezésre.

13.1.2.4 2018. március 12-én a Kibocsátó tőzsdén kívüli ügylet keretében 2.020.372 db Appeninn által kibocsátott, egyenként 100,- Ft névértékű, dematerializált törzsrészvényt értékesített az OTP Ingatlanbefektetési Alap részére. Az ügylet zárása után a Cégcsoport Appeninnben fennálló részesedése 46,46%-ra csökkent. Ezt követően 2018. január 11. napján megállapodás született a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. és az Appeninn között az Üllői úti Ü48 Irodaház nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő szolgáltatásáról egy 4,6 milliárd forint értékű tőkeemelés keretében, amely 2018 májusában megtörtént. Ennek eredményeképpen a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM II Ingatlanbefektetési Alap zártkörű tőkeemelés keretében 13,68%-os részesedést szerzett az Appeninn Nyrt.-ben. Ennek eredményeképpen a Kibocsátó korábbi 24,51%-os részesedése 18,7%-ra csökkent, ugyanakkor a KONZUM Csoport összevont részesedése az Appeninn Nyrt.-ben – a KONZUM PE Magántőkealap 20,59%-os, a Konzum II Ingatlanbefektetési Alap 13,68%-os és a KPE Invest Kft. 0,8%-os részesedésével – együttesen 53,77% lett. 2018 júniusában a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap megállapodtak, hogy az Appeninn feletti közös irányításuk keretében az

Appeninn feletti közvetlen irányítást a Tpv. vállalkozások koncentrációjára vonatkozó rendelkezései alapján a Kibocsátó gyakorolja, mely közvetlen irányítás csak és kizárólag abban nyilvánul meg, hogy a Kibocsátó jogosult az Appeninn Nyrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére. 2018. augusztus 23. napján a KONZUM PE Magántőkealap, mint eladó megállapodást kötött az Appeninn Nyrt.-ben fennálló 20,59%-os részesedését megtestesítő részvénycsomag adásvételére vonatkozóan a BDPST Zrt.-vel, mint vevővel. A tranzakció – melynek zárására előreláthatólag 2018. szeptember 30. napjáig kerül sor – következtében a KONZUM PE Magántőkealap Appeninn Nyrt.-ben fennálló részesedése 20,59%-ról 0%-ra csökken. A BDPST Zrt. 2018. szeptember 3. napján kelt nyilatkozatában kijelentette, hogy teljes körűen megismerte és tudomásul veszi a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap megállapodását. Tekintettel arra, hogy a megállapodásban részes társaságok –, azaz a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap – Appeninn Nyrt.-ben fennálló összevont részesedése az Appeninn Nyrt. közgyűlései részvényesi részvételi arányaira figyelemmel a gyakorlatban a tranzakció zárását követően is elegendő az Appeninn Nyrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére, ezért a vonatkozó IFRS szabályokkal összhangban 2018 évtől a Kibocsátó az Appeninn-t leányvállalként konszolidálja.

A fenti tranzakciók egyedi és összevont hatását a Cégcsoport 2017. évi eredményére, ill. 2017. december 31.-i mérlegére a 3. mellékletben bemutatott auditált Pro-Forma Kimutatások részletesen tartalmazzák.

A Tájékoztató 1-3. számú mellékleteiben található pénzügyi beszámolók a Kibocsátó auditált pénzügyi beszámolóit, amelyek része a kapcsolódó könyvvizsgálói jelentés.

A Tájékoztató 1-2. számú mellékletét képező Éves Beszámolók, és a 3. számú mellékletét képező Pro-Forma Kimutatás a Tájékoztató 13. „Pénzügyi Információk” fejezetében foglaltakkal egyútt értelmezendők.

Az Éves Beszámolók összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elveket az adott beszámoló kiegészítő melléklete tartalmazza. A Kibocsátó nyereség-előrejelzést vagy becslést nem ismertet a jelen Tájékoztatóban.

A Tájékoztatóban bemutatott, 2017. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó szegmensinformációk átalakításra kerültek, mivel a Pro-Forma Kimutatás olyan szegmenseket is tartalmaz, amelyek 2017. év során már léteztek, de még nem voltak önálló beszámolási szegmensek. Ennek megfelelően a Tájékoztatóban szereplő szegmensinformációk eltérnek a közzétett 2017. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Éves Beszámolóban szereplő szegmensinformációktól.

A Tájékoztatóban az adatok bemutatása során kerekítésekre került sor a kerekítés általános szabályai alapján, aminek eredményeképpen eltérés adódhat az egyes sorok összege és az összegző sorok értéke között.

### **13.2 Kifizetett osztalék**

A pénzügyi információkkal lefedett időszakban a Kibocsátó általi osztalékfizetésre nem került sor.

### **13.3 Osztalékpolitika**

A Kibocsátó adott évi felosztani rendelt eredményéből az eredménytartalék képzésére és osztalékfizetésre fordítandó részek arányát, az eredménytartalék osztalékfizetésre történő igénybevételét és a kifizetendő osztalék mértékét minden évben a Kibocsátó közgyűlése határozza meg a vonatkozó jogszabályok adta kereteken belül. Az osztalékfizetés az elért eredményektől, a Kibocsátó üzleti helyzetétől, üzleti kilátásaitól és terveitől, valamint jogi, szabályozói, illetve egyéb tényezőktől és megfontolásoktól függ.

Az osztalék a Kibocsátó közgyűlésének döntése alapján nem pénzbeli juttatás formájában is teljesíthető.

### 13.4 A Cégcsoport eredményességének áttekintése

#### Összevont eredménykimutatás

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1.944</b>	<b>24</b>	<b>16.824</b>	<b>22.572</b>
Eladott áruk és szolgáltatások	-1.503	0	-1.414	-2.078
Aktivált saját teljesítmények	-	-	15	15
Anyagjellegű ráfordítások	-196	-42	-6.159	-7.935
Személyi jellegű ráfordítások	-159	-14	-5.497	-6.886
Egyéb ráfordítások és bevételek	89	-11	-272	114
<b>EBITDA</b>	<b>175</b>	<b>-44</b>	<b>3.498</b>	<b>5.802</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-26	0	-884	-1.446
<b>Működési eredmény</b>	<b>150</b>	<b>-44</b>	<b>2.613</b>	<b>4.356</b>
Negatív goodwill	0	0	8.763	8.721
Pénzügyi műveletek eredménye	-322	-7	-436	-1.356
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	-	4	400	1.477
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-173</b>	<b>-47</b>	<b>11.340</b>	<b>13.197</b>
Adófizetési kötelezettség	-9	-1	-994	-1.242
<b>Nettó eredmény</b>	<b>-182</b>	<b>-47</b>	<b>10.347</b>	<b>11.955</b>
Egyéb átfogó jövedelem	-	-	9.303	9.303
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>-182</b>	<b>-47</b>	<b>19.650</b>	<b>21.258</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

2015-ben a Cégcsoport árbevételének 91,5%-a építőanyagok kereskedelmi tevékenységből, a fennmaradó 8,5% ingatlanhasznosításért kapott bérleti díjból, közvetített szolgáltatásból és ügyviteli szolgáltatásból származott. A Kibocsátó tevékenysége 2016-ban jelentősen megváltozott, előtérbe helyezve a projektmenedzsmentet és a vagyonkezelési szolgáltatásokat. A konszolidációs körből kikerült az építőanyag kereskedelemmel foglalkozó leányvállalat, és megszűnt a saját tulajdonú ingatlan bérbeadása is.

A 2017-ben megvalósított jelentős akvizíciókkal (HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt., Erkel Hotel Kft., Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti ellenőrzés megszerzése; Appeninn Nyrt. feletti jelentős befolyás megszerzése), valamint a Cégcsoport tevékenységének és portfóliójának újra pozicionálásával jött létre a jelenleg is fennálló működési struktúra. A Cégcsoport olyan befektetési holdingvállalatként működik, melynek portfóliójába a turizmusban, ingatlanbefektetés és vagyonkezelés területen, a pénz- és tőkepiacon valamint a biztosítási iparágban tevékenykedő társaságok tartoznak.

Tekintettel a Cégcsoport szerkezetében, működésében és alaptevékenységeiben bekövetkezett jelentős változásokra, összehasonlíthatóság hiányában a Cégcsoport eredményességének időbeli alakulása a Tájékoztatóban nem kerül elemzésre.

A Cégcsoport eredményességét négy, eltérő jellemzőkkel bíró üzletágnak együttes teljesítménye határozza meg, az egyes üzletágak eredményességének részletes bemutatást a Tájékoztató 9.2. fejezete tartalmazza.

A Cégcsoport adózott eredményének, eszközeinek, forrásainak és cash flow-jának alakulását a Tájékoztató 13.9-13.11 fejezetei ismertetik részletesen.



### 13.5 A Cégcsoport üzletágainak eredményessége

#### Szegmensek eredménykimutatása - 2017

millió Ft	Turizmus	Ingatlan- befektetés	Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás	Vagyon- kezelés	Egyéb	Konzolidált
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>16.562</b>	-	<b>262</b>	-	<b>0</b>	<b>16.824</b>
Közvetlen költségek	-8.380	-	-	-	0	-8.380
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>8.182</b>	-	<b>262</b>	-	<b>0</b>	<b>8.444</b>
Közvetett működési költségek	-4.692	-	-209	-	-45	-4.946
<b>EBITDA</b>	<b>3.490</b>	-	<b>52</b>	-	<b>-45</b>	<b>3.498</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-881	-	-3	-	0	-884
<b>Működési eredmény</b>	<b>2.610</b>	-	<b>49</b>	-	<b>-45</b>	<b>2.613</b>
Társult vállalkozás eredménye	223	176	-	-	0	400
Negatív goodwill	8.746	-	-	-	17	8.763
Pénzügyi műveletek	-451	-	1	-	14	-436
Adóráfordítás	-205	-	-5	-	-784	-994
<b>Adózott eredmény</b>	<b>10.922</b>	<b>176</b>	<b>46</b>	-	<b>-798</b>	<b>10.347</b>
<i>Fedezeti Hányad</i>	<i>49%</i>	<i>n/a</i>	<i>100%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>50%</i>
<i>Működési Eredményhányad</i>	<i>16%</i>	<i>n/a</i>	<i>19%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>16%</i>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konzolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

#### Szegmensek eredménykimutatása – 2017 Pro-Forma

millió Ft	Turizmus	Ingatlan- befektetés	Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás	Vagyon- kezelés	Egyéb	Konzolidált
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>20.781</b>	<b>1.530</b>	<b>262</b>	-	-	<b>22.572</b>
Közvetlen költségek	-9.670	-440	-	-	-	-10.111
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>11.110</b>	<b>1.089</b>	<b>262</b>	-	-	<b>12.461</b>
Közvetett működési költségek	-6.677	277	-259	-	-	6,660
<b>EBITDA</b>	<b>4.433</b>	<b>1.367</b>	<b>2</b>	-	-	<b>5.802</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-1.441	-1	-3	-	-	-1.446
<b>Működési eredmény</b>	<b>2.991</b>	<b>1.366</b>	<b>-1</b>	-	-	<b>4.356</b>
Társult vállalkozás eredménye	223	-	1.253	-	-	1.477
Negatív goodwill	8.320	384	-	-	17	8.721
Pénzügyi műveletek	-989	-346	77	-	-98	-1.356
Adóráfordítás	-205	-230	-17	-	-791	-1.242
<b>Adózott eredmény</b>	<b>10.340</b>	<b>1.174</b>	<b>1.312</b>	-	<b>-872</b>	<b>11.955</b>
<i>Fedezeti Hányad</i>	<i>53%</i>	<i>71%</i>	<i>100%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>55%</i>
<i>Működési Eredményhányad</i>	<i>14%</i>	<i>89%</i>	<i>0%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>19%</i>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konzolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A Cégcsoport tevékenységét öt fő működési szegmens mentén lehet elkülöníteni: (1) a Turizmus szegmens, (2) a Pénz, Tőkepiac és Biztosítás szegmens, (3) az Ingatlanbefektetés szegmens, (4)

Vagyonkezelés és (5) Egyéb szegmens. Az egyes szegmensek tevékenységének részletes leírását lásd a Tájékoztató 6. fejezetében.

### 13.6 Turizmus szegmens

#### A Turizmus szegmens eredménykimutatása

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	-	-	<b>16.562</b>	<b>20.781</b>
Közvetlen költségek	-	-	-8.380	-9.670
<b>Bruttó fedezet</b>	-	-	<b>8.182</b>	<b>11.110</b>
Közvetett működési költségek	-	-	-4.692	-6.677
<b>EBITDA</b>	-	-	<b>3.490</b>	<b>4.433</b>
Értécsökkenés és értékvesztés	-	-	-881	-1.441
<b>Működési eredmény</b>	-	-	<b>2.610</b>	<b>2.991</b>
Társult vállalkozás eredménye	-	-	223	223
Negatív goodwill	-	-	8.746	8.320
Pénzügyi műveletek	-	-	-451	-989
Adóráfordítás	-	-	-205	-205
<b>Adózott eredmény</b>	-	-	<b>10.922</b>	<b>10.340</b>
<i>Fedezeti Hányad</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	49%	53%
<i>Működési Eredményhányad</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	16%	14%

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

2017-ben a Cégcsoport Turizmus szegmensébe a konszolidációba teljeskörűen bevont leányvállalatok közül a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt., valamint az abba 2017. december 31-ig beolvadt Erkel Hotel Kft. és Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft. tartozik. Emellett a KONZUM MANAGEMENT Kft. és a Legatum '95 Kft. felett fennálló jelentős befolyás következtében a társult vállalkozások eredménye soron kerül kimutatásra a KONZUM MANAGEMENT Kft. tulajdonában lévő Balaton környéki kempingek, illetve a Legatum '95 tulajdonában lévő hajdúszoboszlói Hotel Apolló eredményének Cégcsoportra jutó része.

A Turizmus Pro-Forma Kimutatás szerinti 2017-es eredménye kiegészül az eszközvásárlás révén a Cégcsoport ellenőrzése alá kerülő Hotel Alpenblick, Hotel Saliris, Hotel Bál Resort és Holiday-Resort Kreischberg-Murau éves értékcsökkenésével. Az értékcsökkenés értéke a Cégcsoport számviteli politikájával összhangban 33 év hasznos élettartamot és 40% maradványértéket feltételezve került számszerűsítésre.

Az eszközvásárlásokkal ellentétben a Ligetfürdő Kft. esetében nemcsak a megvásárolt társaság tulajdonában álló osztrák HUNGUEST Hotel Heiligenblut, Landhotel Post, montenegrói HUNGUEST Hotel Sun Resort valamint a szegedi Hotel Forrás és a Napfényfürdő Aquapolis szállodák értékcsökkenése, hanem a Ligetfürdő Kft. és leányvállalatainak teljes eredménye bevonásra került a 2017. évi Pro-Forma eredménykimutatásba.

A Turizmus szegmens 2017. év során 16.562 millió Ft árbevételt ért el, melyből 13.564 millió Ft kapcsolódik a szálláshely kiadáshoz, mint a szegmens fő tevékenységéhez. Az éttermi vendéglátásból származó bevétel 2.300 millió Ft volt.

2017-ben a Turizmus szegmens közvetlen költségeinek jelentős részét teszi ki a közvetlen bérköltség és egyéb személyi jellegű ráfordítás (3.778 millió Ft), az éttermi anyagok költsége (1.973 millió Ft), valamint a közvetített szolgáltatások (1.414 millió Ft értékben), mely utóbbinak túlnyomó többségét a szállodák által a vendégeknek közvetített gyógyászati, fürdő és egyéb szolgáltatások adják. A közvetett

költségek között 1.587 millió Ft-ot tesz ki a vendéglátáshoz, szálláshely-szolgáltatáshoz nem közvetlenül kapcsolható személyzet (admin, back-office, karbantartás stb.) személyi jellegű ráfordítása. Ezen felül, közvetett működési költségnek minősül a különféle közüzemi szolgáltatások (939 millió Ft) és a karbantartások költsége (446 millió Ft) is.

A 2017. év során elszámolt 554 millió Ft terv szerinti, illetve egyösszegű értékcsökkenés kiegészül 327 millió, kizárólag a Cégcsoport konszolidált beszámolójában megjelenő értékcsökkenéssel, amely a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. és az Erkel Hotel Kft. akvizíciójakor a megszerzett eszközök valós piaci értékre történő átértékelése kapcsolódik.

### **13.7 Ingatlanbefektetés szegmens**

A Cégcsoport Ingatlanbefektetés szegmensébe az Appeninn tartozik, fő tevékenysége a Cégcsoport tulajdonában lévő irodák, irodaházak, raktárak és más ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése. A szegmens ingatlanportfóliójába elsősorban budapesti B-kategóriás irodaházak, illetve city-logisztikai ingatlanok tartoznak.

Az Ingatlanbefektetés szegmens eredményhozzájárulása 2017-ben társult vállalkozások eredménye soron jelenik meg a Cégcsoport eredménykimutatásában, figyelembe véve a Cégcsoport Appeninn felett gyakorolt jelentős befolyását. Az Appeninn feletti ellenőrzés megszerzése eredményeként a Pro-Forma Kimutatásban az Appeninn teljeskörű konszolidációval kerül bevonásra.

**Az Ingatlanbefektetés szegmens eredménykimutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Irodai területek bérbeadása	-	-	-	1.232
Logisztikai területek bérbeadása	-	-	-	298
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	-	-	-	<b>1.530</b>
Közvetlen költségek	-	-	-	-440
<b>Bruttó fedezet</b>	-	-	-	<b>1.089</b>
Közvetett működési költségek	-	-	-	277
<b>EBITDA</b>	-	-	-	<b>1.367</b>
Értécsökkenés és értékvesztés	-	-	-	-1
<b>Működési eredmény</b>	-	-	-	<b>1.366</b>
Társult vállalkozás eredménye	-	-	176	-
Negatív goodwill	-	-	-	384
Pénzügyi műveletek	-	-	-	-346
Adóráfordítás	-	-	-	-230
<b>Adózott eredmény</b>	-	-	<b>176</b>	<b>1.174</b>
<i>Fedezeti Hányad</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>71%</i>
<i>Működési Eredményhányad</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>89%</i>

*Megjegyzés: Közvetett működési költségek sor az Egyéb bevételek és a Közvetett költségek nettó értékét mutatja  
Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

Az ingatlanbefektetés szegmens bevételeinek 81%-a irodai területek bérbeadásából, míg a fennmaradó 19% logisztikai területek bérbeadásából származik.

**Az Ingatlanbefektetés szegmens közvetlen költségei**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Közüzemi szolgáltatások	-	-	-	-233
Üzemeltetési szolgáltatások	-	-	-	-115
Építményadó, telekadó	-	-	-	-78
Egyéb közvetlen költségek	-	-	-	-15
<b>Közvetlen költségek összesen</b>	-	-	-	<b>-440</b>

*Forrás: Az Appeninn IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

Az ingatlan bérbeadás közvetlen költségei között jelentős a különféle közüzemi szolgáltatások (víz-, gáz, hőszolgáltatás) költsége, a kiszervezéssel biztosított ingatlan üzemeltetési tevékenység díjai, valamint az ingatlanok után fizetendő adók.

**Az Ingatlanbefektetés szegmens közvetett költségeinek megbontása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Könyvelés, könyvvizsgálat	-	-	-	-53
Bankköltség	-	-	-	-17
Ügyvéd, jogi költség	-	-	-	-25
Tanácsadás, értékbecslés	-	-	-	-16
Garancia díj	-	-	-	-24
Egyéb admin	-	-	-	-28
Személyi jellegű ráfordítások	-	-	-	-25
Egyéb követelések értékvesztése	-	-	-	-54
Kapott kötbér	-	-	-	167
Elévült kötelezettség	-	-	-	63
Ingatlanértékesítés eredménye	-	-	-	-166
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	-	-	-	763
Ingatlanokon végzett beruházás	-	-	-	-174
Részesedések értékvesztése	-	-	-	-204
Egyéb	-	-	-	72
<b>Közvetett működési költség összesen</b>	-	-	-	<b>277</b>

*Megjegyzés: Közvetett költségek sor az Egyéb bevételek és a Közvetett költségek nettó értékét mutatja*

*Forrás: Az Appenninn IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A közvetett működési költségek között kimutatott könyvvizsgálat, értékbecslés, jogi tanácsadás költségei az Appenninn 2017-ben végrehajtott vállalati tranzakcióinak előkészítéséhez kapcsolódnak.

A személyi jellegű ráfordítások az ingatlanüzemeltetést végző munkavállalók bérét tartalmazza. 2017 decembere előtt az ingatlanüzemeltetést külső szolgáltató végezte.

A közvetett költségek között kimutatott egyéb eredménytételük közül kiemelkedik a befektetési célú ingatlanok valós piaci értékre történő átértékelésén elért 763 millió Ft nyereség. A fennmaradó egyéb eredménytételük részletezését ld. az Appenninn 2017. évi konszolidált éves beszámolójában.

## 13.8 Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens

### A Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens eredménykimutatása

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	-	-	262	262
Közvetlen költségek	-	-	-	-
<b>Bruttó fedezet</b>	-	-	262	262
Közvetett működési költségek	-	-	-209	-259
<b>EBITDA</b>	-	-	52	2
Értéksökkenés és értékvesztés	-	-	-3	-3
<b>Működési eredmény</b>	-	-	49	-1
Társult vállalkozás eredménye	-	-	-	1.253
Pénzügyi műveletek	-	-	1	77
Adóráfordítás	-	-	-5	-17
<b>Adózott eredmény</b>	-	-	46	1.312
<i>Fedezeti Hányad</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	100%	100%
<i>Működési Eredményhányad</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	19%	0%

Megjegyzés: Közvetett költségek sor az Egyéb bevételek és a Közvetett költségek nettó értékét mutatja

Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása

2017-ben a Cégcsoport Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmensébe a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. tartozott. A Cégcsoport alapkezelési tevékenyége elsősorban Magyarország területén működő, a turizmus, szálláshely szolgáltatás, pénz és tőkepiaci, illetve ingatlan érdekeltségekkel/befektetésekkel rendelkező vállalatokra fókuszál, ezen a területen működő társaságokba, illetve ingatlanokba fektet be. Az alábbi ingatlan-és magántőke alapok kezelése tartozik a Pénz- és Tőkepiac, Biztosítás szegmens tevékenységébe:

- (a) KONZUM PE Magántőkealap
- (b) KONZUM II. Ingatlanbefektetési Alap
- (c) METIS Magántőkealap
- (d) METIS 2. Magántőkealap

A Cégcsoport a fent felsorolt alapokban nem rendelkezik tulajdonosi érdekeltséggel, ezen alapok kezelését a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. végzi. Tekintettel arra, hogy 2017 februárjában a Kibocsátó és a KONZUM MANAGEMENT Kft. megállapodást kötött, hogy a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közös irányításuk keretében a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közvetlen irányítást a Tpv. vállalkozások koncentrációjára vonatkozó rendelkezései alapján a Kibocsátó gyakorolja (mely közvetlen irányítás csak és kizárólag abban nyilvánul meg, hogy a Kibocsátó jogosult a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére), a Cégcsoport tevékenysége – a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-n keresztül – az alapok kezelésére is kiterjed. A Kibocsátó a vonatkozó IFRS szabályokkal összhangban a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-t 2017-től leányvállalatként konszolidálja.

A szegmens működési költségei között 2017 folyamán 125 millió Ft értékben merültek fel személyi jellegű ráfordítások, a 84 millió Ft értékű anyagjellegű ráfordítások között jelentős tétel az igazgatási szolgáltatási díj (17 millió Ft) és a gépkocsibérlés költsége (15 millió Ft).

2017. év végén a szegmenshez nem tartozott társult vállalkozás, ugyanakkor a pro-forma eredménykimutatásban a Társult vállalkozások eredménye tartalmazza a CIG Pannónia eredményének Cégcsoportra jutó 24,85%-át, 1.253 millió Ft-ot. A 2017. december 12-án bejelentett tranzakció eredményeként a Cégcsoport jelentős befolyást szerzett a CIG Pannónia felett. A Cégcsoport tulajdonába kerülő 24,85%-os részesedés tőke módszerrel, társult vállalkozásként kerül kimutatásra a Cégcsoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban.

### **13.9 Vagyonkezelés szegmens**

A Cégcsoport Vagyonkezelés szegmensében 2017-ben kizárólag egyéb átfogó eredmény került elszámolásra. Az egyéb átfogó eredmény 9.303 millió Ft-os értéke a társult vállalkozásként tőke módszerrel értékelt KONZUM MANAGEMENT Kft. hozzájárulását foglalja magában, az elszámolt átértékelési nyereség az OPUS-ban lévő 4,8%-os részesedésének valós piaci értékre történő átértékelését tükrözi. A Cégcsoport szándékai szerint a Vagyonkezelés szegmens a későbbiekben kibővíülhet egyéb pénzügyi eszközökkel.

## A Cégcsoport eredménykimutatása

### Átfogó eredménykimutatás

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro- Forma
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1.944</b>	<b>24</b>	<b>16.824</b>	<b>22.572</b>
Eladott áruk és szolgáltatások	-1.503	0	-1.414	-2.078
Aktivált saját teljesítmények	0	0	15	15
Anyagjellegű ráfordítások	-196	-42	-6.159	-7.935
Személyi jellegű ráfordítások	-159	-14	-5.497	-6.886
Egyéb ráfordítások és bevételek	89	-11	-272	114
<b>EBITDA</b>	<b>175</b>	<b>-44</b>	<b>3.498</b>	<b>5.802</b>
Értéksökkenés és értékvesztés	-26	0	-884	-1.446
<b>Működési eredmény</b>	<b>150</b>	<b>-44</b>	<b>2.613</b>	<b>4.356</b>
Negatív goodwill	0	0	8.763	8.721
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	50	284
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-322	-7	-486	-1.640
Részesedés tőke módszerrel elszámolt befektetésekből	0	4	400	1.477
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-173</b>	<b>-47</b>	<b>11.340</b>	<b>13.197</b>
Adófizetési kötelezettség	-9	-1	-75	-306
Halasztott adófizetési kötelezettség	0	0	-918	-937
<b>Nettó eredmény</b>	<b>-182</b>	<b>-47</b>	<b>10.347</b>	<b>11.955</b>
Nem ellenőrző részesedés	0	-3	1.657	670
<b>Anyavállalatra jutó eredmény</b>	<b>-182</b>	<b>-45</b>	<b>8.689</b>	<b>11.285</b>
Árfolyamváltozás hatása	0	0	9.303	9.303
Halasztott adó	0	0	0	0
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.303</b>	<b>9.303</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>-182</b>	<b>-47</b>	<b>19.650</b>	<b>21.258</b>
<b>Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>1.657</b>	<b>670</b>
<b>Ebből anyavállalatra jutó eredmény</b>	<b>0</b>	<b>-45</b>	<b>17.993</b>	<b>20.588</b>
<i>Működési Eredményhányad</i>	8%	n/a	16%	19%

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A 2017-es év folyamán a Cégcsoport 10.347 millió Ft nettó eredményt ért el. Az egyéb átfogó jövedelem 9.303 millió Ft-os értéke a társult vállalkozásként tőke módszerrel értékelt KONZUM MANAGEMENT Kft. hozzájárulását foglalja magában, az elszámolt átértékelési nyereség az OPUS-ban lévő 4,8%-os részesedésének valós piaci értékre történő átértékelését tükrözi.



**Egyéb bevételek és ráfordítások bemutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro- Forma
Fizetett bírságok	-	0	-6	-12
Iparüzési adó	-22	-1	-224	-273
Egyéb adók	-	-	-18	-221
Kapott bírságok	-	-	72	92
Kapott kártérítés	-	-	4	7
Leltárhány, többlet	-	-	9	9
Értékesített eszközök eredménye	177	-1	20	21
Káresemény	-	-	-2	-2
Adott támogatások	-	-	-67	-67
Kapott támogatások	0	-	34	71
Engedményezés	-	2	0	0
Építményadó	-	-	-109	-109
Innovációs járulék	-	-	-33	-41
Kapott engedmények	-	-	22	22
Visszaírt vevő értékvesztés	-	-10	-	-
Elévült kötelezettség befolyása	-	-	-	63
Kapott kötbér	-	-	-	167
Céltartalék feloldása	-	-	-	142
Követelések értékvesztése	-	-	-	-54
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	-	-	-	-166
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	-	-	-	588
Értékesített befektetések	-	-	-	-204
Egyéb	-65	0	27	82
<b>Összesen</b>	<b>89</b>	<b>-11</b>	<b>-272</b>	<b>114</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

Az egyéb működési ráfordítások között 2017-ben 333 millió Ft értékben kerültek elszámolásra helyi adók (iparüzési adó, építményadó), illetve 33 millió Ft értékű innovációs járulék miatti ráfordítás. A Cégcsoport különféle szervezetek részére 64 millió Ft értékű látvány-csapatsport támogatást nyújtott, az átadott összeg után a Cégcsoport adókedvezményt vehetett igénybe. Az egyéb bevételek 2017-ben 72 millió Ft értékben tartalmaznak kötbér miatti bevételt, amely jellemzően a meg nem érkezett vagy tartózkodását megszakító MNÜA-s vendégek no-show díjait foglalja magába.

A különálló eredménykimutatás soron szerepeltetett negatív goodwill a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. Erkel Hotel Kft., a Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft. a Ligetfürdő Kft. valamint a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. társaságok feletti ellenőrzés megszerzéséhez kapcsolódik. A megszerzett társaságok saját tőkéjének piaci értéke meghaladta a fizetett ellenértéket, a különbözet egyszeri nem pénzbeli bevételként került elszámolásra.

#### Eladott áruk és szolgáltatások bemutatása

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro- Forma
Éttermi anyagok	-	-	969	1.103
Áruértékesítés	1.503	-	5	49
Szálláshoz kapcsolódó ELÁBÉ	-	-	194	194
Fürdőbelépő	-	-	210	211
Eladott áruk közvetlen önköltsége	-	-	-	-
Közüzemi szolgáltatások	-	-	-	278
Ingatlan üzemeltetési díj	-	-	-	115
Építményadó, telekadó	-	-	-	78
Egyéb	-	-	36	51
<b>Összesen</b>	<b>1.503</b>	<b>-</b>	<b>1.414</b>	<b>2.078</b>

Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása

Az eladott áruk jelentős részét képezi a Cégcsoport szállodáiban a vendéglátáshoz kapcsolódó éttermi szolgáltatás keretében értékesített étel és ital költsége. Az eladott (közvetített) szolgáltatások legnagyobb arányban a szállodák által a vendégeknek közvetített, főként gyógyászati- és fürdőszolgáltatásokat tartalmaznak.

#### Anyagjellegű ráfordítások bemutatása

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro- Forma
Éttermi anyagok	-	-	1.973	2.257
Szállodai anyagok	-	-	604	701
Közüzemi díjak	-	-	1.021	1.291
Egyéb	26	2	67	176
<b>Anyagköltségek</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>3.665</b>	<b>4.424</b>
Bankköltségek	13	25	104	149
Bérelti díjak	23	-	269	394
Biztosítás	2	-	14	19
Franchise díj	-	-	5	21
Jutalékok	-	-	384	471
Karbantartás	15	-	468	660
Mosás, tisztítás	-	-	316	345
Reklám	-	-	286	345
Szakértői díjak	10	16	236	396
Posta, telefon	5	-	71	89
Tőzsdei díjak	-	-	-	11
Garanciák	-	-	-	24
Egyéb	102	-	340	589
<b>Igénybe vett szolgáltatások</b>	<b>170</b>	<b>40</b>	<b>2.493</b>	<b>3.511</b>
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>196</b>	<b>42</b>	<b>6.159</b>	<b>7.935</b>

Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása

Az anyagjellegű ráfordítások között 2017-ben 1.973 millió Ft értékben került elszámolásra éttermi anyag. Ennek jelentős része az éttermi szolgáltatás nyers-és alapanyagköltsége, de itt került elszámolásra a személyzet étkezéséhez felhasznált anyagok költsége, valamint a szállodai éttermeiben használt teríték (porcelán, üvegipari termékek, fémtömegcikk) költsége. A szállodai anyagok költségei közül jelentős tétel a szállodákban használt különféle tisztítószerek, karbantartási anyagok, textíliák, valamint a szállodákat és a szolgáltatásaikat bemutató prospektusok, katalógusok költsége. A közüzemi díjak jellemzően a Cégcsoport tulajdonában lévő szállodákban használt áram, gáz és víz díját tartalmazzák.

Az igénybe vett szolgáltatások során kimutatott bérleti díjak között jelentős tétel a Cégcsoport által üzemeltetett, de külső tulajdonban lévő hajdúszoboszlói Hotel Apolló (61 millió Ft), illetve a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. központi irodájának bérleti díja (31 millió Ft). A gépkocsi bérleti díj 2017-ben 91 millió Ft volt. Az egyéb bérleti díjak között jelentős tétel 2017-ben a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. által bérelt szállodai és vendéglátó eszközök díja (26 millió Ft).

A fizetett jutalékok között az utazási irodáknak fizetett közvetítői jutalék a legnagyobb tétel (337 millió Ft), illetve itt kerül kimutatásra a SZÉP-kártya használat után fizetendő jutalék (23 millió Ft) is.

Az igénybe vett karbantartási szolgáltatások tartalmazzák a szállodák fenntartható és biztonságos üzemmenetéhez szükséges karbantartások, javítások költségeit, valamint a karbantartás során kerülnek elszámolásra bizonyos közüzemi díjak (csatornadíj, személyszállítás), illetve a biztonsági szolgálat költsége is.

A reklámköltségek között legnagyobb súllyal a nyomtatott sajtóban, illetve különböző internetes felületeken megjelenő hirdetések költségei szerepelnek.

A szakértői díjak 2017-ben tartalmazzák 74 millió Ft értékű, pályázathoz igénybe vett szakértői szolgáltatás költségét, 73 millió Ft értékű szoftverekhez nyújtott támogatást, ügyeleti szolgáltatás és szoftverkövetési díjat, valamint 37 millió Ft jogi költséget. A Cégcsoporthoz tartozó társaságoknak 2017-ben 18 millió Ft könyvvizsgálattal kapcsolatos költségük merült fel.

#### Személyi jellegű ráfordítások bemutatása

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro- Forma
Béreköltség	120	11	3.650	4.622
Egyéb személyi jellegű ráfordítás	8	1	1.026	1.156
Járulékok	31	3	821	1.108
<b>Összesen</b>	<b>159</b>	<b>14</b>	<b>5.497</b>	<b>6.886</b>

Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása

A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 2017-ben 1.377 fő, az ehhez tartozó személyi jellegű ráfordítás mértéke 5.497 millió Ft volt.

**Pénzügyi műveletek bevételeinek bemutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro- Forma
Kapott kamatok	-	-	2	177
Árfolyamnyereség	-	0	48	107
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>284</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A pénzügyi műveletek bevételei között devizás követeléseken és kötelezettségeken keletkezett árfolyamnyereség a legnagyobb tételt.

**Pénzügyi műveletek ráfordításainak bemutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro- Forma
Fizetett kamatok	39	7	463	1.244
Árfolyamveszteség	4	0	23	396
Részesezés értékesítésének vesztesége	279	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>322</b>	<b>7</b>	<b>486</b>	<b>1.640</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A pénzügyi műveletek ráfordításai között a fizetett kamatok jelentik a legnagyobb tételt. A Cégcsoport hiteleinek részleteit ld. a források bemutatásánál.

## 13.10 Eszközök

### Eszközök áttekintése

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro- Forma
Immateriális javak	1	-	60	60
Ingtatlanok	161	-	34.121	63.525
Befektetési célú ingatlanok	897	-	-	24.136
Műszaki berendezések, gépek, járművek	13	-	172	298
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	20	-	364	389
Halasztott adó követelések	-	-	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök	107	3.233	1	1
Részesedés társult vállalkozásban	-	185	12.072	19.585
Goodwill	-	-	-	16.594
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>1.199</b>	<b>3.418</b>	<b>46.789</b>	<b>124.588</b>
Készletek	154	-	200	254
Vevőkövetelések	297	2	254	1.129
Kapcsolt követelések	13	-	15.557	602
Egyéb rövid lejáratú követelések	762	588	991	567
Társasági adó követelések	-	-	2	13
Aktív időbeli elhatárolások	1	0	427	513
Értékpapírok	0	0	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3	23	2.179	5.549
Értékesítésre tartott eszközök	-	-	-	76
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>1.230</b>	<b>613</b>	<b>19.611</b>	<b>8.703</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2.430</b>	<b>4.031</b>	<b>66.400</b>	<b>133.291</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A Cégcsoport Ingatlanok soron kimutatott vagyonát a Turizmus szegmenshez kapcsolódó szállodák adják, melyet a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 29.870 millió Ft-os, valamint az Erkel Hotel Kft 4.250 millió Ft-os állománya tesz ki. A 2017 Pro-Forma Kimutatás szerint ez az eszközállomány a Ligetfürdő Kft. tulajdonában lévő ingatlanokkal (HUNGUEST Hotel Forrás, Napfényfürdő Aquapolis, HUNGUEST Hotel Heiligenblut, Landhotel Post, HUNGUEST Hotel Sun Resort), valamint a Saliris Resort Spa & Conference Hotel, a Hotel Bál Resort, a Hotel Alpenblick, a Relax Resort Kreischberg ingatlanjaival bővült, rendre 18.089 millió Ft, 7.265 millió Ft, 1.952 millió Ft, 1.218 millió Ft, illetve 880 millió Ft nettó értékben. Független szakértői jelentése alapján a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. által tulajdonolt és üzemeltett szállodák jövedelemalapú megközelítéssel számított értéke 51.359 millió Ft, 2017. december 31. fordulónappal.

A 2017 Pro-Forma Kimutatásban a Cégcsoport vagyonelemei közé kerültek be az Appenin által üzemeltetett és bérbeadott befektetési célú ingatlanok. A befektetési célú ingatlanok esetében a Cégcsoport él a valós értéken történő értékeléssel, melynek mértéke jövedelemalapú megközelítéssel, valamint előállítási értéken való értékeléssel került meghatározásra. A befektetési célú ingatlanok értékbecslését szakértő külső fél végzi, az értékek egyedileg kerülnek meghatározásra. Az ingatlanok 2017. decemberi 31-i fordulónapi valós értéke 101.190.000,- euró.

**Befektetett pénzügyi eszközök bemutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
HUNGUEST Hotels követelések	-	3.233	-	-
Adott hosszú lejáratú kölcsönök	-	1	1	1
Egyéb	107	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>107</b>	<b>3.233</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A befektetett pénzügyi eszközök értéke 2017. év végén elhanyagolható mértékű, az összehasonlító időszak 3.223 millió Ft értékű követelése a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.-vel szemben állt fent, amely társaság 2017-ben már teljeskörűen bevonásra került a konszolidációba.

**Társult és egyéb vállalkozásokban való befektetések bemutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
CIG Pannónia	-	-	-	9.883
HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	-	0	0	-
Legátum 95 Kft.	-	140	295	295
KONZUM Áruház Kft.	-	0	0	0
KPRIA Zrt.	-	2	1	1
KZBF Invest Kft.	-	0	0	-
KONZUM MANAGEMENT Kft.	-	1	9.376	9.376
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	-	31	0	-
Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	-	0	2.371	-
Erkel Hotel Kft.	-	0	0	-
Turizmus Stratégiai Kft.	-	0	0	-
Legjobb Napok Kft.	-	0	0	-
Gyulai Várfürdő Kft.	-	0	28	28
Gyulai Turisztikai Nonprofit Kft.	-	0	0	0
Domestore Kft.	-	-	-	-
Egyéb	-	11	0	1
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>185</b>	<b>12.072</b>	<b>19.585</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A Cégcsoport társult vállalkozásként kezeli a Legátum '95 Kft.-ben, a KONZUM MANAGEMENT Kft.-ben, illetve az Appeninben lévő részesedését. A társult vállalkozásokban lévő befektetéseket a Cégcsoport tőkemódszerrel értékeli, mely szerint a befektetés könyv szerinti értéke megegyezik részesedés bekerülési értékével, növelve azt a társult vállalkozás akvizíciót követően keletkezett eredményének Cégcsoportra jutó részével, és csökkentve az esetlegesen elszámolt értékvesztésekkel.

A KONZUM MANAGEMENT Kft. tőkemódszerrel módszerrel való értékelésének növekménye elsősorban az általa birtokolt OPUS-ban lévő 4,8%-os részesedés valós érték változásának köszönhető. Az átértékelésen elért nyereség az egyéb átfogó eredmény elemenként jelenik meg a Cégcsoport eredménykimutatásában.

**Készletek bemutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Anyagok	-	-	72	72
Áruk	154	-	128	182
Készletekre adott előlegek	1	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>154</b>	<b>-</b>	<b>200</b>	<b>254</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A készleteken belül az Anyagok között a szállodák étkezési nyersanyagai, karbantartási-fenntartási és egyéb anyagai, valamint a marketing-reklám anyagok, prospektusok találhatóak. Az Áruk között a szállodák által a vendéglátó tevékenység keretében változatlan formában értékesített készletek kerülnek kimutatásra.

**Vevőkövetelések bemutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Vevőkövetelések	297	2	284	1.242
Értékvesztés	-	-1	-30	-113
<b>Összesen</b>	<b>297</b>	<b>2</b>	<b>254</b>	<b>1.129</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A Cégcsoport 2017. év végén fennálló, értékvesztéssel csökkentett vevőállományának 95%-a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. követelése, mely részben a szállodák vendégekkel szembeni kinnlevősége, részben pedig a társaság által különféle központi funkciók ellátásából (pl. munkaügyi, számvitel, ügyviteli szolgáltatás) származó, egyéb partnerekkel szembeni követelése.

**Egyéb követelések bemutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Tüzépkér követelés	506	578	563	44
Adott kölcsönök	153	0	19	21
KPRIA adott pótbefizetés	-	-	50	50
Adókövetelések	-	1	18	106
Erzsébet program elszámolási számla	-	-	52	52
Biztosítóval szembeni követelések	-	-	8	8
Kártyakövetelések	-	-	206	206
Adott előlegek	5	-	52	57
Egyéb	97	8	22	22
<b>Összesen</b>	<b>762</b>	<b>588</b>	<b>991</b>	<b>567</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

Az egyéb követelések mérlegoron belül jelentős értéket képviselnek a 2015 előtt leányvállalatként a konszolidációba bevont Tüzépkér Zrt. illetve a Kibocsátóval egyéb részesedési viszonyban álló DDR-Tüzépkér Kft.-vel szembeni kölcsön és vevőkövetelés értéke (358 millió Ft, illetve 205 millió Ft 2017. december 31-én). A követelések az Appeninn feletti ellenőrzés megszerzésekor a tranzakció ellenértékéeként engedményezésre kerültek 2018 márciusában. Az egyéb követelések között kerül kimutatásra 206 millió Ft értékben a szállodákban történt kártyás illetve utalvánnyal történő fizetések utólagos elszámolása miatt követelés.

**Aktív időbeli elhatárolások bemutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Árbevétel elhatárolás	-	0	358	427
Költségek elhatárolása	1	-	69	87
<b>Összesen</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>427</b>	<b>513</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A Cégcsoport 2017. év végén 427 millió Ft aktív időbeli elhatárolással rendelkezett, melyen belül a legnagyobb tétel az HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. olyan árbevétele, amely a 2017-es évet illeti, de kifizetésére csak 2018-ben került sor (ideértve a 2018-ra „áthúzódó” szállodai vendégek 2017. dec. 31-ig igénybe vett szolgáltatásait).

**Egyéb eszközök bemutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Immateriális javak	1	-	60	60
Értékpapírok	0	0	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3	23	2.179	5.549
<b>Összesen</b>	<b>4</b>	<b>24</b>	<b>2.239</b>	<b>5.608</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*



Az immateriális eszközök jellemzően különféle számítástechnikai szoftvereket, licenz díjakat tartalmaznak, de ezen a mérlegsoron kerül kimutatásra a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. tulajdonában lévő, saját fejlesztéseket is tartalmazó integrált szállodairányítási program aktivált költsége is.

A Cégcsoport menedzsmentjének véleménye szerint a 2017. december 31-én rendelkezésre álló 4.995 millió Ft készpénzállomány megfelel a Cégcsoport operatív működéséhez szükséges mértéknek.

## 13.11 Források

### Források áttekintése

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Jegyzett tőke	2.086	522	522	812
Tőketartalék	-	-	-	36.023
Értékelési tartalék	-	-	9.303	9.303
Eredménytartalék	-647	123	45	-1.291
Tárgyévi eredmény	-182	-45	8.689	11.285
Nem ellenőrző részesedés	8	-2	22.289	11.943
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>1.266</b>	<b>597</b>	<b>40.848</b>	<b>68.075</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	672	-	10.500	32.957
Céltartalékok várható kötelezettségekre	-	-	33	43
Halasztott adó kötelezettségek	-	-	2.782	3.396
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	2	277
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>672</b>	<b>-</b>	<b>13.317</b>	<b>36.673</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	154	2.750	4.138	6.858
Szállítói kötelezettségek	269	6	804	1.851
Kapcsolat felekkel szembeni kötelezettségek	-	-	688	688
Egyéb adókötelezettségek	6	-	123	370
Egyéb kötelezettségek	58	672	3.670	13.039
Társasági adó kötelezettség	-	-	16	17
Passzív időbeli elhatárolások	4	6	2.796	5.718
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>492</b>	<b>3.434</b>	<b>12.235</b>	<b>28.542</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>2.430</b>	<b>4.031</b>	<b>66.400</b>	<b>133.291</b>

Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása

### Nem ellenőrzésre jogosító részesedések bemutatása

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
KZBF Invest Kft.	-	-2	18	-
Erkel Hotel Kft.	-	-	110	1
Turizmus Stratégiai Kft.	-	-	-6	0
HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	-	-	22.086	3
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	-	-	81	81
Konzumgres Kft	8	-	-	-
Appeninn Nyrt	-	-	-	11.858
<b>Összesen</b>	<b>8</b>	<b>-2</b>	<b>22.289</b>	<b>11.943</b>

Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása

A Cégcsoport konszolidált saját tőkéjében a nem ellenőrzésre jogosító részesedések jelentik meg a konszolidációba teljeskörűen bevont leányvállalatok saját tőkéjének külső tulajdonosokra jutó részét. A 2017-es tény és a Pro-Forma Kimutatás között megjelenő különbség az alábbi tranzakciók eredménye:

- az Appeninn konszolidációba történő teljeskörű bevonásával (a tény számokban társult vállalkozásként szerepelt) a Pro-Forma Kimutatások tartalmazzák a külső tulajdonosokra jutó 81,3 % saját tőke értéket;
- a KZH Invest Kft. 100%-os, illetve a KZBF Invest Kft. 10%-os részesedésének megszerzésével a Cégcsoport részesedése a HUNGUEST Hotel Zrt. és leányvállalataiban 99,991%-ra emelkedett, ezáltal a nem ellenőrző részesedés értéke 3 millió Ft-ra csökkent.

#### Hosszú lejáratú hitelek bemutatása

millió Ft	Hitelfelvevő	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
<b>Hitelek, kölcsönök</b>					
Erste Bank Zrt. / EXIM konzorcium hitel	HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	-	-	10.500	10.500
Takarékbank (CIG megszerzése)	Kibocsátó	-	-	-	4.107
Raiffeisen Bank Zrt.	KONZUM Áruház Kft.	611	-	-	-
Szigetvári Takarékszövetkezet	Konzumgres Kft.	55	-	-	-
MKB Bank Zrt.	KZH Invest Kft.	-	-	-	1.204
EXIM	KZH Invest Kft.	-	-	-	2.808
OTP Bank Nyrt.	Appeninn	-	-	-	221
Takarékbank	Appeninn	-	-	-	694
K&H Bank Zrt.	Appeninn	-	-	-	238
Oberbank AG	Appeninn	-	-	-	141
Erste Bank Zrt.	Appeninn	-	-	-	8.722
Unicredit Bank Zrt.	Appeninn	-	-	-	43
Raiffeisen Bank Zrt.	Heiligenblut Hotel GmbH	-	-	-	474
OTP Bank Nyrt.	Ligetfürdő Kft.	-	-	-	3.731
<b>Egyéb</b>					
Merkantil Bank – lízing	Konzumgres Kft.	6	-	-	-
Pénzügyi lízingek – autók	Appeninn	-	-	-	14
Pénzügyi lízingek – gépészet	Appeninn	-	-	-	60
<b>Összesen</b>		<b>672</b>	<b>-</b>	<b>10.500</b>	<b>32.957</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

### Rövid lejáratú hitelek bemutatása

millió Ft	Hitelfelvevő	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
<b>Hitelek, kölcsönök</b>					
Erste Bank Zrt. / EXIM	HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	-	0	793	793
Takarékbank (Appeninn megszerzése)	Kibocsátó	-	-	2.195	2.195
MKB Bank Zrt. folyószámlahitel	KZBF Invest Kft.	-	1.130	1.150	1.150
Váltókötelezettség (HUNGUEST Hotels által kibocsátott)	KZBF Invest Kft.	-	1.620	-	-
Raiffeisen Bank Zrt.	KONZUM Áruház Kft.	19	-	-	-
Szigetvári Takarékszövetkezet	Konzumgres Kft.	82	-	-	-
MKB Bank Zrt.	KZH Invest Kft.	-	-	-	150
KONZUM PE Magántőkealap	KZH Invest Kft.	-	-	-	1.692
Folyószámlahitel	KZH Invest Kft.	-	-	-	0
EXIM	KZH Invest Kft.	-	-	-	350
OTP Bank Nyrt.	Appeninn	-	-	-	22
Takarékbank	Appeninn	-	-	-	68
K&H Bank Zrt.	Appeninn	-	-	-	20
Oberbank AG	Appeninn	-	-	-	9
Erste Bank Zrt.	Appeninn	-	-	-	377
Unicredit Bank Zrt.	Appeninn	-	-	-	11
Egyéb kölcsön	Kibocsátó	16	-	-	-
Egyéb kölcsön	Konzumgres Kft.	37	-	-	-
<b>Egyéb</b>					
Pénzügyi lízingek – autók	Appeninn	-	-	-	3
Pénzügyi lízingek – gépészet	Appeninn	-	-	-	17
<b>Összesen</b>		<b>154</b>	<b>2.750</b>	<b>4.138</b>	<b>6.858</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A Cégcsoportnak 2017. december 31-én 14.638 millió Ft hitelekkel kapcsolatos kötelezettsége állt fent, melyből 10.500 millió Ft egy éven túl esedékes, míg 4.138 éven belül esedékes. A három jelentős hitelszerződés részletei az alábbiak:

Erste Bank Zrt. / EXIM

A hitelt a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. felé az Erste Bank Zrt. / EXIM folyósította. A hitel futamideje 15 év, lejárat 2031. június 30. A hitelcél alapján három hitelkeret különíthető el:

- „A” hitelkeret: 39 millió EUR korábbi hitelek átfinanszírozására;
- „B” hitelkeret: 7,21 millió EUR beruházásra;
- „C” hitelkeret: 1,3 milliárd Ft összegű rulírozó, évente megújuló folyószámla hitel, mely az idegenforgalom erős szezonaritása miatt az elő- és utószezonban a biztosítja a működés finanszírozását.

Az átfinanszírozási és a beruházási hitelkeret euróban denominált, a kamat mértéke 3 havi EURIBOR báziskamatláb plusz 3,3% éves kamatfelár, míg a folyósámla hitel forintban denominált, a kamat mértéke 1 havi BUBOR báziskamatláb + 1,9% éves kamatfelár.

A felvett hitelek teljes összegére és valamennyi járulékuk erejéig a bankokat megillető követelések biztosítására az alábbi vagyontárgyakon alapítanak jelzálogjogot:

- a Társaság tulajdonában álló és tulajdonába kerülő valamennyi ingó vagyontárgyra, teljes eszközállományára, a mindenkori készletállományára
- a Társaságot megillető jogokra, valamint
- a Társaság valamennyi fennálló vagy keletkező jövőbeni pénzügyi követeléseire, mint pl. zálogjog a bankszámla-követelésekre és az osztalékra vonatkozó követelésekre.

A fenti biztosítékokon túl 3. ranghelyű zálogjog került alapításra a Kibocsátó tulajdonában lévő 80%-os KZBF Invest Kft. üzletrészen 80.000.000 euró maximum keretösszeg és bármely kamat, késedelmi kamat, költség, díj és bármely más kiadás erejéig.

A 39 millió euró „A” hitelkeret törlesztési ütemezése az alábbiak szerint alakul:

**Erste Bank Zrt. / EXIM hitel szerződés szerinti törlesztése, millió Ft**

2019-ben törlesztendő	689
2020-ban törlesztendő	711
2021-ben törlesztendő	735
2022-ben törlesztendő	760
2023-ban törlesztendő	785
2023 után törlesztendő	6.819
<b>Összesen</b>	<b>10.500</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója*

A „B” hitelkeret a lejárat napjáig negyedévente annuitás módszere alapján meghatározott, egyenlő euróösszegű részletekben törlesztendő. A „C” folyósámla hitelkeret fennálló összege a keret felmondása esetén kilencven napon belül egy összegben törlesztendő.

#### Takarékbank kölcsön

A Kibocsátó és a KONZUM MANAGEMENT Kft. a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt-vel 2017. szeptember 25-én kölcsönszerződést kötött, melynek keretösszege 5,2 milliárd Ft. A kölcsön célja az KONZUM stratégiai elképzeléseibe illő társaságban lévő üzletrész megszerzésének finanszírozása, valamint a Takarékbank Zrt. által kibocsátott megemelt összegű bankgarancia nyújtásának részbeni finanszírozása. A kölcsön végül az Appenininn részvénycsomagjának megvásárlására került felhasználásra. A hitel forintban denominált, kamat mértéke 3 havi BUBOR báziskamatláb plusz 2,5% éves kamatfelár, lejáratára 2018. december 3. A biztosíték jellege egyetemleges óvadék alapítása 5,2 milliárd Ft és járulékai erejéig, tagi kölcsön, az Appenininn szembeni követelések és eszközök (készpénz, osztalék, ingatlanértékesítés bevétele). A biztosítékok: 6.958.067 db Opus részvény vagy 3.471.295 db Konzum részvény vagy 21.532.091 db Appenininn részvény alárendelése a Takarékbank kölcsönnek, elsődlegesen előtörlesztésre fordítható.

#### MKB Bank Zrt. folyósámlahitel

A KZBF Invest Kft. 2016. december 16-án 1,15 milliárd Ft összegű folyószámlahitel szerződést írt alá, melynek lejáratára 2018. június 15. A hitel célja a napi működő tőke szükségletek finanszírozása. A hitel forintban denominált, a kamat mértéke 1 havi BUBOR báziskamatláb plusz 4%. A biztosíték jellege követelés alárendelés, a KZBF Invest Kft.-vel szemben fennálló valamennyi követelés teljes alárendelése, engedményezése. A Takarékbank és a KZBF Invest Kft. között 2018 júliusában létrejött kölcsönszerződés értelmében a KZBF Invest Kft.-nek nyújtott kölcsönből az MKB Bank Zrt. által nyújtott folyószámla hitelkeret kiváltásra kerül. A Takarékbank által nyújtott kölcsön részleteit lásd a Tájékoztató 13.16.2 fejezetében.

A Cégcsoport pro-forma mérlegébe a fentiekén túl az alábbi hitelek és kölcsönök kerültek:

- A CIG Pannónia 24,85%-os részesedésének megszerzéséhez a Takarékbank által folyósított, 3 havi BUBOR báziskamatláb plusz 1% éves kamatfelár kamatozású hitel, melynek lejáratára 2019. február 22.
- A KZH Invest Kft. leányvállalatként történő bevonása következtében az MKB Bank Zrt. illetve az EXIM által folyósított hitel. A hitel lejáratára az első folyósítástól számított tizedik év azonos napja, de legkésőbb 2026. június 30., a kamat mértéke 12 havi BUBOR báziskamatláb plusz 4% éves kamatfelár. A finanszírozó felek által rendelkezésre bocsátott hitel célja a HUNGUEST Hotelsben történő tulajdonszerzés volt. A Takarékbank és a KZH Invest Kft. között 2018 júliusában létrejött kölcsönszerződés értelmében a KZH Invest Kft.-nek nyújtott kölcsönből az MKB Bank Zrt.-nél és az EXIM-nél fennálló hitel kiváltásra kerül. A Takarékbank által nyújtott kölcsön részleteit lásd a Tájékoztató 13.16.2 fejezetében.
- A KZH Invest Kft. leányvállalatként történő bevonása következtében KONZUM PE Magántőkealap által nyújtott rövid lejáratú kölcsön. A kölcsön lejáratára 2026. június 21., a kamat mértéke BUBOR báziskamatláb plusz 2% éves kamatfelár. A KONZUM PE Magántőkealap követelése 2018-ban apportálásra került a KZH Invest Kft.-be.
- Az Appeninn konszolidációba történő teljeskörű bevonása következtében a Cégcsoport pro-forma mérlegében megjelennek az Appeninn hitelei és lízing kötelezettségei. A legjelentősebb tétel az Erste Bank Zrt. által folyósított hitel, melynek lejáratára 2025. március 31., a kamat mértéke 3 havi EURIBOR báziskamatláb plusz 3,5% éves kamatfelár. A Takarékbank által nyújtott hitel lejáratára 2029. december 31., a kamat mértéke 1 havi BUBOR báziskamatláb plusz 1,25% felár.
- A Ligetfürdő Kft. megszerzésével az alábbi hitelek kerültek a Cégcsoport mérlegébe:
  - OTP Bank Nyrt. által nyújtott hitel, melynek lejáratára 2027. március 31., kamata a folyósítás pénznemétől függően 3 havi BUBOR/EURIBOR báziskamatláb plusz 1,7% éves kamatfelár;
  - Raiffeisen Bank Zrt. által a Heiligenblut Hotel GmbH részére nyújtott hitel, melynek lejáratára 2020. december 31., a kamat mértéke 3 havi EURIBOR báziskamatláb plusz 5,5% éves kamatfelár.

#### Halasztott adó bemutatása

millió Ft	Záró 2016.12.31	Konzolidációs kör változása	Növekedés	Csökkenés	Záró 2017.12.31
Értékvesztés	-	-	-	-3	-3
Értékcsökkenés	-	1.793	95	-	1.888
Veszteségelhatárolás	-	-	-	-2	-2
Céltartalék	-	-	-	-3	-3
Fejlesztési tartalék	-	73	45	-	118
Konzolidáció tételek	-	-3	787	.	784
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>1.864</b>	<b>927</b>	<b>-8</b>	<b>2.783</b>

Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása

A mérlegben megjelenített halasztott adó követelés a vevőkövetelések értékvesztésén, illetve a Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft. által felhalmozott veszteség elhatárolása kapcsán keletkezett.

#### Egyéb kötelezettségek bemutatása

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro- Forma
MNÜA utalvány	-	-	2.472	2.472
Bértartozás	2	-	246	309
Nem számlázott szállítók	-	-	257	257
Kaució	7	-	9	36
Voucherek	-	-	28	37
Kapott előlegek	3	-	399	536
Ajándékkártya	-	-	229	229
Adókötelezettség	46	-	66	475
Kötelezettség saját váltó kibocsátásából	-	-	-	507
Tartozások Appennin Credit felé	-	-	-	23
Üzletrész visszatartott vételára	-	-	-	7
Saját kibocsátású kötvény tartozás	-	-	-	62
Hotel Saliris vételárkötelezettség				5.000
Hotel Alpenblick vételárkötelezettség				966
Egyéb	6	672	86	2.492
<b>Összesen</b>	<b>64</b>	<b>672</b>	<b>3.793</b>	<b>13.410</b>

Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása

Az Egyéb kötelezettségek között kerül kimutatásra Magyar Nemzeti Üdülési Alap (MNÜA) által megvásárolt HUNGUEST Hotels utalványokkal való elszámolási kötelezettség, amely az MNÜA által megvásárolt, de még be nem váltott (azaz a nyertes MNÜA pályázó által még fel nem használt) üdülési utalványok ellenértéke. A kötelezettség olyan az ütemben kerül csökkentésre, amilyen ütemben a jogosultak az utalványaikat beváltják. A 399 millió Ft értékű vevőktől kapott előleg a HUNGUEST Hotel Zrt., illetve az Erkel Hotel Gyógy szálló Kft. vendégei által kifizetett előlegek miatti kötelezettségeket tartalmazza. A 229 millió Ft értékű ajándékkártya miatt kötelezettség szintén a fent említett leányvállalatokhoz tartozik, az ajándékkártya megvásárlásával a kártyán lévő pénzüsszeget a kártya kedvezményezettje tetszőleges időpontban használhatja fel a Cégcsoport tulajdonában lévő szállodák valamelyikében.

A pro-forma mérleg kiegészül az Appeninn leányvállalata által kibocsátott, Frangepán utca 19. alatti ingatlan vásárláshoz kapcsolódó 507 millió Ft értékű váltóval. A váltót az ingatlant eladó fél elfogadta vételár rendezéséig, azaz a finanszírozó bank belépéséig. A mérlegfordulónapot követően, 2018. február 28-án a saját váltó a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. finanszírozásával kiváltásra került.

A kötvénytartozás 20 db, egyenként 10.000 euró névértékű, Appeninn Nyrt. által 2015 szeptemberében zártkörűen forgalomba hozott eurókötvényhez kapcsolódik. A kötvény lejáratára 2018. szeptember 10., éves kamata fix 7,5%.

Továbbá a pro-forma mérlegben megjelenik a Hotel Saliris, a Hotel Alpenblick, illetve az Egyéb soron a Ligetfürdő Kft. akvizíciójához kapcsolódóan az eladókkal szemben fennálló vételárfizetési kötelezettség.

**Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Lízingkötelezettség	-	-	2	12
Bérlők által teljesített letétek	-	-	-	265
<b>Összesen</b>	-	-	<b>2</b>	<b>277</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A pro-forma mérlegben megjelenő egyéb hosszú lejáratú kötelezettség az Appeninn bérlői által a bérleti jogviszony kezdetekor átadott letét miatti kötelezettségeket tartalmazza.



**Kapcsolt kötelezettségek bemutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
KONZUM PE Magántőkealap	-	-	664	664
KONZUM MANAGEMENT Kft.	-	-	6	6
Magánszemélyek	-	-	18	18
<b>Összesen</b>	-	-	<b>688</b>	<b>688</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A KONZUM PE Magántőkealap felé fennálló kötelezettség tartalmazza a KZBF Kft. részére folyósított 474 millió Ft értékű kölcsönt és ehhez kapcsolódó 22 millió felhalmozott kamatot. A kölcsönt 2016. augusztus 30-án folyósították, a jegybanki alapkamat + 2% kamatfizetés mellett, lejáratá 120 hónap. A Takarékbank és a KZBF Invest Kft. között 2018 júliusában létrejött kölcsönszerződés értelmében a KZBF Invest Kft.-nek nyújtott kölcsönből a KONZUM PE-vel szemben fennálló kölcsöntartozás visszafizetésre kerül. A Takarékbank által nyújtott kölcsön részleteit lásd a Tájékoztató 13.16.2 fejezetében.

A 2017. december 31-én fennálló 664 millió Ft értékű kötelezettség fennmaradó része a KZBF Invest Kft. részére nyújtott tulajdonosi pótbefizetést (33 millió Ft), valamint a Kibocsátó részére folyósított kölcsönt, és annak felhalmozott kamatát (135 millió Ft) tartalmazza.

**Passzív időbeli elhatárolások bemutatása**

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Bevételek elhatárolása	0	-	8	78
Költségek elhatárolása	4	6	92	200
Kapott támogatások	0	-	2.686	5.358
Kamatok	-	-	5	62
Térítés nélkül átvett eszközök	-	-	5	7
Osztaléktartozás	-	-	-	13
Egyéb	-	-	0	0
<b>Összesen</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>2.796</b>	<b>5.718</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A passzív időbeli elhatárolások között jelentős tétel a kapott támogatások kapcsán képzett halasztott bevétel 2.686 millió Ft értékben. A Cégcsoport a beruházásra, fejlesztésre kapott összeget a támogatás megítélésakor elhatárolja, és később a támogatásból megvalósult beruházás értékcsökkenésének megfelelő ütemben az Egyéb bevételek között kimutatva oldja fel. A Cégcsoport passzív időbeli elhatárolásai között 2.155 millió Ft kapcsolódik a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. korábbi Széchenyi terv keretében végzett beruházásaihoz (Hotel Aqua-Sol, Hotel Pelion és Hotel Répce Gold), valamint a 2008-2014. években végzett fejlesztésekhez elnyert EU támogatásokhoz. Az Erkel Hotel Gyógy szálló Kft. számára, a szálloda komplex fejlesztésére az Új Magyarország Fejlesztési Terv Dél-alföldi Operatív Program keretében megítélt 600 millió Ft értékű támogatásból 526 millió Ft van kimutatva passzív időbeli elhatárolásként.

## 13.12 Cash-Flow Kimutatás

### Cash Flow kimutatás

millió Forint	2015	2016	2017
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-182</b>	<b>-47</b>	<b>10.347</b>
Korrekciók:			
Tárgyévi értékcsökkenés	26	0	884
Céltartalék változása	-	-	-
Tárgyi eszközök értékesítésének eredménye	1.200	1	-
Társult vállalkozás tőkemódszerrel való értékelése	-	-	-400
Működő tőke változásai:			
Készletek változása	125	84	-
Vevő és egyéb követelések változása	-166	37	-117
Aktív időbeli elhatárolások változása	-	1	-12
Szállítók változása	-639	-263	-2
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	-	205	-1.297
Passzív időbeli elhatárolások változása	-	7	3
Fizetett adó	-	-1	-75
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>	<b>364</b>	<b>23</b>	<b>10.114</b>
Tárgyi eszközök beszerzése	-25	-	-884
Tárgyi eszközök értékesítésének bevétele	954	482	-
Társult vállalkozás megszerzése	-	-	-1.315
Leányvállalat megszerzése	-	-	-6.354
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	-4	-3.414	-
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>	<b>925</b>	<b>-2.932</b>	<b>-8.553</b>
Banki hitel felvétel / törlesztés	-1.256	3.371	595
Kamatfizetés	-39	-	-
Tőke kivonása	-	-475	-
Kölcsön nyújtása	-	33	-
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>	<b>-1.295</b>	<b>2.929</b>	<b>595</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása</b>	<b>-6</b>	<b>20</b>	<b>2.156</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>23</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>2.179</b>

Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója

A 2017-es év folyamán a Cégcsoport készpénz és készpénzjellegű tételei 2.156 millió Ft értékben nőttek. A növekedés jelentős mértékben a Turizmus szegmens adózott eredményéből ered, amely tartalmazza a leányvállalatok bevonása során elszámolt negatív goodwill értékét. A negatív goodwill pénzmozgással nem járó, pénzügyi műveletek eredménye között elszámolt bevétel, amely a Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow-n belül a Leányvállalatok megszerzése soron kerül korrigálásra.

A 2016-os év folyamán Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése a HUNGUEST Hotels Szállodaiipari Zrt. részvényei 32%-ának megvásárlására fizetett 3.414 millió Ft-ot tartalmazza. Ehhez kapcsolódó finanszírozást a Cégcsoport banki hitel felvételéből biztosította, amelynek hatása a Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow között mutatkozik meg.

### 13.13 Működő tőke

#### Működő tőke és pénzeszköz állomány

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Készletek	154	-	200	254
Követelések (kapcsolt tételek nélkül)	1.059	589	1.245	1.696
Aktív időbeli elhatárolások	1	0	427	513
Rövid lejáratú kötelezettségek (kapcsolt tételek és hitelek nélkül)	333	678	4.596	15.261
Passzív időbeli elhatárolások	4	6	2.796	5.718
<b>Működő tőke (kapcsolt tételek nélkül)</b>	<b>877</b>	<b>-95</b>	<b>-5.520</b>	<b>-18.516</b>
Kapcsolt követelések	13	-	15.557	602
Kapcsolt kötelezettségek	-	-	688	688
<b>Kapcsolt tételek egyenlege</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>14.869</b>	<b>-86</b>
<b>Pénzeszközök</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>2.179</b>	<b>5.549</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

Össességében a teljes működő tőke állomány 2017. év végi értéke jelentős növekedést mutat az előző időszakokhoz képest köszönhetően a Kapcsolt tételek egyenlegeinek.

A Működő tőke (kapcsolt tételek nélkül) 2017-es egyenlegei elsősorban a HUNGUEST Hotelshez kapcsolódó eszközöket és kötelezettségeket tartalmazzák. A készletek között a HUNGUEST Hotels éttermi anyagai, illetve vendéglátás keretében forgalmazott áruk szerepelnek, míg a követelések nagy részét a szállóvendégekkel szembeni kinnlevőségek teszik ki.

A Rövid lejáratú kötelezettségek között a szállítói tartozásokon felül szerepel a Magyar Nemzeti Üdülési Alap (MNÜA) által megvásárolt HUNGUEST Hotels utalványokkal való elszámolási kötelezettség, míg a Passzív időbeli elhatárolások elsősorban a Széchenyi terv keretében végzett beruházásokhoz (Hotel Aqua-Sol, Hotel Pelion és Hotel Répce Gold), valamint a 2008-2014. években végzett fejlesztésekhez elnyert EU támogatások halasztott bevételeit tartalmazzák.

A Kapcsolt követelések elsősorban a KZH Invest Kft.-vel szemben áll fent, ami a HUNGUEST Hotels Szállodai Zrt. és az Erkel Hotel Kft. birtokában lévő váltókat tartalmazza, míg a kapcsolt kötelezettségek egyenlegének többségét a KONZUM PE Magántőkealap felé fennálló 480 millió Ft értékű kölcsön teszi ki. A KONZUM PE Magántőkealap 2018. február 14-én a KZH Invest Kft.-ben lévő 100%-os részesedését apport útján a Kibocsátó rendelkezésére bocsátotta, ezáltal a váltó követelések a Pro-Forma Kimutatásokban kiszűrésre kerültek.

### 13.14 Tőke- és Forrás Szerkezet

#### Tőke-és forrásszerkezet

millió Ft	2015	2016	2017	2017 Pro-Forma
Hosszú lejáratú kötelezettségek	672	-	13.317	36.673
Rövid lejáratú kötelezettségek	492	3.434	12.235	28.542
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>1.164</b>	<b>3.434</b>	<b>25.552</b>	<b>65.215</b>
Jegyzett tőke	2.086	522	522	812
Tőketartalék	-	-	-	36.023
Értékelési tartalék	-	-	9.303	9.303
Eredménytartalék	-647	123	45	-1.291
Tárgyévi eredmény	-182	-45	8.689	11.285
Nem ellenőrző részesedés	8	-2	22.289	11.943
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>1.266</b>	<b>597</b>	<b>40.848</b>	<b>68.075</b>
<b>Források összesen</b>	<b>2.430</b>	<b>4.031</b>	<b>66.400</b>	<b>133.291</b>
<b>Kötelezettség / Források összesen</b>	<b>48%</b>	<b>85%</b>	<b>38%</b>	<b>49%</b>

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója, valamint Pro-Forma Kimutatása*

A Cégcsoport kötelezettségeinek aránya a forrásokon belül 2016. év folyamán 48%-ról 85%-ra növekedett, ami elsősorban a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. részvényei 32%-ának megvásárlásához kapcsolódó finanszírozási szükséglet eredményezte.

2017-ben a Cégcsoport Saját tőkéje jelentősen megnövekedett köszönhetően elsősorban az értékelési tartalékok között elszámolt, OPUS-ban lévő 4,8%-os részesedés valós piaci értékre történő átértékelésnek (9.303 millió Ft), illetve a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt-re teljeskörű konszolidációja miatt keletkező nem ellenőrzésre jogosító részesedés 22.086 millió Ft-os értékének. A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 10,5 milliárd Ft összegű konzorciális hitele nagyban növelte a Kötelezettségek állományát, azonban azok részaránya a forrásokon belül 2017. év végére 38%-ra csökkent, jelentősen javítva a tőkeszerkezetet.

A 2017 pro-forma mérleg alapján a Cégcsoport forrás szerkezete jelentősen átalakult, amelynek következtében a Kötelezettségek aránya elérte az 50%-ot. A 2018-ban megvalósult, továbbá 2018-ra bejelentett, de még meg nem valósult tőkeemelések együttesen 36,3 milliárd Ft összegben növelik a jegyzett tőke és tőketartalék összegeit, azonban a Kötelezettségek állománya még ennél is nagyobb mértékben, mintegy 40 milliárd Ft-tal lett magasabb elsősorban az Appennin által behozott adósságállomány, illetve CIG Pannónia 24,85%-os részesedésének megszerzéséhez és a szállodák (Hotel Saliris Resort, Hotel Alpenblick, HUNGUEST Hotel Heiligenblut) akvizíciójához kapcsolódóan felvett hitelek következtében. A Pro-Forma Kimutatásokban szereplő tranzakciókon felüli egyéb 2017. december 31. napját követő jelentős változásokat a jelen Tájékoztató 13.16 fejezete foglalja össze. A Cégcsoport tőkehelyzetében 2017. december 31. napját követően a jelen Tájékoztató lezárásának időpontjáig negatív változás nem következett be.

### 13.15 Befektetések és beruházások

A Cégcsoport 2015. január 1. és 2017. december 31. között végrehajtott befektetéseinek és beruházásainak összegét az alábbi táblázat tartalmazza.

#### Befektetések és beruházások

millió Ft	2015	2016	2017
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	25	-	884
Társult vállalkozás megszerzése	-	-	1.315
Leányvállalat megszerzése	-	-	6.354
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	-	3.414	-

*Forrás: A Cégcsoport IFRS szerinti Konszolidált Éves Beszámolója*

2016. december 29-én a Cégcsoport a KZBF Invest Kft.-n keresztül megszerezte a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. szavazó részvényeinek 32%-át, amely meghatározó befolyásnak minősült. A befektetett pénzügyi eszközök megszerzése 2016-ban a fenti tranzakció hatását tükrözi.

A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 100%-os leányvállalatai, az Erkel Hotel Kft. és a Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft. 2017. január 1-jétől, leányvállalatként kerültek bevonásra. A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. 2017. január 1-jétől 46,8%-os szavazati és tulajdoni joggal leányvállalatként került bevonásra tekintettel a Kibocsátó Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti, 6.5.1.1 pontban bemutatott irányítási jogosultságára. A leányvállalat megszerzése sor a fenti tranzakciók hatását tükrözi.

A Cégcsoport az Appennin Nyrt. 9,13%-os részvénytársaságját 2017. augusztus 25-én vásárolta, mely mellett egy 15,38%-os részvénytársaságra vonatkozó részvényvásárlási opció is megvételre került. A 15,38%-os részvénytársaság 2017. december 19-én lehívásra került. 2017-ben a társult vállalkozás megszerzése a fenti tranzakció hatását tükrözi.

## 13.16 2017. december 31. után történt jelentős változások

A Cégcsoport éves beszámolója 2017. december 31-ig tartalmaz konszolidált auditált pénzügyi adatokat. Jelen fejezet a 2017. december 31. után bekövetkezett lényeges változásokat foglalja össze.

### 13.16.1 A Pro-Forma Kimutatásokban bemutatott fordulónap utáni események

#### 13.16.1.1 Tőkeemelések

- (a) A Kibocsátóban megvalósult a 4.4.1.1 pontban részletezett tőkeemelés, amelynek eredményeképp a Kibocsátó közvetett tulajdonába került a HUNGUEST Hotels Szállodaiipari Zrt. alaptőkéjének 99,991%-át megtestesítő részvénytársaság.
- (b) A Kibocsátóban megvalósult 4.4.1.2 pontban részletezett tőkeemelés, amelynek eredményeképp a Kibocsátó tulajdonába került a Saliris Resort Spa & Conference Hotel és a murai Hotel Alpenblick, valamint a Kibocsátó közvetett tulajdonába került a Relax Resort Kreischberg.
- (c) A Kibocsátóban megvalósult 4.4.1.3 pontban részletezett tőkeemelés, amelynek eredményeképp a Kibocsátó tulajdonába került a Hotel Bál Resort.

#### 13.16.1.2 Tranzakciók

- (a) A Kibocsátó által megvalósított 4.4.2.1 pontban részletezett tranzakció, amelynek eredményeképp a Kibocsátó kizárólagos tulajdonába került a Ligetfürdő Kft üzletrészesének 100%-a.
- (b) 2018. január 30-án a CIG Pannónia közgyűlése hozzájárult ahhoz, hogy a Kibocsátó tőkeemeléssel 24,85% mértékű tulajdont szerezzen a CIG Pannóniában. A zártkörű alaptőke-emelés eredményeképpen kibocsátásra kerülő 23.466.020 db, egyenként 40,- Ft névértékű és 350,- Ft forint kibocsátási értékű, „A” sorozatú névre szóló, szavazati jogot biztosító, dematerializált törzsrészvény jegyzésére kizárólag a Kibocsátó volt jogosult. A CIG Pannónia alaptőke-emelését a Cégbíróság 2018. május 8-as hatállyal bejegyezte, amelynek következtében a Kibocsátó a CIG Pannóniában 24,85%-os közvetlen befolyásoló részesedést szerzett. A CIG Pannónia közgyűlése hozzájárult továbbá ahhoz, hogy a Kibocsátó 47%-os tulajdonában lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap a CIG Pannónia részére 1.507.734 db egyenként 25,- Ft névértékű, a Társaság által kibocsátott törzsrészvényt értékesítsen egyenként 3.000,- Ft vételáron.

A fenti kereszttulajdonlást megvalósító stratégiai együttműködés célja, hogy a Kibocsátó és a CIG Pannónia kölcsönösen elősegítsék a részvényesi érték maximalizálását, egymás gazdasági tevékenységét, piaci pozícióinak javítását a sikeres és nyereséges működés érdekében.

- (c) A Kibocsátó, mint vevő és a KONZUM MANAGEMENT Kft. mint eladó adásvételi szerződést kötött az Appeninn által kibocsátott 924.832 db egyenként 100,- Ft névértékű, dematerializált törzsrészvény megvásárlására vonatkozóan, a BÉT által 2018. március 8-án nyilvántartott záró árfolyam szerinti, azaz részvényenként 638,- Ft vételáron. A tranzakció eredményeképpen a Kibocsátó részesedése 26,12%, míg a KONZUM Csoport együttes részesedése 51,40%-os az Appeninnben. A tranzakció ellenérteke részben a Tüzépkér Zrt. illetve a DDR-Tüzépkér Kft.-vel szembeni kölcsön és vevőkövetelés (358 millió Ft, illetve 205 millió Ft 2017. december 31-én) az eladóra részére történő engedményezésével került rendezésre.

2018. március 12-én a Kibocsátó tőzsdén kívüli ügylet keretében 2.020.372 db Appeninn által kibocsátott, egyenként 100,- Ft névértékű, dematerializált törzsrészvényt értékesített az OTP Ingatlanbefektetési Alap részére. Az ügylet zárása után a KONZUM Csoport Appeninnben fennálló részesedése 46,46%-ra csökkent. Ezt követően 2018. január 11. napján megállapodás született a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. és az Appeninn között az Üllői úti Ü48 Irodaház nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő szolgáltatásáról egy 4,6 milliárd forint értékű tőkeemelés keretében, amely 2018 májusában megtörtént. Ennek eredményeképpen a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM II Ingatlanbefektetési Alap zártkörű tőkeemelés keretében 13,68%-os részesedést szerzett az Appeninn Nyrt.-ben. Ennek eredményeképpen a Kibocsátó korábbi 24,51%-os részesedése 18,7%-ra csökkent, ugyanakkor a KONZUM Csoport összevont részesedése az Appeninn Nyrt.-ben – a KONZUM PE Magántőkealap 20,59%-os, a Konzum II Ingatlanbefektetési Alap 13,68%-os és a KPE Invest Kft. 0,8%-os részesedésével – együttesen 53,77% lett. 2018 júniusában a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap megállapodtak, hogy az Appeninn feletti közös irányításuk keretében az Appeninn feletti közvetlen irányítást a Tpv. vállalkozások koncentrációjára vonatkozó rendelkezései alapján a Kibocsátó gyakorolja, mely közvetlen irányítás csak és kizárólag abban nyilvánul meg, hogy a Kibocsátó jogosult az Appeninn Nyrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére. 2018. augusztus 23. napján a KONZUM PE Magántőkealap, mint eladó megállapodást kötött az Appeninn Nyrt.-ben fennálló 20,59%-os részesedését megtestesítő részvénycsomag adásvételére vonatkozóan a BDPST Zrt.-vel, mint vevővel. A tranzakció – melynek zárására előreláthatólag 2018. szeptember 30. napjáig kerül sor – következtében a KONZUM PE Magántőkealap Appeninn Nyrt.-ben fennálló részesedése 20,59%-ról 0%-ra csökken. A BDPST Zrt. 2018. szeptember 3. napján kelt nyilatkozatában kijelentette, hogy teljes körűen megismerte és tudomásul veszi a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és

a KONZUM PE Magántőkealap megállapodását. Tekintettel arra, hogy a megállapodásban részes társaságok –, azaz a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap – Appeninn Nyrt.-ben fennálló összevont részesedése az Appeninn Nyrt. közgyűlései részvényesi részvételi arányaira figyelemmel a gyakorlatban a tranzakció zárását követően is elegendő az Appeninn Nyrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére, ezért a vonatkozó IFRS szabályokkal összhangban 2018 évtől a Kibocsátó az Appeninn-t leányvállalatként konszolidálja.

### 13.16.2 A Pro-Forma Kimutatásokban be nem mutatott fordulónap utáni események

- (a) A Gazdasági Versenyhivatal 2018. február 1-jén hozott határozatának eredményeképpen a Kibocsátó közvetlenül rendelkezik 47,0%-os tőkehányaddal és szavazati joggal a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-ben. Korábban a Kibocsátó részesedése a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-ben 46,8% volt, amelyet részben közvetlenül, részben pedig közvetetten, a KONZUM MANAGEMENT Kft.-n keresztül birtokolt. Az új tulajdonosi szerkezet alapján a fennmaradó 53% Mészáros Lőrinc tulajdonát képezi, a KONZUM MANAGEMENT Kft. tulajdonrésze a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-ben megszűnt.
- (b) Sor került a Kibocsátó törzsrészvényeinek a BÉT Részvények Prémium kategóriájába történő átsorolására az 5.1 pontban foglaltak szerint, valamint 2018. március 14. napjától a CECE indexben történő figyelembe vételére.
- (c) Az Appeninn megvásárolta a Plaza House Kft. 100% mértékű üzletrészét 7 millió euró összegű vételáron. A tranzakció eredményeképpen az Appeninn közvetett tulajdonába került a 1062 Budapest, Andrásy út 59. szám alatt található Andrásy Palace ingatlan. A tranzakcióhoz kapcsolódóan a Kibocsátó 2 millió eurós kölcsönt biztosítást az Appeninn részére. A vonatkozó megállapodás keretében a Kibocsátó a követelésével később tőkét emel az Appeninnben, amely során a kibocsátandó új részvények kibocsátási értékét a 2018. február 8-i záróárfolyamon, azaz 660,- Ft-on rögzítették.
- (d) Az Appeninn kizárólagos tulajdonában álló Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt. 2017. április 12. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött az Erste Alapkezelő Zrt. által kezelt ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap és az ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap tulajdonát képező 18 darab ingatlan tekintetében. A tranzakció eredményeként megszerzett valamennyi ingatlant a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. bérlte. A tranzakció teljes ügyleti értéke 14.500.000,- euró.
- (e) A KZBF Invest Kft. mint kölcsönfelvevő és a Takarékbank mint kölcsönnyújtó 2018. július 4-én 1.650.000.000,- Ft értékű



kölcsönszerződést kötött. A kölcsön célja a KZBF Invest Kft. MKB Bank Zrt.-nél fennálló 1.150.000.000,- Ft összegű folyószámla hitelkeretének kiváltása, valamint a KONZUM PE Magántőkealap által nyújtott 500.000.000,- Ft összegű tagi kölcsön visszafizetése. A kölcsön lejáratára 2033. június 25., a kamat mértéke 3 havi BUBOR báziskamatláb plusz 2% éves kamatfelár.

- (f) A KZH Invest Kft. mint kölcsönfelvevő és a Takarékbank mint kölcsönnyújtó 2018. július 4-én 4.416.000.000,- Ft értékű kölcsönszerződést kötött. A kölcsön célja a KZH Invest Kft. MKB Bank Zrt.-nél fennálló 3.091.000.000,- Ft összegű hitel, valamint az EXIM-nél fennálló 1.325.000.000,- Ft összegű hitel kiváltása. A kölcsön lejáratára 2033. június 25. napja, a kamat mértéke 3 havi BUBOR báziskamatláb plusz 2% éves kamatfelár.
- (g) Az Appeninn által alapított Appeninn Project-MSKC Kft. projektcéggel 513 millió Ft vételáron megvásárolt egy miskolci ingatlan, amelyet a 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. Emellett várhatóan további zöldmezős beruházásokra is sor kerül. A projektsorozatot az Appeninn részben saját erőből, részben bank által nyújtott finanszírozási konstrukció keretein belül valósítja meg. Továbbá az Appeninn szerződést kötött két vidéki ingatlanra is, az Egerben és Biatorbágyon található ingatlanokon saját kivitelezésben áruházat épít, hosszú távú bérbeadási céllal.

## 14. HATÓSÁGI, BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK

A Kibocsátó tudomása szerint az alábbi környezetszennyezéshez kapcsolódó hatósági és bírósági eljárásokon kívül az elmúlt 12 hónapos időszakban nem indult, volt folyamatban vagy függőben, illetve nincs kilátásban olyan kormányzati, bírósági vagy választottbírósági eljárás, amely a Kibocsátó, illetve a Célcsoport pénzügyi helyzetére és jövedelmezőségére jelentős hatást gyakorolt vagy gyakorolhat.

### 14.1 A marcali környezetszennyezéshez kapcsolódó hatósági és bírósági eljárás

A fenti 2.2.1 pontban kifejtettek szerint a Kibocsátó a klórozott és egyéb szén-hidrogének okozta talaj- és talajvízszennyezéssel érintett Marcali, Kossuth L. u. 39-41. szám alatti, egykori 339. hrsz.-ú, majd 339/2-3-4-5. hrsz.-ú üzem területének tulajdonosa és használója volt 1991 és 1998 között. Ezen időszak alatt a Kibocsátó által végzett tevékenység szakértői becslés alapján 2,88%-os arányban járult hozzá a környezet károsodásához.

A fentiekre tekintettel az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Főfelügyelőség 14/5537-10/2013. számú, a Kúria által a Kfv.III.37.502/2015/4. számú ítéletében felülvizsgált határozatában („**Határozat**”) a Kibocsátót az MM Rt. „f.a.”-val és az MMW Fémipari Zrt. „f.a.”-val egyetemlegesen a területen kármentesítő beavatkozás és monitorozás elvégzésére kötelezte.

Mivel mind az MM Rt. „f.a.”, mind pedig az MMW Fémipari Zrt. „f.a.” 2016 folyamán megszűnt és a Kibocsátó a Határozatban foglalt műszaki beavatkozás végrehajtására és monitorozás végzésére vonatkozó egyes kötelezettségeit a Határozatban meghatározott határidőre nem teljesítette, ezért a környezetvédelmi hatáskörben eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal a 2016. május 17. napján kelt 5759-1/2016. számú végzésében („**Végzés1**”) a Kibocsátót 10.000,- Ft összegű eljárási bírság fizetésére kötelezte. A Baranya Megyei Kormányhivatal a Végzés1-ben egyúttal a Határozatban foglalt egyes kötelezettségek végrehajtási határidejét is módosította.

A Kibocsátó a Végzés1-gyel szemben 2016. június 6. napján fellebbezést nyújtott be, melyben kérte a Végzés1 megsemmisítését és az elsőfokú hatóság új eljárás lefolytatására kötelezését. A Kibocsátó álláspontja szerint a Baranya Megyei Kormányhivatal Végzés1-e ellentétben állt Ket. vonatkozó rendelkezéseivel, így jogellenesen szab ki bírságot a Kibocsátóra a Határozatban foglalt egyes kötelezettségeinek megsértése miatt és jogellenesen állapít meg új végrehajtási határidőket a Határozatban foglalt egyes kötelezettségek teljesítésére.

A fellebbezés folytán másodfokú hatósággént eljáró Országos Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főfelügyelőség 2016. június 22. napján kelt OKTF-KP/7520-2/2016. számú végzésében („**Végzés2**”) a Baranya Megyei Kormányhivatal Végzés1-ében foglalt egyes határidőket megváltoztatta, de az elsőfokú végzést egyebekben helybenhagyta.

A Kibocsátó ezért 2016. augusztus 30. napján kelt bírósági felülvizsgálati kérelmében az Országos Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főfelügyelőség Végzés2-jének a Végzés1-re kiterjedően történő hatályon kívül helyezését kérte. A Kibocsátó álláspontja szerint az elsőfokú és másodfokú végzések ellentétben álltak a Ket. vonatkozó rendelkezéseivel, így jogellenesen szabnak ki bírságot a Kibocsátóra a Határozatban foglalt egyes kötelezettségeinek megsértése miatt és jogellenesen állapítanak meg új végrehajtási határidőket a Határozatban foglalt egyes kötelezettségek teljesítésére.

A Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. március 21. napján kelt végzésében a Kibocsátó bírósági felülvizsgálati kérelmét elutasította.

## **15. A RÉSZVÉNYEKBŐL SZÁRMAZÓ JÖVEDELEMMEL KAPCSOLATOS EGYES ADÓKÖTELEZETTSÉGEK**

### **15.1 Bevezetés**

**1.1** Jelen összefoglaló a Tájékoztató aláírásának időpontjában hatályos magyar adójogi jogszabályokon és szabályozáson alapul. A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Tájékoztató kockázati tényezőkről szóló fejezetében is említett módon az adószabályok Magyarországon viszonylag gyakran változnak, a Tájékoztató közzétételét követően is sor kerülhet akár kedvezőtlen irányú változtatásokra.

Az összefoglaló nem ad átfogó ismertetést a részvények megvásárlásáról, birtoklásáról és későbbi értékesítéséről való döntés meghozatalához szükséges valamennyi adójogi szabályról, csupán az alapvető magyar adójogi következmények tekintetében nyújt tájékoztatást, ezért a leendő Befektetők számára a befektetési döntés meghozatalát megelőzően az adójogszabályok alapos áttekintése –és szükség esetén szakemberrel való konzultáció- javasolt.<sup>19</sup>

### **15.2 A legfontosabb adózási szabályok belföldi magánszemély befektetők esetén**

#### **15.2.1 Általános megállapítások**

A belföldi illetőségű magánszemélyeknek részvénybirtoklás esetén az árfolyamnyereség, illetve az osztalék után fizetendő jövedelemadóval kell számolniuk, melyekre vonatkozó rendelkezéseket a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény határozza meg.

#### **15.2.2 Árfolyamnyereség**

Az Szja. tv. 67. § (1) bekezdése szerint árfolyamnyereségből származó jövedelem az értékpapír átruházása (ide nem értve a kölcsönbe adást) ellenében megszerzett bevételnek az a része, amely meghaladja az értékpapír megszerzésére igazoltan fordított érték és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségek együttes összegét. Nem minősül árfolyamnyereségből származó jövedelemnek az említett különbözetből az a rész, amelyet e törvény előírásai szerint más jövedelem megállapításánál kell figyelembe venni. Az árfolyamnyereségből származó jövedelem után a személyi jövedelemadó mértéke 15 százalék.

A bevételből a jövedelmet az értékpapír átruházásáról szóló szerződés keltének napjára kell megállapítani. Ha a magánszemély az átruházott értékpapír tulajdonjogát értékpapír kölcsönbe vétele útján szerezte meg, akkor a jövedelmet az értékpapír visszaadásának (visszaszolgáltatásának), ha a szerződés az értékpapír visszaadása (visszaszolgáltatása) nélkül szűnt meg (ideértve az elévülést is), a szerződés megszűnésének napjára kell megállapítani.

A fentiek szerint megállapított jövedelem után az adókötelettség a bevétel megszerzésének napján keletkezik. Ha a bevétel megszerzése több részletben

---

<sup>19</sup> A figyelembe vett fontosabb hatályos jogszabályok és egyezmények a Tájékoztató közzétételekor:  
- 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról  
- 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és osztalékadóról  
- 1998. évi LXVI. törvény az egészségügyi hozzájárulásról  
- 2017. évi CL. törvény az adózás rendjéről  
- nemzetközi adóegyezmények a kettős adóztatás elkerüléséről

történik, azt kell feltételezni, hogy a magánszemély a jövedelmet a részletnek a teljes várható bevételhez viszonyított arányában szerzi meg.

A kifizető a bevételből a jövedelmet, a jövedelem jogcíme szerinti adót, adóelőleget a kifizetés időpontjában a rendelkezésére álló vagy általa megállapítható, illetőleg a magánszemély által igazolt szerzési érték- és járulékos költség-adatok figyelembevételével állapítja meg, és azt az Art.-ben meghatározottak szerint vallja be és fizeti meg. Ha a jövedelem nem kifizetőtől származik, a magánszemély az adót az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában állapítja meg, azt a bevallás benyújtására előírt határidőig fizeti meg. A magánszemély az adóbevallásában az összes adóévi árfolyamnyereségből származó jövedelme megállapításánál, vagy adóbevallása önellenőrzésével érvényesítheti az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe.

A magánszemélynek az árfolyamnyereségből származó jövedelem összege után 14 %-os mértékű egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség keletkezik az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. tv. alapján mindaddig, amíg a tárgyévben a magánszemély után befizetett egészségbiztosítási járulék, egészségügyi szolgáltatási járulék valamint az egészségügyi hozzájárulás tárgy évben számított együttes összege nem éri el a törvényben meghatározott mértéket (2018-ban 450.000,- Ft-ot).

### 15.2.3 Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

Az Szja tv. 67/A § (1) bekezdése értelmében ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelemnek minősül a magánszemély által kötött ellenőrzött tőkepiaci ügylet(ek) alapján, az adóévben elért pénzben elszámolt ügyleti nyereségek (ide nem értve, ha az kamatjövedelem, vagy ha az ügylet alapján tartós befektetésből származó jövedelmet kell megállapítani) együttes összegének (összes ügyleti nyereség) a magánszemélyt terhelő, az adóévben pénzben elszámolt ügyleti veszteségek és az ügyletkötésekhez kapcsolódó, a befektetési szolgáltató által felszámított díjak együttes összegét (összes ügyleti veszteség) meghaladó része.

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteségnek minősül az összes ügyleti veszteségnek az összes ügyleti nyereséget meghaladó összege.

A tőkepiaci ügyletek nyereségei és veszteségei tehát összeadódnak és az eredőjük képezi az adóévben elért adóköteles jövedelmet.

Amennyiben az a magánszemély az adóévben és/vagy az adóévet megelőző évben, és/vagy az adóévet megelőző két évben ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteséget ér(t) el, és azt a veszteség évről szóló adóbevallásában feltünteti, adókiegyenlítésre jogosult, amelyet az adóbevallásában megfizetett adóként érvényesíthet. Az adókiegyenlítés felső határa az adóévben és/vagy az azt megelőző két évben bevallott, ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem adója.

### 15.2.4 Ellenőrzött tőkepiaci ügylet

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül a befektetési szolgáltatóval, vagy befektetési szolgáltató közreműködésével a törvényben meghatározott, –

csereügyletnek nem minősülő – pénzügyi eszközre (ide nem értve a zárt körben kibocsátott értékpapírt), árua kötött ügylet.

Az Szja tv. és az Art. szerint kifizetőnek minősülő befektetési szolgáltató az általa kiállított bizonylatok (teljesítés-igazolások) alapján az adóévet követő év február 15-éig – a magánszemély nevének, adóazonosító jelének feltüntetésével – adatot szolgáltat az állami adóhatósághoz a magánszemély adóévben megvalósult ügyleteiben megszerzett bevételekről. Az ellenőrzött tőkepiaci ügylettel összefüggésben a befektetési szolgáltatót adó(adóelőleg)-levonási kötelezettség nem terheli.

A jövedelmet és az adót a jövedelmet szerző magánszemély az ellenőrzött tőkepiaci ügylet(ek)ről a befektetési szolgáltató által kiállított bizonylatok (teljesítés-igazolások), illetőleg saját nyilvántartása alapján – az árfolyamnyereségre irányadó szabályokat is értelemszerűen figyelembe véve – állapítja meg, az adóévről benyújtandó bevallásában vallja be, valamint az adót a bevallás benyújtására előírt határidőig fizeti meg.

Ha a magánszemély az adóévben és/vagy az adóévet megelőző évben, és/vagy az adóévet megelőző két évben ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteséget ér(t) el és azt a veszteség keletkezésének évéről szóló adóbevallásában feltünteti, adókiegyenlítésre jogosult, amelyet az adóbevallásában megfizetett adóként érvényesíthet az alábbiak szerint:

Az adókiegyenlítés az adóévben és/vagy az azt megelőző két évben bevallott, ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteségnek és a bevalláskor hatályos adókulcsnak a szorzata, csökkentve az adóévet megelőző két év bármelyikéről szóló adóbevallásban ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteség miatt már érvényesített adókiegyenlítéssel, de legfeljebb a következő bekezdés szerint meghatározott összeg.

Az előző bekezdésben említett összeg az adóévben és/vagy az azt megelőző két évben bevallott, ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem adója, csökkentve az adóévet megelőző két év bármelyikéről szóló adóbevallásban ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteség miatt már érvényesített adókiegyenlítéssel.

A fentiekől eltérően árfolyamnyereségnek minősül – az értékpapír ellenőrzött tőkepiaci ügyletben történő átruházása esetén – az értékpapír névértékéből, legfeljebb azonban az elért bevételből az a vagyoni érték, amely az átruházó magánszemélynél az Szja tv. 77/A § (2) bekezdésének (b) pontja, valamint – az (5) bekezdésében említett esetek kivételével – (c) pontja, továbbá (d)-(e) pontja alapján nem minősült bevételnek, csökkentve az értékpapír megszerzésére fordított érték és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségek összegével.

Az személyi jövedelemadó mértéke 2016-tól 15 százalék.

Tőzsdei ügylet keretében értékesített részvény utáni jövedelem után nem keletkezik egyéb járulékfizetési kötelezettség.

#### 15.2.5 Osztalék

Az Szja tv. 66 § (1) bekezdése értelmében a magánszemély osztalékból, osztalékelőlegből származó bevételének egésze jövedelem.

Az Szja tv. alkalmazása során osztaléknak minősül a társas vállalkozás magánszemély tagja számára a társas vállalkozás által felosztani rendelt, a számviteli törvény szerint meghatározott adóévi adózott eredmény, illetve a szabad eredménytartalékkal kiegészített adóévi adózott eredmény terhére jóváhagyott részesedés; a kamatozó részvény kamata; továbbá a kockázati tőkealap-jegy hozama. Osztaléknak kell tekinteni a külföldi állam joga szerint osztaléknak minősülő jövedelmet is.

Osztalékelőleg az adóévi várható osztaléokra tekintettel az adóévben kapott bevétel.

Az adót a kifizető a kifizetés időpontjában állapítja meg és az adózás rendjéről szóló törvényben meghatározottak szerint vallja be és fizeti meg. Kifizető hiányában az adót a magánszemély állapítja meg, és azt a kifizetést követő negyedév első hónapjának 12. napjáig fizeti meg. Az osztalékelőleget és annak adóját a kifizetés évről szóló adóbevallásban tájékoztató adatként kell feltüntetni, a jóváhagyott kifizetett osztalékot, a levont, megfizetett adót az osztalékot megállapító beszámoló elfogadásának évről szóló adóbevallásban – az osztalékelőlegből levont, megfizetett adót levont adóként figyelembe véve – kell bevallani.

A személyi jövedelemadó mértéke 2016-tól 15 százalék.

Magánszemélynek 14 százalékos egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség keletkezik az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény alapján mindaddig, amíg a tárgyévben a befizetett egészségbiztosítási járulék, egészségügyi szolgáltatási járulék valamint az egészségügyi hozzájárulás tárgy évben megfizetett együttes összege nem éri el a törvényben meghatározott mértéket (2018-ban 450.000,- Ft-ot).

## **15.3 Külföldi magánszemélyek adózása**

### **15.3.1 Általános megállapítások**

Az Szja tv. szerint a külföldi illetőségű magánszemély adókötelezettsége kizárólag a jövedelemszerzés helye alapján belföldről származó, vagy egyébként nemzetközi szerződés, viszonyosság alapján Magyarországon adóztatható bevételére terjed ki (korlátozott adókötelezettség).

A külföldi illetőségű személyek adókötelezettségének megállapítása kapcsán figyelemmel kell lenni a nemzetközi egyezményekre és a viszonyosságra is. Amennyiben a törvénnyel vagy kormányrendelettel kihirdetett nemzetközi egyezmény vagy viszonyosság az Szja tv. szabályaitól eltér, akkor az egyezmény vagy a viszonyosság szabályait kell alkalmazni. Viszonyosság alkalmazása az adózó számára nem eredményezhet a törvényben meghatározottakhoz képest kiterjesztő adókötelezettséget.

Külföldi illetőségűnek akkor minősül a magánszemély, ha az Szja tv. 3.§ (2) bekezdése értelmében nem belföldi illetőségű. Belföldi illetőségű például az a nem magyar állampolgár, aki az adott naptári évben legalább 183 napot Magyarországon tartózkodik, vagy csak Magyarországon van állandó lakóhelye, vagy ott van a létérdekeinek a központja vagy a szokásos tartózkodási helye Magyarország. A

magyar állampolgár mindig belföldi illetőségűnek minősül, hacsak nemzetközi egyezmény másként nem rendelkezik.

### 15.3.2 Árfolyamnyereség

Az Sza tv. a jövedelemszerzés helyének meghatározásakor nem nevesíti az árfolyamnyereségből megszerzett jövedelmet, így az árfolyamnyereségből megszerzett jövedelem esetén a magánszemély illetősége szerinti államot kell a jövedelemszerzés helyének tekinteni.

### 15.3.3 Osztalék

Az Sza tv. 66.§ (1) bekezdésének (a) pontja értelmében osztalék a társas vállalkozás magánszemély tagja számára a vállalkozás által felosztani rendelt, a számviteli törvény szerint meghatározott adóévi adózott eredmény, illetve a szabad eredménytartalékkal kiegészített adóévi eredmény terhére jóváhagyott részesedés.

Osztalék esetében – az Sza tv. szerint – a jövedelemszerzés helye az osztalék fizetésére kötelezett jogi személy, egyéb szervezet illetősége szerinti állam. Magyarországi székhellyel rendelkező jogi személy esetén tehát a jövedelemszerzés helye belföldön van, így az Sza tv.-t kell alkalmazni.

### 15.3.4 A kettős adóztatásról szóló nemzetközi egyezmények

Külföldi illetőségű magánszemély az osztalék kifizetés előtt ún. illetőség igazolást kérhet attól az államtól, amelyben adókötelezettségeit belföldi illetőségű adózóként teljesíti. A külföldi illetőség igazolására a külföldi adóhatóság által kiállított okirat angol nyelvű példánya, magyar nyelvű szakfordítása, vagy ezek egyikéről készült másolat szolgál. A illetőséget a kifizetést megelőzően adóévenként akkor is igazolni kell, ha az illetőség a korábban benyújtott illetőségigazolás óta nem változott. Ha a kifizetés időpontjáig nem tudja igazolni illetőségét a magánszemély, az illetőségéről írásbeli nyilatkozata is elfogadható.

A személyi jövedelemadóról szóló törvény 7.sz. mellékletében foglaltak szerint a kifizető az egyezmény szerinti adó mértéket kell levonja abban az esetben, ha a kifizetés időpontjáig a külföldi illetőségű magánszemély a hivatkozott melléklet szerinti igazolásokat csatolja.

Nem kell az adót levonni, bevallani és befizetni, ha nemzetközi egyezmény szerint a bevétel nem adóztatható belföldön és a külföldi illetőségű magánszemély az illetőségét igazolja.

Illetőségigazolás, illetve nyilatkozat hiányában a kifizetőnek a 15 % szja-t kell levonnia. Ebben az esetben – ha a levont adó mértéke magasabb, mint az egyezmény alapján alkalmazandó adómérték – a külföldi illetőségű magánszemély az illetőségigazolás és a kifizető igazolása benyújtásával az állami adóhatóságnál adó-visszatérítési igényt terjeszthet elő.

## 15.4 Belföldi illetőségű társaságok adózása

### 15.4.1 Általános megállapítások

A belföldi illetőségű társaságok, a Magyarországról irányított külföldi személyek, illetve a külföldi személyek magyarországi telephelyén keresztül elért jövedelmének adókötelezettsége tekintetében a Tao. tv. szabályait kell alkalmazni. Minden olyan társaság, amelynek Magyarországon van a székhelye belföldi illetőségű.

Az általánostól eltérő szabályok vonatkoznak az ingatlannal rendelkező társaságokra, azonban az elismert tőzsdén jegyzett adózóra ezek a szabályok nem vonatkoznak akkor sem, ha egyebekben megfelel a vonatkozó definíciónak.

#### 15.4.2 Árfolyamnyereség

Az árfolyamnyereségnek nincs kitüntetett szabályozása a társaságok adózásában, az árfolyamnyereség, mint a belföldi illetőségű társaság vállalkozási tevékenységéből származó jövedelem része a társaságok társasági adó alapjának. A társasági adó alapja az adózás előtti eredmény, módosítva a csökkentő és a növelő tételekkel, a különös módosító tételekkel, a kapcsolatos vállalkozások miatti korrekcióval, a kettős adóztatás elkerülése miatti tételekkel, valamint az átmeneti rendelkezések miatti korrekciókkal.

A társasági adó mértéke a pozitív adóalap 9 százaléka.

A magyarországi fióktelepek által elért árfolyamnyereségre a belföldi illetőségű társaságokéval megegyező szabályok vonatkoznak.

#### 15.4.3 Osztalék

A Tao tv. 7. § (1) bekezdésének g) pontja alapján mentes az adózónál a kapott (járó) osztalék és részesedés címén az adóévben elszámolt bevétel, kivéve az ellenőrzött külföldi társaságtól kapott (járó) osztalék és részesedés következtében elszámolt bevételt, feltéve, hogy azt korábban nem számolta el adózás előtti eredményt csökkentő tételként.

Osztaléknak minősül a Sztv. szerint pénzügyi műveletek bevételei között osztalék jogcímen kimutatott vagy az éves beszámolóját, a könyvviteli zárlatát az IFRS-ek szerint összeállító adózónál az ennek megfeleltethető összeg, feltéve, hogy annak összegét az osztalékot megállapító társaság (ideértve a kezelt vagyont) nem számolja az adózás előtti eredmény terhére ráfordításként.

#### 15.4.4 Bejelentett részesedés

#### 15.4.5 A Tao tv a bejelentett részesedés intézményével lehetőséget biztosít az adóalanyoknak arra, hogy ha a belföldi jogszabályok alapján létrejött jogi személyben és külföldi személyben (kivéve az ellenőrzött külföldi társaságot) szerzett részesedését elidegeníti, akkor az így keletkezett árfolyamnyereséggel csökkentse az adózás előtti eredményét.

A bejelentett részesedéssel összefüggő adóalap csökkentés feltétele, hogy

- (a) a részesedést szerző (üzletrészt vásárló) a társasági adó alanya kell, hogy legyen



- (b) a részesedést az adózó vagy belföldi jogi személyben vagy külföldi személyben szerezze meg, és azt a szerzést követő 75 napon belül bejelentse az adóhatóságnak,
- (c) a részesedést az adózó (ideértve jogelődjét is) az értékesítését megelőzően legalább egy éven át folyamatosan eszközei között tartsa nyilván,
- (d) ellenőrzött külföldi társaságban megszerzett üzletrész nem lehet bejelentett részesedés

A Tao tv 8. § (1) mb) rendelkezéseire figyelemmel, amennyiben az adóalany a bejelentett részesedéshez kapcsolódóan értékvesztést-, bármilyen jogcímen történő kivezetése miatt veszteséget számol el, így pl. az eladásából árfolyamvesztéségre származik, az így keletkezett ráfordítással meg kell növelnie társasági adó alapját.

## **15.5 Külföldi székhelyű társaságok adózása**

### **15.5.1 Árfolyamnyereség**

A Tao. tv. szerint külföldi illetőségű adózó a külföldi személy, ha belföldi telephelyen végez vállalkozási tevékenységet, feltéve hogy az üzletvezetésének helyére tekintettel nem tekinthető belföldi illetőségű adózónak („külföldi vállalkozó”). A külföldi vállalkozó adókötelezettsége a belföldi telephelyen végzett vállalkozási tevékenységből származó jövedelemre terjed ki.

Amennyiben a külföldi személy nem rendelkezik magyarországi telephellyel vagy az árfolyamnyereség nem kapcsolódik a telephelyhez, úgy az árfolyamnyereség után Magyarországon nem kell társasági adót fizetnie. Amennyiben az árfolyamnyereség a külföldi vállalkozó belföldi telephelyéhez kapcsolódik, akkor az árfolyamnyereség része a társasági adó adóalapjának.

### **15.5.2 Osztalék**

A külföldi illetőségű társaságok tekintetében 2006. január 1-étől megszűnt az osztalékadó Magyarországon, azonban ha a társaság ún. ellenőrzött külföldi társaságnak minősül, akkor a magyar magánszemély tényleges tulajdonosnak az osztalék kiosztás évében belföldön adóköteles jövedelme keletkezik.

Amennyiben a kapott osztalék a külföldi társaság magyarországi telephelyéhez kötődik, akkor az annak a jövedelme lesz és az adóalapjából ugyanolyan feltételek mellett vonható le, mint a magyar belföldi társaság esetén.

## **15.6 Pénzügyi tranzakciós illeték**

**15.6.1** Minden kifizetést pénzügyi tranzakciós illeték terhel, amelyet az átutalást végző pénzintézet fizet. Az illeték alapja az az összeg, amellyel a pénzforgalmi szolgáltató a fizető fél számláját megterheli. Az illeték mértéke 0,3%, de átutalásonként legfeljebb 6 ezer Ft.

## **15.7 A Kibocsátó felelősségvállalása a forrásadó levonásával kapcsolatban**

**15.7.1** A Kibocsátó nem vállal felelősséget a forrásadó levonásával kapcsolatban.

## 16. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

A Kibocsátó Részvényeinek bemutatása a Tájékoztató 5. „Részvények” című fejezetében található.

### 16.1 Társasági jogi alapinformációk

#### 16.1.1 A Kibocsátó célkitűzései

A Kibocsátó Alapszabálya nem tartalmaz olyan részt, amely a Kibocsátó célkitűzéseit mutatja be.

#### 16.1.2 A Közgyűlés

A Közgyűlés a Kibocsátó legfőbb szerve, amely a részvényesek összességéből áll. A Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- (a) az alapszabály módosítása;
- (b) az alaptőke felemelése;
- (c) a döntés a Kibocsátó működési formájának megváltoztatásáról;
- (d) a Kibocsátó átalakulásának, egyesülésének, szétválásának és jogutód nélküli megszűnésének elhatározása;
- (e) az Igazgatóság tagjainak, továbbá a Felügyelőbizottság tagjainak és a könyvvizsgálónak a megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása;
- (f) az Sztv. szerinti beszámoló jóváhagyása, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést is;
- (g) a döntés a saját részvényre kapott nyilvános vételi ajánlat elfogadásáról;
- (h) a döntés a nyilvános vételi ajánlattételi eljárás megzavarására alkalmas lépések megtételéről;
- (i) a nem kötelező döntés a vezető tisztségviselők, Felügyelőbizottsági tagok, valamint vezető állású munkavállalók hosszú távú díjazásának és ösztönzési rendszerének irányelveiről, keretéről;
- (j) az Audit Bizottság tagjainak megválasztása;
- (k) a felelős társaságirányítási gyakorlatról szóló jelentés elfogadása;
- (l) a Felügyelőbizottság ügyrendjének jóváhagyása;
- (m) az egyes részvénytársaságokhoz fűződő jogok megváltoztatása, illetve az egyes részvényfajták, osztályok átalakítása;

- (n) a döntés – ha a törvény eltérően nem rendelkezik – osztalékkelőleg fizetéséről;
- (o) a döntés – ha a törvény eltérően nem rendelkezik – az átváltoztatható vagy jegyzési jogot biztosító kötvény kibocsátásáról;
- (p) a döntés – ha a törvény eltérően nem rendelkezik – az alaptőke leszállításáról;
- (q) a döntés jegyzési elsőbbségi jog gyakorlásának kizárásáról;
- (r) a tőzsdéről történő kivezetés kérelmezése; és
- (s) a döntés minden olyan kérdésben, amit a törvény vagy az Alapszabály a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.

A Közgyűlést minden naptári évben legkésőbb április 30. napjáig össze kell hívni (rendes közgyűlés). A rendes közgyűlés kötelező tárgya:

- (a) az Igazgatóság jelentése a Kibocsátó előző évi üzleti tevékenységéről;
- (b) a Sztv. szerinti beszámoló elfogadása, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést is;
- (c) a könyvvizsgáló jelentése;
- (d) a Felügyelőbizottság jelentése; és
- (e) az Igazgatóság jelentése a felelős társaságirányítási gyakorlatról.

A Közgyűlést az Igazgatóság hívja össze a Közgyűlés kezdőnapját legalább harminc nappal megelőzően az Alapszabályban foglaltak szerint a Kibocsátó honlapján közzétett hirdetmény útján.

A Kibocsátó minden részvényese jogosult személyesen vagy képviselő útján a Közgyűlés tevékenységében részt venni. A képviselőre szóló meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Nem láthatja el a részvényes képviselőt az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság tagja vagy a Kibocsátó könyvvizsgálója.

A Közgyűlésen az a részvényes, illetve részvényesi meghatalmazott vehet részt, akit legkésőbb a Közgyűlés kezdőnapját megelőző második munkanapon bejegyezték a részvénykönyvbe. A Közgyűlésen a részvényesi jogok gyakorlására az a személy jogosult, akinek nevét – lezárásának időpontjában (a Közgyűlés napját megelőző második munkanap 18 óráig) – a részvénykönyv tartalmazza. A Részvénynek a Közgyűlés kezdőnapját megelőző átruházása nem érinti a részvénykönyvbe bejegyzett személynek azt a jogát, hogy a Közgyűlésen részt vegyen és az őt, mint részvényest megillető jogokat gyakorolja.

A Közgyűlés határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító Részvények által megtestesített szavazatok több, mint felét képviselő részvényes jelen van. Ha a Közgyűlés nem határozatképes, a megismételt Közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a jelenlévők által szavazati jog mértékétől függetlenül határozatképes, ha azt az eredeti időpontot követő legalább tíz nappal és legfeljebb huszonegy nappal követő időpontra hívják össze.

A Közgyűlés a határozatait – amennyiben eltérően nem határoz – nyílt szavazással, továbbá a vonatkozó jogszabályok és az Alapszabály eltérő rendelkezése hiányában a részvényesek egyszerű többségével hozza.

### 16.1.3 Az Igazgatóság

Az Igazgatóság a Kibocsátó ügyvezető szerve. A Kibocsátó törvényes képviselőjét vezető tisztségviselőként az Igazgatóság tagjai látják el.

Az Igazgatóság vezeti és ellenőrzi a Kibocsátó gazdálkodását, az Alapszabály és a Közgyűlési határozatok keretei között minden intézkedésre jogosult, amely nincs kizárólag a Közgyűlés részére fenntartva. Az Igazgatóság hatáskörébe tartozik különösen:

- (a) a Kibocsátói könyvek vezetéséről való gondoskodás;
- (b) az Alapszabály és a Közgyűlés határozatai által meghatározott keretben döntés a Kibocsátó befektetéseiről, valamint a vezérigazgató hatáskörébe nem tartozó szerződésekről;
- (c) a Kibocsátó üzleti tervének megállapítása;
- (d) jelentés készítése az ügyvezetésről, a Kibocsátó vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról évente a Közgyűlés és háromhavonta a Felügyelőbizottság részére;
- (e) a részvényesek kérésére azok felvilágosítása a Kibocsátó ügyeiről;
- (f) az Alapszabály módosításának, a cégjegyzékbe bejegyzett jogoknak, tényeknek és adatoknak és ezek változásának, valamint a törvényben előírt más adatoknak a cégbírósági bejelentése;
- (g) a Kibocsátó munkaszervezetét irányító vezérigazgatóval a munkaviszony létesítése és megszüntetése, munkáltatói jogok gyakorlása;
- (h) a Közgyűlés döntése alapján saját részvény megszerzése; és
- (i) a jelentésadás a Közgyűlés részére a megelőző üzleti évben követett felelős társaságirányítási gyakorlatról, továbbá a jelentés közzététele a Kibocsátó honlapján.

Az Igazgatóság a Ptk.-ban foglalt rendelkezések betartásával jogosult:

- (a) a Felügyelőbizottság előzetes jóváhagyása mellett osztalékkelőleg fizetésére;
- (b) az Alapszabály módosítására a Kibocsátó cégneve, székhelye, telephelyei és fióktelepei, valamint – a főtevékenység megváltoztatása kivételével – a Kibocsátó tevékenységi köre tekintetében; és
- (c) amennyiben az Igazgatóság döntéséhez szükséges, közbenső mérleg elfogadására.

A Közgyűlés határozatában felhatalmazhatja az Igazgatóságot az alaptőke felemelésére.

Az Igazgatóság legalább három, legfeljebb hét tagból áll. Az Igazgatóság tagjait a Közgyűlés meghatározott időre, de legfeljebb öt évre választja. Az Igazgatóság elnökét szavazattöbbséggel maga választja tagjai közül. A Közgyűlés az Igazgatóság tagját bármikor visszahívhatja.

Az Igazgatóság ügyrendjét maga állapítja meg.

Az Igazgatóság szükség szerint tart ülést. Az Igazgatóság ülését össze kell hívni, ha azt a Kibocsátó ügyeit alapvetően érintő kérdésben az Igazgatósági tagok, a Felügyelőbizottság vagy a Kibocsátó könyvvizsgálója az ok és a cél megjelölésével kéri. Az Igazgatóság ülését az elnök, illetve akadályoztatása esetén az elnök által felkért tag hívja össze.

Az Igazgatóság határozatképes, ha tagjainak több mint fele jelen van.

Az Igazgatóság valamennyi tagja egy szavazattal rendelkezik. A határozathozatalhoz a jelenlévők többségének szavazata szükséges. Szavazategyenlőség esetén az Igazgatóság elnökének szavazata dönt.

#### **16.1.4 A vezérigazgató**

A Kibocsátó mindennapi munkáját és szervezetét vezető állású munkavállalóként, munkaviszony keretében alkalmazott vezérigazgató irányítja és ellenőrzi a jogszabályok és az Alapszabály keretei között, illetve a Közgyűlés és az Igazgatóság döntéseinek megfelelően.

A vezérigazgató hatáskörébe tartozik a Kibocsátó tevékenységi körébe tartozó szokásos szerződések, jogügyletek megkötése.

A vezérigazgató hatáskörébe tartozik mindazon ügyek eldöntése, melyek nincsenek a Közgyűlés vagy az Igazgatóság hatáskörébe sorolva.

A Kibocsátó alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat a vezérigazgató gyakorolja az Igazgatóság által rá átruházott hatáskörben.

#### **16.1.5 A Felügyelőbizottság**

A Felügyelőbizottság a tulajdonosok és a Kibocsátó érdekeinek megóvása céljából ellenőrzi a Kibocsátó ügyvezetését.

A Felügyelőbizottság legalább három, legfeljebb hét tagból áll. A Felügyelőbizottság tagjait a Közgyűlés meghatározott időre, de legfeljebb öt évre választja. A Felügyelőbizottság elnökét maga választja tagjai közül.

A Felügyelőbizottság ügyrendjét maga állapítja meg, melyet a Közgyűlés hagy jóvá.

A Felügyelőbizottság testületként jár el, tagjai személyesen kötelesek eljárni.

A Felügyelőbizottság a Kibocsátó irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, a vezető tisztségviselőktől és a Kibocsátó munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Kibocsátó fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja.

A Felügyelőbizottság köteles a Közgyűlés elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a Közgyűlésen ismertetni. A Sztv. szerinti beszámolóról és az adózott eredmény felhasználásáról a Közgyűlés csak a Felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat. A felelős társaságirányítási gyakorlatról szóló jelentés a Felügyelőbizottság jóváhagyása nélkül nem terjeszthető a Közgyűlés elé.

Ha a Felügyelőbizottság megítélése szerint az Igazgatóság tevékenysége jogszabályba, az Alapszabályba, illetve a Közgyűlés határozataiba ütközik, vagy egyébként sérti a Kibocsátó vagy a részvényesek érdekeit, összehívja a rendkívüli Közgyűlést és javaslatot tesz annak napirendjére.

A Felügyelőbizottság ülését az elnök hívja össze és vezeti. Az ülés összehívását az ok és a cél megjelölésével bármelyik tag írásban kérheti az elnöktől, aki a kérelem kézhezvételétől számított nyolc napon belül köteles intézkedni a Felügyelőbizottság ülésének harminc napon belüli időpontra történő összehívásáról. Ha az elnök a kérelemnek nem tesz eleget, a tag maga jogosult az ülés összehívására.

A Felügyelőbizottság határozatképes, ha tagjainak kétharmada, de legalább három tag jelen van. A Felügyelőbizottság határozatait nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel hozza meg. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

**16.1.6** A részvényosztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása

A Kibocsátó csak egyfajta Részvényeket bocsátott ki, melyek törzsrészvények. A Kibocsátó törzsrészvényei egy részvénytársaságot alkotnak és azonos részvényesi jogokat testesítenek meg. A Részvények egymással egyenrangúak, egyik sem biztosít előnyt a részvényesi jogok gyakorlásában.

**16.1.7** A részvényesek jogainak megváltoztatásához szükséges intézkedések, jelezve, ha egyes feltételek szigorúbbak a törvényben előírtaknál

A részvényesek jogainak megváltoztatásával kapcsolatban az Alapszabály nem tartalmaz szigorúbb feltételeket a jogszabályban előírtaknál.

**16.1.8** A Kibocsátó Alapszabályában vagy belső szabályzatában rögzített azon rendelkezések rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, vagy akár megakadályozzák a Kibocsátó feletti ellenőrzés megváltoztatását

Az Alapszabály nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely adott esetben késleltetné, vagy akár megakadályozná a Kibocsátó feletti ellenőrzés megváltoztatását.

**16.1.9** Az Alapszabályban vagy belső szabályzatban rögzített azon rendelkezések bemutatása, amelyek meghatározzák azt a küszöbértéket, amely felett az adott részvényes tulajdonosi mivoltát nyilvánosságra kell hozni

A jogszabályban meghatározott küszöbértékekhez képest az Alapszabály nem tartalmaz semmilyen további küszöbértéket, melynek elérése esetén a részvényes tulajdonosi mivoltát nyilvánosságra kellene hozni.

**16.1.10** Az Alapszabályban vagy belső szabályzatban a tőke változására vonatkozó feltételek bemutatása, ha egyes feltételek szigorúbbak a törvényben előírtnál

Az Alapszabály a jegyzett tőke változásaira vonatkozó szabályai nem tartalmaznak szigorúbb feltételeket a Ptk.-ban foglalt követelményekhez képest.

## **16.2 Harmadik személytől származó információk**

A Tájékoztatóban szereplő adatok és információk összeállítása során a Kibocsátó szakértőt nem vett igénybe.

A Tájékoztatóban szereplő, harmadik személytől származó információt a Kibocsátó pontosan vette át és a Kibocsátó tudomása szerint ezen információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek az információt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

Az információk forrásai: nyilvánosan elérhető információk.

## **16.3 Könyvvizsgálói jelentések**

A Kibocsátó

- (a) 2016. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó IFRS szerint elkészített konszolidált auditált Éves Beszámolója;
- (b) 2017. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó IFRS szerint elkészített konszolidált auditált Éves Beszámolója;
- (c) 2017. december 31. napjára összeállított Pro-Forma Kimutatása

a Tájékoztató 1-3. számú mellékleteiben található.

A független könyvvizsgáló arra vonatkozó nyilatkozata, hogy a fent említett beszámolók a regisztrációs dokumentum céljából megfelelően valós és megbízható képet adnak a Tájékoztató 1-3. számú mellékletében található.

## **17. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK**

A Kibocsátó hatályos Alapszabálya és a Kibocsátó hirdetményei elektronikus formában megtekinthetők a Kibocsátó honlapján ([www.konzum.hu](http://www.konzum.hu)), továbbá a Kibocsátó 2017. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Éves Beszámolója, valamint a 2016. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Éves Beszámolója a Tájékoztató 1-2. számú mellékleteit képezik.



## 18. KERESZTHIVATKOZÁSOK JEGYZÉKE

Az alábbi táblázat a befektetők és a tőkepiac szereplőinek eligazodását elősegítendő tételesen összefoglalja, hogy a Rendelet által előírt kötelező tartalmi elemek a Tájékoztató mely részében található.

Az alábbi táblázatok „Rendelet” című oszlopaiban a Rendelet I-III. számú melléklete által előírt kötelező tartalmi elemek felsorolása található (a Rendelet szószerinti szövegével), a táblázatok „Tájékoztató vonatkozó része” című oszlopai pedig azokat a kereszthivatkozásokat tartalmazzák, amelyek alapján azonosítható, hogy az adott információ a jelen Tájékoztató mely részében (fejezetében, illetve pontjában) található.

### Rendelet I. számú melléklete („A részvények regisztrációs okmányának minimális közzétételi követelményei”)

	<b>Rendelet</b>	<b>Tájékoztató vonatkozó része</b>
<b>1.</b>	<b>FELELŐS SZEMÉLYEK</b>	
1.1.	Minden személy, aki felelős a regisztrációs okmányban szereplő információkért, illetve adott esetben annak egyes részeiért; ez utóbbi esetben meg kell jelölni az érintett részeket. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szerveinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását, jogi személyek esetén pedig a nevet és a létesítő okirat szerinti székhelyet.	3. (42. o.)
1.2.	A regisztrációs okmányért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint a regisztrációs okmányban szereplő információk megfelelnek a tényeknek és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket. Adott esetben a regisztrációs okmány egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint megfelelnek a tényeknek a regisztrációs okmány azon részében szereplő információk, amelyért felelősek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.	3. (42. o.)
<b>2.</b>	<b>BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK</b>	
2.1.	A kibocsátó könyvvizsgálóinak neve és címe (valamint szakmai testületekben való tagsága) a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban.	4.2. (44. o.)
2.2.	Amennyiben a könyvvizsgáló a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban lemondott, leváltották vagy megbízását nem újították meg, ennek részletei, ha lényegesek.	4.2. (44. o.)
<b>3.</b>	<b>KIEMELT PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK</b>	
3.1.	A korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évére, és az azt követő közbenső pénzügyi időszakokra benyújtott, a kibocsátóra vonatkozó kiemelt korábbi pénzügyi információk, a pénzügyi információkkal megegyező pénznemben.	13. (164. o.) és az 1-2. számú mellékletként csatolt

		beszámolók
	A kiemelt korábbi pénzügyi információknak tartalmaznia kell a kibocsátó pénzügyi helyzetét összegző kulcsszámokat.	13. (164. o.) és az 1-2. számú mellékletként csatolt beszámolók
3.2.	Amennyiben a közbenső pénzügyi időszakra nyújtanak be kiemelt pénzügyi információkat, meg kell adni a megelőző pénzügyi év azonos időszakára vonatkozó összehasonlító adatokat is, kivéve, ha az összehasonlító mérlegadatokra vonatkozó követelménynek az év végi mérlegadatok benyújtásával tesznek eleget.	N/A
<b>4.</b>	<b>KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b>	
	A „Kockázati tényezők” szakaszban a kibocsátóra vagy az ágazatra jellemző kockázati tényezők egyértelmű bemutatása.	2. (27. o.)
<b>5.</b>	<b>A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA</b>	
5.1.	A kibocsátó története és fejlődése	6.1. (59. o.)
5.1.1.	A kibocsátó jogi és kereskedelmi neve.	4.1. (43. o.)
5.1.2.	A kibocsátó cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám.	4.1. (43. o.)
5.1.3.	A kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama, amennyiben nem határozatlan időre hozták létre.	4.1. (43. o.)
5.1.4.	A kibocsátó székhelye, jogi formája, a működésére irányadó jog, a bejegyzés országa, létesítő okirat szerinti székhelyének (vagy a gazdasági tevékenység székhelyének, ha az eltér a létesítő okirat szerinti székhelytől) címe és telefonszáma.	4.1. (43. o.)
5.1.5.	A kibocsátó üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események.	4.4. (48. o.), 6. (59. o.), 12. (162. o.) és 13.16. (198. o.)
5.2.	Befektetések	
5.2.1.	A kibocsátó főbb befektetéseinek bemutatása (az összeg feltüntetésével), a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében, a regisztrációs okmány keltéig.	4.3 (45. o.), 6.1 (59. o.), 6.3 (63. o.), 6.4 (109. o.), 6.5 (127. o.), 6.6 (135. o.) és 13.15 (197. o.)
5.2.2.	A kibocsátó folyamatban levő főbb befektetéseinek bemutatása, ideértve a befektetések földrajzi megoszlását (belföldi és külföldi) és a finanszírozás módját (belső vagy külső forrásokból).	4.3 (45. o.), 6.1 (59. o.), 6.3 (63. o.), 6.4 (109. o.),

		6.5 (127. o.), 6.6 (135. o.) és 13.15 (197. o.)
5.2.3	Tájékoztatás a kibocsátó olyan főbb jövőbeli befektetéseiről, amelyekre az igazgatóság már kötelezettséget vállalt.	4.4. (48. o.)
<b>6.</b>	<b>AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÁTTEKINTÉSE</b>	
6.1.	Fő tevékenységi körök	-
6.1.1.	A kibocsátó működése és fő tevékenységi körei, valamint az ahhoz kapcsolódó kulcstényezők bemutatása, az értékesített termékek és/vagy nyújtott szolgáltatások főbb fajtái a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében; és	6. (59. o.)
6.1.2.	a bevezetett fontosabb új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése, továbbá olyan mértékben, amennyire az új termékek vagy szolgáltatások fejlesztését nyilvánosságra hozták, a fejlesztés helyzetének bemutatása.	6. (59. o.), 13. (164. o.)
6.2.	Legfontosabb piacok	6. (59. o.)
	A kibocsátó legfontosabb versenypiacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti bontásban, valamint annak földrajzi piaconkénti megoszlását a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében.	6. (59. o.)
6.3.	Amennyiben a 6.1. és 6.2. pont szerinti információkat rendkívüli tényezők befolyásolták, azok ismertetése.	-
6.4.	Amennyiben a kibocsátó üzleti tevékenysége vagy jövedelmezősége szempontjából jelentőséggel bír, összefoglaló adatok arról, hogy a kibocsátó milyen mértékben függ szabadalmaktól, licencektől, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésektől vagy új gyártási eljárásoktól.	0. (136. o.)
6.5.	A kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok.	6. (59. o.), 13. (164. o.)
<b>7.</b>	<b>SZERVEZETI FELÉPÍTÉS</b>	
7.1.	Amennyiben a kibocsátó vállalatcsoport tagja, a csoport és a kibocsátó csoporton belüli helyzetének rövid bemutatása.	4.3. (45. o.)
7.2.	A kibocsátó jelentős leányvállalatainak felsorolása, ideértve a leányvállalat nevét, a bejegyzés vagy székhely országát, a tulajdonosi jogokban való részesedést és a szavazati jogot, ha az nem egyezik meg az előbbivel.	4.3. (45. o.), 6.2. (61. o.)
<b>8.</b>	<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	
8.1.	A fontosabb meglévő vagy tervezett befektetett nem pénzügyi eszközökre vonatkozó adatok, ideértve a bérelt vagyontárgyakat és adott esetben a jelentősebb terheket is.	6. (59. o.)
8.2.	Azon környezetvédelmi kérdések bemutatása, amelyek a kibocsátó tárgyi eszközeinek felhasználását érinthetik.	6.2. (61. o.)

<b>9.</b>	<b>AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS A PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE</b>	
9.1.	Pénzügyi helyzet  Amennyiben a regisztrációs okmány máshol nem ismerteti, a kibocsátó pénzügyi helyzete, a pénzügyi helyzet lényeges változásai és az üzleti eredmény bemutatása minden olyan évre és közbenső időszakra vonatkozóan, amellyel kapcsolatban korábbi pénzügyi információkat kell benyújtani, ideértve a pénzügyi információkban évről évre bekövetkezett lényeges változások indokolását is, amennyiben ez a kibocsátó üzleti tevékenységének megértéséhez összességében szükséges.	13. (164. o.)
9.2.	Üzleti eredmény	-
9.2.1.	A kibocsátó üzleti tevékenységből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása, ideértve a szokatlan vagy ritka eseményeket vagy új fejleményeket is, továbbá azt is, hogy ezek milyen mértékben befolyásolták az eredményt.	6. (59. o.), 13.4. (168. o.), 13.5. (169. o.), 13.6. (170. o.), 13.7. (171. o.), 13.8. (174. o.) és 13.9. (175. o.)
9.2.2.	Amennyiben a pénzügyi beszámoló a nettó értékesítés vagy nettó árbevétel jelentős változását mutatja, a változások szöveges magyarázata.	13.12. (194. o.) és 13.15. (197. o.)
9.2.3.	Minden olyan kormányzati, gazdasági, költségvetési, pénzügyi vagy politikai intézkedésre vagy tényezőre vonatkozó információ, amely közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	2. (27. o.), 6.3. (63. o.), 6.4. (109. o.), 6.5. (127. o.) és 6.6. (135. o.)
<b>10.</b>	<b>TŐKEFORRÁSOK</b>	
10.1.	A kibocsátó saját tőkeforrásaira vonatkozó adatok (mind rövid, mind hosszú távon).	13.11. (186. o.) és 13.14. (196. o.)
10.2.	A kibocsátó pénzforgalmának (cash-flow) forrásai és összege, valamint szöveges bemutatása.	13.12. (194. o.)
10.3.	A kibocsátó hitelszükségletének és finanszírozási szerkezetének bemutatása.	13.14. (196. o.)
10.4.	Információk a tőkeforrások felhasználásának bármely korlátozásáról, ami közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	-
10.5.	Az 5.2.3. és a 8.1. pontban említett kötelezettségvállalások teljesítéséhez szükséges várható finanszírozási források ismertetése.	4.4. (48. o.)

<b>11.</b>	<b>KUTATÁS ÉS FEJLESZTÉS, SZABADALMAK ÉS LICENCIÁK</b>	
	Indokolt esetben a kibocsátó kutatási és fejlesztési politikájának bemutatása a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évre vonatkozóan, ideértve a kibocsátó által támogatott kutatási és fejlesztési tevékenységekre fordított összegeket.	0. (136. o.)
<b>12.</b>	<b>TRENDEK</b>	
12.1.	A gyártásra, értékesítésre és készletekre, a költségekre és értékesítési árakra vonatkozó legjelentősebb közelmúltbeli trendek az utolsó pénzügyi év vége és a regisztrációs okmány dátuma közötti időszakban.	6.3. (63. o.), 6.4. (109. o.), 6.5. (127. o.) és 6.6. (135. o.) és 13.16. (198. o.)
12.2.	Az ismert trendek, a bizonytalansági tényezők, a kereslet, a kötelezettségvállalások vagy események bemutatása, amelyek valószínűleg jelentős hatást gyakorolhatnak a kibocsátó üzleti kilátásaira legalább a folyó pénzügyi évben.	2. (8. o.) 6. (59. o.) 13. (164. o.)
<b>13.</b>	<b>NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY -BECSLÉS</b>	
	Amennyiben a kibocsátó úgy dönt, hogy ismerteti a nyereség-előrejelzést vagy -becslést, a regisztrációs okmányban fel kell tüntetni a 13.1. és 13.2. pontban meghatározott információkat.	-
13.1.	Nyilatkozat azon főbb feltételezésekről, amelyeken a kibocsátó előrejelzése vagy becslése alapul.	-
	Egyértelműen meg kell különböztetni az azon tényezőkre vonatkozó feltételezéseket, amelyeket az igazgatási, irányító vagy felügyeleti szervek tagjai befolyásolni tudnak, és azokra a tényezőkre vonatkozó feltételezéseket, amelyek kifejezetten az igazgatási, irányító vagy felügyeleti szervek tagjainak a hatáskörén kívül esnek; a feltételezéseknek a befektetők számára könnyen érthetőnek, jellemzőnek és pontosnak kell lenniük, és nem vonatkozhatnak az előrejelzések alapjául szolgáló becslések általános pontosságára.	-
13.2.	Független könyvelő vagy könyvvizsgáló által készített jelentés, amely megállapítja, hogy a független könyvelő vagy könyvvizsgáló véleménye szerint az előrejelzést vagy becslést helyesen, a jelzettek alapján állították össze, valamint hogy a nyereség-előrejelzés vagy -becslés során alkalmazott számviteli elvek összhangban vannak a kibocsátó számviteli politikájával. Amennyiben a pénzügyi információ az előző pénzügyi évhez kapcsolódik és a számadatok értékeléséhez szükséges magyarázatokon kívül kizárólag olyan nem félrevezető számokat tartalmaz, amelyek lényegében megegyeznek az előző pénzügyi évre vonatkozó, következő auditált éves pénzügyi beszámolóban közzéteendő végleges számokkal, nem kell előírni jelentés készítését, feltéve, hogy a tájékoztató tartalmazza az alábbi nyilatkozatok mindegyikét: a) a szóban forgó pénzügyi információért felelős személy - ha különbözik a tájékoztatóért általánosságban felelős személytől - jóváhagyja az adott információt; b) független könyvelő vagy könyvvizsgáló megerősítette, hogy az adott információ lényegében megegyezik a következő auditált éves pénzügyi beszámolóban közzéteendő végleges számokkal;	-

	c) az adott pénzügyi információt még nem auditálták.	
13.3.	A nyereség-előrejelzést vagy -becslést úgy kell elkészíteni, hogy az alapul szolgáló adatok összehasonlíthatóak legyenek a korábbi pénzügyi információkkal.	-
13.4.	Amennyiben a tájékoztatóban még nem realizált nyereség előrejelzését teszik közzé, nyilatkozni kell arról, hogy az előrejelzés a regisztrációs okmány közzétételének időpontjában még mindig helytálló, valamint magyarázatot kell adni abban az esetben, ha az előrejelzés már nem érvényes.	-
<b>14.</b>	<b>IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK ÉS VEZETŐ ÁLLÁSÚ MUNKAVÁLLALÓK</b>	
14.1.	<p>A következő személyek neve, üzleti elérhetősége és beosztása a kibocsátó társaságban, valamint az említett kibocsátó társaság keretein kívül általuk ellátott főbb tevékenységek, amennyiben ezek a kibocsátó szempontjából lényegesek:</p> <p>a) az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai;</p> <p>b) betéti részvénytársaság korlátlan felelősségű tagjai;</p> <p>c) alapítók, ha a kibocsátó kevesebb mint öt éve alakult meg; és</p> <p>d) bármely vezető tisztségviselő, akinek személye hozzájárulhat annak megállapításához, hogy a kibocsátó megfelelő szakértelemmel és tapasztalattal rendelkezik az adott üzleti tevékenységgel kapcsolatban.</p> <p>Az említett személyek közötti családi kapcsolatok jellege.</p> <p>A kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szervének tagjai esetében, továbbá az első albekezdés b) és d) pontjában említett személyek esetében részletezni kell az adott személy vezetői szakértelmét és tapasztalatát, valamint a következő információkat:</p> <p>a) minden olyan társaság és partnerség neve, amelynek az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben. Nem szükséges felsorolni a kibocsátó összes leányvállalatát, ahol a személy szintén tagja az igazgatási, irányító és felügyelő szervnek;</p> <p>b) legalább a megelőző öt évre vonatkozóan csalárd bűncselekmény miatti elítélés;</p> <p>c) minden olyan csődeljárás, csődgondnokság vagy felszámolás részletei, amelynek az első albekezdés a) és d) pontjában bemutatott személy az első albekezdés a) és d) pontjában említett beosztásából eredően részese volt, legalább az előző öt évre vonatkozóan;</p> <p>d) törvényi vagy szabályozó hatóság (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által az érintett személy ellen indított hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó társaság igazgatási, irányító és felügyelő szervében betöltött tagságától, illetve üzleti tevékenységének irányításától legalább az előző öt évben.</p>	8. (137. o.)

	Amennyiben nincs ilyen jellegű feltárandó információ, erről nyilatkozatot kell tenni.	
14.2.	<p>Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek és a vezető állású munkavállalók összeférhetlensége</p> <p>A 14.1. pontban említett személyek által a kibocsátó számára végzett feladatok, az említett személyek magánérdeke és/vagy más feladatai közötti várható összeférhetlenséget egyértelműen közölni kell. Amennyiben nem áll fenn összeférhetlenség, erről nyilatkozatot kell tenni.</p> <p>Meg kell nevezni a fő részvényesekkel, ügyfelekkel, szállítókkal vagy egyéb személyekkel kötött megállapodásokat vagy egyezségeket, amelynek alapján a 14.1. pontban említett személyeket igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjává vagy a vezető állású munkavállalóvá választották.</p> <p>A 14.1. pontban említett személyekkel kötött olyan megállapodások ismertetése, amelyek értelmében meghatározott időtartamra korlátozzák a kibocsátó társaság értékpapírjaiban való részesedésük elidegenítését.</p>	8.7. (157. o.)
<b>15.</b>	<p><b>JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK</b></p> <p>A 14.1. pont első albekezdésének <i>a)</i> és <i>d)</i> pontjában említett személyek számára az utolsó teljes pénzügyi év tekintetében:</p>	
15.1.	<p>A kibocsátó és leányvállalatai által a kibocsátó és leányvállalatai számára bármely személy által bármely minőségben végzett szolgáltatásért az érintett személyeknek fizetett javadalmazás (ideértve a sikerdíjakat és utólagos javadalmazást is) és természetbeni juttatások összege.</p> <p>Ezt az információt egyéenkénti alapon kell megadni, kivéve, ha a kibocsátó székhelye szerinti országban nincs ilyen kötelezettség, illetve a kibocsátó más módon teszi nyilvánossá ezeket az információkat.</p>	8.3. (154. o.), 8.8. (157. o.)
15.2.	A kibocsátó vagy leányvállalatai által nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából elhatárolt vagy felhalmozott összegek.	-
<b>16.</b>	<p><b>TESTÜLETI TAGSÁGGAL KAPCSOLATOS GYAKORLAT</b></p> <p>Eltérő rendelkezés hiányában a kibocsátó utolsó teljes pénzügyi évére a 14.1. pont első albekezdésének <i>a)</i> pontjában említett személyek tekintetében a következő adatokat kell megadni:</p>	
16.1.	A jelenlegi megbízás lejártának időpontja, ha van ilyen, és a személy által a megbízás keretében eltöltött szolgálati idő.	8. (137. o.)
16.2.	Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai és a kibocsátó vagy leányvállalatai között létrejött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő, illetve egy ennek hiányáról szóló nyilatkozat.	8. (137. o.)
16.3.	Információk a kibocsátó könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottságáról, ideértve a bizottsági tagok nevét és a bizottság működési szabályainak összefoglalóját.	8.4. (154. o.)
16.4.	Nyilatkozat arról, hogy a kibocsátó teljesíti-e a bejegyzése országában	8.9. (157. o.)

	érvényes vállalatirányítási rendszer követelményeit. Amennyiben a kibocsátó nem teljesíti a rendszer követelményeit, erről indokolással ellátott nyilatkozatot kell mellékelni.	
<b>17.</b>	<b>ALKALMAZOTTAK</b>	
17.1.	Az alkalmazottak létszáma az időszak végén, vagy a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban a regisztrációs okmány dátumáig minden egyes pénzügyi évre vonatkozóan az alkalmazottak átlagos létszáma (és azok változása, amennyiben jelentőséggel bír), továbbá ha lehetséges és jelentőséggel bír, az alkalmazottak megoszlása fő tevékenységi körönként és földrajzilag. Amennyiben a kibocsátó nagyobb számban foglalkoztat kölcsönzött munkaerőt, nyilatkozni kell a munkaerő-kölcsönzés keretében alkalmazottak átlagos létszámáról a legutolsó pénzügyi évben.	9. (158. o.)
17.2.	Részvénytulajdon és részvényopciók	-
	A 14.1. pont első albekezdésének <i>a)</i> és <i>d)</i> pontjában említett személyek tekintetében a lehető legfrissebb információkat kell megadni az említett személyeknek a kibocsátó társaság részvényeiből való részesedéséről és a részvényekhez kapcsolódó opciókról.	8. (137. o.)
17.3.	Azon megállapodások ismertetése, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnek a kibocsátó tőkéjéből.	9.2. (158. o.)
<b>18.</b>	<b>FŐ RÉSZVÉNYESEK</b>	
18.1.	Amennyiben a kibocsátónak tudomása van ilyenről - az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjain kívül -, azon személyek neve, akik közvetve vagy közvetlenül a kibocsátóban olyan tőkerészesedéssel vagy szavazati joggal rendelkeznek, amit a kibocsátó nemzeti jogszabályai értelmében a részesedés összegével együtt jelenteni kell; amennyiben nincs ilyen személy, erről nyilatkozni kell.	10. (159. o.)
18.2.	Rendelkeznek-e a kibocsátó fő részvényesei eltérő szavazati jogokkal; amennyiben nem, erről nyilatkozni kell.	10. (159. o.)
18.3.	Amennyiben a kibocsátónak tudomása van ilyenről, azon személyek neve, akik a kibocsátó fölött közvetlenül vagy közvetve tulajdonjogot vagy ellenőrzési jogot gyakorolnak, ismertetve az ellenőrzés jellegét, valamint az ellenőrzési joggal való visszaélés megakadályozására elfogadott intézkedéseket.	10. (159. o.)
18.4.	A kibocsátó előtt ismert megállapodások bemutatása, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban a kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.	10. (159. o.)
<b>19.</b>	<b>KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT ÜGYLETEK</b>	
	Adott esetben a kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek adatait (ebben az összefüggésben az 1606/2002/EK rendelet szerint elfogadott standardokban meghatározott információk), amelyeket a kibocsátó a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban a regisztrációs okmány dátumáig hajtott végre, az 1606/2002/EK rendelet szerint elfogadott, megfelelő standarddal összhangban kell közölni.  Amennyiben az ilyen standardok a kibocsátóra nem vonatkoznak, a következő információkat kell megadni:	12. (162. o.) és az 1-2. számú mellékletként csatolt beszámolók



	<p>a) a kibocsátó számára - ügyletenként vagy összességükben - jelentőséggel bíró ügyletek jellege és terjedelme. Amennyiben a kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek nem piaci alapon jöttek létre, indokolni kell ennek okát. Visszafizetetlen kölcsön esetén, beleértve mindennemű garanciát is, meg kell adni a hátralékos összeget;</p> <p>b) a kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók mekkora összeget, illetve százalékos arányt képviselnek a kibocsátó forgalmában.</p>	
<b>20.</b>	<b>A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA ÉS PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK</b>	
20.1.	<p>Korábbi pénzügyi információk</p> <p>A három legutolsó pénzügyi évre (illetve rövidebb időszakra, ha a kibocsátó rövidebb ideje működik) vonatkozó, ellenőrzött korábbi pénzügyi információk, továbbá könyvvizsgálói jelentés mindegyik évre. Ha a kibocsátó a korábbi pénzügyi információk szempontjából releváns időszakban megváltoztatta mérleg-fordulónapját, az auditált pénzügyi információknak legalább 36 hónapot, vagy a kibocsátó tevékenységének teljes időszakát le kell fedniük, attól függően, hogy melyik időszak a rövidebb. Közösségi kibocsátók esetében a pénzügyi információkat az 1606/2002/EK rendeletnek megfelelően, illetve, ha az nem alkalmazható, a tagállam nemzeti számviteli standardjai alapján kell összeállítani. Harmadik országok kibocsátói esetében a pénzügyi információkat az 1606/2002/EK rendelet 3. cikkében megállapított eljárással összhangban elfogadott nemzetközi számviteli standardoknak megfelelően, illetve a harmadik ország e standardokkal egyenértékű nemzeti számviteli standardjai alapján kell összeállítani. Amennyiben a pénzügyi információk nem felelnek meg ezeknek a standardoknak, azokat ismételt pénzügyi kimutatás formájában kell benyújtani.</p> <p>A legutóbbi két évre vonatkozó, ellenőrzött korábbi pénzügyi információkat a kibocsátó legközelebb közzéteendő éves pénzügyi beszámolójában elfogadott formának megfelelően kell összeállítani és benyújtani, figyelembe véve az éves pénzügyi beszámolóra vonatkozó számviteli standardokat, politikát és jogszabályokat.</p> <p>Amennyiben a kibocsátó egy évnél rövidebb ideje végzi a jelenlegi gazdasági tevékenységét, az erre az időszakra vonatkozó korábbi ellenőrzött pénzügyi információkat közösségi kibocsátó esetében az 1606/2002/EK rendelet szerinti éves pénzügyi beszámolókra alkalmazandó standardoknak megfelelően, illetve, ha ezek nem alkalmazhatók, a tagállam nemzeti számviteli standardjai alapján kell összeállítani. Harmadik országok kibocsátói esetében a pénzügyi információkat az 1606/2002/EK rendelet 3. cikkében megállapított eljárással összhangban elfogadott nemzetközi számviteli standardoknak megfelelően, illetve a harmadik ország e standardokkal egyenértékű nemzeti számviteli standardjai alapján kell összeállítani. Ezeket a korábbi pénzügyi információkat ellenőrizni kell.</p> <p>Amennyiben az ellenőrzött pénzügyi információkat a nemzeti számviteli standardok szerint állították össze, az e pontban előírt pénzügyi információk</p>	<p>13. (164. o.) és az 1-2. számú mellékletként csatolt beszámolók</p>

	<p>között a következőknek kell szerepelnie:</p> <p>a) mérleg;</p> <p>b) eredménykimutatás;</p> <p>c) áttekintés a saját tőke összes változásáról, illetve nyilatkozat a saját tőke azon változásairól, amelyek a tulajdonosokkal folytatott tőkeműveletektől vagy a tulajdonosoknak történt osztalék-kifizetésektől eltérő okok miatt következtek be;</p> <p>d) nyilatkozat a pénzforgalomról (cash-flow);</p> <p>e) számviteli politika és kiegészítő mellékletek.</p> <p>A korábbi éves pénzügyi információkat független könyvvizsgálóval, az adott tagállamban alkalmazandó könyvvizsgálati standardokkal, illetve azokkal egyenértékű standardokkal összhangban ellenőriztetni kell, továbbá véleményeztetni kell, hogy a regisztrációs dokumentum céljából megfelelően valós és megbízható képet adnak-e.</p>	3. számú melléklet
20.2.	<p>Előzetes pénzügyi információk</p> <p>Jelentős bruttó változás esetén annak bemutatása, hogy az ügylet milyen hatást gyakorolhatott volna a kibocsátó eszközeire, forrásaira és bevételeire, ha azt a jelentés szerinti időszak kezdetén vagy a jelentési napon hajtották volna végre.</p> <p>Ez a követelmény általában előzetes pénzügyi információk megadásával teljesíthető.</p> <p>Az előzetes pénzügyi információkat a II. mellékletben megállapított módon kell bemutatni, és az ott előírt adatokat kell tartalmazniuk.</p> <p>Az előzetes pénzügyi információkhoz mellékelni kell a független könyvvizsgáló jelentését.</p>	13. (164. o.) és az 3. számú melléklet
20.3.	<p>Pénzügyi kimutatások</p> <p>Amennyiben a kibocsátó készít saját és konszolidált éves pénzügyi beszámolót is legalább a konszolidált éves beszámolónak szerepelnie kell a regisztrációs okmányban.</p>	13. (164. o.) és az 1-2. számú mellékletként csatolt beszámolók
20.4.	A korábbi éves pénzügyi információk ellenőrzése	-
20.4.1.	Nyilatkozat a korábbi pénzügyi információk ellenőrzéséről. Amennyiben a bejegyzett könyvvizsgálók megtagadják a korábbi pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés elkészítését, illetve a jelentés fenntartásokat vagy felelősség-kizárást tartalmaz, a jelentéskészítés megtagadását, a fenntartásokat vagy a felelősség-kizárást indokollással ellátva teljes egészében	16.3. (215. o.) és az 1-2. számú mellékletként csatolt

	ismertetni kell.	beszámolók
20.4.2.	Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók szintén ellenőriztek.	-
20.4.3.	Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi adatok nem a kibocsátó ellenőrzött pénzügyi beszámolóiból származnak, jelezni kell az információk forrását és azt, hogy az adatokat nem ellenőrizték.	13. (164. o.)
20.5.	A legfrissebb pénzügyi információk dátuma	13. (164. o.) és az 1-2. számú mellékletként csatolt beszámolók
20.5.1.	Az ellenőrzött pénzügyi információk nem lehetnek régebbiek a következőknél:	-
	<i>a)</i> a regisztrációs okmány dátumától számított 18 hónap, ha a kibocsátó ellenőrzött közbenső pénzügyi beszámolót közöl a regisztrációs okmányban;	-
	<i>b)</i> a regisztrációs okmány dátumától számított 15 hónap, ha a kibocsátó nem ellenőrzött közbenső pénzügyi beszámolót közöl a regisztrációs okmányban.	-
20.6.	Közbenső és egyéb pénzügyi információk	-
20.6.1.	Amennyiben a kibocsátó az utolsó ellenőrzött pénzügyi beszámolójának időpontja óta negyedévente vagy félévente pénzügyi információkat tett közzé, ezeket fel kell tüntetni a regisztrációs okmányban. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat teljes vagy részleges könyvvizsgálatnak vetették alá, a könyvvizsgálói jelentést is közölni kell. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat nem vetették alá teljes vagy részleges könyvvizsgálatnak, ezt is jelezni kell.	-
20.6.2.	Amennyiben a regisztrációs okmány az utolsó ellenőrzött pénzügyi év végét követően több mint kilenc hónappal később készült, annak olyan közbenső pénzügyi információkat kell tartalmaznia, amelyek ismertetik a pénzügyi év legalább első hat hónapjának eredményeit; ezeket nem szükséges ellenőrizni (ebben az esetben erre fel kell hívni a figyelmet).  A közbenső pénzügyi információknak a megelőző pénzügyi év azonos időszakára vonatkozó összehasonlító kimutatást is tartalmazniuk kell, kivéve, ha az összehasonlító mérlegadatokra vonatkozó követelmények az év végi mérleg benyújtásával teljesíthetők.	-
20.7.	Osztalékpolitika  A kibocsátó osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikája.	13.3. (167 . o.)
20.7.1.	A korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi éve tekintetében az egy részvényre jutó osztalék összege; amennyiben a kibocsátó részvényeinek száma megváltozott, az összehasonlíthatóság érdekében ennek megfelelően ki kell igazítani az összeget.	13.2. (167. o.)

20.8.	<p>Bírósági és választottbírósi eljárások</p> <p>Kormányzati, bírósági vagy választottbírósi eljárásra vonatkozó információk (ideértve a függő, illetve a kibocsátó tudomása szerint a jövőben megindítandó eljárásokat is) az elmúlt legalább 12 hónapos időszakra vonatkozóan, amelyek jelentős hatást gyakorolhatnak, vagy a közelmúltban azt gyakoroltak a kibocsátó és/vagy a vállalatcsoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére; vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról.</p>	14. (202. o.)
20.9.	<p>A kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében bekövetkezett lényeges változások</p> <p>A vállalatcsoport pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett lényeges változások bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy ellenőrzött pénzügyi információkat vagy közbenső pénzügyi információkat tettek közzé; amennyiben ilyen változás nem következett be, erről nyilatkozni kell.</p>	13.16. (198. o.) 4.4. (48. o.)
<b>21.</b>	<b>KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK</b>	
21.1.	<p>Részvénytőke</p> <p>A korábbi pénzügyi információk között ismertetett legutóbbi mérleg időpontjában érvényes információk a következőkről:</p>	5.1. (55. o.)
21.1.1.	<p>A kibocsátott részvénytőke összege, és a részvénytőke minden osztálya tekintetében a következők:</p> <p><i>a)</i> az engedélyezett részvények száma;</p> <p><i>b)</i> a kibocsátott és teljesen befizetett részvények, illetve a kibocsátott de nem teljesen befizetett részvények száma;</p> <p><i>c)</i> a részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük; és</p> <p><i>d)</i> az év elején és végén forgalomban levő részvények számának egyeztetése. Amennyiben a tőke több mint 10%-át készpénztől eltérő eszközökkel fizették be a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban, ezt a körülményt jelezni kell.</p>	5.1. (55. o.)
21.1.2.	Amennyiben léteznek olyan részvények, amelyek nem képviselnek tőkét, meg kell adni ezek számát és fő jellemzőit.	-
21.1.3.	A kibocsátó által, annak nevében vagy a leányvállalatai által birtokolt, kibocsátói részvények száma, könyv szerinti értéke és névértéke.	-
21.1.4.	Az átváltható értékpapírok, becserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok mennyisége az irányadó feltételek és az átváltási, becserélési és jegyzési eljárások ismertetésével.	5.1. (55. o.)
21.1.5.	A jóváhagyott, de ki nem bocsátott részvénytőke megszerzési jogára és/vagy az ezzel kapcsolatos kötelezettségekre, illetve a tőkeemeléssel kapcsolatos kötelezettségvállalásra vonatkozó információk és feltételek.	-
21.1.6.	Információ a vállalatcsoport bármelyik tagjának tőkéjéről, amelyre opciós jog	-

	vonatkozik, illetve feltételes vagy feltétel nélküli megállapodás alapján opciós joghoz köthető, továbbá az opciós jog részletes ismertetése, ideértve azon személyeket is, akikhez az opciós jog kapcsolódik.	
21.1.7.	A részvénytőke előtörténete a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban, kiemelve az esetleges változásokat.	5.2. (58. o.)
21.2.	A társaság alapító okirata és alapszabálya	-
21.2.1.	A kibocsátó célkitűzéseinek bemutatása, és annak megjelölése, hogy ezek hol vannak rögzítve az alapító okiratban és az alapszabályban.	16.1. (210. o.)
21.2.2.	A kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjaira vonatkozó főbb rendelkezések összefoglalása.	16.1. (210. o.)
21.2.3.	Az összes meglévő részvényosztályhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása.	5.1. (55. o.)
21.2.4.	A részvényesek jogainak megváltoztatásához szükséges intézkedések, jelezve, ha egyes feltételek szigorúbbak a törvényben előírtnál.	16.1.7. (214. o.)
21.2.5.	A részvényesek éves közgyűlésének és a rendkívüli közgyűlések összehívásának rendjét meghatározó feltételek bemutatása, ideértve a részvétel feltételeit is.	16.1.2. (210. o.)
21.2.6.	A kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában rögzített azon rendelkezések rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, vagy akár megakadályozzák a kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását.	16.1.8. (214. o.)
21.2.7.	Az alapszabályban, alapító okiratban, társasági szerződésében vagy belső szabályzatban rögzített azon rendelkezések bemutatása, amelyek meghatározzák azt a küszöbértéket, amely fölött az adott a részvényes tulajdonosi mivoltát nyilvánosságra kell hozni.	16.1.9. (215. o.)
21.2.8.	Az alapszabályban, alapító okiratban, társasági szerződésében vagy belső szabályzatban a tőke változására vonatkozó feltételek bemutatása, ha egyes feltételek szigorúbbak a törvényben előírtnál.	16.1.10. (215. o.)
<b>22.</b>	<b>LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK</b>  A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül minden olyan fontosabb szerződés összefoglalása, amelyben a regisztrációs okmány közzétételét közvetlenül megelőző két évben a kibocsátó vagy a vállalatcsoport bármely tagja szerződő félként szerepel.  A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül a vállalatcsoport bármelyik tagja által kötött, a regisztrációs okmány időpontjában fennálló azon szerződések összefoglalása, amelyek rendelkezései értelmében a vállalatcsoport bármelyik tagját a vállalatcsoport szempontjából jelentőséggel bíró kötelezettség terheli, illetve ilyen jogosultság illeti meg.	11. (160. o.)
<b>23.</b>	<b>HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ÉS ÉRDEKELTSÉGI NYILATKOZAT</b>	

23.1.	Amennyiben a regisztrációs okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy nevét, üzleti elérhetőségét, szakképesítését és adott esetben a kibocsátóban levő jelentős érdekeltségeit. Amennyiben a jelentés a kibocsátó kérésére készült, nyilatkozatot kell mellékelni arról, hogy a nyilatkozatot vagy jelentést a regisztrációs okmány szerinti formájában és összefüggésében hagyta jóvá az a személy, aki a regisztrációs okmány adott részének tartalmát jóváhagyta.	16.2. (215. o.)
23.2.	Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, nyilatkozni kell arról, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben a harmadik fél által közzétett információból erről megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Ezen túlmenően meg kell jelölni az információ forrását is.	16.2. (215. o.)
<b>24.</b>	<b>MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK</b>	17. (216. o.)
	Nyilatkozat arról, hogy a regisztrációs okmány érvényessége alatt a következő dokumentumokba (vagy másolataikba) lehet adott esetben betekinteni:  a) a kibocsátó alapító okirata és alapszabálya;  b) az összes jelentés, levél és más dokumentum, korábbi pénzügyi információk, a kibocsátó kérésére szakértő által készített értékelés vagy nyilatkozat, amelynek egyes részeit a regisztrációs okmány tartalmazza, vagy hivatkozik rá;  c) a kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi információk, illetve vállalatcsoport esetén a kibocsátóra és leányvállalataira vonatkozó korábbi pénzügyi információk, a regisztrációs okmány közzétételét megelőző két pénzügyi év tekintetében.  Jelezni kell, hogy a nyomtatott vagy elektronikus formátumú dokumentumok hol tekinthetők meg.	17. (216. o.)
<b>25.</b>	<b>RÉSZESEDÉSEK BEMUTATÁSA</b>	
	Azon vállalkozásokra vonatkozó információk, amelyek tőkéjében a kibocsátó társaság olyan részesedéssel rendelkezik, ami valószínűleg jelentősen befolyásolja a kibocsátó saját eszközeinek, forrásainak és pénzügyi helyzetének és eredményének értékelését.	4.3. (45. o.)

**Rendelet II. számú melléklete („Az előzetes pénzügyi információk modulja”)**

A Kibocsátó esetében nem készítendő ilyen információ.

**Rendelet III. számú melléklete („A részvény-értékpapírjegyzék közzétételi minimumkövetelményei”)**

	<b>Rendelet</b>	<b>Tájékoztató vonatkozó része</b>

<b>1.</b>	<b>FELELŐS SZEMÉLYEK</b>	
1.1.	A tájékoztatóban szereplő információkért, illetve adott esetben azok egyes részeiért felelős minden személy; ez utóbbi esetben meg kell jelölni az érintett részeket. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szerveinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását, jogi személyek esetén pedig a nevet és a létesítő okirat szerinti székhelyet.	3. (42. o.)
1.2.	A tájékoztatóért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint a tájékoztatóban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket. Indokolt esetben a tájékoztató egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata, amely szerint az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint a tájékoztató azon részében szereplő információk, amelyért felelősek, megfelelnek a tényeknek és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.	3. (42. o.)
<b>2.</b>	<b>KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b>	
	A „Kockázati tényezők” szakaszban az eladásra felajánlott és/vagy bevezetett értékpapírokra vonatkozó kockázati tényezők egyértelmű bemutatása annak érdekében, hogy értékelni lehessen az érintett értékpapírokhoz kapcsolódó piaci kockázatokat.	2. (27. o.)
<b>3.</b>	<b>LÉNYEGES INFORMÁCIÓK</b>	
3.1.	Nyilatkozat a működő tőkéről  A kibocsátó nyilatkozata arról, hogy véleménye szerint a működő tőke elegendő-e a kibocsátó jelenlegi szükségleteire, ellenkező esetben pedig arról, hogy miként szándékozik pótolni a szükséges működő tőkét.	13.13. (195. o.)
3.2.	Tőkésítés és eladósodottság  Nyilatkozat a tőkésítésről és az eladósodottságról (megkülönböztetve a garanciával illetve biztosítékkal fedezett és a garanciával illetve biztosítékkal nem fedezett tartozásokat); a nyilatkozat nem lehet régebbi a dokumentum dátumát megelőző 90 napnál. A tartozások magukban foglalják a közvetett és a függő kötelezettségeket is.	13.14. (196. o.)
3.3.	A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége  A kibocsátás/ajánlattétel szempontjából jelentőséggel bíró érdekeltségek - ideértve az összeférhetlenséget is - az érintett személyek és az érdekeltségek jellegének bemutatása.	-

3.4.	<p>Az ajánlattétel okai és a bevételek felhasználása</p> <p>Az ajánlattétel okai, továbbá adott esetben a bevétel becsült nettó összege a főbb felhasználási célok szerinti bontásban, fontossági sorrendben. Amennyiben a kibocsátó tudja, hogy a várható bevétel nem lesz elegendő az összes felhasználási cél finanszírozására, meg kell jelölni a kiegészítő finanszírozás összegét és forrását. Részletezni kell a bevételek felhasználását, különösen akkor, ha az a szokásos üzletmeneten kívül eszközök megszerzésére, más vállalkozások bejelentett felvásárlásának finanszírozására, vagy tartozások kiegyenlítésére, csökkentésére vagy teljes törlesztésére szolgál.</p>	-
<b>4.</b>	<b>A FORGALOMBA HOZANDÓ/BEVEZETENDŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK</b>	
4.1.	A forgalomba/bevezetésre kerülő értékpapírok fajtája és osztálya, ideértve az ISIN-kódot (nemzetközi értékpapír-azonosító szám) és más értékpapír-azonosító számokat is.	5.1. (55. o.)
4.2.	Az értékpapírok kibocsátása alapjául szolgáló jogszabályok.	5.1.2. (55. o.)
4.3.	Tájékoztatás arról, hogy az értékpapírok névre vagy bemutatóra szólnak-e, illetve nyomdai úton vagy könyvelési tétel formájában léteznek-e. Ez utóbbi esetben a nyilvántartást vezető szervezet neve és címe.	5.1. (55. o.)
4.4.	A kibocsátás pénzneme.	5.1. (55. o.)
4.5.	<p>Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Osztalékjogok:</li> <li>- a jogosultság keletkezésének rögzített időpontja(i),</li> <li>- az osztalékra vonatkozó jogosultság lejáratának időpontja, ezt követően a kedvezményezett személy megnevezése,</li> <li>- az osztalékkal kapcsolatos korlátozások és az értékpapírok nem rezidens birtokosaira vonatkozó eljárások,</li> <li>- az osztalék mértéke vagy kiszámításának módja, az osztalékfizetés gyakorisága, halmozott vagy nem halmozott jellege.</li> <li>- Szavazati jogok.</li> <li>- Elővételi jog az azonos osztályú értékpapírok jegyzésekor.</li> <li>- A kibocsátó nyereségéből való részesedés joga.</li> <li>- Likvidációs hányadhoz való jog.</li> </ul>	5.1. (55. o.)



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visszaváltásra vonatkozó rendelkezések.</li> <li>- Átváltási feltételek.</li> </ul>	
4.6.	Új kibocsátások esetén nyilatkozat azokról a határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják.	-
4.7.	Új kibocsátások esetén az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja.	-
4.8.	Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások leírása.	5.1.9. (57. o.)
4.9.	Az értékpapírokkal kapcsolatos kötelező átvételi ajánlat és/vagy kizorítási és/vagy kényszereladási rendelkezések bemutatása.	5.1.10. (57. o.)
4.10.	Az előző pénzügyi évben vagy a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a kibocsátó saját tőkéjére vonatkozó nyilvános vételi ajánlat. Közölni kell az ajánlatbeli vételárat vagy átváltási feltételeket, valamint annak végeredményét is.	.
4.11.	<p>A kibocsátó létesítő okirat szerinti székhelyének országa és az ajánlattétel vagy a szabályozott piacra történő bevezetés iránti kérelem benyújtása szerinti országok tekintetében:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az értékpapírokból származó jövedelem forrásadója,</li> <li>- tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó vállalja-e a felelősséget a forrásadó levonásával kapcsolatban.</li> </ul>	15. (203. o.)
<b>5.</b>	<b>AZ AJÁNLATTÉTEL FELTÉTELEI</b>	
5.1.	Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlatok elfogadásához szükséges intézkedések	-
5.1.1.	Az ajánlattétel feltételei.	-
5.1.2.	A kibocsátás/ajánlattétel teljes összege, megkülönböztetve az eladásra és a jegyzésre kínált értékpapírokat; ha az összeget még nem rögzítették, a végleges ajánlati összeg nyilvános bejelentésének szabályai és időpontja.	-
5.1.3.	Az ajánlattételre - ideértve a lehetséges módosításokat is - nyitva álló időtartam, és a jegyzési eljárás bemutatása.	-
5.1.4.	Tájékoztatás arról, hogy az ajánlattétel mikor és milyen körülmények között vonható vissza, vagy függeszthető fel, illetve visszavonható-e a kereskedés megkezdését követően is.	-
5.1.5.	A jegyezhető mennyiség leszállításának lehetősége és az értékpapírt	-

	lejegyzők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja.	
5.1.6.	A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva).	-
5.1.7.	Annak az időtartamnak a megjelölése, amelyen belül a jegyzés visszavonható, feltéve, hogy a befektetőknek jogukban áll visszavonni a jegyzést.	-
5.1.8.	Az értékpapírok kifizetésének és átadásának módja és határideje.	-
5.1.9.	Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára választott módszer teljes körű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja.	-
5.1.10.	Az elővásárlási jogok gyakorlásának eljárása, a jegyzési jog átruházhatósága és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelése.	-
5.2.	Forgalmazási terv és allokáció	-
5.2.1.	Azon lehetséges befektetőknek a megadása, akiknek felajánlják az értékpapírokat. Amennyiben az ajánlattétel egyidejűleg két vagy több ország piacára vonatkozik, és az ajánlat egyes szeleteit (tranche) e piacok közül néhány számára tartották vagy tartják fenn, ezt jelezni kell.	-
5.2.2.	Amennyiben a kibocsátónak tudomása van róla, jelezni kell, hogy főrésztvényesek vagy a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szervének tagjai szándékoznak-e értékpapírt jegyezni, illetve vannak-e olyan személyek, akik az ajánlattételben megjelölt mennyiség több mint öt százalékát le kívánják jegyezni.	-
5.2.3.	Tájékoztatás az allokáció előtt:  a) az ajánlat szeletekre osztása, ideértve az intézményi és kisbefektetői szeletet, a kibocsátó alkalmazottainak fenntartott és bármely más szeletet;  b) a visszafizetés feltételei, felső határa és az egyes szeletekre alkalmazandó legkisebb százalék;  c) a kisbefektetők és a kibocsátó alkalmazottai közötti allokáció módja vagy módjai ezen szeletek túljegyzése esetén;  d) az allokáció során egyes befektetői vagy rokoni csoportoknak (ideértve a baráti és családi programokat) biztosított, előre meghatározott elsőbbségi bánásmód bemutatása, az ajánlattételnek az elsőbbségi bánásmód számára fenntartott százaléka és az adott osztályba vagy csoportba történő bekerülés feltételei;  e) az allokáció során a jegyzések vagy jegyzési ajánlattételek kezelése függ-e attól, hogy azt melyik vállalkozáson keresztül vagy	-

	<p>által tették;</p> <p><i>f)</i> a tervezett egyedi allokáció legkisebb összege a kisbefektetői szeleten belül, ha van ilyen;</p> <p><i>g)</i> az ajánlattétel lezárásának feltételei, valamint a legkorábbi lehetséges lezárás időpontja;</p> <p><i>h)</i> elfogadható-e többszörös jegyzés, ha nem, miként fogják kezelni a többszörös jegyzéseket.</p>	
5.2.4.	Eljárás, amelynek keretében az értékpapírt igénylők értesítést kapnak a számukra kiutalt mennyiségről, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés.	-
5.2.5.	<p>A túljegyzést és további részvények megvásárlását engedélyező záradék:</p> <p><i>a)</i> a túljegyzés lehetőségének és további részvények megvásárlását engedélyező opciónak a megléte és mértéke.</p> <p><i>b)</i> a túljegyzés lehetőségének és további részvények megvásárlását engedélyező opciónak a fennállási időtartama.</p> <p><i>c)</i> a túljegyzés lehetőségének és további részvények megvásárlását engedélyező opciónak az alkalmazási feltételei.</p>	-
5.3.	Árképzés	-
5.3.1.	Az értékpapírok ajánlati árának megadása. Amennyiben az ár nem ismert, vagy ha az értékpapíroknak nincs bevezetett és/vagy likvid piaca, ismertetni kell az ajánlati ár meghatározásának módját, ideértve a nyilatkozatot arról, hogy ki állapította meg a feltételeket, illetve hivatalosan ki felelős az ár meghatározásáért. A kifejezetten az értékpapírt jegyzőre vagy a vásárlóra terhelt költségek és adók összegének jelzése.	-
5.3.2.	Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala	-
5.3.3.	Amennyiben a kibocsátó részvényesei elővásárlási joggal rendelkeznek, és ezt a jogukat korlátozzák vagy visszavonják, meg kell adni a kibocsátási ár alapját - ha a kibocsátott értékpapírokat készpénzért lehet megvásárolni -, valamint a korlátozás vagy visszavonás okait és kedvezményezettjeit.	-
5.3.4.	Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjai vagy a vezető állású munkavállalók, valamint az érintett személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk megvásárolható értékpapírokért tényleges készpénzköltsége között, összehasonlító áttekintést kell mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek ténylegesen készpénzben teljesített hozzájárulásról.	-

5.4.	Befektetési szolgáltatók (placing) és jegyzési garanciavállalás	-
5.4.1.	A globális ajánlattétel és annak egyes részei kapcsolattartójának (kapcsolattartóinak), valamint - amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek - a befektetési szolgáltatók neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik.	-
5.4.2.	A kifizetési ügynökök és letétkezelők neve és címe minden egyes országban.	-
5.4.3.	A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni. A megállapodások fő jellemzői, ideértve a kvótákat is. Amennyiben nem a teljes kibocsátásra vállaltak jegyzési garanciát, nyilatkozni kell a fennmaradó részről. Az átvételi és forgalmazási jutalék teljes összege.	-
5.4.4.	A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja.	-
<b>6.</b>	<b>TŐZSDEI BEVEZETÉSRE ÉS A KERESKEDEÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK</b>	
6.1.	Tájékoztatás arról, hogy a kínált értékpapírok tekintetében nyújtanak-e be kérelmet a tőzsdei bevezetésre, és szabályozott piacon vagy azzal egyenértékű piacokon kívánják-e forgalmazni; ennek során meg kell nevezni a szóba jöhető piacokat. E körülményt anélkül kell megemlíteni, hogy azt a benyomást keltenék, hogy a bevezetést mindenképpen engedélyezni fogják. Amennyiben ismert, az értékpapírok bevezetésének legkorábbi időpontja.	4.4.3. (54. o.)
6.2.	Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac, amelyen - a kibocsátó ismeretei szerint - a felkínálandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal kereskednek.	4.4.3. (54. o.)
6.3.	Amennyiben a szabályozott piacra bevezetendő értékpapírok előállításával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg azonos értékpapírosztályokat jegyeznek vagy helyeznek el zárt körben, vagy más értékpapírosztályokat állítanak elő nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából, részletezni kell a műveletek jellegét, valamint az érintett értékpapírok számát és jellemzőit.	-
6.4.	Azon szervezetek adatai, amelyek kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben, és vételi vagy ajánlati árak révén biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása.	-
6.5.	Stabilizáció: ha a kibocsátó vagy az eladni kívánó részvényes túljegyzési opciót biztosított, illetve egyébként javasolt, hogy az ajánlattétel keretén belül árstabilizáló intézkedések legyenek	-

	hozhatók:	
6.5.1.	Az a tény, hogy stabilizációs intézkedések bevezethetőek, de azok nem tekinthető biztosnak, és bármikor megszüntethetőek.	-
6.5.2.	A stabilizációs időszak lehetséges kezdete és vége.	-
6.5.3.	A stabilizációs intézkedésekért felelős személy minden egyes joghatóságra, kivéve, ha a közzététel időpontjában nem ismertek.	-
6.5.4.	Az a tény, hogy a stabilizációs ügyletek következtében az egyébként várhatóan magasabbak lehetnek a piaci árak.	-
<b>7.</b>	<b>ELADNI KÍVÁNÓ ÉRTÉKPAPÍR-TULAJDONOSOK</b>	
7.1.	Az értékpapírt eladásra kínáló személy vagy vállalkozás neve és üzleti elérhetősége, bármely beosztás vagy más jelentős kapcsolat, amely az eladót az elmúlt három évben a kibocsátóhoz, annak jogelődjéhez vagy kapcsolódó vállalkozásaihoz fűzte.	-
7.2.	Az egyes értékpapír-tulajdonosok által ajánlott értékpapírok száma és osztálya.	-
7.3.	Lekötési megállapodások  Az érintett felek.  A megállapodás tartalma és kivételek.  A lekötési időszak.	-
<b>8.</b>	<b>A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLATTÉTEL KÖLTSÉGE</b>	-
8.1.	A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség.	-
<b>9.</b>	<b>FELHÍGÍTÁS</b>	
9.1.	Az ajánlattételből eredő közvetlen elértéktelenedés összege, százalékban is megadva.	-
9.2.	Meglévő részvényeseknek szóló jegyzési ajánlat esetén a közvetlen elértéktelenedés összege (százalékban is megadva), amennyiben nem jegyzik az új ajánlatot.	-
<b>10.</b>	<b>KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK</b>	
10.1.	Amennyiben az értékpapírjegyekben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is megemlítenek, nyilatkozni kell arról, hogy a tanácsadók milyen minőségben működtek közre.	-
10.2.	Az értékpapírjegyekben szereplő egyéb információk, amelyeket részben vagy egészben bejegyzett könyvvizsgálók ellenőriztek, és	-

	erről jelentést készítettek. A jelentés másolata, illetve - az illetékes hatóság engedélyével - a jelentés összefoglalója.	
10.3.	Amennyiben az értékpapírjegyzék szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy nevét, üzleti elérhetőségét, szakképzettségét és adott esetben a kibocsátó társaságban való jelentősebb érdekelttségét. Amennyiben a jelentés a kibocsátó kérésére készült, nyilatkozatot kell mellékelni arról, hogy a nyilatkozatot vagy jelentést az adott formában és összefüggéseiben jóváhagyta az a személy, aki az értékpapírjegyzék adott részének tartalmát engedélyezte.	16.2. (215. o.)
10.4.	Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, nyilatkozni kell arról, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben a harmadik fél által közzétett információból erről megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Azonosítani kell az információforrást is.	16.2. (215. o.)

**19. A TÁJÉKOZTATÓBAN SZEREPLŐ FOGALMAK ÉS KIFEJEZÉSEK MEGHATÁROZÁSA**

<b>4iG Nyrt.</b>	a 4iG Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1037 Budapest, Montevideo u 8.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-044993)
<b>"BIO-SÜTI" Kft.</b>	a "BIO-SÜTI" Sütőipari Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2481 Velence, Szabolcsi út 47.; cégjegyzékszám: Cg.07-09-001448)
<b>Agrosystem Zrt.</b>	az Agrosystem Mezőgazdasági Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 2053 Herceghalom, Gesztenyés utca 5; cégjegyzékszám: Cg.13-10-040177)
<b>Alapszabály</b>	a Kibocsátó 2018. június 14. napján kelt alapszabálya
<b>Áltános Értékforgalmi Bank</b>	az ÁÉB Befektetési Vállalkozás Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1068 Budapest, Városligeti fasor 34-36.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-040631) jogutódja 2007. október 18. napjától a KAFIJAT Befektetési és Vagyonkezelési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1022 Budapest, Bimbó út 109.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-045628)
<b>Appeninn</b>	Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.-ből és leányvállalataiból álló cégcsoport
<b>Appeninn Nyrt. vagy Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.</b>	az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-046538)
<b>Aranykorona Zrt.</b>	az Aranykorona Zártkörűen Működő Mezőgazdasági Részvénytársaság (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Börgöndi út 53.; cégjegyzékszám: Cg.07-10-001266)
<b>Art.</b>	az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény
<b>Atlasz Geodézia Kft.</b>	az Atlasz Geodézia Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8086 Felesút, Fő utca 63.; cégjegyzékszám: Cg.07-09-024745)
<b>Audit Bizottság</b>	a Kibocsátó audit bizottsága
<b>B+T Management Kft.</b>	a B+T Management Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.; cégjegyzékszám: Cg.13-09-184745)

<b>Badacsony Park Kft.</b>	a Badacsony Park Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-884499)
<b>Bakony Hús Kft.</b>	a Bakony Hús Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8200 Veszprém, Ciklámen utca 1-3.; cégjegyzékszám: Cg.19-09-518573)
<b>BALATONTOURIST CAMPING Kft.</b>	a BALATONTOURIST CAMPING Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8200 Veszprém, Jutasi út 23.; cégjegyzékszám: Cg.19-09-517400)
<b>Balatontourist Füred Club Camping Kft.</b>	a Balatontourist Füred Club Camping Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8200 Veszprém, Jutasi út 23.; cégjegyzékszám: Cg.19-09-517915)
<b>BALATONTOURIST Kft.</b>	a BALATONTOURIST Idegenforgalmi és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8200 Veszprém, Jutasi út 23.; cégjegyzékszám: Cg.19-09-518365)
<b>Balatontourist vagy Balatontourist Csoport</b>	BLT Group Zrt.-ből, a BLT Ingatlan Kft.-ből, a ZION Europe Kft.-ből, a Balatontourist Füred Club Camping Kft.-ből, a BALATONTOURIST CAMPING Kft.-ből és BALATONTOURIST Kft.-ből álló cégcsoport
<b>BAU-PRODUKT 2002 Kft.</b>	a BAU-PRODUKT 2002 Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Zichy liget 1. 1. em. 4.; cégjegyzékszám: Cg.07-09-015093)
<b>BDPST Zrt.</b>	a BDPST Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 27.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048550)
<b>BÉT Általános Üzletszabályzata</b>	a BÉT „Általános Üzletszabályzata” című szabályzata
<b>BÉT vagy Budapesti Értéktőzsde</b>	a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; Cg. 01-10-044764)
<b>Bevezetett Részvények</b>	a Kibocsátó 20.860.000 darab 25,- Ft névértékű, névre szóló törzsrészvény (ISIN: HU0000142419) BÉT-re bevezetett részvénye



<b>B-Fond Kft.</b>	a B-Fond Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrásy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-303514)
<b>BKIK</b>	a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara (székhelye: 1016 Budapest, Krisztina krt. 99.; nyilvántartási száma: 01-03-0000005)
<b>BLT Group Zrt.</b>	a BLT Group Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-049059)
<b>BLT Ingatlan Kft.</b>	a BLT Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-290799)
<b>BUX</b>	a BÉT hivatalos részvényindexe
<b>Búzakalász 66 Felcsút Kft.</b>	a Búzakalász 66 Felcsút Mezőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8086 Felcsút, Fő utca 65.; cégjegyzékszám: Cg.07-09-019982)
<b>BVSC-Zugló</b>	a Budapesti Vasutas Sport Club - Zugló Közhasznú Egyesület (székhelye: 1142 Budapest, Szőnyi 2.; nyilvántartási száma: 01-02-0001196)
<b>CBRE</b>	CBRE Group, Inc., New York-i tőzsdén jegyzett vállalat (NYSE:CBRE), és leányvállalatai.
<b>CECE</b>	A Bécsi Tőzsde által 2002 elején indított részvényindex, amelynek komponensei a varsói, a prágai és a budapesti tőzsde leglikvidebb részvényei.
<b>Cégcsoport</b>	A Kibocsátó és annak leányvállalatai, a 4.3 pontban foglalt ábra szerint
<b>CIG Pannónia</b>	a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt.. (székhelye: 1033 Budapest, Flórián tér 1.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-045857)
<b>Csabatáj Zrt.</b>	a Csabatáj Mezőgazdasági Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 5601 Békéscsaba, Felsőnyomás 243.; cégjegyzékszám: Cg.04-10-001575)
<b>DIPA Zrt.</b>	a DIPA Diósgyőri Papírgyár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 3535 Miskolc, Hegyalja út 203/1.; cégjegyzékszám: Cg.05-10-000109)
<b>DRÁVA KALÁSZ Zrt.</b>	a DRÁVA KALÁSZ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4025 Debrecen, Hatvan utca 58.; cégjegyzékszám: Cg.09-10-

000560)

<b>EBITDA</b>	Kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredmény
<b>Echo Hungária TV Zrt.</b>	az ECHO HUNGÁRIA TV Televíziós, Kommunikációs és Szolgáltató zártkörű Részvénytársaság (székhelye: 1149 Budapest, Angol utca 65-69.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-045204)
<b>Echo Penisola Kft.</b>	az Echo Penisola Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.; cégjegyzékszám: Cg.13-09-188790)
<b>Egy-Pár-Om Kft.</b>	az Egy-Pár-Om Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 3796 Borsodszirák, Rákóczi út 56.; cégjegyzékszám: Cg.05-09-024538)
<b>Elsőbbségi Jog</b>	a Kibocsátó részvényeseit vagy kötvénytulajdonosait jogszabály rendelkezése értelmében megillető jegyzési elsőbbségi jog vagy részvények átvételére vonatkozó elsőbbségi jog
<b>EMABIT</b>	CIG Pannónia Első Magyar Általános Biztosító Zrt., (székhelye: 1033 Budapest, Flórián tér 1.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-046150)
<b>Erste Bank Zrt.</b>	az ERSTE BANK HUNGARY Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-041054)
<b>ESTON</b>	Eston International Ingatlanácsadó Zrt., (székhelye: 1024 Budapest, Lövőház utca 39. 4. em.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-044419)
<b>EUR vagy euró</b>	az Európai Közösség többször módosított alapszerződése alapján az Európai Gazdasági és Monetáris Unió harmadik szakaszában résztvevő országok által hivatalos fizetőeszközként használt egységes európai valuta
<b>Eurostat</b>	az Európai Unió statisztikai hivatala
<b>Éves Beszámoló</b>	A Kibocsátó IFRS szerint Konszolidált Éves Beszámolója
<b>EXIM</b>	a Magyar Export-Import Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1065 Budapest, Nagymező u 46-48.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-042594)

<b>Felügyelőbizottság</b>	a Kibocsátó felügyelőbizottsága
<b>Fedezeti Hányad</b>	a fedezeti összeg (közvetlen költségekkel csökkentett árbevétel) és a nettó árbevétel hányadosaként meghatározott, a Cégcsoport (és szegmensei) jövedelmezőségét mérő százalékos mutatószám
<b>FÉNYKALÁSZ-KER Kft.</b>	a FÉNYKALÁSZ-KER Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 5231 Fegyvernek, Szapárfalu major 082/10. hrsz.; cégjegyzékszám: Cg.16-09-012650)
<b>FirstFund Alapkezelő Zrt.</b>	<b>Befektetési</b> a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1062 Budapest, Adrássy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-045654) a 2016. április 18-i névváltozást megelőzően
<b>Ft vagy forint</b>	Magyarország törvényes fizetőeszköze
<b>GE Tungstram Lighting Zrt.</b>	a GE Hungary Ipari és Kereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1139 Budapest, Váci út 77.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-040970) jogutódja 2009. június 29. napjától a GE Hungary Ipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1044 Budapest, Váci út 77.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-923185) majd 2010. június 27. napjától a GE Hungary Ipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1044 Budapest, Váci út 77.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-719347)
<b>GESPER</b>	Egy vendégéjszakára jutó összes bevétel
<b>GKB Invest Kft.</b>	a GKB Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1021 Budapest, Napraforgó utca 7.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-273575)
<b>GLA</b>	„Gross lease area” – Bérbeadható hasznos alapterület
<b>Határozat</b>	az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Főfelügyelőség 14/5537-10/2013. Számú határozata
<b>Heiligenblut Hotel GmbH</b>	a Heiligenblut Hotel GmbH (székhelye: Winkl 46, 9844 Heiligenblut, Ausztria; cégjegyzékszám: FN 224125 x)
<b>Hidasháti Zrt.</b>	a Hidasháti Mezőgazdasági Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 5672 Murony, II kerület 8.; cégjegyzékszám: Cg.04-10-001429)

<b>HIDAS-VÉT Kft.</b>	a HIDAS-VÉT Hidasháti Dolgozók Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 5672 Murony, II kerület 8.; cégjegyzékszám: Cg.04-09-005379)
<b>Hitelintézeti Szemle</b>	a Hitelintézeti Szemle című folyóirat (kiadó: MNB; ISSN: 1588-6883 (Nyomtatott) és 2416-3201 (Online))
<b>H-M Pet Kft.</b>	a H-M Pet Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8086 Felcsút, Pozsonyi utca 54.; cégjegyzékszám: Cg.07-09-028959)
<b>HOLIDAY RESORT KREISCHBERG-MURAU GmbH</b>	a HOLIDAY RESORT KRESICHBERG-MURAU Gesellschaft mit beschränkter Haftung (székhelye: Kreischberg 2, 8861 St. Georgen ob Murau, Ausztria; cégjegyzékszám: Fn 269112)
<b>HUNGUEST Hotels Montenegro d.o.o.</b>	a HUNGUEST Hotels Montenegro društvo sa ograničenom odgovornošću (székhelye: Herceg Novi, Sveta Bubala BB, Szerbia; nyilvántartási száma: 50212783)
<b>HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.</b>	a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.; cégjegyzékszám: Cg.13-10-041729)
<b>HUNGUEST Hotels vagy HUNGUEST Hotels Csoport</b>	A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.-ből, és annak leányvállalataiból álló cégcsoport
<b>IFRS</b>	a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
<b>Igazgatóság</b>	a Kibocsátó igazgatósága
<b>IKT</b>	Információ és Kommunikáció Technológia
<b>Kall Ingredients Kft.</b>	a KALL Ingredients Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 5211 Tiszapüspöki, Fehértó part 1.; cégjegyzékszám: Cg.16-09-016853)
<b>KELER</b>	a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-042346)
<b>Keszthelyi Holding Zrt.</b>	a Keszthelyi Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 11. C. ép. 7. em.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048339)

<b>Ket.</b>	a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL törvény
<b>Kibocsátó vagy KONZUM</b>	a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrásy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-049323)
<b>Kisörs Vagyonkezelő Kft.</b>	a Kisörs Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1021 Budapest, Napraforgó utca 7.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-295220)
<b>Konzolidált Éves Beszámoló</b>	a Kibocsátó IFRS szerint konszolidált éves beszámolója
<b>Konzum Áruház Kft.</b>	a KONZUM ÁRUHÁZ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.; cégjegyzékszám: Cg.02-09-061653), jogutódja 2016. február 29. napjától a KONZUM ÁRUHÁZ Vagyonkezelő és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.; cégjegyzékszám: Cg.02-10-060411)
<b>Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>	a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrásy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-045654)
<b>KONZUM Csoport</b>	A Cégcsoport és a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapok és ezen alapok leányvállalatai
<b>Konzum II Invest Kft.</b>	a KONZUM II Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrásy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-320534)
<b>Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap</b>	a Konzum II. Ingatlanbefektetési Alap (nyilvántartási száma: 1211-14)
<b>KONZUM MANAGEMENT Kft.</b>	a KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrásy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-913725)
<b>KONZUM PE Magántőkealap</b>	a KONZUM PE Magántőkealap (nyilvántartási száma: 6122-44)
<b>Konzumgres Kft.</b>	a KONZUMGRES Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 7631 Pécs, Nagypáti u.13/1.; cégjegyzékszám: Cg.02-09-060499)
<b>Közgyűlés</b>	a Kibocsátó közgyűlése,

<b>KPE Invest Kft.</b>	a KPE Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-294247)
<b>KPRIA Zrt.</b>	a KPRIA Magyarország Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048608)
<b>Královopolská RIA</b>	a Královopolská RIA, s.a. (székhelye: 638 00 Brno, Lesná, Okružní 875/19a, Csehország; cégjegyzékszám: 64506347)
<b>Kristály Consulting Bt.</b>	a Kristály Consulting Tanácsadó és Szolgáltató Betéti Társaság (székhelye: 3796 Borsodszirák, Rákóczi út 44.; cégjegyzékszám: Cg.05-06-003216)
<b>KSH</b>	a Központi Statisztikai Hivatal
<b>KUNHALOM AGRÁRIA Kft.</b>	a KUNHALOM AGRÁRIA Mezőgazdasági Termelő Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 5231 Fegyvernek, Szapárfalu Major; cégjegyzékszám: Cg.16-09-005838)
<b>Kutatópark Zrt.</b>	a Kutatópark Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.; cégjegyzékszám: Cg.13-10-040894)
<b>KZBF Invest Kft.</b>	a KZBF INVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-326171)
<b>KZF Vagyonkezelő Kft.</b>	a KZF Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-294248)
<b>KZH Invest Kft.</b>	a KZH INVEST Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-326234)
<b>LEED minősítés</b>	Leadership in Energy and Environmental Design, zöldépületi minősítés
<b>Legatum '95 Kft.</b>	a Legatum '95 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4200 Hajdúszoboszló, Mátyás király sétány 12-14.; cégjegyzékszám: Cg.09-09-028871)
<b>Ligetfürdő Kft.</b>	a Ligetfürdő Ingatlanfejlesztő és Fürdőüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 6726 Szeged, Torontál tér 1.; cégjegyzékszám: Cg.06-09-

011579)

<b>Magyar Közgazdasági Társaság</b>	a Magyar Közgazdasági Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; nyilvántartási száma: 01-02-0000506)
<b>Magyar Pénzverő Zrt.</b>	a Magyar Pénzverő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1239 Budapest, Európa út 1.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-041952)
<b>Magyar Sportmárka Zrt.</b>	a Magyar Sportmárka Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.; cégjegyzékszám: Cg.13-10-041771)
<b>MARK Zrt.</b>	a MARK Magyar Reorganizációs és Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048253)
<b>MÁTRA ENERGY HOLDING Zrt.</b>	a MÁTRA ENERGY HOLDING Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-049629)
<b>Mátrai Erőmű Zrt.</b>	a Mátrai Erőmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 3271 Visonta, Erőmű utca 11.; cégjegyzékszám: Cg.10-10-020024)
<b>Mészáros Autó Javító Kft.</b>	a Mészáros Autó Javító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8086 Felcsút, Fő utca 65.; cégjegyzékszám: Cg.07-09-020431)
<b>Mészáros és Mészáros Kft.</b>	a Mészáros és Mészáros Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8086 Felcsút, 0311/5.hrsz.; cégjegyzékszám: Cg.07-09-007959)
<b>Mészáros Gasztró Kft.</b>	a Mészáros Gasztró Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8086 Felcsút, Fő utca 65.; cégjegyzékszám: Cg.07-09-027053)
<b>MKB Bank Zrt.</b>	az MKB Bank Zrt. (székhelye: 1056 Budapest, Váci u. 38.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-040952)
<b>MKB-Euroleasing Autóhitel Zrt.</b>	az MKB-Euroleasing Autóhitel Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Lőportár utca 24.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-043215)
<b>MKB-Euroleasing Autólízis</b>	az MKB-Euroleasing Autólízis Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye:

<b>Zrt.</b>	1134 Budapest, Lőportár utca 24.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-043384)
<b>MKB-Euroleasing Zrt.</b>	az MKB-Euroleasing Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Lőportár utca 24.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-042072)
<b>MKB-Pannónia Zrt.</b>	az MKB-Pannónia Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1056 Budapest, Váci utca 38.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-047118)
<b>MKIK</b>	a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.; nyilvántartási szám: 01-03-000006)
<b>MM Rt. „f.a.”</b>	az MM Mechanikai Művek Részvénytársaság "felszámolás alatt" (székhelye: 2045 Törökbálint, 0152/12 hrsz.; cégjegyzékszám: Cg.13-10-040125)
<b>MMW Fémipari Zrt. „f.a.”</b>	az MMW Fémipari Zártkörűen Működő Részvénytársaság "felszámolás alatt" (székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Sport utca 3.; cégjegyzékszám: Cg.20-10-040279)
<b>MNB</b>	a Magyar Nemzeti Bank
<b>MNÜA</b>	a Magyar Nemzeti Üdülési Alapítvány
<b>Mobil-Miet Kft.</b>	a Mobil-Miet Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 7625 Pécs, Hunyadi utca 19.; cégjegyzékszám: Cg.02-09-081687)
<b>MSZSZ</b>	a Magyar Számviteli Szabályok
<b>MTM Fund Invest Kft.</b>	az MTM Fund Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-299098)
<b>MTÜ</b>	Magyar Turisztikai Ügynökség
<b>Működési Eredményhányad</b>	a működési eredmény és a nettó árbevétel hányadosaként meghatározott, a Cégcsoport (és szegmensei) működési hatékonyságát, jövedelmezőségét mérő százalékos mutatószám.
<b>Nemzeti Ménesbirtok Zrt.</b>	a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 5820 Mezőhegyes, Kozma F.út 30.sz.; cégjegyzékszám: Cg.04-10-001421)
<b>OBA</b>	az Országos Betétbiztosítási Alap



<b>OPIMUS GROUP Nyrt.</b>	az OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrásy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-042533) a 2017. augusztus 3-i névváltozást megelőzően
<b>OPUS vagy OPUS GLOBAL Nyrt.</b>	az OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrásy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-042533)
<b>OTP Bank Nyrt.</b>	az OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-041585)
<b>PADA</b>	a Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány (székhelye: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2.; nyilvántartási száma: 01-01-0011852)
<b>PADE</b>	a Pallas Athéné Domus Educationis Alapítvány (székhelye: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2.; nyilvántartási száma: 01-01-0012482)
<b>PADS</b>	a Pallas Athéné Domus Scientiae Alapítvány (nyilvántartási száma: 01-01-0011908) jogutódja a PADE
<b>Páfrány 15 Invest Kft.</b>	a Páfrány 15 Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye:1021 Budapest, Napraforgó utca 7.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-299529)
<b>Pénzjegynyomda Zrt.</b>	a Pénzjegynyomda Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1055 Budapest, Markó u. 13-17.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-042247)
<b>Prime Granola Kft.</b>	a Prime Granola Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye:1141 Budapest, Jeszenák János utca 35.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-270746)
<b>PROMID Invest Zrt.</b>	a PROMID Invest Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1085 Budapest, Kálvin tér 12.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-049290)
<b>Ptk.</b>	a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
<b>PWC</b>	a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-063022)
<b>Raiffeisen Bank Zrt.</b>	a Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Akadémia utca 6.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-

041042)

<b>Rendelet</b>	A BIZOTTSÁG 809/2004/EK RENDELETE a 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról
<b>Repro I Invest Kft.</b>	a REPRO I Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-326193)
<b>Részvény, Részvények</b>	A Bevezetett Részvények és az Új Részvények
<b>Retail Prod Zrt.</b>	a Retail Prod Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Lőportár utca 24.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048083)
<b>Révai Print Zrt.</b>	a Révai Print Szolgáltató és Kereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.; cégjegyzékszám: Cg.02-10-060426), jogutódja 2017. augusztus 7. napjától a KZH INVEST Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.; cégjegyzékszám: Cg.02-09-082172)
<b>RÉZ-HEGY Településfejlesztő Kft.</b>	a RÉZ-HEGY Településfejlesztő Kft. (székhelye: 8087 Alcsútdoboz, József A. u. 5.; cégjegyzékszám: Cg.07-09-008034)
<b>RKOFIN Kft.</b>	az RKOFIN Befektetési és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8086 Felcsút, Fő utca 221.; cégjegyzékszám: Cg.07-09-028009)
<b>RM International Zrt.</b>	az RM International Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 8086 Felcsút, 0311/5. hrsz.; cégjegyzékszám: Cg.07-10-001498)
<b>Split</b>	A Közgyűlése 2018. június 14. napján meghozott 4/2018 (VI.14.) számú Közgyűlési határozatával elhatározott részvénytársaság szerkezet módosítás
<b>SSC</b>	Shared Service Center – Üzleti támogatóközpont
<b>STATUS Capital Zrt.</b>	a STATUS Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-049602)
<b>Szja. tv.</b>	a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény

<b>Sztv.</b>	a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
<b>Tájékoztató</b>	a Társaság Részvényeinek Értékesítése céljából készített jelen magyar nyelvű tájékoztató
<b>Takarékbank</b>	a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-041206)
<b>Talents Agro Zrt.</b>	a Talents Agro Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 8086 Felcsút, Fő utca 65.; cégjegyzékszám: Cg.07-10-001506)
<b>Talents Consulting Zrt.</b>	a Talents Consulting Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 8086 Felcsút, Fő utca 65.; cégjegyzékszám: Cg.07-10-001500)
<b>Talents Group Zrt.</b>	a Talents Group Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.; cégjegyzékszám: Cg.13-10-041257)
<b>Tao. tv.</b>	a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény
<b>TBP Ingatlanhasznosító Zrt.</b>	a TBP Ingatlanhasznosító Zártkörűen (székhelye: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.; cégjegyzékszám: Cg.13-10-040893)
<b>MóriczFarm Kft.</b>	a MóriczFarm Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8086 Felcsút, Fő utca 65.; cégjegyzékszám: Cg.07-09-025642)
<b>T-Ingatlanfejlesztő 2016 Kft.</b>	a T-Ingatlanfejlesztő 2016 Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2800 Tatabánya, Győri út 23.; cégjegyzékszám: Cg.11-09-024452)
<b>Tőzsdei Bevezetés</b>	az Új Részvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Részvények „Prémium” kategóriájába történő bevezetése
<b>Tpt.</b>	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény
<b>Tpvt.</b>	a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény
<b>TREVPAR</b>	Egy szálláshelyre jutó összes bevétel
<b>Turisztika Hungária Kft.</b>	a Turisztika Hungária Idegenforgalmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 7673 Kővágószlós, 0165/30. hrsz.; cégjegyzékszám: Cg.13-10-041257)

Cg.02-09-083169)

<b>Új Részvények</b>	A Kibocsátó 8.424.159 darab 25,- Ft névértékű, névre szóló törzsrészvény (ISIN: HU0000159934) a BÉT-re bevezetendő részvénye
<b>Unit linked életbiztosítás</b>	Befektetési egységekhez kötött életbiztosítás
<b>Végzés1</b>	a Baranya Megyei Kormányhivatal 5759-1/2016. számú végzése
<b>Végzés2</b>	az Országos Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főfelügyelőség OKTF-KP/7520-2/2016. számú végzése
<b>VÉRT Vadászati Kft.</b>	a VÉRT Vadászati Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8086 Felcsút, 0311/5. hrsz.; cégjegyzékszám: Cg.07-09-026673)
<b>Veszprém Handball Zrt.</b>	a Veszprém Handball Team Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 8200 Veszprém, Külső-kádártai út 5.; cégjegyzékszám: Cg.19-10-500280)
<b>Vezérigazgató</b>	a Kibocsátó vezérigazgatója
<b>Villa Park Badacsony Kft.</b>	a Villa Park Badacsony Ingatlanfejlesztő és Turisztikai Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 59.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-301434)
<b>VIVIENVÍZ Kft.</b>	a VIVIENVÍZ Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8086 Felcsút, Fő utca 65.; cégjegyzékszám: Cg.07-09-025760)
<b>Wamsler SE</b>	a Wamsler SE Háztartástechnikai Európai Részvénytársaság (székhelye: 3100 Salgótarján, Rákóczi út 53-55.; cégjegyzékszám: Cg.12-20-000001)
<b>Wellnesshotel Építő Kft.</b>	a Wellnesshotel Építő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.; cégjegyzékszám: Cg.13-09-178172)
<b>ZION Europe Kft.</b>	a ZION Europe Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-292362)

**1. SZ. MELLÉKLET : A KIBOCSÁTÓ 2016. DECEMBER 31. NAPJÁVAL VÉGZŐDŐ ÜZLETI  
ÉVÉRE VONATKOZÓ IFRS SZERINT ELKÉSZÍTETT KONSZOLIDÁLT AUDITÁLT ÉVES  
BESZÁMOLÓJA**



# **KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

## **Konszolidált pénzügyi beszámoló**

**2016. üzleti évre**

Statisztikai számjel: 10210901-2871-114-02  
Cégjegyzék szám: 02-10-050623  
Cím: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.

Budapest, 2017. április 3.

---

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

---

## Tartalom

1. KONSZOLIDÁLT MÉRLEG.....	3
2. KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS.....	5
3. KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE-VÁLTOZÁS KIMUTATÁS.....	6
4. KONSZOLIDÁLT KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK.....	7
5. KONSZOLIDÁLT CASH FLOW-KIMUTATÁS.....	22

## 1. Konszolidált mérleg

	Mellékletek	2016 eFt	2015 eFt
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Befektett eszközök</b>			
Immateriális eszközök	11	0	872
Ingatlanok	11	0	160 965
Befektetési célú ingatlanok	11	0	896 937
Műszaki berendezések, gépek, járművek	11	0	13 364
Egyéb berendezések felszerelések, járművek	11	0	20 472
Befektetett pénzügyi eszközök	12	3 233 230	106 709
Részesedés társult vállalkozásban	13	185 070	0
		<b>3 418 299</b>	<b>1 199 319</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	14	0	154 478
Vevők	14	1 626	297 400
Váltókövetelések	14	0	0
Egyéb rövid lejáratú követelések+aktív időbeli elhatárolások	14, 15	587 715	775 121
Értékpapírok	15	200	200
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	15	23 403	3 003
		<b>612 944</b>	<b>1 230 202</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>4 031 243</b>	<b>2 429 521</b>

Budapest, 2017. április 3.

\_\_\_\_\_  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



## Konzolidált mérleg (folytatás)

	Mellékletek	2016 eFt	2015 eFt
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó tőke</b>			
Jegyzett tőke	15	521 500	2 086 000
Tőketartalék	16	0	0
Eredménytartalék	16	89 536	-647 007
Lekötött tartalék	16	33 000	0
Időszaki nettó eredmény	16	-44 586	-181 560
		<b>599 449</b>	<b>1 257 433</b>
<b>Nem ellenőrző részesedés</b>			
	16	-2 476	8 273
		<b>596 974</b>	<b>1 265 706</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Beruházási és fejlesztési hitelek	17	0	331 916
Lízingügyletek	17	0	5 828
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	17		334 515
		<b>0</b>	<b>672 259</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettség</b>			
Hitelek, kölcsönök	17	1 130 065	153 960
Szállítók	17	5 882	269 291
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	17	2 298 322	68 305
		<b>3 434 269</b>	<b>491 556</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>4 031 243</b>	<b>2 429 521</b>

Budapest, 2017. április 3.

\_\_\_\_\_  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

## 2. Konzolidált eredménykimutatás

<b>EREDMÉNYKIMUTATÁS</b> december 31-ével végződő évről	<b>Mellékletek</b>	<b>2016</b> <b>eFt</b>	<b>2015</b> <b>eFt</b>
Belföldi értékesítés árbevétele	18	23 940	1 943 211
Export értékesítés árbevétele	18	0	427
<b>Összes árbevétel</b>		<b>23 940</b>	<b>1 943 638</b>
Eladott áruk beszerzési értéke	18	0	-1 502 989
<b>Bruttó eredmény</b>		<b>23 940</b>	<b>440 649</b>
Aktivált saját teljesítmények értéke	18	0	
Anyagjellegű ráfordítások	18	-42 398	-196 164
Személyi jellegű ráfordítások	18,19	-14 298	-158 884
Értékcsökkenési leírás	20	-183	-25 534
Egyéb ráfordítások/egyéb bevételek	19	-10 763	89 462
Részesedés társult vállalkozás eredményéből		4 160	0
<b>ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>		<b>-39 541</b>	<b>149 529</b>
<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	20	<b>-7 031</b>	<b>-322 350</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>		<b>-46 572</b>	<b>-172 821</b>
ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG		-790	-8 739
<b>Tárgyévi eredmény</b>		<b>-47 362</b>	<b>-181 560</b>
<b>IDŐSZAKI NETTÓ EREDMÉNY/ÁTFOGÓ EREDMÉNY</b>		<b>-47 362</b>	<b>-181 560</b>
Anyavállalat tulajdonosaira jutó eredmény		-44 586	-181 560
Nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény		-2 776	<b>0</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>			
Alap		-2,34	-9

Budapest, 2017. április 3.

\_\_\_\_\_  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő**  
**Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**  
*Konzolidált pénzügyi beszámoló*  
2016. január 1.-2016. december 31.  
üzleti évre

### 3. Konzolidált saját tőke-változás kimutatás

	Jegyzett tőke	Eredménytartalék	Lekötött tartalék	Időszaki nettó eredmény	Nem kontrolláló érdekeltség	összesen
Egyenleg 2016. január 1-jén	2 086 000	-647 007		-181 560	8 273	1 265 706
Előző évi eredmény átvezetése		-181 560		181 560		0
Tőkeleszállítás, tőke kivonás	-475 000					-475 000
Tőkeleszállítás veszteség rendezésére	-1 031 990	1 031 990				0
Tőkeleszállítás eredménytartalék javára	-57 510	57 510				0
Pótbefizetés leányvállalat javára nem kontrolláló érdekeltség által			33 000			33 000
Kapcsolt vállalkozási viszony megszűnése miatti kivezetés		-171 397			-8 273	-179 670
Üzletrész értékesítés					300	300
Tárgyévi eredmény				-44 586	-2 776	-47 362
	<b>521 500</b>	<b>89 536</b>	<b>33 000</b>	<b>-44 586</b>	<b>-2 476</b>	<b>596 974</b>

## 4. KONSZOLIDÁLT KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK

### 4.1. A Csoport bemutatása

*Az anyavállalat:*

- *A Társaság neve:* KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
- *Székhelye:* 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.
- *Internetes honlapjának címe:* www.konzum.hu
- *Alakulásának ideje:* 1988. január 1.a Konzum Áruház Szövetkezeti Közös Vállalat jogutódjaként
- *Cégbejegyzés ideje:* 1988. október 28.
- *Cégjegyzékszám:* 02 10 050623
- *Fő tevékenységi köre:* Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- *Jegyzett tőke az üzleti év fordulónapján:* 521.500.000 Ft
- *Az éves beszámoló aláírására jogosult tisztségviselő:* Jászai Gellért Zoltán igazgatósági tag  
Linczényi Aladin Ádám igazgatósági tag  
együttesen
- *Könyvviteli feladatok ellátásáért felelős személy neve:* Kovács Katalin  
Regisztrációs szám: 146499
- *A társaság könyvvizsgálója:* ESSEL Audit Könyvvizsgáló Kft.  
MKVK regisztrációs szám: 001109
- *A könyvvizsgálatért felelő személy:* Dr. Sasváriné Dr. Hoffmann Anna  
MKVK regisztrációs szám: 001631

***A konszolidációba bevont leányvállalatok:***

A konszolidált éves beszámoló készítésénél a Konzum Nyrt. leányvállalatai közül a következő vállalatok mérlegadatait vettük figyelembe:

megnevezés	szavazati	
	arány	székhely
KZBF Invest Kft.	90,0%	1026 Budapest, Riadó utca 1-

3.

Az anyavállalt a tárgyévben tökeleszállítással együtt tőke kivonást hajtott végre 475.000 eFt értékben. A részvényesek részére teljesítendő kifizetés a KONZUM Áruház Zrt. 4.750.000 db 100Ft/db névértékű dematerializált törzsrészvényeinek a részvényesek értékpapírszámláira való átvezetéssel valósult meg. Ily módon a Konzum Áruház Zrt. és az irányítása alatt álló Konzumgres Kft. kikerült a konszolidációs körből.

#### **Részesedés társult vállalkozásban**

<b>megnevezés</b>	<b>szavazati arány</b>	<b>székhely</b>
KPRIA Magyarország Zrt.	45,0%	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
Konzum Management Kft.	30,0%	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
Konzum Alapkezelő Zrt.	46,8%	1075 Budapest, Rumbach S. u. 15.
Legatum '95 Kft.	36,0%	7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.
BLT Group Zrt.	22,8%	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
BLT Ingatlan Kft.	22,8%	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

Az egyéb részesedéseket a befektetett pénzügyi eszközök között mutatjuk ki.

Saját részvényt, üzletrészt nem vásárolt vissza a csoport egyetlen tagja sem, ezért az nem szerepel a saját tőkében.

#### **A csoport fő tevékenysége**

Az anyavállalat fő tevékenysége 2016.06..30-ig számviteli szolgáltatás nyújtása valamint tanácsadás leányvállalatok és egyéb vállalkozások részére

#### **Az anyavállalat jegyzett tőkéje**

Tárgyév: 521.500 eFt  
Előző év: 2 086 000 eFt

Az alaptőkét 20 860 000 db 25 Ft névértékű névre szóló részvény testesíti meg. A részvénytőke 88,76 %-át belföldi társaságok és magánszemélyek, 11,2 %-át külföldi befektető társaságok és magánszemélyek 0,04 %-át egyéb, ismeretlen részvényesek birtokolják.

Többségi befolyással rendelkező részvényesek:

Forlev Kft. 7621 Pécs, Irgalmasok u. 5.  
Szavazatainak aránya: 75,55 %

## 4.2. Számviteli politika

### *A beszámoló összeállításának alapja*

A Konzum Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt., mint tőzsdére bevezetett társaság az Európai Parlament és Tanács 1606/2002 EK rendelet 4. cikke és a számvitelről szóló törvény 10. § (2) bekezdése alapján 2005-től a nemzetközi számviteli standardoknak (IFRS) megfelelően összeállított összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett.

Az elmúlt időszakban hatályba lépett, az IASB és IFRIC által kibocsátott standardokban és értelmezésekben megtalálható előírásokat a Konzum Nyrt. a 2015-ös üzleti évről szóló konszolidált pénzügyi kimutatásaiban figyelembe vette. Ezen módosítások és új standardok alkalmazása hatással voltak a csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

A már elfogadott, de még be nem vezetett standardok várható hatásait nem vizsgálta.

### *Alkalmazott értékelési eljárások*

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban a konszolidációba bevont vállalatok vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét úgy kell bemutatni, mintha ezek a vállalatok egyetlen vállalként működnének. Ennek érdekében az összevont (konszolidált) éves beszámolóban az eszközök és források, a bevételek és ráfordítások, a nyereség és a veszteség értékéből - az anyavállalat és a hozzá tartozó leányvállalatok, illetve az utóbbiak egymás közötti kapcsolataiból adódó -a halmozódásokat ki kell szűrni.

A csoport gazdálkodási célkitűzése, hogy a tulajdonosok által rendelkezésre bocsátott vagyon hosszútávon gazdaságosan működjön. Az anyavállalat és a konszolidálásba bevont leányvállalatok könyvvezetésük és beszámolójuk elkészítése során abból indultak ki, hogy a belátható jövőben is fenn akarják tartani működésüket, folytatni akarják tevékenységüket.

A nemzetközi számviteli standardokkal (IFRS) összhangban történő bemutatás érdekében a magyar törvényes előírások szerinti kimutatások megfelelő módosítását, átsorolását, bizonyos tárgyi eszközök (ingatlanok) vonatkozásában átértékelését elvégeztük.

Valamennyi társaság könyvvezetése a kettős könyvvitel keretében történik, és december 31-i fordulónappal készítenek éves beszámolót. A mérlegkészítés időpontja január 31-e.

A beszámolási időszakban a számviteli politika rendelkezései nem módosultak, lezárt időszakot érintő önellenőrzésre, vagy hatósági ellenőrzésre nem került sor, ezért a beszámolási időszak adatai a megelőző évvel összehasonlíthatóak.

### *Immateriális javak és tárgyi eszközök*

Az eszközök értékcsökkenésének elszámolása a használatba vétel időpontjától, a várható hasznos élettartam alapján, lineárisan történik. A 100 E Ft értékhatár alatti tárgyi eszközöket használatba vételkor egyösszegben értékcsökkenési leírásként számoljuk el.

A befektetési célú ingatlanokat az értékcsökkenési leírással csökkentett piaci értéken, minden egyéb eszközt pedig értékcsökkenéssel korrigált bekerülési értéken szerepeltetjük a mérlegben.

Az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot az IFRS standard előírása alapján átsoroltuk az immateriális javak mérlegsorra.

Az IAS 38 szerint nem aktiválható immateriális javakat (alapítás-átszervezés, kutatás költsége, goodwill, stb.) nem szerepeltetünk a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában.

Az ingatlanok közül a Konzum Irodaház minősül befektetési célú ingatlannak, így elkülönítetten – az IAS 40 szerint - van bemutatva a beszámolóban.

### ***Vásárolt készletek, anyagok, kereskedelmi áruk***

A készletek értékelése tényleges beszerzési áron történik. Amennyiben a nettó realizálható érték (NRV) nem éri el a tényleges beszerzési árat, vagy az alá csökken, akkor leírással az NRV mértékére korrigáljuk a nyilvántartási árat. A beszerzési ár tartalmaz a beszerzéssel kapcsolatos minden elemet, de nem tartalmaz árfolyamkülönbözetet (IAS 2). A pénzügyi kimutatásokban a készletek leltár alapján szerepelnek.

### ***Befektetett pénzügyi eszközök***

A pénzügyi befektetések bekerülési értéken vannak nyilvántartva. Az év végén a pénzügyi befektetéseket értékelni kell. Amennyiben piaci értékük tartósan a nyilvántartási érték alá kerül, úgy értékvesztést kell elszámolni.

A vállalatcsoport tulajdonában lévő pénzügyi befektetések értékelésének alapja az adott társaság évváró mérlege volt. Az értékelést a saját tőke és befektetés könyv szerinti értéke viszonya alapján végezzük. Az értékelés során (az egyéb részesedések esetében) a társaságra vonatkozó döntések (felszámolás, tevékenység visszafejlesztés, stb.) figyelembe vételre kerültek.

### ***Követelések és tartozások***

A részesedési viszonyban álló társaságokkal kölcsönös egyeztetés történik, mely az év végi egymás közötti tartozásokra, követelésekre, valamint az éves egymás közötti bevételekre és ráfordításokra terjed ki.

A tartozások értékelése a tartozásokra vonatkozó dokumentumok, valamint a hitelezők egyenlegközlése alapján történt. A fizetési határidőn túli vevőkövetelésekre minősítés alapján értékvesztés lett elszámolva.

Az itt tárgyalt eszközök és források, valamint a további pénzügyi instrumentumok az IAS 32/39 és az IFRS 7 szerint valós értéken kerültek a pénzügyi kimutatásokba.

A Konzum Csoport folyamatosan elemzi tevékenységének hitel-, a likviditási- és piaci kockázatát. A piaci kockázat részét képező kamatláb kockázatot, devizakockázatot és egyéb árkockázatot nem számszerűsítette, de a kockázatok természetéről, várható – pontosan nem számszerűsíthető – mértékéről rendszeresen beszámol a Felügyelő Bizottságnak.

### 4.3. Kiegészítő információk a mérleg egyes tételeihez

#### 4.3.1. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok eFt	Szellemi termékek eFt	Összesen eFt
<b>Bruttó érték</b>			
2015.december 31-én	10 282	12 371	22 653
Üzembe helyezés	0	32	32
Csökkenés	-10 282	-12 403	-22 685
2016.december 31-én	0	0	0
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>			
2015.december 31-én	10 217	11 564	21 781
Tárgyévi értékcsökkenés	29	32	61
Csökkenés	-10 246	-11 596	-21 842
2016.december 31-én	0	0	0
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
2015.december 31-én	65	807	872
2016.december 31-én	0	0	0

#### 4.3.2. Tárgyi eszközök

	Ingatlanok eFt	Befektetési célú ingatlan eFt	Műszaki berendezések eFt	Egyéb berendezések eFt	Összesen eFt
<b>Bruttó érték</b>					
2015.december 31-én	181 520	900 000	26 381	93 235	1 201 136
Üzembe helyezés					0
Csökkenés	-181 520	-900 000	-26 381	-93 235	-1 201 136
2016.december 31-én	0	0	0	0	0
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>					
2015.december 31-én	20 555	3 063	13 017	72 763	109 398
Tárgyévi értékcsökkenés			22	100	122
Csökkenés	-20 555	-3 063	-13 039	-72 863	-109 520
2016.december 31-én	0	0	0	0	0
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>					
2015.december 31-én	160 965	896 937	13 364	20 472	1 091 738
2016.december 31-én	0	0	0	0	0



2016. évben a konszolidációs kör változása valamint az anyavállalati értékesítés miatt év végén immateriális javak és tárgyi eszközök nem szerepelnek a pénzügyi helyzet kimutatásban

### 4.3.3. Leányvállalatok

December 31-én a Csoport leányvállalatainak kiemelt adatai a következők:

megnevezés	jegyzett tőke	Anyavállalat részesedése			
		szavazati arány	névérték (eFt)	könyv sz. ér. (eFt)	tulajdoni arány
KZBF Invest Kft.	3 000	90,0%	2 700	2 700	90%

December 31-én a Csoport leányvállalatainak főbb pénzügyi adatai a következők:

Név	Befektett eszközök eFt	Forgó- eszközök eFt	Rövid lejáratú kötelezettségek eFt	Eredmény eFt
KZBF Invest Kft.	3 380 000	2 903	3 377 659	-30 756

Az anyavállalat 2015-ben alapította a KZBF Invest Kft-t. 2016. februárban az üzletrész 10%-a értékesítésre került. Év elejétől az értékesítésig eltelt időszakban gazdasági tevékenységet nem végzett a KZBF Invest Kft, ezért a konszolidációba az eszközök, kötelezettsége és az eredmény 100%-os értékben kerültek kimutatásra.

A nem ellenőrző részesedések a mérlegben olyan mértékben kerülnek felvételre, mint amilyen a részesedéshez kapcsolódóan rájuk jutó kockázatok és hasznok.

**KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő**  
**Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**  
*Konszolidált pénzügyi beszámoló*  
2016. január 1.-2016. december 31.  
üzleti évre

#### 4.3.4. Részesedés társult vállalkozásokban

December 31-én az alábbi társult vállalkozások kerültek tőke módszerrel bevonásra a konszolidációba

megnevezés	szavazati arány	Tevékenység	Befektett eszközök eFt	Forgóeszközök eFt	Hosszú lejáratú kötelezettségek eFt	Rövid lejáratú kötelezettségek eFt	Árbevétel eFt	Eredmény eFt
KPRIA Magyarország Zrt.	45,0%	Mérnöki tevékenység	-	474	-	46 736	-	(15 193)
Konzum Management Kft.	30,0%	Ingatlan adásvétel	103 210	18 492	-	129 297	32 089	(27 719)
Konzum Alapkezelő Zrt.	46,8%	Alapkezelés	-	118 240	-	9 408	62 907	13 452
Legatum '95 Kft.	36,0%	Szállodai szolgáltatás	1 267 533	646 346	389 744	243 709	140 915	53 403
BLT Group Zrt.	22,8%	Vagyonkezelés	3 000	4 453	-	3 000	-	(263)
BLT Ingatlan Kft.	22,8%	Vagyonkezelés	-	3 000	-	-	-	(51)

Az eszközök, kötelezettsége és az eredmény 100%-os értékben kerültek kimutatásra.

A Hunguest Hotels Zrt. közgyűlése 2016. december 29-i hatállyal – részvénycsere lebonyolítása érdekében – döntött a KZBF Invest Kft. tulajdonában lévő, nem szavazó 32,059% osztalékelsőbbbségi részvény bevonásáról ugyanilyen mértékű szavazati jogot biztosító „A” sorozatú törzsrészvény kibocsátása mellett.

A bevonás első évében, a Hunguest Hotels Zrt. késedelmesen tudna eleget tenni az anyavállalat felé történő adatszolgáltatási kötelezettségének és az aránytalanul magas költséggel is járna. Figyelemmel továbbá arra, hogy a tranzakció év végén történt, annak konszolidációra gyakorolt hatása nem jelentős, ezért a Hunguest Hotelst Zrt. nem került bevonásra 2016. évben

Az anyavállalat szavazati aránya a Hunguest Hotelst Zrt-ben 28,96%.

A befektetések átértékelésére nem került sor tárgyévben, mert a saját tőke és a befektetések könyv szerinti értéke közötti különbség nem tartósan jelentkezik, mert a mérlegek elfogadása után a tulajdonosok döntenek a saját tőke rendezéséről.

#### 4.3.5. Készletek

Tárgyév:	0 eFt
Előző év:	154.478 eFt

Év végén a Csoport nem rendelkezett készletállománnyal.

#### 4.3.6. Vevők

Tárgyév:	1.626 eFt
Előző év:	297.400 eFt

	<b>2016. december 31.</b>
<b>Vevőállomány</b>	<b>eFt</b>
Le nem járt vevőállomány	0
Lejárt vevőállomány, nem értékvesztett	888
Lejárt vevőállomány, értékvesztett	1 292
Lejárt vevőállomány elszámolt értékvesztés	-554
	<b>1 626</b>

A 365 napon túli követelésekre 20% értékvesztést számolt el a Csoport. A behajthatatlannak minősített követelések kivezetésre kerültek év végén 1.423 eFt értékben. A korábbi években elszámolt értékvesztések visszavezetése nem volt indokolt 2016. évben.

#### 4.3.7. Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások

<b>Követelések</b>	<b>2016. december 31.</b>	<b>2015. december 31.</b>
	<b>eFt</b>	<b>eFt</b>
Egyéb követelés	587 709	756 972
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6	17 439
Költségek aktív időbeli elhatárolása		710
<b>Összesen</b>	<b>587 715</b>	<b>775 121</b>

Az *Egyéb követelések* között 258 eFt kölcsön követelést, 586.396 eFt egyéb követelést és 1.054 eFt adótűlfizetést tart nyilván év végén a Csoport.

Az egyéb követelések közül 9.000 eFt került kivezetésre a tárgyévben elévülés vagy behajthatatlanság miatt.

#### 4.3.8. Értékpapírok

Az értékpapírok között egyéb részesedéskén a SZIMFÉK Székesfehérvári Metál Fék- és Kőszőrűgyár Zrt. 20 db 2 000 eFt/db névértékű részvényeit tartja nyilván a társaság 200 eFt bekerülési értéken. Az értékpapírok nyitó állományához képest változás nem történt év közben.

#### 4.3.9. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

	2016. december 31. eFt	2015. december 31. eFt
Bankbetét	2 903	1 645
Pénztár	20 499	1 358
<b>Összesen</b>	<b>23 402</b>	<b>3 003</b>

A csoport szintű Pénz és pénzeszköz egyenértékes állomány 2016. december 31-re vonatkozó egyenlegéből az anyavállalat több mint 80%-ot meghaladó részesedéssel bír.

#### 4.3.10. Aktív időbeli elhatárolás

A tárgyévben az *aktív időbeli elhatárolások* között 6 eFt kamatbevétel került elszámolásra:

	eFt	
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>Nyitó</b>	<b>Záró</b>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	811	6
Költségek aktív időbeli elhatárolása	217	0
<b>Összesen</b>	<b>1 028</b>	<b>6</b>

#### 4.3.11. Jegyzett tőke

A *saját tőke* elemeinek tárgyidőszaki változását az alábbi táblázat mutatja.

	2016. december 31.		2015. december 31.	
<b>Jegyzett tőke</b>	<b>darab</b>	<b>eFt</b>	<b>darab</b>	<b>eFt</b>
100 Ft névértékű törzsrészvény	-	-	20 860	2 086 000
25 Ft névértékű törzsrészvény	20 860	521 500	-	-

Az anyavállalat 2015. decemberben megtartott rendkívüli közgyűlése határozott a társaság alaptőkéjének 2.086.000 eFt-ról 521.500 eFt-ra, a kibocsátott törzsrészvények névértékének 100 Ft/db-ról 25 Ft/db-ra történő csökkenéséről. Az 1.564.5000 eFt összegű alaptőke leszállítása részben törvényi kötelezettségként veszteségrendezés, részben saját elhatározású tőke kivonás érdekében került sor. A tőke kivonás összege 475.000 eFt.

A Csoportnak nincs közvetlen (és végső) ellenőrzést gyakorló anyavállalata.

#### 4.3.12. Eredménytartalék

A tőkeleszállítás eredményeként az eredménytartalék javára került elszámolásra saját elhatározásból 57.500 eFt, továbbá a kötelező veszteségrendezés miatt 1.032.000 eFt.

	2016. december 31. eFt	2015. december 31. eFt
Anyavállalat eredménytartalék	89 536	-1 031 990
Konzolidált könyvelések miatti változások	0	384 983
<b>összesen</b>	<b>89 536</b>	<b>-647 007</b>

Megnevezés	Eredménytartalék alakulása eFt
2015. december 31.	-647 007
2015. évi időszaki eredmény átvezetése eredménytartalékba	-181 560
Kapcsolt vállalkozási viszonyok megszűnése miatti kivezetés	-171 397
Jegyzett tőke leszállítás eredménytartalék javára	1 089 500
2016. december 31.	89 536
<b>Összesen</b>	<b>89 536</b>

#### 4.3.13. Nem kontrolláló érdekeltség

Tárgyév: -2.476 eFt  
Előző év: 8.273 eFt

Megnevezés	2016. december 31. eFt
KZBF Invest Kft.	-2 476

A kapcsolt vállalkozási kör változása miatt a külső tagok részesedésének értéke nem összehasonlítható az előző időszaki adatokkal.

#### 4.3.14. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Tárgyév:	0 eFt
Előző év:	672.259 eFt

Hosszú lejáratú kötelezettség 2016. év végén nem szerepel a csoport kimutatásában.

#### 4.3.15. Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

Megnevezés	2016. december 31. eFt	2015. december 31. eFt
Rövid lejáratú kölcsönök	1 130 055	101 646
Rövid lejáratú hitelek	10	52 314
<b>Összesen</b>	<b>1 130 065</b>	<b>153 960</b>

#### 4.3.16. Szállítók

Megnevezés	2016. december 31. eFt	2015. december 31. eFt
Szállítók	5 882	269 291
	<b>5 882</b>	<b>269 291</b>

A szállítói kötelezettség 5.489 eFt-ra csökkent, mely a konszolidációs kör változásán túl 1.024 eFt a szállítók által elengedett kötelezettség.

#### 4.3.17. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	2016. december 31. eFt	2015. december 31. eFt
Váltótartozások	1 620 000	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	671 917	64 032
Költségek elhatárolása	6 405	3 987
Bevételek elhatárolása, halasztott bevételek	0	286
	<b>2 298 322</b>	<b>68 305</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között a decemberi adókat, járulékokat, munkabérekét és az egyéb vállalkozásokkal kapcsolatos kötelezettségeket tartjuk nyilván.

A költségek, ráfordítások elhatárolása soron olyan költségek szerepelnek (közüzemi díjak, telefon, kamat, szolgáltatási díjak), amelyek 2016. évben merültek fel, de csak 2017. januárban kerültek kiszámlázásra.

#### 4.3.18. Társasági és halasztott adó

A tárgyévben a Csoport adófizetési kötelezettsége a társasági adó törvény alapján került megállapításra. Halasztott adó eszközzel és kötelezettséggel nem számoltunk.

	2016. december 31. eFt	2015. december 31. eFt
Adókövetelés	0	0
Adófizetési kötelezettség	790	8 739

#### 4.3.19. Árbevétel

Értékesítés árbevétele főbb tevékenységek szerint

	2016 eFt	2015 eFt
Áru értékesítés		1 786 957
Bérbeadás		146 785
Számviteli szolgáltatás	3 635	6 746
Közvetített szolgáltatás	305	3 150
Tanácsadás	20 000	0
<b>Összesen</b>	<b>23 940</b>	<b>1 943 638</b>

#### 4.3.20. Anyagjellegű ráfordítások

	2016 eFt	2015 eFt
Anyagköltség	2 055	26 154
Igénybe vett szolgáltatások	15 811	149 541
Egyéb szolgáltatások	24 532	17 333
Közvetített szolgáltatások		3 136
<b>Összesen</b>	<b>42 398</b>	<b>196 164</b>

#### 4.3.21. Személyi jellegű ráfordítások

A Csoport alkalmazottat nem foglalkoztat a tárgyidőszak végén. A személyi jellegű ráfordítások az anyavállalatnál merültek fel az első félévben.

	2016 eFt	2015 eFt
Béreköltség	10 707	120 074
Személyi jellegű kifizetések	695	7 830
Bérfelrakások	2 896	30 980
<b>Összesen</b>	<b>14 298</b>	<b>158 884</b>

	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	Bér (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetés (eFt)
Teljes munkaidő	3	7363	519
Nem teljes munkaidő	1	1014	0
Állományba nem tartozó	0	2 330	0
<b>Mindösszesen:</b>	<b>4</b>	<b>10 707</b>	<b>519</b>

#### 4.3.22. Egyéb ráfordítások, egyéb bevételek

Az egyéb bevételek és ráfordítások valamint a rendkívüli bevételek és ráfordítások nettósításának eredményeként az előző évben bevétel míg a tárgyévben ráfordítás jellegű egyenleg keletkezett.

Az egyéb ráfordítások/bevételek jelentősebb tételei:

	2016 eFt	2015 eFt
Tárgyi eszközök értékesítésének eredménye	-1 170	117 517
Behajthatatlan követelésre befolyt összeg és követelések hitelezési veszteségként történt leírása	-9 400	-162
Értékvesztés	-540	
Kapott fejlesztési támogatás visszaírása		15
Helyi adók, adójellegű befizetések	-1 108	-22 073
Kapott és fizetett bírság, késedelmi kamat, kártalanítás	-98	-1 037
Készlet és tárgyi eszköz selejtezés, minőségi kifogás		
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel		101
Elengedett, értékesített és engedményezett kötelezettség és követelés	1 765	-3 810
Talajszennyezéssel kapcsolatos ráfordítás		
Terven felüli értékcsökkenési leírás		
Egyéb ráfordítások és bevételek	-211	-1 089
<b>Összesen</b>	<b>-10 763</b>	<b>89 462</b>



#### 4.3.23. Értékcsökkenési leírás

A Társaság a tárgyévben 183 eFt értékcsökkenést számolt el.

	2016 eFt	2015 eFt
Értékcsökkenési leírás	183	25 534
<b>Összesen</b>	<b>183</b>	<b>25 534</b>

#### 4.3.24. Pénzügyi tevékenység bevétele

	2016 eFt	2015 eFt
Kapott és fizetett kamatok	-7 016	-39 271
Részesedés értékesítésének eredménye	-22	-278 877
Részesedések, értékpapírok, vásárolt követelések értékvesztése		
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei és ráfordításai	7	-4 202
<b>Összesen:</b>	<b>-7 031</b>	<b>-322 350</b>

#### 4.3.25. Adófizetési kötelezettség

Adófizetési kötelezettség az anyavállalatnál merült fel.

Az IAS 12 jövedelemadó szerinti halasztott adó kimutatására nem került sor az eszközök és kötelezettségek könyvszerinti és adóalapja közti eltérések nagyságrendjére tekintettel. A jövőbeni ebből eredő esetleges eltérések nem befolyásolják a pénzügyi kimutatások valóságát.

#### 4.3.26. Egyéb kiegészítő információk

##### *Az átváltási árfolyamok változásainak hatásai*

A Konzum Csoport funkcionális pénzneme a forint, minden egyes tagvállalata forintban vezeti a könyveit. Az anyavállalat pénznemére történő átváltás során ezért deviza árfolyam-különbözet nem keletkezett.

A konszolidációs körbe tartozó vállalatok exporttevékenységéből és a devizában felvett bankhitelek funkcionális pénznemre váltásából származó árfolyam-különbözetek elszámolásra kerültek (IAS 21).

Az exporttevékenységből és devizahitel átváltásból árfolyam-különbözet 2016-ben nem keletkezett. Év végén a konszolidációs körbe tartozó vállalatok devizahittel nem rendelkeztek, rendezetlen exportszámláik nem voltak, így deviza árfolyam-különbözetet nem számoltunk el

### ***Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság díjazása***

A közgyűlési határozat szerint az Igazgatóság elnökét havi 50 eFt, a tagokat havi 35 eFt, a Felügyelő Bizottság elnökét havi 50 eFt, tagjait havi 35 eFt díjazás illeti meg. Az Igazgatóság tagjai tiszteletdíjukról lemondtak, az FB részére összesen 2.330 e Ft díj lett kifizetve.

A vezető tisztségviselők részére sem előleget, sem kölcsönt a Társaság nem folyósított.

### ***A könyvvizsgáló díjazása***

A társaság könyvvizsgálója a tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért

3.200 eFt díjat számított fel, mely tartalmazza a konszolidált pénzügyi kimutatások és az anyavállalati éves beszámoló vizsgálatát is.

### ***Kutatási és kísérleti fejlesztés, környezetvédelem***

A konszolidációs körbe bevont társaságoknak kutatási és kísérleti fejlesztési költségei, környezetvédelmi kötelezettségei az év folyamán nem merültek fel, a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel nem rendelkeztek.

A korábban a Konzum Nyrt. tulajdonában álló marcali gyártelepentörtént környezetszennyezéssel kapcsolatos ráfordítás 2016-ben nem merült fel

### ***Mérlegén kívüli tételek***

KZBF Invest Kft. üzletrészt terhelő zálogjog az Erste Bank Hungary Zrt. és a Magyar Export-Import Bank Zrt. javára.

KZBF Invest Kft. üzletrészt terhelő zálogjog valamint terhelési és elidegenítési tilalom az MKB Bank Zrt. valamint a Magyar Export-Import Bank Zrt. javára.

### ***A mérleg fordulónapja utáni események***

A mérleg fordulónapja után nem merültek fel olyan események, melyek a 2016. évi beszámoló szempontjából releváns információt tartalmaznak.

### ***Kockázátértékelési célok és politikák***

A társaság vezetése rendszeresen felméri a Csoport kockázatait és a múlttól valamint a piaci szereplőktől, versenytársaktól szerzett információk alapján szakmai becsléseket végez a jövőt illetően.

A vevői kockázatok csökkentése érdekében szerződés-kötés előtt minden vevőt bevizsgálunk, hitelkeretet állapítanak fel, amelyhez megfelelő biztosíték társul. A vevőállomány értékeléséhez használt becslések alapja a követelésegyenleg korosítása, fizetési hajlandóság, egyedi megállapodások.

## 5. Konszolidált cash flow-kimutatás

Megnevezés	2015. év eFt	2016. év eFt
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Üzemi tevékenység eredménye	149 529	(50 732)
Értékcsökkenési leírás	25 534	(183)
Befektetett eszközök értékesítésének, selejtezésének, kivezetésének eredménye	877 414	1 170
Kötelezettségek változása	(639 311)	(54 596)
Passzív időbeli elhatárolások változása		6 878
Követelések változása	(165 890)	36 714
Készletek változása	125 473	83 927
Aktív időbeli elhatárolások változása		1 022
<b>Üzleti tevékenységből származó cash flow</b>	<b>372 749</b>	<b>24 201</b>
Fizetett társaságiadó	8 739	(790)
<b>Működési tevékenységből származó nettó pénzeszközök</b>	<b>364 010</b>	<b>23 411</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash-flow</b>		
Befektetett eszközök beszerzése	(24 596)	(3 414 160)
Befektetett eszközök értékesítésének bevétele	954 291	481 838
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	4	0
Befektetett pénzügyi eszközök, vásárolt követelések elszámolt értékvesztése és visszaírása	0	0
Pénzügyi tevékenységből származó egyéb változás	(4 202)	0
<b>Befektetési tevékenységhez felhasznált nettó pénzeszközök</b>	<b>925 497</b>	<b>(2 932 323)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele		1 620 000
Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök felvétele		1 750 861
Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)		(475 000)
Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök nettó visszafizetése, kivezetése	(1 257 403)	
Alapítókkal szembeni kötelezettségek változása		33 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek változása	1 428	
Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	(39 275)	
<b>Finanszírozási tevékenységhez felhasznált nettó pénzeszközök</b>	<b>(1 295 250)</b>	<b>2 928 861</b>
<b>Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek változása</b>	<b>(5 743)</b>	<b>19 949</b>
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek az időszak elején	8 746	3 453
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek az időszak végén	3 003	23 403

**2. SZ. MELLÉKLET : A KIBOCSÁTÓ 2017. DECEMBER 31. NAPJÁVAL VÉGZŐDŐ ÜZLETI  
ÉVÉRE VONATKOZÓ IFRS SZERINT ELKÉSZÍTETT KONSZOLIDÁLT AUDITÁLT ÉVES  
BESZÁMOLÓJA**



KONZUM NYRT.

ÉVES KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK  
NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI STANDARDOK  
SZERINT

2017. december 31.

---



## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész .....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	9
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	10
2.	Számviteli politika .....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei .....	12
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	14
2.1.3	Árbevétel .....	15
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések .....	15
2.1.5	Értékvesztés .....	16
2.1.6	Immateriális javak .....	16
2.1.7	Goodwill .....	17
2.1.8	Készletek .....	17
2.1.9	Követelések .....	17
2.1.10	Pénzügyi eszközök .....	17
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek .....	18
2.1.12	Származékos pénzügyi eszközök .....	19
2.1.13	Céltartalékok .....	19
2.1.14	Társasági adó .....	21
2.1.15	Lízing .....	22
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS) .....	22
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek .....	22
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények .....	23
2.1.19	Osztalék .....	23
2.1.20	Befektetési célú ingatlanok .....	23
2.1.21	Pénzügyi műveletek eredménye .....	23
2.1.22	Állami támogatások .....	24
2.1.23	Fordulónap utáni események .....	24
2.2	A számviteli politika változásai .....	24
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	25
2.3.1	Ingatlanok piaci értékelése .....	25
2.3.2	Értékcsökkenés .....	26
2.4	A konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	26
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	27
2.4.2	A konszolidációs körbe bevont társult vállalkozások bemutatása .....	28
2.5	Üzleti kombinációk bemutatása .....	29
3.	Immateriális javak .....	32
4.	Ingatlanok, gépek és berendezések .....	33
5.	Halasztott adó követelések .....	35
6.	Befektetett pénzügyi eszközök .....	35
7.	Társult és egyéb vállalkozásokban való befektetések .....	36
8.	Készletek .....	36
9.	Vevőkövetelések .....	37
10.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	37
11.	Egyéb rövid lejáratú követelések .....	38
12.	Aktív időbeli elhatárolások .....	38
13.	Értékpapírok .....	39

14.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	39
15.	Jegyzett tőke és tartalékok .....	39
16.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés.....	40
17.	Hitelek és kölcsönök.....	41
18.	Céltartalékok .....	43
19.	Halasztott adó kötelezettségek .....	43
20.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	43
21.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben .....	44
22.	Egyéb kötelezettségek .....	44
23.	Passzív időbeli elhatárolások .....	45
24.	Árbevétel .....	46
25.	Eladott áruk és szolgáltatások .....	46
26.	Anyagjellegű ráfordítások .....	47
27.	Személyi jellegű ráfordítások.....	48
28.	Egyéb ráfordítások és egyéb bevételek .....	49
29.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	50
30.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	50
31.	Tőke módszerrel elszámolt vállalkozások eredménye .....	51
32.	Jövedelemadó.....	51
33.	Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedés .....	52
34.	Egy részvényre jutó eredmény .....	53
35.	Szegmensinformációk .....	53
36.	Kockázatkezelés.....	54
37.	Pénzügyi instrumentumok.....	63
38.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	64
39.	Függő kötelezettségek .....	64
40.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	64
41.	Mérlegfordulónap utáni események.....	64
42.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	67

	Melléklet	2017.12.31.	2016.12.31.
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális javak	3	59.574	-
Ingtatlanok, gépek és berendezések	4	34.656.068	-
Halasztott adókövetelések	5	455	-
Befektetett pénzügyi eszközök	6	709	3.233.230
Társult vállalkozásban való befektetések	7	12.071.987	185.070
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>46.788.793</b>	<b>3.418.300</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	8	199.632	-
Vevőkövetelések	9	254.259	1.626
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	10	15.557.299	-
Egyéb rövid lejáratú követelések	11	991.212	587.709
Jövedelemadó követelések		2.091	
Aktív időbeli elhatárolások	12	427.262	6
Értékpapírok	13	200	200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	14	2.179.428	23.403
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>19.611.383</b>	<b>612.944</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>66.400.176</b>	<b>4.031.244</b>

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



Konszolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2017.12.31.	2016.12.31.
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	15	521.500	521.500
Átértékelési tartalék	15	9.303.162	-
Eredménytartalék	15	44.950	122.536
Tárgyévi eredmény	15	8.689.415	(44.586)
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>18.559.027</b>	<b>599.450</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	16	22.288.880	(2.476)
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>40.847.907</b>	<b>596.974</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	17	10.499.623	-
Céltartalékok várható kötelezettségekre	18	32.783	-
Halasztott adó kötelezettségek	19	2.782.478	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	20	2.056	-
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>13.316.940</b>	<b>-</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	17	4.138.123	2.750.065
Szállítói kötelezettségek		803.758	5.882
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	21	687.920	-
Egyéb kötelezettségek	22	3.792.712	671.918
Társasági adó kötelezettségek		16.461	-
Passzív időbeli elhatárolások	23	2.796.355	6.405
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>12.235.329</b>	<b>3.434.270</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>66.400.176</b>	<b>4.031.244</b>

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**Konszolidált átfogó eredménykimutatás**

	Melléklet	2017. 12. 31.	2016. 12. 31.
Értékesítés nettó árbevétele	24	<b>16.823.847</b>	<b>23.940</b>
Eladott áruk és szolgáltatások	25	(1.414.033)	-
Aktivált saját teljesítmények		15.452	-
Anyagjellegű ráfordítások	26	(6.158.508)	(42.398)
Személyi jellegű ráfordítások	27	(5.497.418)	(14.298)
Értékcsökkenés és értékvesztés	3,4	(884.260)	(183)
Egyéb ráfordítások, egyéb bevételek	28	(271.609)	(10.763)
<b>Működési költségek</b>		<b>(14.210.376)</b>	<b>(67.642)</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>2.613.471</b>	<b>(43.702)</b>
Pénzügyi bevételek	29	8.812.717	7
Pénzügyi ráfordítások	30	(485.756)	(7.037)
Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből	31	399.728	4.160
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>11.340.160</b>	<b>(46.572)</b>
Jövedelemadók	32	(993.626)	(790)
<b>Adózott eredmény</b>		<b>10.346.534</b>	<b>(47.362)</b>
Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedés	33	9.303.162	-
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>9.303.162</b>	<b>-</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>19.649.696</b>	<b>(47.362)</b>
<b>Adózott eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész		8.689.415	(44.586)
Külső tulajdonosra jutó rész		1.657.119	(2.776)
<b>Egyéb átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész		9.303.162	-
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
<b>Teljes átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész		17.992.577	(44.586)
Külső tulajdonosra jutó rész		1.657.119	(2.776)
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>			
Alap	34	496	(2)
Hígított	34	496	(2)

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

## Konzolidált saját tőke változás kimutatása

	Mell.	Jegyzett tőke	Eredmény-tartalék	Átértékelési tartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke	Nem ellenőrzésre	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2015. december 31-én</b>		<b>2.086.000</b>	<b>(647.007)</b>	<b>-</b>	<b>(181.560)</b>	<b>1.257.433</b>	<b>8.273</b>	<b>1.265.706</b>
Előző évi eredmény átvezetése			(181.560)		181.560	-		-
Tőkeleszállítás, tőke kivonás		(475.000)				(475.000)		(475.000)
Tőkeleszállítás veszteség rendezésére		(1.031.990)	1.031.990			-		-
Tőkeleszállítás eredménytartalék javára		(57.510)	57.510			-		-
Pótbefizetés leányvállalat javára nem kontrolláló érdekeltség által			33.000			33.000		33.000
Kapcsolt vállalkozási viszony megszűnése miatti kivezetés			(171.397)			(171.397)	(8.273)	(179.670)
Üzletrész értékesítés						-	300	300
Teljes átfogó jövedelem					(44.586)	(44.586)	(2.776)	(47.362)
<b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>		<b>521.500</b>	<b>122.536</b>	<b>-</b>	<b>(44.586)</b>	<b>599.450</b>	<b>(2.476)</b>	<b>596.974</b>
Előző évi eredmény átvezetése			(44.586)		44.586	-		-
Leányvállalat megszerzése	2.5.					-	20.634.237	20.634.237
Pótbefizetés tőkéből való átvezetése			(33.000)			(33.000)		(33.000)
Teljes átfogó jövedelem				9.303.162	8.689.415	17.992.577	1.657.119	19.649.696
<b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>		<b>521.500</b>	<b>44.950</b>	<b>9.303.162</b>	<b>8.689.415</b>	<b>18.559.027</b>	<b>22.288.880</b>	<b>40.847.907</b>

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Mell.	2017. 12. 31.	2016. 12. 31.
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózott eredmény		10.346.534	(47.362)
Korrekciók:			
Tárgyévi értékcsökkenés		884.260	183
Halasztott adó		784.231	-
Tárgyi eszközök értékesítésének eredménye		-	1.170
Társult vállalkozás tőkemódszerrel való értékelése		(399.728)	-
Működő tőke változásai			
Készletek változása		-	83.927
Vevő és egyéb követelések változása		(117.196)	36.714
Aktív időbeli elhatárolások változása		(12.417)	1.022
Szállítók változása		(2.121)	(263.409)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása		(1.297.096)	205.078
Passzív időbeli elhatárolások változása		3.195	6.878
Fizetett adó		(75.346)	(790)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>10.114.316</b>	<b>23.411</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Tárgyi eszközök beszerzése		(884.260)	-
Tárgyi eszközök értékesítésének bevétele		-	481.838
Társult vállalkozás megszerzése		(1.314.934)	-
Leányvállalat megszerzése	2.5.	(6.354.034)	-
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése		-	(3.414.160)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(8.553.228)</b>	<b>(2.932.322)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)		594.937	3.370.861
Tőke kivonása		-	(475.000)
Kölcsön nyújtása		-	33.000
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>594.937</b>	<b>2.928.861</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		2.156.025	19.950
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		23.403	3.453
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>		<b>2.179.428</b>	<b>23.403</b>

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

A Társaság neve:	KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (továbbiakban „Társaság” vagy „Csoport”)
Székhelye:	1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.
Internetes honlapjának címe:	<a href="http://www.KONZUM.hu">www.KONZUM.hu</a>
Alakulásának ideje:	1988. január 1. a KONZUM Áruház Szövetkezeti Közös Vállalat jogutódjaként
Cégbejegyzés ideje:	1988. október 28.
Cégjegyzékszám:	02-10-050623
Fő tevékenységi köre:	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Az éves beszámoló aláírására jogosult tisztviselő:	Jászai Gellért Zoltán igazgatósági tag Linczényi Aladin Ádám igazgatósági tag együttesen
Könyvviteli feladatok ellátásáért felelős személy neve:	Kovács Katalin Regisztrációs szám: 146499
A társaság könyvvizsgálója:	ESSEL Audit Könyvvizsgáló Kft. MKVK regisztrációs szám: 001109
A könyvvizsgálatért felelős személy:	Dr. Sasváriné Dr. Hoffmann Anna MKVK regisztrációs szám: 001631

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat – az Alapszabályban rögzített módon – Felügyelő Bizottság látja el.

A Budapesti Értéktőzsde Zrt. vezérigazgatójának 80/2018 számú határozata alapján a Társaság részvényei 2018. március 7. napi hatállyal Prémium kategóriás részvényeknek minősülnek.

A KONZUM Nyrt. tulajdonosi szerkezete a teljes alaptőkére vetítve – 2017. december 31-i állapot szerint – az alábbi:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2017	Tulajdoni hányad 2016	Szavazati hányad 2017	Szavazati hányad 2016
KONZUM PE Magántőkealap	40,31%	-	40,31%	-
Forlev Kft.	-	42,62%	-	42,62%
Mészáros Lőrinc	19,57%	-	19,57%	-
Jászai Gellért Zoltán	10,43%	32,93%	10,43%	32,93%
Clearstream Banking S.A.	-	9,85%	-	9,85%
Közkezhányad	29,69%	14,60%	29,69%	14,60%
	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

*i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről*

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2018. április 5-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek 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.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

*ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2017. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható. A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

### *iii) Az értékelés alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra: származékos pénzügyi instrumentumok, az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok és értékesíthető pénzügyi instrumentumok.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőkön alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

## 2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### *Leányvállalatok*

A konszolidált éves beszámoló a KONZUM Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzésekori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében



bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

### ***Közös vállalkozások és társult vállalkozások***

A közös vállalkozás olyan szerződésen alapuló megállapodás, amelyben két vagy több fél (vállalkozók) közös irányítás alatt álló gazdasági tevékenységet folytatnak. Közös irányítás akkor valósul meg, amikor a tevékenységhez kapcsolódó stratégiai, pénzügyi és operatív döntések a vállalkozók egyhangú beleegyezését követelik meg. A közös vezetésű vállalkozás olyan vállalkozás, amely egy gazdasági tevékenységet folytató társaság, partnerség vagy más jogi személy létrehozásával jár, amelyet a Csoport a többi vállalkozóval közösen irányít.

A társult vállalkozás olyan társaság, amelynek pénzügyi és működési politikáira a Csoport jelentős befolyást képes gyakorolni, de amely nem leányvállalat vagy közös vezetésű vállalkozás.

A Csoport közös és társult vállalkozásokban lévő befektetései az equity módszer alkalmazásával kerülnek kimutatásra. Az equity módszer alapján a közös és a társult vállalkozásokban meglévő befektetés a mérlegben a vállalkozás nettó eszközértékének megszerzést követő, Csoportra jutó változásával növelt bekerülési értéken kerül kimutatásra. A vállalkozáshoz kapcsolódó goodwill a befektetés könyv szerinti értékének része, és nem kerül amortizálásra. Az eredménykimutatás a vállalkozás működéséből származó eredményének a Csoportra jutó részét tartalmazza. Ha a vállalkozás saját tőkéjével szemben elszámolt változás történik, a Csoport szintén elszámolja a rá jutó részt, és – ahol ez értelmezhető – kimutatja a saját tőke változásaként.

A közös és a társult vállalkozások beszámolási időpontjai megegyeznek a Csoportéval, és a vállalkozások számviteli politikája megfelel a Csoport által hasonló tranzakcióknál, hasonló körülmények között alkalmazottal.

Egy közös vagy társult vállalkozásban meglévő jelentős befolyás megszűnése esetén a Csoport a megmaradó részesedést átértékeli, és valós értéken veszi fel. A társult vállalkozás könyv szerinti értékének, valamint a megmaradó részesedés valós értéke és az értékesítés ellenértéke összegének különbsége az eredményben kerül elszámolásra.

## 2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került. A konsolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

### 2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra.

### 2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott, illetve nullára leírt, használaton kívüli eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	50 év
Szállodák	33 év
Bérbe adott ingatlanok	10 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A szállodák esetében a Csoport 40%-os maradványértéket állapított meg. A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

### 2.1.5 Értékvesztés

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

### 2.1.6 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek

3-6 év

### 2.1.7 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbözet a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

### 2.1.8 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg. A saját termelésű készletek önköltsége tartalmazza az alapanyagok súlyozott átlagos beszerzési árát, a közvetlen bérköltséget és járulékait és a termelő gépek értékcsökkenését, karbantartását.

### 2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

### 2.1.10 Pénzügyi eszközök

Az IAS 39 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök az alábbi négy csoportba sorolhatók: nyereséggel vagy veszteséggel szemben valós értéken értékelt ("kereskedési célú") pénzügyi eszközök, kölcsönök és követelések, lejáratig tartott befektetések és értékesíthető pénzügyi eszközök. A pénzügyi eszközök megjelenítésekor azok kezdeti értékelése valós értéken történik.

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúnak" vagy "értékesíthetőnek" minősülnek, valós értéken kerülnek értékelésre, a kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra, az értékesíthető értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség pedig a saját tőke különálló elemeként jelenik meg, amíg a befektetés értékesítésre vagy más módon kivezetésre nem kerül a könyvekből, vagy amíg az adott befektetésen értékvesztést el nem számolnak, amely időpontban a saját tőkében elszámolt halmozott nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

A Csoport minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége.

Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszaírásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

Az értékesíthető értékpapírok esetében a nem realizált nyereség és veszteség (valós érték változás) a saját tőkében kerül elszámolásra mindaddig, amíg az értékpapír értékesítésre nem kerül, vagy értékvesztés elszámolási döntés nem születik, amikor is az addig a saját tőkében elszámolt kumulált nyereség vagy veszteség az adott időszak eredménykimutatásában kerül elszámolásra.

### 2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IAS 39 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségeket a Csoport a következő kategóriákba sorolja: eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek, kölcsönök és hitelek és fedezeti elszámolási célú fedezeti instrumentumok. Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Csoport kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített. A kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek közé azok a kötelezettségek tartoznak, amelyeket elsősorban a rövid távú árfolyammozgásokból várható nyereség miatt vásárolt a Csoport. Ebbe a kategóriába tartoznak még azok a határidős ügyletek, amelyek nem minősülnek hatékony fedezeti instrumentumnak.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

#### **2.1.12 Származékos pénzügyi eszközök**

A származékos pénzügyi instrumentumok kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre, a következő beszámoló időpontjában pedig valós piaci értékre kerülnek átértékelésre.

A fedezeti ügyleteken kívüli származékos pénzügyi instrumentumok valós piaci értékében bekövetkezett változást az eredménykimutatás tartalmazza.

#### **2.1.13 Céltartalékok**

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a köteleket jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő

kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelemlék céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelemlék teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.



## 2.1.14 Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparűzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adókövetéseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

### 2.1.15 Lízing

Pénzügyi lízingről beszélünk abban az esetben, amikor a lízing feltételei szerinti, az eszközbirtoklásból származó összes kockázat és költség a lízingbe vevőt terheli. Minden egyéb lízing operatív lízingnek minősül.

Pénzügyi lízing esetén a Csoport által lízingelt eszközök a Csoport eszközeinek minősülnek és megszerzési, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzési piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl - annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen -, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

### 2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Csoport eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembe vételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2017., sem pedig a 2016. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

### 2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték.

A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem

szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

#### **2.1.18 Visszavásárolt saját részvények**

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbséget közvetlenül a tőketartalékban kerül elszámolásra.

#### **2.1.19 Osztalék**

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

#### **2.1.20 Befektetési célú ingatlanok**

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok valós értéken kerülnek nyilvántartásra. A valós érték változása az egyéb bevételek, egyéb ráfordítások között kerül elszámolásra.

A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

#### **2.1.21 Pénzügyi műveletek eredménye**

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

## 2.1.22 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

## 2.1.23 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport számviteli politikái megegyeznek a korábbi években használtakkal.

*A beszámoló kiadásáig az alábbi standardok és értelmezések kerültek kibocsátásra, melyek még nem léptek hatályba. E standardok átvételét a Csoport hatályba lépésükkor tervezi.*

### ***IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés (hatályos 2018. január 1-től)***

A standard új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és értékvesztésével kapcsolatban. Az IFRS 9 standard alkalmazása várhatóan hatással lesz a Csoport pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését valószínűleg nem befolyásolja majd. Az új standard várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált beszámolójára.

### ***IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolásai (hatályos 2018. január 1-től)***

Az IASB 2014. május 28-án új standardot bocsátott ki az ügyfelekkel kötött szerződésekből származó árbevétel elszámolásáról. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új bevételi standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 18 Bevételek és az IAS 11 Beruházási

szerveződések jelenlegi szabályozását a bevételek elszámolása terén. Az új standard szerint a vállalatok egy „ötlépcsős modellt” alkalmaznak annak meghatározására, hogy mikor és milyen összegben jelenítsék meg az árbevételt. A modell szerint a bevételt úgy kell megjeleníteni, hogy az kifejezze az ígért termék vagy szolgáltatás (szerződéses kötelelem) átruházását, olyan összegben, amelyre a vállalat a várakozásai szerint jogosult lesz. Az új standard várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált beszámolójára.

### ***IFRS 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-től)***

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

2017-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2017. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

## **2.3 Bizonytalansági tényezők**

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információon alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

### **2.3.1 Ingatlanok piaci értékelése**

A Csoport a leányvállalatok megszerzésének napjára felkérte a KPMG tanácsadó társaságot a HUNGUEST Hotels Zrt. és az Erkel Hotel Kft. szállodáinak az értékelésére, aki az értékelést DCF alapon végezte el. Az értékelés során megállapítást nyert, hogy a szállodák valós értéke

jelentősen magasabb a könyv szerinti értéküknél, 17.978.243 eFt összeggel. A leányvállalatok a megszerzéskor a saját tőke valós értékén kerültek bevonásra, amely a fenti összeget is tartalmazza. Az ingatlanok megtérülő értékét a Társaság a számviteli politikával összhangban vizsgálja. Az ingatlanokat a Csoport 33 év alatt amortizálja 40%-os maradványérték mellett.

### 2.3.2 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2017. december 31-ével végződő évre 884.260 eFt, a 2016. december 31-ével végződő évre 183 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

### 2.4 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

<i>Leányvállalatként</i>	Szavazati arány		Tulajdoni arány	
	2017	2016	2017	2016
HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	59,94%	28,80%	28,80%	28,80%
KZBF INVEST Vagyonkezelő Kft.	90,00%	-	90,00%	-
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	45,80%	45,80%	45,80%	45,80%
Erkel Hotel Kft.	59,94%	-	28,80%	-
Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft.	59,94%	-	28,80%	-

<i>Társult vállalkozásként</i>	Szavazati arány		Tulajdoni arány	
	2017	2016	2017	2016
KPRIA Magyarország Zrt.	11,49%	45,00%	11,49%	45,00%
KONZUM MANAGEMENT Kft.	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Legatum '95 Kft.	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%
Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	23,86%	-	23,86%	-

## 2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

### 2.4.1.1 HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.

*Székhely: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.*

A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. fő tevékenysége szálláshely biztosítása, melyet 19 darab 3 vagy 4 csillagos szállodákban valósít meg. A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 2017. január 1-jétől leányvállalatként került bevonásra.

A Társaság 59,94%-os szavazati joggal a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. releváns döntései felett kontrollt gyakorol. A KZBF INVEST Kft. 32%-os (28,8% közvetetten) szavazati és tulajdoni hányada mellett a KONZUM Befektetési Alapkezelő Zrt. szavazati hányada 31,14%.

A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. másik fő tulajdonosa a KZH INVEST Kft., amely társaság a KONZUM PE Magántőkealap 100%-os tulajdonában van. A KZH INVEST Kft-t érintő döntéseket a KONZUM PE Magántőkealap nevében a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. hozza, a KZH Kft-ben szavazati joggal más nem rendelkezik. A Konzum Befektetési Alapkezelőben a döntéseket 45,8%-ban a KONZUM Nyrt. hozza. A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. 53,2%-a mind a tulajdoni-, mind a szavazati jogot tekintve annak a magánszemélynek a tulajdonában van, aki a KONZUM Nyrt. igazgatóság elnöke.

### 2.4.1.2 Erkel Hotel Gyógy szálló Kft.

*Székhely: 5701 Gyula, Várkert 1.*

Az Erkel Hotel Gyógy szálló Kft. fő tevékenysége szálláshely biztosítása, melyet Gyulán található szállodájában valósít meg. Az Erkel Hotel Gyógy szálló Kft. a HUNGUEST Hotels Zrt. 100%-os leányvállalata, így 2017. január 1-jétől leányvállalatként került bevonásra.

Az Erkel Hotel Gyógy szálló Kft. 2017. december 31-én beolvadt a HUNGUEST Hotels Zrt-be.

### 2.4.1.3 Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft.

*Székhely: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.*

A Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft. idegenforgalmi tanácsadással foglalkozik. A leányvállalat a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 100%-os leányvállalata, így 2017. január 1-jétől leányvállalatként került bevonásra.

A Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft. 2017. december 31-én beolvadt a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt-be.

### 2.4.1.4 KZBF INVEST Vagyonkezelő Kft.

*Székhely: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.*

A KZBF INVEST Vagyonkezelő Kft. fő tevékenysége vagyonkezelés (holding). A leányvállalat már 2016-ban teljeskörűen konszolidálásra került az éves konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

#### 2.4.1.5 Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.

Székhely: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

A KONZUM Befektetési Alapkezelő Zrt. Kft. fő tevékenysége alapkezelés. A leányvállalat 2017. január 1-jétől 46,8%-os szavazati és tulajdoni joggal leányvállalatként kerül bevonásra.

### 2.4.2 A konszolidációs körbe bevont társult vállalkozások bemutatása

#### 2.4.2.1 KPRIA Magyarország Zrt.

Székhely: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

A KPRIA Magyarország Zrt. fő tevékenysége mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás. A KPRIA Magyarország Zrt. 33,51%-os részvénytársasága 2017-ben értékesítésre került, így 2017. december 31-én már nem minősült társult vállalkozásnak.

#### 2.4.2.2 KONZUM MANAGEMENT Kft.

Székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10.

A KONZUM MANAGEMENT Kft. fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A KONZUM Management Kft. az alábbi leányvállalatokkal rendelkezik:

Leányvállalat neve	Szavazati és tulajdoni jog (%)
BLT Group Zrt.	100
BLT Ingatlan Kft.	100
Balatontourist Kft.	100
Balatontourist Camping Kft.	100
Balatonturist Füred Club Camping	100
ZION Kft.	100

A KONZUM MANAGEMENT Kft. konszolidált beszámolója equity módszerrel került bevonásra 2017. december 31-én.

#### 2.4.2.3 Legatum '95 Kft.

Székhely: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.

A Legatum '95 Kft. a KZBF INVEST Kft. 40%-os tulajdonában van, equity módszerrel került bevonásra.

#### 2.4.2.4 Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Székhely: 1022 Budapest, Bég u. 3-5.









### 3. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2015. december 31-én</b>	<b>22.653</b>
Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	32
Csökkenés és átsorolás	(22.685)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>-</b>
Konszolidációs kör változása	303.142
Növekedés és átsorolás	33.132
Csökkenés és átsorolás	(2.873)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>333.401</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>	
<b>2015. december 31-én</b>	<b>21.781</b>
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	61
Csökkenés	(21.842)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>-</b>
Konszolidációs kör változása	258.446
Éves leírás	18.254
Csökkenés	(2.873)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>273.827</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2015. december 31-én</b>	<b>872</b>
<b>2016. december 31-én</b>	<b>-</b>
<b>2017. december 31-én</b>	<b>59.574</b>

#### 4. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek. berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
<b>Bruttó érték</b>				
<b>2015. december 31-én</b>	<b>181.520</b>	<b>119.616</b>	-	<b>301.136</b>
Konszolidációs kör változása				
Növekedés és átsorolás				
Csökkenés és átsorolás	(181.520)	(119.616)		(301.136)
<b>2016. december 31-én</b>	-	-	-	-
Konszolidációs kör változása	38.176.088	2.970.094	67.062	41.213.244
Növekedés és átsorolás	72.295	489.402		561.697
Csökkenés és átsorolás	(3.962)	(85.875)	(29.728)	(119.565)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>38.244.421</b>	<b>3.373.621</b>	<b>37.334</b>	<b>41.655.376</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>				
<b>2015. december 31-én</b>	<b>20.555</b>	<b>85.780</b>	-	<b>106.335</b>
Konszolidációs kör változása				
Éves leírás		122		122
Csökkenés	(20.555)	(85.902)		(106.457)
<b>2016. december 31-én</b>	-	-	-	-
Konszolidációs kör változása	3.444.435	2.772.514		6.216.949
Éves leírás	679.484	186.522		866.006
Csökkenés		(83.647)		(83.647)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>4.123.919</b>	<b>2.875.389</b>	-	<b>6.999.308</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>				
<b>2015. december 31-én</b>	<b>160.965</b>	<b>33.836</b>	-	<b>194.801</b>
<b>2016. december 31-én</b>	-	-	-	-
<b>2017. december 31-én</b>	<b>34.120.502</b>	<b>498.232</b>	<b>37.334</b>	<b>34.656.068</b>

Az ingatlanok elsősorban a HUNGUEST Hotels Szállodaiipari Zrt. és az Erkel Hotel Kft. szállodáinak épületét tartalmazzák.

#### 4. Ingatlanok, gépek, berendezések (folytatás)

adatok eFt-ban	<u>Befektetési célú ingatlanok</u>
<b>Bruttó érték</b>	
2015. december 31-én	900.000
Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	(900.000)
<b>2016. december 31-én</b>	-
Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	
Átsorolás	
<b>2017. december 31-én</b>	-
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>	
2015. december 31-én	3.063
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	
Csökkenés	(3.063)
<b>2016. december 31-én</b>	-
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	
Átsorolás	
<b>2017. december 31-én</b>	-
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
2015. december 31-én	896.937
2016. december 31-én	-
2017. december 31-én	-

## 5. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbözet átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A halasztott adót a Csoport 9%-os adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad.

Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor 2017-ben és 2016-ban:

	Nyitó 2016.12.31.	Konszolidációs kör változása	Növekedés	Csökkenés	Záró 2017.12.31.
Értékvesztés	-	-	50	-	50
Veszteségelhatárolás	-	-	405	-	405
<b>Összesen</b>	-	-	<b>455</b>	-	<b>455</b>

## 6. Befektetett pénzügyi eszközök

	2017. december 31.	2016. december 31.
HUNGUEST Hotels követelések	-	3.233.230
Dolgozóknak adott hosszú lejáratú kölcsönök	709	-
<b>Összesen</b>	<b>709</b>	<b>3.233.230</b>

A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 2017-ben már teljeskörűen bevonásra került a konszolidációba.

## 7. Társult és egyéb vállalkozásokban való befektetések

A Társaság társult és egyéb vállalkozásokban való részesedései a következőek voltak:

Társaság neve	2017. december 31.	2016. december 31.
KONZUM Áruház Zrt..	30	30
KPRIA Magyarország Zrt.	580	2.250
KONZUM MANAGEMENT Kft.	9.376.179	900
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	-	30.960
Legatum '95 Kft.	295.430	140.000
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	2.371.344	-
Gyulai Várfürdő Kft.	210	-
Gyulai Turisztikai Nonprofit Kft.	28.000	-
Egyéb	214	10.930
<b>Összesen</b>	<b>12.071.987</b>	<b>185.070</b>

A KONZUM MANAGEMENT Kft. equity módszerrel való értékelésének növekménye elsősorban az általa birtokolt OPUS Global Nyrt-ben való értékpapírok valós érték változásának köszönhetőek, melyet a KONZUM MANAGEMENT Kft. egyéb átfogó eredményen keresztül értékel.

## 8. Készletek

	2017. december 31.	2016. december 31.
Anyagok	71.591	-
Áruk	128.041	-
<b>Összesen</b>	<b>199.632</b>	<b>-</b>

A készletek a szállodai tevékenységhez kapcsolódó anyagokat és árukat tartalmazzák.



## 9. Vevőkövetelések

	2017. december 31.	2016. december 31.
Vevőkövetelések	284.314	2.180
Le: értékvesztés	(30.055)	(554)
<b>Összesen</b>	<b>254.259</b>	<b>1.626</b>

## 10. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Társaság neve	2017. december 31.	2016. december 31.
KONZUM MANAGEMENT Kft.	63.557	-
Legjobb Napok Kft.	1.012	-
KONZUM Áruház Zrt.	3.196	-
KZH INVEST Kft.	15.474.843	-
KONZUM PE Magántőkealap	10.897	-
METIS Magántőkealap	2.114	-
METIS 2 Magántőkeala	49	-
KONZUM II Ingatlanalap	1.583	-
KONZUM RE Intézményi Ingatlanalap	48	-
<b>Összesen</b>	<b>15.557.299</b>	<b>-</b>

A KZH INVEST Kft-vel szembeni követelés a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. és az Erkel Hotel Kft. birtokában lévő váltók, melyek aláírásával és kibocsátásával a KZH INVEST Kft. feltétlen fizetési kötelezettséget vállal a váltó bemutatásakor.

## 11. Egyéb rövid lejáratú követelések

	2017. december 31.	2016. december 31.
Tüzépker követelés	563.121	578.331
Adott kölcsönök	18.988	258
KPRIA-nak adott pótbefizetések	50.000	-
Adókövetelések	18.096	1.054
Erzsébet program elszámolási számla	52.410	-
Biztosítóval szembeni követelések	8.222	-
Kártyakövetelések	205.993	-
Adott előlegek	52.206	-
Egyéb	22.176	8.066
<b>Összesen</b>	<b>991.212</b>	<b>587.709</b>

Az egyéb követelések állománya 2017. december 31-én 34.372 eFt, 2016. december 31-én 0 eFt értékvesztést tartalmaz.

## 12. Aktív időbeli elhatárolások

	2017. december 31.	2016. december 31.
Árbevétel elhatárolása	357.766	6
Költségek elhatárolása	69.496	-
<b>Összesen</b>	<b>427.262</b>	<b>6</b>

### 13. Értékpapírok

	2017. december 31.	2016. december 31.
Értékpapírok	200	200
<b>Összesen</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

Az értékpapírok között a SZIMFÉK Székesfehérvári Metál Fék- és Köszörűgyár Zrt. 20 db 2.000 eFt/db névértékű részvényeit tartja nyilván a társaság.

### 14. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2017. december 31.	2016. december 31.
Pénztárak	36.301	20.500
Bankszámla	2.143.127	2.903
<b>Összesen</b>	<b>2.179.428</b>	<b>23.403</b>

### 15. Jegyzett tőke és tartalékok

A Társaság jegyzett tőkéje 20.860.000 db 25 Ft/db névértékű, dematerializált, névre szóló törzsrészvényből áll.

2016-ban a Társaság 475.000 eFt tőke kivonásról döntött, valamint a jegyzett tőkét leszállította további 1.031.990 eFt-tal az eredménytartalék javára.

A Társaság értékelési tartaléka a KONZUM Management Kft. equity módszerrel való értékelésének eredményeként az általa birtokolt OPUS Global Nyrt-ben való értékpapírok valós értékének Társaságra jutó változása, melyet a KONZUM Management Kft. egyéb átfogó eredményen keresztül értékel, így a Csoport Átértékelési tartalékát növeli.

## 16. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

Társaság neve	2017. december 31.	2016. december 31.
KZBF INVEST Kft.	17.864	(2.476)
Erkel Hotel Kft.	110.365	-
Turizmus Stratégiai Kft.	(6.476)	-
HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	22.085.640	-
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	81.487	-
<b>Összesen</b>	<b>22.288.880</b>	<b>(2.476)</b>

## 17. Hitelek és kölcsönök

	2017. december 31.	2016. december 31.
Erste Bank Zrt./Magyar Export-Import Bank Zrt. konzorcium	10.499.623	-
<b>Hosszú lejáratú hitelek összesen</b>	<b>10.499.623</b>	<b>-</b>

A hitelt a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. felé az Erste Bank Zrt./Magyar Export-Import Bank Zrt. konzorciuma folyósította. A hitel futamideje 15 év, lejárat 2031. június 30. A hitelhez 3 havi EURIBOR + 3,3% kamat kapcsolódik. A hitel EUR-ban denominált.

A felvett hitelek teljes összegére és valamennyi járulékuk erejéig a bankokat megillető követelések biztosítására az alábbi vagyontárgyakon alapítanak jelzálogjogot:

- a Társaság tulajdonában álló és tulajdonába kerülő valamennyi ingó vagyontárgyra, teljes eszközállományára, a mindenkori készletállományára
- a Társaságot megillető jogokra,
- a Társaság valamennyi fennálló vagy keletkező jövőbeni pénzügyi követeléseire, mint pl. zálogjog a bankszámla-követelésekre és az osztalékra vonatkozó követelésekre.

A KZBF INVEST Kft. 90%-os tulajdonrészén alapított 3. ranghelyű zálogjog 80.000.000 EUR maximum keretösszeg és bármely kamat, késedelmi kamat, költség, díj és bármely más kiadás erejéig.

A hosszú lejáratú hitel törlesztése a szerződés alapján a következő:

	2017. december 31.
2019-ben törlesztendő	688.511
2020-ban törlesztendő	711.461
2021-ben törlesztendő	735.342
2022-ben törlesztendő	759.843
2023-ban törlesztendő	785.274
2023 után törlesztendő	6.819.192
<b>Összesen</b>	<b>10.499.623</b>

## 17. Hitelek és kölcsönök (folytatás)

	2017. december 31.	2016. december 31.
Erste Bank Zrt./Magyar Export-Import Bank Zrt. konzorcium	793.120	-
Takarékbank Zrt.	2.195.003	-
MKB Bank Zrt. folyószámlahitel	1.150.000	1.130.056
Váltókötelezettség	-	1.620.000
<b>Rövid lejáratú hitelek összesen</b>	<b>4.138.123</b>	<b>2.750.065</b>

### *Takarékbank Zrt. hitel*

A KONZUM Nyrt. és a KONZUM MANAGEMENT Kft. az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvénycsomagjának megszerzéséhez a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt-vel 2017. szeptember 25-én kölcsönszerződést kötött, melynek keretösszege 5,2 milliárd Ft. A hitel forintban denominált, kamata 3 havi BUBOR + 2,5%, lejáratá 2018. szeptember 3. A biztosíték jellege egyetemleges óvadék alapítása 5,2 milliárd Ft és járuléki erejéig, tagi kölcsön, az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt-vel szembeni követelések és eszközök (készpénz, osztalék, ingatlanértékesítés bevétele). A biztosítékok: 6.958.067 db Opus részvény vagy 3.471.295 db KONZUM részvény vagy 21.532.091 db Appeninn Vagyonkezelő Holding részvény alárendelése a Takarékbank kölcsönnek, elsődlegesen előtörlesztésre fordítható.

### *MKB Bank Zrt. hitel*

A KZBF INVEST Kft. 2016. december 16-án 1,15 milliárd Ft összegű hitelkeret szerződést írt alá, melynek lejáratá 2018. június 15. A hitel célja a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. részvénycsomagjának finanszírozása volt. A hitel forintban denominált, kamata 1 havi BUBOR + 4%. A biztosíték jellege követelés alárendelés, a KZBF INVEST Kft-vel szemben fennálló valamennyi követelés teljes alárendelése.

## 18. Céltartalékok

A céltartalékok összege a ki nem vett szabadságokra képzett céltartalék összegét tartalmazza 2017. december 31-én 32.783 eFt összegben.

## 19. Halasztott adó kötelezettségek

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor 2017-ben és 2016-ban:

	Nyitó 2016.12.31.	Konszolidációs kör változása	Növekedés	Csökkenés	Záró 2017.12.31.
Értékvesztés	-			(2.655)	(2.655)
Értékcsökkenés	-	1.793.287	94.747		1.888.034
Veszteségelhatárolás	-			(2.336)	(2.336)
Céltartalék	-			(2.950)	(2.950)
Fejlesztési tartalék	-	72.972	45.181		118.153
Konszolidációs módosítások	-	(2.516)	786.748		784.232
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>1.863.743</b>	<b>926.676</b>	<b>(7.941)</b>	<b>2.782.478</b>

## 20. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2017. december 31.	2016. december 31.
Lízingkötelezettség	2.056	-
<b>Összesen</b>	<b>2.056</b>	<b>-</b>

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízingből származó kötelezettségeket tartalmaznak.

## 21. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2017. december 31.	2016. december 31.
KONZUM PE Magántőkealap	664.119	-
KONZUM MANAGEMENT Kft.	5.851	
Jászai Gellért	17.950	
<b>Összesen</b>	<b>687.920</b>	<b>-</b>

A KONZUM PE Magántőkealap felé való kötelezettség tartalmaz egy 479.755 eFt kölcsönt, melyet 2016. augusztus 30-án folyósítottak, a jegybanki alapkamat + 2% kamatfizetés mellett, lejáratára 120 hónap.

## 22. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza 2017. és 2016. december 31-én:

	2017. december 31.	2016. december 31.
MNÜA utalvány	2.472.030	-
Jövedelemtartozás	246.236	-
Nem számlázott szállítók	257.186	-
Kaució	8.808	-
Voucherek	27.908	-
Kapott előlegek	399.471	-
Ajándékkártya	229.168	-
Adókötelezettség	65.844	-
Egyéb	86.061	671.918
<b>Összesen</b>	<b>3.792.712</b>	<b>671.918</b>



### 23. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások értéke a következőket tartalmazza 2017. és 2016. december 31-én:

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Bevételek elhatárolása	8.410	-
Költségek elhatárolása	95.997	6.405
Kapott támogatások	2.686.229	-
Kamatok	1.026	-
Térítés nélkül átvett eszközök	4.683	-
Egyéb	10	-
<b>Összesen</b>	<u><b>2.796.355</b></u>	<u><b>6.405</b></u>

A kapott támogatások tartalmazzák a korábbi Széchenyi terv keretében végzett beruházások (Hotel Aqua-Sol, Hotel Pelion és Hotel Répce Gold), valamint a 2008-2014. években végzett fejlesztésekhez elnyert, pénzügyileg rendezett EU támogatások 2017. december 31-ig egyéb bevételként még el nem számolt részét.

## 24. Árbevétel

	2017. december 31.	2016. december 31.
Belföldi értékesítés	11.758.860	23.940
Export értékesítés	5.064.987	-
<b>Összesen</b>	<b>16.823.847</b>	<b>23.940</b>

2017-ben és 2016-ban a bevételek az alábbi tevékenységekből álltak össze:

	2017. december 31.	2016. december 31.
Szálláshely kiadása	13.564.341	-
Vendéglátás	2.299.726	-
Alapkezelői díj	261.513	-
Egyéb	698.267	23.940
<b>Összesen</b>	<b>16.823.847</b>	<b>23.940</b>

## 25. Eladott áruk és szolgáltatások

	2017. december 31.	2016. december 31.
Éttermi anyagok	968.690	-
Áruértékesítés	4.760	-
Szálláshoz kapcsolódó anyagok	194.010	-
Fürdőbelépők költségei	210.371	-
Egyéb	36.202	-
<b>Összesen</b>	<b>1.414.033</b>	<b>-</b>

## 26. Anyagjellegű ráfordítások

	2017. december 31.	2016. december 31.
Anyagköltségek	3.665.306	2.055
Igénybevett szolgáltatások	2.493.202	40.343
<b>Összesen</b>	<b>6.158.508</b>	<b>42.398</b>

Az anyagköltségek az alábbiakat tartalmazták:

	2017. december 31.	2016. december 31.
Éttermi anyagok	1.973.006	-
Szállodai anyagok	603.657	-
Közüzemi díjak	1.021.211	-
Egyéb	67.432	2.055
<b>Összesen</b>	<b>3.665.306</b>	<b>2.055</b>

Az igénybevett szolgáltatások az alábbiakat tartalmazták:

	2017. december 31.	2016. december 31.
Bankköltségek	103.780	24.532
Bérleti díjak	269.292	-
Biztosítási díjak	14.200	-
Franchise díjak	4.695	-
Jutalékok	383.771	-
Karbantartási költségek	467.901	-
Mosás, tisztítás költsége	315.921	-
Reklám, marketing	286.327	-
Szakértői díjak	236.431	15.811
Posta, telefon	71.051	-
Egyéb	339.833	-
<b>Összesen</b>	<b>2.493.202</b>	<b>40.343</b>

## 27. Személyi jellegű ráfordítások

	2017. december 31.	2016. december 31.
Béreköltség	3.650.048	10.707
Egyéb személyi jellegű juttatások	1.025.892	695
Járulékok	821.478	2.896
<b>Összesen</b>	<b>5.497.418</b>	<b>14.298</b>
<b>Átlagos Dolgozói létszám</b>	<b>1.377</b>	<b>4</b>



## 29. Pénzügyi műveletek bevételei

	2017. december 31.	2016. december 31.
Kapott kamatok	2.115	-
Árfolyamnyereség	48.092	7
Badwill	8.762.510	-
<b>Összesen</b>	<b>8.812.717</b>	<b>7</b>

2017-ben badwill a következő társaságok akvizícióján keletkezett:

HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	8.609.966
Erkel Hotel Kft.	138.278
Turizmus Stratégiai Kft.	(2.710)
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	16.976
<b>Badwill Összesen</b>	<b>8.762.510</b>

## 30. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2017. december 31.	2016. december 31.
Fizetett kamatok	462.725	7.016
Árfolyamveszteség	23.031	21
<b>Összesen</b>	<b>485.756</b>	<b>7.037</b>

### 31. Tőkemódszerrel elszámolt vállalkozások eredménye

	2017. december 31.	2016. december 31.
KONZUM MANAGEMENT Kft.	244.298	4.160
Legatum '95 Kft	155.430	-
<b>Összesen</b>	<b>399.728</b>	<b>4.160</b>

### 32. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2017. december 31.	2016. december 31.
Társasági adó	75.346	790
Halasztott adó	918.280	-
<b>Összesen</b>	<b>993.626</b>	<b>790</b>

A csoportszintű tárgyévi társasági adó az egyes társaságok helyi szabályok szerint megállapított adózandó nyeresége alapján került meghatározásra.

Jelenleg Magyarországon az egyes adóhatóságok által előírásra, kiszabásra kerülő adónemek körét több vonatkozó törvény szabályozza. Ezen jogszabályok többek között kiterjednek az általános forgalmi adó, a társasági-, helyi adók, valamint a bérhez kapcsolódó adók, járulékok körére. Az adóval kapcsolatos elszámolások ellenőrzési jogköre az adóhatóságokat illeti, amelyeknek, jogszabályi meg nem felelés, illetve jogszabály sértés esetén, jogukban áll különféle bírság, mulasztás kiszabása a törvény adta kereteken belül. A vezetőség meggyőződése, hogy a beszámolóban szereplő adókötelezettségek értéke a jogszabályi előírásokkal összhangban áll. Ugyanakkor bármely adóhatóságnak jogában áll eltérő álláspont kialakítása, aminek hatása akár jelentős mértékű is lehet.

Az adó levezetése a következő volt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Adózás előtti eredmény	11.340.160	(46.572)
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	1.020.614	(4.191)
Nem kimutatott veszteségelhatárolás	-	4.191
Tőke módszerrel számított részesedések eredménye	(35.976)	
Állandó különbségek	8.988	790
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b><u>993.626</u></b>	<b><u>790</u></b>

### 33. Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedés

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
KONZUM Management Kft.	9.303.162	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Összesen</b>	<b><u>9.303.162</u></b>	<b><u>-</u></b>

A társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedése a KONZUM MANAGEMENT Kft. által birtokolt OPUS Global Nyrt. részvényeinek egyéb átfogó eredményével szemben való értékelésének anyavállalatra jutó részét tartalmazza.



### 34. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

	2017	2016
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	10.346.535	(47.362)
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	20.860	20.860
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b>496</b>	<b>(2)</b>

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2017-ben, sem 2016-ban, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

### 35. Szegmensinformációk

Mivel a Csoport tőzsdén jegyzett vállalkozás, így a szegmens információk közzétételére kötelezett. A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatótanács tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállításánál. Két szegmens került meghatározásra: turizmus és vagyonkezelés.

### 35. Szegmensinformációk (folytatás)

2017. december 31.	Turizmus	Vagyonkezelés	Egyéb és Kiszűrések	Konzolidált
Árbevétel külső felektől	16.562.334	261.513	-	16.823.847
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
	<b>16.562.334</b>	<b>261.513</b>	-	<b>16.823.847</b>
Működési ráfordítások	(13.071.879)	(254.237)		(13.326.116)
Értékcsökkenés	(880.906)	(3.354)		(884.260)
Társult vállalkozás eredménye			399.728	399.728
Pénzügyi műveletek	8.745.435	16.976	(435.449)	8.326.961
Adóráfordítás	(772.629)		(220.997)	(993.626)
Adózott eredmény	<b>10.582.355</b>	<b>20.898</b>	<b>(256.718)</b>	<b>10.346.534</b>
Befektetett eszközök	40.450.149	5.786.373	552.271	46.788.793
Forgóeszközök	21.954.488	883.261	(3.226.366)	19.611.383
Hosszú lejáratú kötelezettségek	13.305.288	11.652		13.316.940
Rövid lejáratú kötelezettségek	9.741.219	5.720.474	(3.226.365)	12.235.328
2016. december 31.	Turizmus	Vagyonkezelés	Egyéb és Kiszűrések	Konzolidált
Árbevétel külső felektől	-	23.940		23.940
Árbevétel csoporton belül	-	-		-
	-	<b>23.940</b>		<b>23.940</b>
Működési ráfordítások	-	(67.459)		(67.459)
Értékcsökkenés	-	(183)		(183)
Társult vállalkozás eredménye		4.160		4.160
Pénzügyi műveletek		(7.030)		(7.030)
Adóráfordítás		(790)		(790)
Adózott eredmény	-	<b>(47.362)</b>		<b>(47.362)</b>
Befektetett eszközök	-	3.418.300		3.418.300
Forgóeszközök	-	612.944		612.944
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-		-
Rövid lejáratú kötelezettségek	-	3.434.270		3.434.270

### 36. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport menedzsment tőkéjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

### Tőkemenedzsment

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom fenntartsa a Csoport jövőbeni fejlődését.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

Az idegen tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult:

	Melléklet	2017. december 31.	2016. december 31.
Hitelek, kölcsönök	17	15.136.266	2.750.065
Le: Pénzeszközök	14	(2.179.428)	(23.403)
Nettó adósságállomány		<b>12.956.838</b>	<b>2.726.662</b>
Saját tőke		40.847.907	596.974
Nettó saját tőke		<b>27.891.069</b>	<b>(2.129.688)</b>

## Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitétséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2017. december 31-én és 2016. december 31-én.

	2017. december 31.	2016. december 31.
Befektetett pénzügyi eszközök	709	3.233.230
Vevőkövetelések	199.632	1.626
Egyéb rövid lejáratú követelések	991.212	587.709
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15.557.299	-
Értékpapírok	200	200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.179.428	23.403
<b>Összesen</b>	<b>18.928.480</b>	<b>3.846.168</b>

## Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét.

A Csoport célja, hogy egyensúlyt tartson fent a finanszírozás folyamatossága és a rugalmasság között a pénzügyi tartalékok és hitelek állományának alakításakor.

A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók, mivel a bevételek biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket.

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2017. és 2016. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2017. és 2016. december 31-re vonatkozóan:

<b>2017. december 31.</b>	<b>1 éven belül esedékes</b>	<b>2-5 éven belül esedékes</b>	<b>5 éven túl esedékes</b>	<b>Összesen</b>
Befektetett pénzügyi eszközök		709		709
Vevőkövetelések	254 259			254 259
Kapcsolt követelések	15 557 299			15 557 299
Egyéb rövid lejáratú követelések	991 212			991 212
Társasági adó követelések	2 091			2 091
Értékpapírok	200			200
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>16 805 061</b>	<b>709</b>	<b>-</b>	<b>16 805 770</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök		2 895 157	7 604 466	10 499 623
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		2 056		2 056
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4 636 643			4 636 643
Szállítói kötelezettségek	803 758			803 758
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	168 392			168 392
Egyéb kötelezettségek	3 791 896			3 791 896
Társasági adó kötelezettség	16 460			16 460
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>9 417 149</b>	<b>2 897 213</b>	<b>7 604 466</b>	<b>19 918 828</b>
<b>2016. december 31.</b>	<b>1 éven belül esedékes</b>	<b>2-5 éven belül esedékes</b>	<b>5 éven túl esedékes</b>	<b>Összesen</b>
Vevőkövetelések	1 626			1 626
Egyéb rövid lejáratú követelések	587 709			587 709
Értékpapírok	200			200
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>589 535</b>			<b>589 535</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	2 750 065			2 750 065
Szállítói kötelezettségek	5 882			5 882
Egyéb kötelezettségek	671 918			671 918
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>3.427.865</b>		<b>-</b>	<b>3.427.865</b>

A Csoport tagvállalatai cash-flow tervet készítenek, melyet folyamatosan aktualizálnak. A Csoport gördülő előrejelzéssel vizsgálja a Csoport pénzeszköz szükségletét a működéshez szükséges megfelelő pénzállomány biztosítása érdekében, valamint a hitelszerződésben meghatározott pénzügyi mutatók teljesülését. A Csoport szinten jelentkező készpénz többlet betétszámlákon, lekötött betétekben és értékpapírokban testesül meg.

### **Piaci kockázat**

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

### **Érzékenységi elemzés**

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen: a kamatkockázattól és a devizakockázattól. Ezen kulcsváltozókra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekeznek a Csoport biztosítani. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában). Folytatódó tevékenységre:

<b>Tényleges kamatokkal</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2016. december 31.</b>
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-460 610	-7 016
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 340 161</b>	<b>-43 702</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-465 216	-7 086
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 335 555</b>	<b>-43 772</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-4 606</i>	<i>-70</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,041%</i>	<i>0,161%</i>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-483 641	-7 367
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 317 131</b>	<b>-44 053</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-23 031</i>	<i>-351</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,203%</i>	<i>0,803%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-506 671	-7 718
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 294 100</b>	<b>-44 404</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-46 061</i>	<i>-702</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,406%</i>	<i>1,605%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-456 004	-6 946
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 344 767</b>	<b>-43 632</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>4 606</i>	<i>70</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,041%</i>	<i>-0,161%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-437 580	-6 665
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 363 192</b>	<b>-43 351</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>23 031</i>	<i>351</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,203%</i>	<i>-0,803%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-414 549	-6 314
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 386 222</b>	<b>-43 000</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>46 061</i>	<i>702</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,406%</i>	<i>-1,605%</i>

Deviza változás érzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

<b>Aktuális árfolyamokkal</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2016. december 31.</b>
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	1 030 387	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	11 292 744	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>40 847 908</b>	<b>596 974</b>
<b>1%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	1 040 691	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	11 405 671	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>40 745 284</b>	<b>596 974</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>-102 624</b>	<b>0</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>-0,251%</b>	<b>0,000%</b>
<b>5%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	1 081 906	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	11 857 381	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>40 334 790</b>	<b>596 974</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>-513 118</b>	<b>0</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>-1,256%</b>	<b>0,000%</b>
<b>10%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	1 133 426	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	12 422 018	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>39 821 672</b>	<b>596 974</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>-1 026 236</b>	<b>0</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>-2,512%</b>	<b>0,000%</b>



## 36.Kockázatkezelés (folytatás)

-1%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	1 020 083	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	11 179 817	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>40 950 532</b>	<b>596 974</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>102 624</b>	<b>0</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>0,251%</b>	<b>0,000%</b>

-5%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	978 868	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	10 728 107	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>41 361 026</b>	<b>596 974</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>513 118</b>	<b>0</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>1,256%</b>	<b>0,000%</b>

-10%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	927 348	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	10 163 470	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>41 874 144</b>	<b>596 974</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>1 026 236</b>	<b>0</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>2,512%</b>	<b>0,000%</b>

Az árfolyamérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

	2017. december 31.	2016. december 31.
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	25 059	-14
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 340 161</b>	<b>-46 572</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	25 310	-14
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 340 412</b>	<b>-46 572</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>251</i>	<i>-0</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,002%</i>	<i>0,000%</i>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	26 312	-15
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 341 414</b>	<b>-46 573</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1 253</i>	<i>-1</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,011%</i>	<i>0,002%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	27 565	-15
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 342 667</b>	<b>-46 573</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2 506</i>	<i>-1</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,022%</i>	<i>0,003%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	24 808	-14
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 339 910</b>	<b>-46 572</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-251</i>	<i>0</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,002%</i>	<i>0,000%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	23 806	-13
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 338 908</b>	<b>-46 571</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1 253</i>	<i>1</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,011%</i>	<i>-0,002%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	22 553	-13
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 337 655</b>	<b>-46 571</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2 506</i>	<i>1</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,022%</i>	<i>-0,003%</i>

### 37. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek az adott kölcsönök, a befektetett pénzügyi eszközök, a forgóeszközök közül a vevőkövetelések, az értékpapírok és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

2017. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Valós értéken nyilvántartott értékesíthető befektetések</i>		
Értékpapírok	200	200
Követelések kapcsolt vállalkozással	15.557.299	15.557.299
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott lejáratig tartandó befektetések</i>		
Befektetett pénzügyi eszközök	709	709
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevők és egyéb követelések	1.245.471	1.245.471
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.179.428	2.179.428
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	15.136.266	15.136.266
Szállítói kötelezettségek	803.758	803.758
<b>2016. december 31.</b>		
<b>Könyv szerinti érték</b>		
<b>Valós érték</b>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Valós értéken nyilvántartott értékesíthető befektetések</i>		
Értékpapírok	200	200
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott lejáratig tartandó befektetések</i>		
Befektetett pénzügyi eszközök	3.233.230	3.233.230
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevők és egyéb követelések	587.709	587.709
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	23.403	23.403
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	2.750.065	2.750.065
Szállítói kötelezettségek	5.882	5.882

A valós érték meghatározása mindkét évben a 3. szintnek megfelelő valós értéken történt.

### 38. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A konszolidált vállalatokkal folytatott tranzakciók kiszűrésre kerültek.

A konszolidációba be nem vont, de kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók a releváns mérlegrsorokra vonatkozó jegyzetekben bemutatásra kerültek.

### 39. Fügő kötelezettségek

A Társaság a hosszú és rövid lejáratú hiteleihez, kölcsöneihez garanciákat, kezességet vállalt. A HUNGUEST Hotels Zrt. fennálló peres ügyeinek felperes által való keresetének összege 10.745 eFt és járulékai. A 17. jegyzetben bemutatott fügő kötelezettségeken kívül a Csoport más fügő kötelezettségekkel nem rendelkezik 2017. december 31-én.

### 40. Az Igazgatóság, Felügyelő Bizottság és Auditbizottság javadalmazása

	2017. december 31.	2016. december 31.
Igazgatóság, FB és Auditbizottsági tagok juttatásai	6.630	2.330
<b>Összesen</b>	<b>6.630</b>	<b>2.330</b>

### 41. Mérlegfordulónap utáni események

#### Tőkeemelések

1. A KONZUM PE Magántőkealap, mint apportőr és a Társaság, mint apport címzettje között 2018. február 14-én létrejött Apport szerződés alapján a KONZUM PE Magántőkealap a tulajdonát képező KZH INVEST Korlátolt Felelősségű Társaságban fennálló 100% mértékű üzletrészt („Üzletrész1”), valamint a KZBF INVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaságban fennálló 10% mértékű üzletrészt („Üzletrész2”) nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás útján a KONZUM Nyrt. részére rendelkezésre bocsátja.

Az Igazgatóság az Üzletrész1 értékét 14 831 248 000 Ft összegben fogadja el, míg az Üzletrész2 értékét 1 333 645 000 Ft összegben fogadja el, melyeket a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. tanácsadó társaság állapított meg.

A Társaság alaptőkéje így 650.160.400 Ft-ra növekszik, míg a részvények száma 26.006.416 darab 25 Ft/db névértékű, névre szóló törzsrészvényből áll.

2. A Wellnesshotel Építő Kft. mint eladó és a Társaság, mint vevő egymással 2018. március 27. napján adásvételi szerződéseket kötöttek a Hotel Saliris Resort\*\*\*\* Egerszalók, Forrás utca 6. szám alatti ingatlanra (Szerződés1) valamint a Hotel Alpenblick\*\*\*\* Kreischberg-Murau, St.Lorenzen 6 sz. alatti ingatlanra vonatkozóan (Szerződés2). Az adásvételi szerződésekből

adódóan a Wellnesshotel Építő Kft-nek összesen 2.674.471.580 Ft pénzkövetelése keletkezett a Társasággal szemben (Teljes Pénzkövetelés).

A Wellnesshotel Építő Kft. a 2018. április 3-án létrejött Apport szerződésben foglaltak szerint a Teljes Pénzkövetelés összegét nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként a Társaság részére rendelkezésre bocsátja.

Az Igazgatóság a vagyoni hozzájárulás alapulvételével 851.471 db egyenként 25 Ft névértékű és 3.141 Ft kibocsátási értékű azonos jogokat biztosító törzsrészcsevényt hoz zártkörűen forgalomba, amely részvények lejegyzésére a Wellnesshotel Építő Kft. jogosult.

3. A KONZUM PE Magántőkealap, mint apportőr és a Társaság, mint apport címzettje között 2018. április 3-án létrejött Apport szerződés alapján a KONZUM PE Magántőkealap a tulajdonát képező Holiday Resort Kreischberg-Murau GmbH Társaságban fennálló 100% mértékű üzletrészt nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás útján a KONZUM Nyrt. részére rendelkezésre bocsátja.

Az Igazgatóság az Üzletrész értékét 897.131.000 Ft összegben fogadja el, melyeket a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. tanácsadó társaság állapított meg.

Az Igazgatóság a vagyoni hozzájárulás alapulvételével 285.619 db egyenként 25 Ft névértékű és 3.141 Ft kibocsátási értékű azonos jogokat biztosító törzsrészcsevényt hoz zártkörűen forgalomba, amely részvények lejegyzésére a KONZUM PE Magántőkealap jogosult.

4. A Társaság 2018. március 7-én döntött arról, hogy az alaptőkéjét az alábbiakban meghatározott Részvényeknek (BLT Group Zrt.) és Ingatlanoknak a Társaság rendelkezésére bocsátása útján növelni kívánja.

Az alaptőke-emelés során új részvények zártkörben történő forgalomba hozatalára kerül majd sor. Az újonnan forgalomba hozni kívánt KONZUM részvények kibocsátási értéke, figyelemmel arra, hogy a Tranzakció lebonyolítására a Társaság által 2017. december 12-én elhatározott és közzétett alaptőke-emelés sorozat kiegészítéseként kerül sor, a KONZUM részvények tekintetében a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által 2017. december 11. napjának záró árfolyamaként nyilvántartott 3.141 Forint összeg lesz, attól függetlenül, hogy a Tranzakció egyes részeit a Társaság mikor fogja megvalósítani. A Társaság alaptőke-emelése érdekében megvalósítani kívánt tranzakciók befejezési célhatárideje: 2018. április 30.

## Tőzsdei besorolás

A Társaság 2018. március 5-én kezdeményezte törzsrészevényeinek (KONZUM részvény; ISIN: HU0000142419) átsorolását a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) Prémium kategóriába, miután a BÉT vonatkozó Szabályzatában foglalt feltételeket a kérelem benyújtását megelőző két vizsgálati időszakban teljesítette.

A Bécsi Értéktőzsde (Wiener Börse AG) döntése alapján a Társaság részvényei a CECE index részévé válnak. A KONZUM részvények súlya a CECE indexben 0,06%-ra becsülhető és 2018. március 12. napján került véglegesítésre. Az új kosárösszetétel 2018. március 14. napján vált hatályossá.

## CIG Pannónia Nyrt. megállapodás

2018. január 30-án a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. közgyűlése hozzájárult ahhoz, hogy a Társaság tőkeemeléssel 24,85% mértékű tulajdont szerezzen a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt.-ben. A zártkörű alaptőke-emelés eredményeképpen kibocsátásra kerülő 23 466 020 db, egyenként HUF 40,- névértékű és HUF 350,- forint kibocsátási értékű, „A” sorozatú névre szóló, szavazati jogot biztosító, dematerializált törzsrészvény jegyzésére kizárólag a Társaság lesz jogosult.

A CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. közgyűlése hozzájárult továbbá ahhoz, hogy a Társaság 47% mértékű tulajdonában lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. részére 1 368 851 db egyenként HUF 25,- forint névértékű, a Társaság által kibocsátott törzsrészvényt értékesítsen egyenként HUF 3000,- forint vételáron. A tranzakció zárásával a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. 6,16% mértékű tulajdont szerez a Társaságban.

A fenti kereszttulajdonlást megvalósító stratégiai együttműködés célja, hogy a Társaság és a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. kölcsönösen elősegítsék a részvényesi érték maximalizálását, egymás gazdasági tevékenységét, piaci pozícióinak javítását a sikeres és nyereséges működés érdekében.

## Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. ügyletek

A Társaság, mint vevő és a KONZUM MANAGEMENT Kft. mint eladó adásvételi szerződést kötött az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. által kibocsátott 924.832 db egyenként 100 forint névértékű, dematerializált törzsrészvény megvásárlására vonatkozóan, a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által 2018. március 8-án nyilvántartott záró árfolyam szerinti, azaz részvényenként 638,-Ft-

os vételáron. A tranzakció eredményeképpen a Társaság részesedése 26,12%, míg a KONZUM csoport együttes részesedése 51,40%-os az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.-ben.

2018. március 12-én a Társaság tőzsdén kívüli ügylet keretében 2 020 372 db Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. által kibocsátott, egyenként HUF 100,- azaz Egyszáz magyar forint névértékű, dematerializált törzsrészcényt értékesített az OTP Ingatlanbefektetési Alap részére.

A tranzakció eredményeképpen a KONZUM csoport Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.-ben fennálló részesedése 46,46%-ra csökkent.

#### **42. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2018. április 5-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2018. április 5.

KONZUM Nyrt.  
Igazgatósága

**3. SZ. MELLÉKLET : A KIBOCSÁTÓ 2017. DECEMBER 31. NAPJÁRA ÖSSZEÁLLÍTOTT  
PRO-FORMA KIMUTATÁSA**



FÜGGETLEN BIZONYOSSÁGOT NYÚJTÓ JELENTÉS A KIBOCSÁTÁSI  
TÁJÉKOZTATÓBAN BEMUTATANDÓ ELŐZETES (PRO FORMA) KONSZOLIDÁLT  
PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓKRÓL

A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. Igazgatósága részére

**Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkról készült jelentés**

Elvégeztük bizonyosságot nyújtó megbízásunkat annak érdekében, hogy jelentést tegyünk a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. (továbbiakban: a Társaság) vezetése által készített előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk összeállításáról. Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk a 2017. december 31-re vonatkozó előzetes (pro forma) konszolidált mérleget és az ezen a napon végződő időszakra vonatkozó előzetes (pro forma) konszolidált eredménykimutatást, és a kiegészítő megjegyzéseket tartalmazzák. Az alkalmazott kritériumok, amelyek alapján a Társaság vezetése összeállította az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkat az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) alapján kerültek meghatározásra, és a kiegészítő megjegyzések 4. fejezetében kerültek bemutatásra.

Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkat a vezetés azért állította össze, hogy bemutassa a Társaság 2018. év első félévének folyamán végrehajtott alábbi tranzakcióinak hatását a Társaság 2017. évi vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére a 2017. december 31-i dátummal végződő üzleti év vonatkozásában oly módon, mintha az ügyletek 2017. január 1-én történtek volna meg:

1. KZH Invest Kft. 100%-os és a KZBF Invest Kft. 10%-os üzletrészeinek apportja;
2. Szálloda apportok (Wellnesshotel Építő Kft. a tulajdonában lévő egerszalóki négy csillagos Hotel Saliris Resort, valamint a kreischbergi négy csillagos Alpenblick Hotel (korábban Ferien Hotel), illetve a KONZUM PE Magántőkealap 100%-os tulajdonában lévő Holiday Resort Kreischberg-Murau GmbH);
3. Appeninn feletti ellenőrzés megszerzése;
4. CIG Pannóniával kötött stratégiai megállapodáson alapuló tőkeelemelés;
5. Ligetfürdő Kft. és leányvállalatainak megszerzése üzletrész adásvételi szerződés útján.

A folyamat részeként a Társaság vezetése a 2017. december 31-vel végződő időszakra vonatkozó auditált az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS-ek) szerint készült konszolidált éves beszámolójában szereplő, a Társaság pénzügyi teljesítményére vonatkozó információkat használta fel, mely konszolidált éves beszámolóra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés már közzétételre került.

*A vezetés felelőssége az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkért*

A vezetés felelős az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információknak az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendeletével (2004. április 29.) összhangban történő összeállításáért, beleértve a kiegészítő megjegyzések 4. fejezetében bemutatott feltételezések kiválasztását és alkalmazását is.

*A mi felelősségünk az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkról szóló jelentésért*

A mi felelősségünk véleményt mondani arról, hogy az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkat a vezetés minden lényeges tekintetben az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) alapján állította össze.

Megbízásunkat a Nemzetközi Könyvvizsgálati és Bizonyosságot Nyújtó Szolgáltatási Standard Testület által kibocsátott, 3420. témaszámú Bizonyosságot Nyújtó Megbízásokra Vonatkozó Nemzetközi Standard (ISAE) alapján végeztük. Ez a standard megköveteli, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, és az eljárásainkat úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a vezetés az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkat minden lényeges tekintetben az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendeletében (2004. április 29.) foglaltaknak és a bemutatott feltételezéseknek megfelelően állította össze.

A jelen megbízás során nem feladatunk az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk összeállításához felhasznált múltbeli információk kapcsán bármely jelentést vagy véleményt újra kibocsátani vagy frissíteni, így a jelen megbízás keretében nem végeztünk könyvvizsgálatot vagy átvilágítást az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk összeállításához felhasznált bármely pénzügyi információ tekintetében.

A kibocsátási tájékoztatóban bemutatandó előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk célja kizárólag annak bemutatása, hogy egy jelentős esemény vagy tranzakció hogyan befolyásolná a gazdálkodó nem módosított konszolidált pénzügyi információit akkor, ha az esemény vagy tranzakció egy, a bemutatás céljából választott korábbi időpontban történt volna.

Ennek megfelelően semmilyen bizonyosságot nem nyújtunk arra vonatkozóan, hogy amennyiben az esemény vagy tranzakció ténylegesen 2017. január 1-én történt volna, akkor tényleges eredmény megegyezne az előzetes (pro forma) kimutatásokban bemutatott eredménnyel.

A kellő bizonyosságot nyújtó megbízás, amelynek célja jelentés kibocsátása arról, hogy az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkat minden lényeges tekintetben az alkalmazandó kritériumoknak megfelelően készítették el, olyan eljárások elvégzését is magában foglalja, amelyeknek célja annak megállapítása, hogy a vezetés által az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk összeállítása során alkalmazott kritériumok megfelelő alapot nyújtanak-e az adott eseménynek vagy tranzakciónak közvetlenül betudható hatások bemutatásához, és elegendő és megfelelő bizonyítékot szerezzünk arról, hogy:

- A kapcsolódó pro forma korrekciók ezeket a kritériumokat megfelelően érvényesítik; valamint
- Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk ezen korrekcióknak a megfelelő alkalmazását tükrözik a módosítás előtti konszolidált éves beszámoló adataira vetítve.

Az általunk kiválasztott eljárások a szakmai megítélésünkön alapulnak, figyelembe véve a Társasággal, és azon eseménnyel vagy tranzakcióval kapcsolatos megértésünket, melyeken az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk összeállítása alapul, illetve a megbízásunk egyéb körülményeit is.

A megbízásunk magában foglalja az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk általános bemutatásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a véleményünk megadásához.

#### *Vélemény*

Véleményünk szerint az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkat minden lényeges szempontból az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendeletében (2004. április 29.) foglaltaknak és a bemutatott feltételezéseknek megfelelően állították össze.

*Felhasználási korlátozás*

Ezen jelentésünk kizárólag a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. Igazgatóságának kérésére készült a Társaság kibocsátási tájékoztatójában bemutatandó előzetes (pro forma) pénzügyi információk vizsgálata céljából. Jelentésünk kizárólag erre a célra használható fel, a jelentés bármilyen más célú felhasználása, illetve nyilvánosságra hozatala csak előzetes írásos engedélyünkkel lehetséges. Jelentésünkkel kapcsolatban semmilyen felelősséget nem vállalunk a jelentés címzettjein kívüli felekkel szemben.

Budapest, 2018-07-26

ESSEL AUDIT  
Könyvvizsgáló Kft.  
Budapest, Fertály u. 5-7.  
Adószám: 12688322-2-11

*Dr. Hoffmann Anna*

Dr. Hoffmann Anna  
ügyvezető igazgató  
ESSEL Audit Kft  
MKVK001109

*Dr. Hoffmann Anna*

Dr. Hoffmann Anna  
kamarai tag könyvvizsgáló  
MKVK001631

**KONZUM NYRT.**

**PRO-FORMA KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK**

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2017. DECEMBER 31.**

## Tartalomjegyzék a konszolidált pro-forma pénzügyi információkhoz

Konszolidált pro-forma mérleg.....	3
Konszolidált pro-forma átfogó jövedelemkimutatás.....	5
1. A pro-forma konszolidált pénzügyi információk összeállításának célja .....	6
2. A pro-forma konszolidált pénzügyi információinak elkészítésének alapja .....	6
3. A jelentősebb Tranzakciók áttekintése .....	7
4. A jelentős Tranzakciók egyedi hatásának bemutatása a konszolidált pénzügyi kimutatásokra .....	9
4.1 KZH Invest Kft. apportként való bekerülése:.....	9
4.2 KZBF Invest Kft. további részesedésének apportként való bekerülése: .....	13
4.3 Szállodák apportként való bekerülése: .....	16
4.4 Appeninn Nyrt. feletti ellenőrzés megszerzése:.....	20
4.5 CIG Pannónia Nyrt. részesedés megszerzése:.....	24
4.6 Ligetfürdő Kft. részesedés megszerzése: .....	27
4.7 A Tranzakciók hatásának összefoglaló táblázata .....	31
5. Feltételezések a pro-forma konszolidált pénzügyi információk összeállításával kapcsolatban .....	37
6. Szegmensjelentések .....	38
7. A pro-forma konszolidált pénzügyi információk elfogadása.....	39

**Konszolidált mérleg**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<b>Konszolidált auditált, historikus mérleg 2017.12.31. TÉNY</b>	<b>Összevont PRO- FORMA módosítások (lásd 4. fejezet egyedileg részletezve)</b>	<b>Konszolidált Pro- forma mérleg 2017.12.31. PRO-FORMA</b>
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális javak	59.574	529	60.103
Befektetési célú ingatlanok	-	24.135.719	24.135.719
Ingatlanok, gépek és berendezések	34.656.068	29.556.248	64.212.316
Halasztott adókövetelések	455	-	455
Befektetett pénzügyi eszközök	709	-	709
Társult vállalkozásban való befektetések	12.071.987	7.512.756	19.584.743
Goodwill	-	16.593.553	16.593.553
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>46.788.793</b>	<b>77.798.805</b>	<b>124.587.598</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	199.632	54.254	253.886
Vevőkövetelések	254.259	874.626	1.128.885
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15.557.299	-15.474.843	602.034
Egyéb rövid lejáratú követelések	991.212	95.331	566.965
Jövedelemadó követelések	2.091	10.820	12.911
Aktív időbeli elhatárolások	427.262	86.221	513.483
Értékpapírok	200	-	200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesei	2.179.428	3.369.147	5.548.575
Értékesítésre tartott eszközök	-	76.080	76.080
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>19.611.383</b>	<b>-10.908.364</b>	<b>8.703.019</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>66.890.441</b>	<b>133.290.617</b>

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

## Konzolidált mérleg

	Konzolidált auditált, historikus mérleg 2017.12.31. TÉNY	Összevont PRO- FORMA módosítások (lásd 4. fejezet egyedileg részletezve)	Konzolidált Pro- forma mérleg 2017.12.31. PRO-FORMA
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	521.500	290.726	812.226
Tőketartalék	-	36.023.329	36.023.329
Átértékelési tartalék	9.303.162		9.303.162
Eredménytartalék	44.950	-1.336.121	-1.291.171
Tárgyévi eredmény	8.689.415	2.595.338	11.284.753
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>18.559.027</b>	<b>37.573.272</b>	<b>56.132.299</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	22.288.880	-10.345.793	11.943.087
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>40.847.907</b>	<b>27.227.479</b>	<b>68.075.386</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	10.499.623	22.457.499	32.957.122
Céltartalékok várható kötelezettségekre	32.783	10.618	43.401
Halasztott adó kötelezettségek	2.782.478	613.254	3.395.732
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2.056	274.946	277.002
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>13.316.940</b>	<b>23.356.317</b>	<b>36.673.257</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4.138.123	2.720.146	6.858.269
Szállítói kötelezettségek	803.758	1.047.320	1.851.078
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	687.920	-	687.920
Egyéb kötelezettségek	3.792.712	9.616.905	13.409.617
Társasági adó kötelezettségek	16.461	469	16.930
Passzív időbeli elhatárolások	2.796.355	2.921.805	5.718.160
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>12.235.329</b>	<b>16.306.645</b>	<b>28.541.974</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>66.890.441</b>	<b>133.290.617</b>

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

**Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás**

	Konszolidált auditált, historikus átfogó jövedelemkimutatás 2017.12.31. TÉNY	Összevont PRO-FORMA módosítások (lásd 4. fejezet egyedileg részletezve)	Konszolidált Pro-forma átfogó jövedelemkimutatás 2017.12.31. PRO-FORMA
Értékesítés nettó árbevétele	<b>16.823.847</b>	<b>5.748.274</b>	<b>22.572.121</b>
Eladott áruk és szolgáltatások	-1.414.033	-664.466	-2.078.499
Aktivált saját teljesítmények	15.452	-	15.452
Anyagjellegű ráfordítások	-6.158.508	-1.776.848	-7.935.356
Személyi jellegű ráfordítások	-5.497.418	-1.388.562	-6.885.980
Értékcsökkenés és értékvesztés	-884.260	-561.587	-1.445.847
Egyéb ráfordítások, egyéb bevételek	-271.609	385.460	113.851
<b>Működési költségek</b>	<b>-14.210.376</b>	<b>-4.006.003</b>	<b>-18.216.379</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>2.613.471</b>	<b>1.742.271</b>	<b>4.355.742</b>
Negatív goodwill	8.762.510	-41.675	8.720.835
Pénzügyi bevételek	50.207	233.670	283.877
Pénzügyi ráfordítások	-485.756	-1.154.298	-1.640.054
Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből	399.728	1.076.944	1.476.672
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11.340.160</b>	<b>1.856.912</b>	<b>13.197.072</b>
Jövedelemadók	-993.626	-248.724	-1.242.350
<b>Adózott eredmény</b>	<b>10.346.534</b>	<b>1.608.188</b>	<b>11.954.722</b>
Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedés	9.303.162	-	9.303.162
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>9.303.162</b>	<b>-</b>	<b>9.303.162</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>19.649.696</b>	<b>1.608.188</b>	<b>21.257.884</b>
<b>Adózott eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	8.689.415	2.595.338	11.284.753
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	-987.150	669.969
<b>Egyéb átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	9.303.162	-	9.303.162
Külső tulajdonosra jutó rész	-	-	-
<b>Teljes átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	17.992.577	2.595.338	20.587.915
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	-987.150	669.969



## **Kiegészítő megjegyzések a Konzum Nyrt. és a konszolidálásba bevont leányvállalatai pro-forma konszolidált pénzügyi információkhoz**

### **1. A pro-forma konszolidált pénzügyi információk összeállításának célja**

A Konzum Nyrt.-nek és annak konszolidálásba bevont leányvállalatainak (továbbiakban: a „Cégcsoport”) a 2017. december 31-én végződő évre vonatkozó pro-forma konszolidált pénzügyi információinak összeállításának célja az volt, hogy bemutassa, miként alakult volna a Cégcsoport Nemzetközi Pénzügyi Beszámolóképzési Standardok („IFRS-ek”) szerint megállapított konszolidált átfogó eredménye a 2017. december 31-én végződő évben, ha a Tranzakciók (lásd 4. pont, a továbbiakban: a „Tranzakciók”) megvalósítására 2017. január 1-jén került volna sor.

A pro-forma konszolidált pénzügyi információk kizárólag szemléltető céllal készültek, mert ezek az információk egy feltételezett állapotot mutatnak be, így nem tartalmazhatják a Cégcsoport valós átfogó eredményét vagy pénzügyi helyzetét, így ezek az adatok kizárólag tájékoztató jellegűek.

A pro-forma konszolidált pénzügyi információk kizárólag a Konzum Nyrt. 2017. december 31-i fordulónappal végződő éves, IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásaival együtt értelmezhetőek helyesen.

### **2. A pro-forma konszolidált pénzügyi információinak elkészítésének alapja**

Jelen pro-forma konszolidált pénzügyi információk a 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv alapján, az európai értékpapíripiaci szabályozók bizottságával (CESR) folytatott konzultáció után megalkotott 809/2004 számú rendeletével (Prospektus készítési szabályok) összhangban készültek. Ezen szabályozók meghatározzák, hogy a kibocsátóknak tájékoztatójukban a befektetőket milyen információkkal ellátniuk, illetve azt, hogy ez milyen részletezettséggel és milyen formában történjen meg.

A fenti szabályozók a releváns hazai rendelkezésekkel együttesen megkövetelik, hogy a Cégcsoport úgynevezett pro-forma adatokat is jelentsen, azaz az összehasonlíthatóság biztosítása érdekében úgy kell bemutatnia az átfogó eredményét és pénzügyi helyzetét, mintha a jelentős tranzakciók az üzleti év elején történtek volna meg. Ezért a Cégcsoport kiszámította azt, hogy miként alakult volna a Cégcsoport átfogó jövedelme és pénzügyi helyzete akkor, ha a Tranzakciók 2017. január 1-jén valósultak volna meg (ezek a pro-forma

konzolidált pénzügyi információk). A pro-forma konszolidált pénzügyi információk elkészítésekor a Cégcsoport az átfogó jövedelmkimutatás mellett a mérleget is bemutatja. A pro-forma konszolidált pénzügyi információk elkészítésekor a Cégcsoport a fent bemutatott feltételezések kivételével ugyanazokat a számviteli politikákat, megjelenítési kritériumokat alkalmazza, mint az utolsó Konzum Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai éves pénzügyi kimutatásai során, melynek fordulónapja 2017. december 31. volt. A Cégcsoport számviteli politikájának összefoglalóját (ideértve a megjelenítési kritériumokat, az értékelési elveket és eljárásokat) az utolsó közzétett konszolidált pénzügyi kimutatások 2. fejezete tartalmazza.

A Konzum Nyrt. pro-forma konszolidált pénzügyi kimutatásai az alábbi részekből állnak:

- pro-forma konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás (mérleg) a 2017. december 31-én végződő évről,
- pro-forma konszolidált átfogó jövedelmkimutatás a 2017. december 31-én végződő évről,
- magyarázó megjegyzések a Konzum Nyrt. és a konszolidálásba bevont leányvállalatainak pro-forma konszolidált pénzügyi kimutatásaihoz.

### **3. A jelentősebb Tranzakciók áttekintése**

A pro-forma konszolidált pénzügyi kimutatások a 2017. december 31-i fordulónapra készített tényszámokon alapulnak, amelyek módosításra kerültek bizonyos tranzakciók (továbbiakban „Tranzakciók”) hatásaival olyan módon, mintha a Tranzakciók 2017. január 1-jén már megtörténtek volna.

A pro-forma konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítésénél alkalmazott feltételezések a következők voltak, illetve az alábbi Tranzakciók figyelembevételével készültek:

#### **1. KZH Invest Kft. apportként való bekerülése:**

KZH Invest Kft. 100%-os részesedése megszerzésre került 14.831.248 eFt apportérték összegben. Az apport 4.721.824 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 118.046 eFt jegyzett tőke emeléssel), 14.713.202 eFt ázsióval történt. A KZH Invest Kft. (és a KZBF Invest Kft. 10%-os) részesedés apportok végrehajtásával a Konzum Nyrt. Hunguest Hotels Zrt. és leányvállalataiban 99,991%-os tulajdoni és szavazati arányt szerez.

#### **2. KZBF Invest Kft. további részesedésének apportja:**

KZBF Invest Kft. 10%-os részesedése megszerzésre került 1.333.645 eFt apportérték összegben. Az apport 424.593 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 10.615 eFt jegyzett tőke emeléssel), 1.323.030 eFt ázsióval történt.

#### **3. Különböző szállodák apportként való bekerülése:**

- a. A Konzum Nyrt.-ben való tőkeemelés végrehajtása és hosszú lejáratú hitel felvétele a Hotel Saliris egyidejű megszerzésével. A tőkeemelés 764.088 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 19.102 eFt jegyzett tőke emeléssel), 2.380.898 eFt ázsióval történt. A hotel megszerzéséhez 5.000.000 eFt vételártartozás kapcsolódik a hotel korábbi tulajdonosával szemben.
- b. A Konzum Nyrt.-ben való tőkeemelés végrehajtása és hosszú lejáratú hitel felvétele a Hotel Alpenblikk egyidejű megszerzésével. A tőkeemelés 87.384 db

25 Ft/db névértékkel (összesen 2.185 eFt jegyzett tőke emeléssel), 272.287 eFt ázsióval történt. A hotel megszerzéséhez 966.088 eFt vételártartozás kapcsolódik a hotel korábbi tulajdonosával szemben.

- c. A Konzum Nyrt.-ben való tőkeemelés végrehajtása apporttal, a Holiday-Resort Kreischberg-Murau egyidejű megszerzésével. A tőkeemelés 285.619 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 7.140 eFt jegyzett tőke emeléssel), 889.860 eFt ázsióval történt.
- d. A Konzum Nyrt.-ben való tőkeemelés végrehajtása apporttal, a Hotel Bál Resort egyidejű megszerzésével. A tőkeemelés 632.919 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 15.823 eFt jegyzett tőke emeléssel), 1.972.177 eFt ázsióval történt

#### **4. Appeninn Nyrt. feletti ellenőrzés megszerzése:**

Appeninn Nyrt. feletti ellenőrzés megszerzése eredményeként az Appeninn Nyrt. és leányvállalatai teljeskörű konszolidációval kerültek bevonásra (míg a tény számokban társult vállalkozásként equity módszerrel).

#### **5. CIG Pannónia Nyrt. részesedés megszerzése:**

A CIG Pannónia Nyrt. 24,85% tulajdoni részesedésének megszerzése ázsiós tőkeemelés és hosszú lejáratú hitel egyidejű felvétele mellett. A tőkeemelés 1.507.734 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 37.693 eFt jegyzett tőke emeléssel), 4.485.509 eFt ázsióval történt. A felvett hitel összege 4.106.553 eFt.

#### **6. Ligetfürdő Kft. és leányvállalatainak megszerzése:**

A Konzum Nyrt. 2018. június 29. napján adásvételi szerződés útján megszerezte Ligetfürdő Kft. 100%-os üzletrészt, mely jogügylet eredményeképp a Konzum Nyrt. közvetlen vagy közvetett módon befolyást, illetve tulajdont szerzett az alábbi eszközökben. A Ligetfürdő Kft. 100%-os üzletrésze ellenében fizetendő vételárat a KONZUM PE Magántőkealap teljesítési segédként fizette meg. A vételár megfizetését követően a KONZUM PE Magántőkealap a Konzum Nyrt.-vel szemben fennálló, a vételár kiegyenlítéséből fakadó követelését egy zártkörű tőkeemelés keretében, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként fogja a Konzum Nyrt. rendelkezésére bocsátani.

A tőkeemelés 3.204.867 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 80.122 eFt jegyzett tőke emeléssel), 9.986.366 eFt ázsióval fog történni, valamint 2.431.817 eFt saját váltó kerül kibocsátásra.

A fenti Tranzakciók egyedileg kerülnek bemutatásra a következő fejezetben, annak illusztrációja érdekében, hogy bemutatásra kerüljön, hogy az egyes ügyletek milyen hatást gyakorolnak a pénzügyi kimutatásokra. A fejezet végén összevontan is bemutatásra kerülnek az egyes Tranzakciók együttes hatásai.

***A fenti tranzakciók közül az 1., 2., 4. és 6. tranzakciók minősülnek azon jelentős tranzakcióknak, amelyek alapján a Konzum Nyrt. a 809/2004 számú rendelet (PD rendelet) 4a. cikke alapján pro-forma beszámoló készítésére kötelezett.*** A 809/2004. számú rendelet 4.a. cikke, és I. mellékletének 20.2. pontja alapján jelentős bruttó változásnak minősül, ha az ügylet 25%-nál magasabb hatást gyakorol a kibocsátó eszközeire, forrásaira és bevételeire, ha az ügyletet a jelentés szerinti időszak kezdetén vagy a jelentési napon hajtották volna végre. A 3. és 5. tranzakciók bemutatása a teljeskörű tájékoztatás céljával történik.

#### 4. A jelentős Tranzakciók egyedi hatásának bemutatása a konszolidált pénzügyi kimutatásokra

##### 4.1 KZH Invest Kft. apportként való bekerülése:

KZH Invest Kft. 100%-os részesedése megszerzésre került 14.831.248 eFt apportérték összegben. Az apport 4.721.824 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 118.046 eFt jegyzett tőke emeléssel), 14.713.202 eFt árszóval történt. A KZH Invest Kft. (és a KZBF Invest Kft. 10%-os) részesedés apportok végrehajtásával a Cégcsoport Hunguest Hotels Zrt. és leányvállalataiban 99,991%-os tulajdoni és szavazati arányt szerez.

A KZH Invest Kft. megszerzésének bemutatása:

Ellenérték:	14.831.248 eFt
Nettó eszközök a megszerzés napján:	159.550 eFt
Goodwill:	14.671.698 eFt

A pro-forma kimutatásokban a Konzum Nyrt. konszolidált tény pénzügyi kimutatásainak adataihoz kerültek hozzáadásra a KZH Invest Kft. egyedi IFRS pénzügyi kimutatásai, melyek forrása a Konzum Nyrt. auditált beszámolója. A konszolidációba való bevonásának módosító hatásai jelennek meg a befektetések, a goodwill, valamint a saját tőke sorokon.

A konszolidált átfogó jövedelemre gyakorolt hatás alapján két fő részből tevődik össze:

- KZH Invest Kft. egyedi IFRS 2017 évi átfogó eredménye,
- a Hunguest Hotels csoport bevonásának eltérő üzleti kombinációs eredményének hatásával. Mivel a Hunguest Hotels csoport 2017. január 1-jétől már a Konzum Nyrt. tény konszolidált pénzügyi kimutatásaiban is teljeskörűen kerültek bevonásra, így a KZH Invest Kft. hatása elsősorban a Hunguest Hotels csoport 2017. január 1-jei üzleti kombináció eredményére lett volna hatással. Amennyiben a KZH Invest Kft. már 2017. január 1-jén is a Cégcsoport része lett volna, akkor a Hunguest Hotels csoport megszerzésén keletkező negatív goodwill 1.162.403 eFt-tal alacsonyabb lett volna. Mivel a KZH Invest Kft-ben 2017-ben a Hunguest Hotels csoporttól osztalékot kapott, így ezen osztalék kiszűrése is a módosító tételek között jelenik meg a pénzügyi műveletek bevételei soron.

<b>Konzolidált pro-forma mérleg</b>	<b>Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok</b>	<b>KZH Invest Kft. 2017. december 31. auditált historikus tényadatok</b>	<b>Pro-forma módosítások a KZH Invest Kft-vel kapcsolatosan</b>	<b>Pro-forma konszolidált adatok 2017. december 31-ére a KZH Invest Kft. megszerzésével</b>
<b>ESZKÖZÖK</b>				
<b>Éven túli eszközök</b>				
Immateriális javak	59.574			59.574
Befektetési célú ingatlanok	0			0
Ingatlanok, gépek és berendezések	34.656.068			34.656.068
Halasztott adókövetelések	455			455
Befektetett pénzügyi eszközök	709			709
Társult vállalkozásban való befektetések	12.071.987	21.838.650	-21.838.650	12.071.987
Goodwill	0		14.671.697	14.671.697
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>46.788.793</b>	<b>21.838.650</b>	<b>-7.166.953</b>	<b>61.460.490</b>
<b>Forgóeszközök</b>				
Készletek	199.632			199.632
Vevőkövetelések	254.259			254.259
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15.557.299			15.557.299
Egyéb rövid lejáratú követelések	991.212	70		991.282
Jövedelemadó követelések	2.091			2.091
Aktív időbeli elhatárolások	427.262	152		427.414
Értékpapírok	200			200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.179.428	44		2.179.472
Értékesítésre tartott eszközök	0			0
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>19.611.383</b>	<b>266</b>	<b>0</b>	<b>19.611.649</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>21.838.916</b>	<b>-7.166.953</b>	<b>81.072.139</b>

<b>FORRÁSOK</b>	<b>Konzum Nyrt. Konszolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok</b>	<b>KZH Invest Kft. 2017. december 31. auditált historikus tényadatok</b>	<b>Pro-forma módosítások a KZH Invest Kft-vel kapcsolatosan</b>	<b>Pro-forma konszolidált adatok 2017. december 31- ére a KZH Invest Kft. megszerzésével</b>
<b>Saját tőke</b>				
Jegyzett tőke	521.500	3.000	115.046	639.546
Tőketartalék	0		14.713.202	14.713.202
Átértékelési tartalék	9.303.162			9.303.162
Eredménytartalék	44.950	156.550	-159.026	42.474
Tárgyévi eredmény	8.689.415	-2.393	447.586	9.134.608
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>18.559.027</b>	<b>157.157</b>	<b>15.116.808</b>	<b>33.832.992</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	22.288.880		-22.201.258	87.622
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>40.847.907</b>	<b>157.157</b>	<b>-7.084.450</b>	<b>33.920.614</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>				
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	10.499.623	4.012.100		14.511.723
Céltartalékok várható kötelezettségekre	32.783			32.783
Halasztott adó kötelezettségek	2.782.478		-82.503	2.699.975
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2.056			2.056
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>13.316.940</b>	<b>4.012.100</b>	<b>-82.503</b>	<b>17.246.537</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>				
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4.138.123	2.192.285		6.330.408
Szállítói kötelezettségek	803.758			803.758
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	687.920	15.474.843		16.162.763
Egyéb kötelezettségek	3.792.712			3.792.712
Társasági adó kötelezettségek	16.461	470		16.931
Passzív időbeli elhatárolások	2.796.355	2.061		2.798.416
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>12.235.329</b>	<b>17.669.659</b>	<b>0</b>	<b>29.904.988</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>21.838.916</b>	<b>-7.166.953</b>	<b>81.072.139</b>

<b>Konzolidált pro-forma átfogó jövedelemkimutatás</b>	<b>Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok</b>	<b>KZH Invest Kft. 2017. december 31. auditált historikus tényadatok</b>	<b>Pro-forma módosítások a KZH Invest Kft- vel kapcsolatosan</b>	<b>Pro-forma konzolidált adatok 2017. december 31- ére a KZH Invest Kft. megszerzésével</b>
Értékesítés nettó árbevétele	<b>16.823.847</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.823.847</b>
Eladott áruk és szolgáltatások	-1.414.033			-1.414.033
Aktivált saját teljesítmények	15.452			15.452
Anyagjellegű ráfordítások	-6.158.508	-5.220		-6.163.728
Személyi jellegű ráfordítások	-5.497.418			-5.497.418
Értékcsökkenés és értékvesztés	-884.260			-884.260
Egyéb ráfordítások, egyéb bevételek	-271.609	-2		-271.611
<b>Működési költségek</b>	<b>-14.210.376</b>	<b>-5.222</b>	<b>0</b>	<b>-14.215.598</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>2.613.471</b>	<b>-5.222</b>	<b>0</b>	<b>2.608.249</b>
Negatív goodwill	8.762.510		-1.162.403	7.600.107
Pénzügyi bevételek	50.207	261.095	-102.192	209.110
Pénzügyi ráfordítások	-485.756	-257.796		-743.552
Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből	399.728			399.728
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11.340.160</b>	<b>-1.923</b>	<b>-1.264.595</b>	<b>10.073.642</b>
Jövedelemadók	-993.626	-470	82.501	-911.595
<b>Adózott eredmény</b>	<b>10.346.534</b>	<b>-2.393</b>	<b>-1.182.094</b>	<b>9.162.047</b>
Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedés	9.303.162	0	0	9.303.162
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>9.303.162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.303.162</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>19.649.696</b>	<b>-2.393</b>	<b>-1.182.094</b>	<b>18.465.209</b>
<b>Adózott eredményből</b>				
Anyavállalatra jutó rész	8.689.415	-2.393	447.586	9.134.608
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119		-1.629.680	27.439
<b>Egyéb átfogó eredményből</b>				
Anyavállalatra jutó rész	9.303.162			9.303.162
Külső tulajdonosra jutó rész	0			0
<b>Teljes átfogó eredményből</b>				
Anyavállalatra jutó rész	17.992.577	-2.393	447.586	18.437.770
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	0	-1.629.680	27.439

#### 4.2 KZBF Invest Kft. további részesedésének apportként való bekerülése:

KZBF Invest Kft. 10%-os részesedése megszerzésre került 1.333.645 eFt apportérték összegben. Az apport 424.593 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 10.615 eFt jegyzett tőke emeléssel), 1.323.030 eFt ázsióval történt. Mivel a KZBF Invest Kft. már a tényszámokban is leányvállalatként került bevonásra, így a további 10%-os tulajdoni hányad megszerzése nem ellenőrző tulajdonossal kapcsolatos tranzakcióként került elszámolásra, azaz az eredménytartalék összegét csökkentette.

<b>Konzolidált pro-forma mérleg</b>	<b>Konsum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok</b>	<b>Pro-forma módosítások a KZBF Invest Kft-vel kapcsolatosan</b>	<b>Pro-forma konzolidált adatok 2017. december 31- ére a KZBF Invest Kft. megszerzésével</b>
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális javak	59.574		59.574
Befektetési célú ingatlanok	0		0
Ingatlanok, gépek és berendezések	34.656.068		34.656.068
Halasztott adókövetelések	455		455
Befektetett pénzügyi eszközök	709		709
Társult vállalkozásban való befektetések	12.071.987	0	12.071.987
Goodwill	0		0
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>46.788.793</b>	<b>0</b>	<b>46.788.793</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	199.632		199.632
Vevőkövetelések	254.259		254.259
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15.557.299		15.557.299
Egyéb rövid lejáratú követelések	991.212		991.212
Jövedelemadó követelések	2.091		2.091
Aktív időbeli elhatárolások	427.262		427.262
Értékpapírok	200		200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.179.428		2.179.428
Értékesítésre tartott eszközök	0		0
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>19.611.383</b>	<b>0</b>	<b>19.611.383</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>0</b>	<b>66.400.176</b>



FORRÁSOK	Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok	Pro-forma módosítások a KZBF Invest Kft-vel kapcsolatosan	Pro-forma konzolidált adatok 2017. december 31- ére a KZBF Invest Kft. megszerzésével
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	521.500	10.615	532.115
Tőketartalék	0	1.323.030	1.323.030
Átértékelési tartalék	9.303.162		9.303.162
Eredménytartalék	44.950	-1.333.645	-1.288.695
Tárgyévi eredmény	8.689.415	0	8.689.415
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>18.559.027</b>	<b>0</b>	<b>18.559.027</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	22.288.880	0	22.288.880
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>40.847.907</b>	<b>0</b>	<b>40.847.907</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	10.499.623		10.499.623
Céltartalékok várható kötelezettségekre	32.783		32.783
Halasztott adó kötelezettségek	2.782.478		2.782.478
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2.056		2.056
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>13.316.940</b>	<b>0</b>	<b>13.316.940</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4.138.123		4.138.123
Szállítói kötelezettségek	803.758		803.758
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	687.920		687.920
Egyéb kötelezettségek	3.792.712		3.792.712
Társasági adó kötelezettségek	16.461		16.461
Passzív időbeli elhatárolások	2.796.355		2.796.355
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>12.235.329</b>	<b>0</b>	<b>12.235.329</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>0</b>	<b>66.400.176</b>

Konszolidált pro-forma átfogó jövedelemkimutatás	Konsum Nyrt. Konszolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok	Pro-forma módosítások a KZBF Invest Kft-vel kapcsolatosan	Pro-forma konszolidált adatok 2017. december 31- ére a KZBF Invest Kft. megszerzésével
Értékesítés nettó árbevétele	16.823.847	0	16.823.847
Eladott áruk és szolgáltatások	-1.414.033		-1.414.033
Aktivált saját teljesítmények	15.452		15.452
Anyagjellegű ráfordítások	-6.158.508		-6.158.508
Személyi jellegű ráfordítások	-5.497.418		-5.497.418
Értékcsökkenés és értékvesztés	-884.260		-884.260
Egyéb ráfordítások, egyéb bevételek	-271.609		-271.609
<b>Működési költségek</b>	<b>-14.210.376</b>	<b>0</b>	<b>-14.210.376</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>2.613.471</b>	<b>0</b>	<b>2.613.471</b>
Negatív goodwill	8.762.510		8.762.510
Pénzügyi bevételek	50.207		50.207
Pénzügyi ráfordítások	-485.756		-485.756
Részesedés tőke módszerrel értékelt vállalatok eredményéből	399.728		399.728
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11.340.160</b>	<b>0</b>	<b>11.340.160</b>
Jövedelemadók	-993.626	0	-993.626
<b>Adózott eredmény</b>	<b>10.346.534</b>	<b>0</b>	<b>10.346.534</b>
Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedés	9.303.162	0	9.303.162
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>9.303.162</b>	<b>0</b>	<b>9.303.162</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>19.649.696</b>	<b>0</b>	<b>19.649.696</b>
<b>Adózott eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	8.689.415	0	8.689.415
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	0	1.657.119
<b>Egyéb átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	9.303.162		9.303.162
Külső tulajdonosra jutó rész	0		0
<b>Teljes átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	17.992.577	0	17.992.577
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	0	1.657.119

#### 4.3 Szállodák apportként való bekerülése:

A Cégcsoportba a pro-forma kimutatásokban a következő szállodák tranzakciói kerültek bemutatásra:

1. A Konzum Nyrt.-ben való tőkeemelés végrehajtása és hosszú lejáratú hitel felvétele a Hotel Saliris egyidejű megszerzésével. A tőkeemelés 764.088 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 19.102 eFt jegyzett tőke emeléssel), 2.380.898 eFt ázsióval történt. A hotel megszerzéséhez kapcsolódóan 5.000.000 eFt vételárhátralék kerül kimutatásra a hotel korábbi tulajdonosával szemben. A hotel hasznos élettartamának becsléséhez a Cégcsoport a számviteli politikája alapján 33 évet határozott meg, 40%-os maradványérték mellett.
2. A Konzum Nyrt.-ben való tőkeemelés végrehajtása és hosszú lejáratú hitel felvétele a Hotel Alpenblikk egyidejű megszerzésével. A tőkeemelés 87.384 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 2.185 eFt jegyzett tőke emeléssel), 272.287 eFt ázsióval történt. A hotel megszerzéséhez kapcsolódóan 966.088 eFt vételárhátralék kerül kimutatásra. A hotel hasznos élettartamának becsléséhez a Cégcsoport a számviteli politikája alapján 33 évet határozott meg, 40%-os maradványérték mellett.
3. A Konzum Nyrt.-ben való tőkeemelés végrehajtása apporttal, a Holiday-Resort Kreischberg-Murau egyidejű megszerzésével. A tőkeemelés 285.619 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 7.140 eFt jegyzett tőke emeléssel), 889.860 eFt ázsióval történt. A hotel hasznos élettartamának becsléséhez a Cégcsoport a számviteli politikája alapján 33 évet határozott meg, 40%-os maradványérték mellett.
4. A Konzum Nyrt.-ben való tőkeemelés végrehajtása apporttal, a Hotel Bál Resort egyidejű megszerzésével. A tőkeemelés 632.919 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 15.823 eFt jegyzett tőke emeléssel), 1.972.177 eFt ázsióval történt. A hotel hasznos élettartamának becsléséhez a Cégcsoport a számviteli politikája alapján 33 évet határozott meg, 40%-os maradványérték mellett.

<b>Konzolidált pro-forma mérleg</b>	<b>Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok</b>	<b>Pro-forma módosítások a Szállodák megszerzésével kapcsolatosan</b>	<b>Pro-forma konzolidált adatok 2017. december 31- ére a Szállodák megszerzésével</b>
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális javak	59.574		59.574
Befektetési célú ingatlanok	0		0
Ingatlanok, gépek és berendezések	34.656.068	11.316.004	45.972.072
Halasztott adókövetelések	455		455
Befektetett pénzügyi eszközök	709		709
Társult vállalkozásban való befektetések	12.071.987		12.071.987
Goodwill	0		0
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>46.788.793</b>	<b>11.316.004</b>	<b>58.104.797</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	199.632		199.632
Vevőkövetelések	254.259		254.259
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15.557.299		15.557.299
Egyéb rövid lejáratú követelések	991.212		991.212
Jövedelemadó követelések	2.091		2.091
Aktív időbeli elhatárolások	427.262		427.262
Értékpapírok	200		200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.179.428		2.179.428
Értékesítésre tartott eszközök	0		0
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>19.611.383</b>	<b>0</b>	<b>19.611.383</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>11.316.004</b>	<b>77.716.180</b>

<b>FORRÁSOK</b>	<b>Konzum Nyrt. Konszolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok</b>	<b>Pro-forma módosítások a Hotelek megszerzésével kapcsolatosan</b>	<b>Pro-forma konszolidált adatok 2017. december 31- ére a Szállodák megszerzésével</b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	521.500	44.250	565.750
Tőketartalék	0	5.515.222	5.515.222
Átértékelési tartalék	9.303.162		9.303.162
Eredménytartalék	44.950		44.950
Tárgyévi eredmény	8.689.415	-209.556	8.479.859
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>18.559.027</b>	<b>5.349.916</b>	<b>23.908.943</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	22.288.880		22.288.880
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>40.847.907</b>	<b>5.349.916</b>	<b>46.197.823</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	10.499.623		10.499.623
Céltartalékok várható kötelezettségekre	32.783		32.783
Halasztott adó kötelezettségek	2.782.478		2.782.478
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2.056		2.056
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>13.316.940</b>	<b>0</b>	<b>13.316.940</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4.138.123		4.138.123
Szállítói kötelezettségek	803.758		803.758
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	687.920		687.920
Egyéb kötelezettségek	3.792.712	5.966.088	9.758.800
Társasági adó kötelezettségek	16.461		16.461
Passzív időbeli elhatárolások	2.796.355		2.796.355
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>12.235.329</b>	<b>5.966.088</b>	<b>18.201.417</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>11.316.004</b>	<b>77.716.180</b>

Konzolidált pro-forma átfogó jövedelemkimutatás	Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok	Pro-forma módosítások a Hotelek megszerzésével kapcsolatosan	Pro-forma konzolidált adatok 2017. december 31- ére a Szállodák megszerzésével
Értékesítés nettó árbevétele	16.823.847		16.823.847
Eladott áruk és szolgáltatások	-1.414.033		-1.414.033
Aktivált saját teljesítmények	15.452		15.452
Anyagjellegű ráfordítások	-6.158.508		-6.158.508
Személyi jellegű ráfordítások	-5.497.418		-5.497.418
Értékcsökkenés és értékvesztés	-884.260	-209.556	-1.093.816
Egyéb ráfordítások, egyéb bevételek	-271.609		-271.609
<b>Működési költségek</b>	<b>-14.210.376</b>	<b>-209.556</b>	<b>-14.419.932</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>2.613.471</b>	<b>-209.556</b>	<b>2.403.915</b>
Negatív goodwill	8.762.510		8.762.510
Pénzügyi bevételek	50.207		50.207
Pénzügyi ráfordítások	-485.756		-485.756
Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből	399.728		399.728
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11.340.160</b>	<b>-209.556</b>	<b>11.130.604</b>
Jövedelemadók	-993.626		-993.626
<b>Adózott eredmény</b>	<b>10.346.534</b>	<b>-209.556</b>	<b>10.136.978</b>
Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedés	9.303.162	0	9.303.162
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>9.303.162</b>	<b>0</b>	<b>9.303.162</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>19.649.696</b>	<b>-209.556</b>	<b>19.440.140</b>
<b>Adózott eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	8.689.415	-209.556	8.479.859
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	0	1.657.119
<b>Egyéb átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	9.303.162		9.303.162
Külső tulajdonosra jutó rész	0		0
<b>Teljes átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	17.992.577	-209.556	17.783.021
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	0	1.657.119

#### 4.4 Appeninn Nyrt. feletti ellenőrzés megszerzése:

A Kibocsátó 2017 augusztusában megszerezte az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 9,13%-os részvénycsomagját, melyet további 15,38%-os részvénycsomaggal növelt. Ezzel tranzakcióval jelent meg a Kibocsátónál az Ingatlanbefektetési szegmens, ezzel is tovább bővítve a társaság portfólióját. 2018. január 11. napján megállapodás született a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. és az Appeninn között az Üllői úti Ü48 Irodaház nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő szolgáltatásáról egy 4,6 milliárd forint értékű tőkeemelés keretében, amely 2018 májusában megtörtént. Ennek eredményeképpen a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM II Ingatlanbefektetési Alap zártkörű tőkeemelés keretében 13,68%-os részesedést szerzett az Appeninn Nyrt.-ben. Ennek eredményeképpen a Kibocsátó korábbi 24,51%-os részesedése 18,7%-ra csökkent, ugyanakkor a KONZUM Csoport összevont részesedése az Appeninn Nyrt.-ben – a KONZUM PE Magántőkealap 20,59%-os, a Konzum II Ingatlanbefektetési Alap 13,68%-os és a KPE Invest Kft. 0,8%-os részesedésével – együttesen 53,77% lett. 2018 júniusában a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap megállapodtak, hogy az Appeninn feletti közös irányításuk keretében az Appeninn feletti közvetlen irányítást a Tpvt. vállalkozások koncentrációjára vonatkozó rendelkezései alapján a Kibocsátó gyakorolja, mely közvetlen irányítás csak és kizárólag abban nyilvánul meg, hogy a Kibocsátó jogosult az Appeninn Nyrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére. 2018. augusztus 23. napján a KONZUM PE Magántőkealap, mint eladó megállapodást kötött az Appeninn Nyrt.-ben fennálló 20,59%-os részesedését megtestesítő részvénycsomag adásvételére vonatkozóan a BDPST Zrt.-vel, mint vevővel. A tranzakció – melynek zárására előreláthatólag 2018. szeptember 30. napjáig kerül sor – következtében a KONZUM PE Magántőkealap Appeninn Nyrt.-ben fennálló részesedése 20,59%-ról 0%-ra csökken.

Appeninn Nyrt. feletti ellenőrzés megszerzése eredményeként az Appeninn Nyrt. és leányvállalatai teljeskörű konszolidációval kerültek bevonásra (míg a tényszámokban társult vállalkozásként equity módszerrel), így a tényszámokban szereplő equity módszerrel számított eredmény is visszavezetésre került.

Az Appeninn Nyrt. megszerzésének bemutatása:

Ellenérték:	2.195.003 eFt
Nettó eszközök valós értéke a megszerzés napján:	13.792.048 eFt
Ebből Cégcsoportra jutó rész:	2.579.113 eFt
Badwill:	384.110 eFt

#### ***A pro-forma kimutatásokban be nem mutatott fordulónapi esemény:***

A BDPST Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt. (címe: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 27.; Cg: 01-10 048550) a 2018. augusztus 23-án bejelentett tranzakció eredményeként megállapodást kötött a KONZUM PE Magántőkealappal az Appeninn Nyrt.-ben lévő 20,59 % tulajdoni hányadot kitevő részvénycsomagja megvásárlására, azzal, hogy a tranzakció zárására a teljes vételár megfizetésekor kerül sor.

A BDPST Zrt. 2018. szeptember 3. napján kelt nyilatkozatában kijelentette, hogy teljes körűen megismerte és tudomásul veszi a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap megállapodását. Tekintettel arra, hogy a megállapodásban részes társaságok –, azaz a Kibocsátó, a KONZUM MANAGEMENT Kft., a KPE Invest Kft., Konzum II Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM PE Magántőkealap – Appeninn Nyrt.-ben fennálló összevont részesedése az Appeninn Nyrt. közgyűlései részvényesi részvételi arányaira figyelemmel a gyakorlatban a tranzakció zárását követően is elegendő az Appeninn Nyrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére, ezért a vonatkozó IFRS szabályokkal összhangban 2018 évtől a Kibocsátó az Appeninn-t leányvállalatként konszolidálja.

<b>Konzolidált pro-forma mérleg</b>	<b>Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok</b>	<b>Appeninn Nyrt. 2017. december 31. auditált historikus tényadatok</b>	<b>Pro-forma módosítások az Appeninn Nyrt.-vel kapcsolatosan</b>	<b>Pro-forma konszolidált adatok 2017. december 31-ére az Appeninn Nyrt. Megszerzésével</b>
<b>ESZKÖZÖK</b>				
<b>Éven túli eszközök</b>				
Immateriális javak	59.574			59.574
Befektetési célú ingatlanok	0	19.535.719	4.600.000	24.135.719
Ingatlanok, gépek és berendezések	34.656.068	22.376		34.678.444
Halasztott adókövetelések	455			455
Befektetett pénzügyi eszközök	709			709
Társult vállalkozásban való befektetések	12.071.987		-2.371.344	9.700.643
Goodwill	0			0
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>46.788.793</b>	<b>19.558.095</b>	<b>2.228.656</b>	<b>68.575.544</b>
<b>Forgóeszközök</b>				
Készletek	199.632			199.632
Vevőkövetelések	254.259	49.357		303.616
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15.557.299		519.578	16.076.877
Egyéb rövid lejáratú követelések	991.212	72.479	-519.578	544.113
Jövedelemadó követelések	2.091			2.091
Aktív időbeli elhatárolások	427.262	22.101		449.363
Értékpapírok	200			200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.179.428	2.716.098		4.895.526
Értékesítésre tartott eszközök	0	76.080		76.080
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>19.611.383</b>	<b>2.936.115</b>	<b>0</b>	<b>22.547.498</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>22.494.210</b>	<b>2.228.656</b>	<b>91.123.042</b>



<b>FORRÁSOK</b>	<b>Konzum Nyrt. Konszolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok</b>	<b>Appeninn Nyrt. 2017. 31. auditált historikus tényadatok</b>	<b>Pro-forma módosítások az Appeninn Nyrt.-vel kapcsolatosan</b>	<b>Pro-forma konszolidált adatok 2017. december 31- ére az Appeninn Nyrt. Megszerzésével</b>
<b>Saját tőke</b>				
Jegyzett tőke	521.500	4.107.912	-4.107.912	521.500
Tőketartalék	0	4.223.519	-4.223.519	0
Átértékelési tartalék	9.303.162			9.303.162
Eredménytartalék	44.950	860.616	-860.616	44.950
Tárgyévi eredmény	8.689.415	790.320	-469.332	9.010.403
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>18.559.027</b>	<b>9.982.367</b>	<b>-9.661.379</b>	<b>18.880.015</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részeseedés	22.288.880		11.855.465	34.144.345
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>40.847.907</b>	<b>9.982.367</b>	<b>2.194.086</b>	<b>53.024.360</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>				
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	10.499.623	10.134.024		20.633.647
Céltartalékok várható kötelezettségekre	32.783			32.783
Halasztott adó kötelezettségek	2.782.478	594.891	34.570	3.411.939
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2.056	264.610		266.666
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>13.316.940</b>	<b>10.993.525</b>	<b>34.570</b>	<b>24.345.035</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>				
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4.138.123	527.861		4.665.984
Szállítói kötelezettségek	803.758	60.233		863.991
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	687.920			687.920
Egyéb kötelezettségek	3.792.712	783.906		4.576.618
Társasági adó kötelezettségek	16.461			16.461
Passzív időbeli elhatárolások	2.796.355	146.318		2.942.673
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>12.235.329</b>	<b>1.518.318</b>	<b>0</b>	<b>13.753.647</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>22.494.210</b>	<b>2.228.656</b>	<b>91.123.042</b>

Konzolidált pro-forma átfogó jövedelemkimutatás	Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok	Appeninn Nyrt. 2017. december 31. auditált historikus tényadatok	Pro-forma módosítások az Appeninn Nyrt.-vel kapcsolatosan	Pro-forma konzolidált adatok 2017. december 31- ére az Appeninn Nyrt. Megszerzésével
Értékesítés nettó árbevétele	<b>16.823.847</b>	<b>1.529.948</b>		<b>18.353.795</b>
Eladott áruk és szolgáltatások	-1.414.033	-440.487		-1.854.520
Aktivált saját teljesítmények	15.452			15.452
Anyagjellegű ráfordítások	-6.158.508	-163.442		-6.321.950
Személyi jellegű ráfordítások	-5.497.418	-25.233		-5.522.651
Értékcsökkenés és értékvesztés	-884.260	-1.033		-885.293
Egyéb ráfordítások, egyéb bevételek	-271.609	465.882	-1	194.272
<b>Működési költségek</b>	<b>-14.210.376</b>	<b>-164.313</b>	<b>-1</b>	<b>-14.374.690</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>2.613.471</b>	<b>1.365.635</b>	<b>-1</b>	<b>3.979.105</b>
Negatív goodwill	8.762.510		384.110	9.146.620
Pénzügyi bevételek	50.207			50.207
Pénzügyi ráfordítások	-485.756	-345.561		-831.317
Részesedés tőke módszerrel értékelt vállalatok eredményéből	399.728		-176.341	223.387
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11.340.160</b>	<b>1.020.074</b>	<b>207.768</b>	<b>12.568.002</b>
Jövedelemadók	-993.626	-229.754	-34.570	-1.257.950
<b>Adózott eredmény</b>	<b>10.346.534</b>	<b>790.320</b>	<b>173.198</b>	<b>11.310.052</b>
Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedés	9.303.162	0	0	9.303.162
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>9.303.162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.303.162</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>19.649.696</b>	<b>790.320</b>	<b>173.198</b>	<b>20.613.214</b>
<b>Adózott eredményből</b>				
Anyavállalatra jutó rész	8.689.415	790.320	-469.332	9.010.403
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119		642.530	2.299.649
<b>Egyéb átfogó eredményből</b>				
Anyavállalatra jutó rész	9.303.162			9.303.162
Külső tulajdonosra jutó rész	0			0
<b>Teljes átfogó eredményből</b>				
Anyavállalatra jutó rész	17.992.577	790.320	-469.332	18.313.565
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	0	642.530	2.299.649

#### 4.5 CIG Pannónia Nyrt. részesedés megszerzése:

2018. január 30-án a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. közgyűlése hozzájárult ahhoz, hogy a Társaság tőkeemeléssel 24,85% mértékű tulajdont szerezzen a CIG Pannónia Nyrt.-ben. A zártkörű alaptőke-emelés eredményeképpen kibocsátásra kerülő 23 466 020 db, egyenként HUF 40,- névértékű és HUF 350,- forint kibocsátási értékű, „A” sorozatú névre szóló, szavazati jogot biztosító, dematerializált törzsrészvény jegyzésére kizárólag a Társaság lesz jogosult.

A CIG Pannónia Nyrt. 24,85% megszerzésre került ázsio's tőkeemelés és hosszú lejáratú hitel egyidejű felvétele mellett. A tőkeemelés 1.507.734 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 37.693 eFt jegyzett tőke emeléssel), 4.485.509 eFt ázsio'val történt. A felvett hitel összege 4.106.553 eFt, melynek adósságszolgálatára 3 havi BUBOR + 1% kamat. A CIG Pannónia Nyrt.-ben való részesedés equity módszerrel került értékelésre.

<b>Konzolidált pro-forma mérleg</b>	<b>Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok</b>	<b>Pro-forma módosítások a CIG részesedés megszerzésével kapcsolatosan</b>	<b>Pro-forma konzolidált adatok 2017. december 31- ére a CIG részesedés Megszerzésével</b>
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális javak	59.574		59.574
Befektetési célú ingatlanok	0		0
Ingatlanok, gépek és berendezések	34.656.068		34.656.068
Halasztott adókövetelések	455		455
Befektetett pénzügyi eszközök	709		709
Társult vállalkozásban való befektetések	12.071.987	9.883.041	21.955.028
Goodwill	0		0
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>46.788.793</b>	<b>9.883.041</b>	<b>56.671.834</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	199.632		199.632
Vevőkövetelések	254.259		254.259
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15.557.299		15.557.299
Egyéb rövid lejáratú követelések	991.212		991.212
Jövedelemadó követelések	2.091		2.091
Aktív időbeli elhatárolások	427.262		427.262
Értékpapírok	200		200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.179.428		2.179.428
Értékesítésre tartott eszközök	0		0
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>19.611.383</b>	<b>0</b>	<b>19.611.383</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>9.883.041</b>	<b>76.283.217</b>

<b>FORRÁSOK</b>	<b>Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok</b>	<b>Pro-forma módosítások a CIG részesezés megszerzésével kapcsolatosan</b>	<b>Pro-forma konzolidált adatok 2017. december 31- ére a CIG részesezés Megszerzésével</b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	521.500	37.693	559.193
Tőketartalék	0	4.485.509	4.485.509
Átértékelési tartalék	9.303.162		9.303.162
Eredménytartalék	44.950		44.950
Tárgyévi eredmény	8.689.415	1.199.900	9.889.315
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>18.559.027</b>	<b>5.723.102</b>	<b>24.282.129</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesezés	22.288.880		22.288.880
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>40.847.907</b>	<b>5.723.102</b>	<b>46.571.009</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	10.499.623	4.106.554	14.606.177
Céltartalékok várható kötelezettségekre	32.783		32.783
Halasztott adó kötelezettségek	2.782.478		2.782.478
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2.056		2.056
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>13.316.940</b>	<b>4.106.554</b>	<b>17.423.494</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4.138.123		4.138.123
Szállítói kötelezettségek	803.758		803.758
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	687.920		687.920
Egyéb kötelezettségek	3.792.712		3.792.712
Társasági adó kötelezettségek	16.461		16.461
Passzív időbeli elhatárolások	2.796.355	53.385	2.849.740
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>12.235.329</b>	<b>53.385</b>	<b>12.288.714</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>9.883.041</b>	<b>76.283.217</b>

Konzolidált pro-forma átfogó jövedelemkimutatás	Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok	Pro-forma módosítások a CIG részesezés megszerzésével kapcsolatosan	Pro-forma konzolidált adatok 2017. december 31- ére a CIG részesezés Megszerzésével
Értékesítés nettó árbevétele	16.823.847	0	16.823.847
Eladott áruk és szolgáltatások	-1.414.033		-1.414.033
Aktivált saját teljesítmények	15.452		15.452
Anyagjellegű ráfordítások	-6.158.508		-6.158.508
Személyi jellegű ráfordítások	-5.497.418		-5.497.418
Értékcsökkenés és értékvesztés	-884.260		-884.260
Egyéb ráfordítások, egyéb bevételek	-271.609		-271.609
<b>Működési költségek</b>	<b>-14.210.376</b>	<b>0</b>	<b>-14.210.376</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>2.613.471</b>	<b>0</b>	<b>2.613.471</b>
Negatív goodwill	8.762.510		8.762.510
Pénzügyi bevételek	50.207		50.207
Pénzügyi ráfordítások	-485.756	-53.385	-539.141
Részesezés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből	399.728	1.253.285	1.653.013
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11.340.160</b>	<b>1.199.900</b>	<b>12.540.060</b>
Jövedelemadók	-993.626		-993.626
<b>Adózott eredmény</b>	<b>10.346.534</b>	<b>1.199.900</b>	<b>11.546.434</b>
Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesezés	9.303.162	0	9.303.162
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>9.303.162</b>	<b>0</b>	<b>9.303.162</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>19.649.696</b>	<b>1.199.900</b>	<b>20.849.596</b>
<b>Adózott eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	8.689.415	1.199.900	9.889.315
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	0	1.657.119
<b>Egyéb átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	9.303.162		9.303.162
Külső tulajdonosra jutó rész	0		0
<b>Teljes átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	17.992.577	1.199.900	19.192.477
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	0	1.657.119

#### 4.6 Ligetfürdő Kft. részesedés megszerzése:

A Konzum Nyrt. 2018. június 29. napján adásvételi szerződés útján megszerezte Ligetfürdő Kft. 100%-os üzletrészt, mely jogügylet eredményeképp a Konzum Nyrt. közvetlen vagy közvetett módon befolyást, illetve tulajdont szerzett az alábbi eszközökben. A Ligetfürdő Kft. 100%-os üzletrésze ellenében fizetendő vételárat a KONZUM PE Magántőkealap teljesítési segédként fizette meg. A vételár megfizetését követően a KONZUM PE Magántőkealap a Konzum Nyrt.-vel szemben fennálló, a vételár kiegyenlítéséből fakadó követelését egy zártkörű tőkeemelés keretében, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként fogja a Konzum Nyrt. rendelkezésére bocsátani.

A Ligetfürdő Kft. 100%-os részesedése és két 100%-os tulajdonú leányvállalatának (HH Montenegro d.o.o. és Heiligenblut Hotel GmbH) részesedése megszerzésre került 12.498.305 eFt összegben. A részesedések megszerzése mellett tőkeemelés fog történni 3.204.867 db 25 Ft/db névértékkel (összesen 80.122 eFt jegyzett tőke emeléssel), 9.986.366 eFt ázsióval történt, valamint 2.431.817 eFt saját váltó kerül kibocsátásra.

A Ligetfürdő Kft. megszerzésének bemutatása:

Ellenérték:	12.498.305 eFt
Nettó eszközök valós értéke a megszerzés napján:	13.234.923 eFt
Ebből Cégcsoportra jutó rész:	13.234.923 eFt
Negatív goodwill:	736.618 eFt

A Hotel Montenegro d.o.o. megszerzésének bemutatása:

Ellenérték:	2.322.206 eFt
Nettó eszközök valós értéke a megszerzés napján:	1.661.539 eFt
Ebből Cégcsoportra jutó rész:	1.661.539 eFt
Goodwill:	660.667 eFt

A Heiligenblut Hotel GmbH megszerzésének bemutatása:

Ellenérték:	240.071 eFt
Nettó eszközök valós értéke a megszerzés napján:	-1.021.118 eFt
Ebből Cégcsoportra jutó rész:	-1.021.118 eFt
Goodwill:	1.261.189 eFt

**Konzolidált pro-forma mérleg**

	Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok	Pro-forma módosítások a Ligetfürdő részesezés megszerzésével kapcsolatosan	Pro-forma konzolidált adatok 2017. december 31- ére a Ligetfürdő részesezés megszerzésével
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális javak	59.574	529	60.103
Befektetési célú ingatlanok	0		0
Ingatlanok, gépek és berendezések	34.656.068	18.217.868	52.873.936
Halasztott adókövetelések	455		455
Befektetett pénzügyi eszközök	709		709
Társult vállalkozásban való befektetések	12.071.987	1.058	12.073.045
Goodwill	0	1.921.856	1.921.856
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>46.788.793</b>	<b>20.141.311</b>	<b>66.930.104</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	199.632	54.254	253.886
Vevőkövetelések	254.259	825.269	1.079.528
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15.557.299		15.557.299
Egyéb rövid lejáratú követelések	991.212	22.782	1.013.994
Jövedelemadó követelések	2.091	10.820	12.911
Aktív időbeli elhatárolások	427.262	63.968	491.230
Értékpapírok	200		200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.179.428	653.005	2.832.433
Értékesítésre tartott eszközök	0		0
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>19.611.383</b>	<b>1.630.098</b>	<b>21.241.481</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>21.771.409</b>	<b>88.171.585</b>

FORRÁSOK	Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok	Pro-forma módosítások a Ligetfürdő részesezés megszerzésével kapcsolatosan	Pro-forma konzolidált adatok 2017. december 31- ére a Ligetfürdő részesezés megszerzésével
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	521.500	80.122	601.622
Tőketartalék	0	9.986.366	9.986.366
Átértékelési tartalék	9.303.162		9.303.162
Eredménytartalék	44.950		44.950
Tárgyévi eredmény	8.689.415	838.808	9.528.223
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>18.559.027</b>	<b>10.905.296</b>	<b>29.464.323</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesezés	22.288.880		22.288.880
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>40.847.907</b>	<b>10.905.296</b>	<b>51.753.203</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	10.499.623	4.204.821	14.704.444
Céltartalékok várható kötelezettségekre	32.783	10.618	43.401
Halasztott adó kötelezettségek	2.782.478	66.296	2.848.774
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2.056	10.336	12.392
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>13.316.940</b>	<b>4.292.071</b>	<b>17.609.011</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4.138.123		4.138.123
Szállítói kötelezettségek	803.758	987.087	1.790.845
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	687.920		687.920
Egyéb kötelezettségek	3.792.712	2.866.915	6.659.627
Társasági adó kötelezettségek	16.461		16.461
Passzív időbeli elhatárolások	2.796.355	2.720.040	5.516.395
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>12.235.329</b>	<b>6.574.042</b>	<b>18.809.371</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>21.771.409</b>	<b>88.171.585</b>



<b>Konzolidált pro-forma átfogó jövedelemkimutatás</b>	<b>Konsum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok</b>	<b>Pro-forma módosítások a Ligetfürdő részese- dés megszerzésével kapcsolatosan</b>	<b>Pro-forma konszolidált adatok 2017. december 31- ére a Ligetfürdő részese- dés megszerzésével</b>
Értékesítés nettó árbevétele	<b>16.823.847</b>	<b>4.218.326</b>	<b>21.042.173</b>
Eladott áruk és szolgáltatások	-1.414.033	-223.979	-1.638.012
Aktivált saját teljesítmények	15.452		15.452
Anyagjellegű ráfordítások	-6.158.508	-1.608.186	-7.766.694
Személyi jellegű ráfordítások	-5.497.418	-1.363.329	-6.860.747
Értékcsökkenés és értékvesztés	-884.260	-350.999	-1.235.259
Egyéb ráfordítások, egyéb bevételek	-271.609	-80.422	-352.031
<b>Működési költségek</b>	<b>-14.210.376</b>	<b>-3.626.915</b>	<b>-17.837.291</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>2.613.471</b>	<b>591.411</b>	<b>3.204.882</b>
Negatív goodwill	8.762.510	736.618	9.499.128
Pénzügyi bevételek	50.207	74.765	124.972
Pénzügyi ráfordítások	-485.756	-497.555	-983.311
Részese- dés tőke- módszerrel értékel- t vállalatok eredményéből	399.728		399.728
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11.340.160</b>	<b>905.239</b>	<b>12.245.399</b>
Jövedelemadók	-993.626	-66.431	-1.060.057
<b>Adózott eredmény</b>	<b>10.346.534</b>	<b>838.808</b>	<b>11.185.342</b>
Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részese- dés	9.303.162	0	9.303.162
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>9.303.162</b>	<b>0</b>	<b>9.303.162</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>19.649.696</b>	<b>838.808</b>	<b>20.488.504</b>
<b>Adózott eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	8.689.415	838.808	9.528.223
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	0	1.657.119
<b>Egyéb átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	9.303.162	0	9.303.162
Külső tulajdonosra jutó rész	0	0	0
<b>Teljes átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész	17.992.577	838.808	18.831.385
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	0	1.657.119

#### 4.7 A Tranzakciók hatásának összefoglaló táblázata

##### Konzolidált pro-forma mérleg

	Konsum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok	4.1. pont KZH Invest Kft.	4.2. pont KZBF Invest Kft.	4.3. pont Szállodák	4.4. pont Appennin Nyrt.	4.5. pont: CIG Nyrt.	4.6. pont: Ligetfürdő Kft.	Egyéb	Pro-forma konzolidált pénzügyi kimutatások a tranzakciók után
<b>ESZKÖZÖK</b>									
<b>Éven túli eszközök</b>									
Immateriális javak	59.574	0	0	0	0	0	529		60.103
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	24.135.719	0	0		24.135.719
Ingatlanok, gépek és berendezések	34.656.068	0	0	11.316.004	22.376	0	18.217.868		64.212.316
Halasztott adókövetelések	455	0	0	0	0	0	0		455
Befektetett pénzügyi eszközök	709	0	0	0	0	0	0		709
Társult vállalkozásban való befektetések	12.071.987	0	0	0	-2.371.344	9.883.041	1.058	1	19.584.743
Goodwill	0	14.671.697	0	0	0	0	1.921.856		16.593.553
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>46.788.793</b>	<b>14.671.697</b>	<b>0</b>	<b>11.316.004</b>	<b>21.786.751</b>	<b>9.883.041</b>	<b>20.141.311</b>	<b>1</b>	<b>124.587.598</b>

Forgóeszközök	Konzum Nyrt. Konzolidált 2017.	4.1. pont KZH Invest Kft.	4.2. pont KZBF Invest Kft.	4.3. pont Szállodák	4.4. pont Appeninn Nyrt.	4.5. pont: CIG Nyrt.	4.6. pont: Ligetfürdő Kft.	Egyéb	Pro-forma konszolidált pénzügyi kimutatások a tranzakciók után
	december 31. auditált, historikus tényadatok								
Készletek	199.632	0	0	0	0	0	54.254		253.886
Vevőkövetelések	254.259	0	0	0	49.357	0	825.269		1.128.885
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15.557.299	0	0	0	519.578	0	0	-15.474.843	602.034
Egyéb rövid lejáratú követelések	991.212	70	0	0	-447.099	0	22.782		566.965
Jövedelemadó követelések	2.091	0	0	0	0	0	10.820		12.911
Aktív időbeli elhatárolások	427.262	152	0	0	22.101	0	63.968		513.483
Értékpapírok	200	0	0	0	0	0	0		200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.179.428	44	0	0	2.716.098	0	653.005		5.548.575
Értékesítésre tartott eszközök	0	0	0	0	76.080	0	0		76.080
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>19.611.383</b>	<b>266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.936.115</b>	<b>0</b>	<b>1.630.098</b>	<b>-15.474.843</b>	<b>8.703.019</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>14.671.963</b>	<b>0</b>	<b>11.316.004</b>	<b>24.722.866</b>	<b>9.883.041</b>	<b>21.771.409</b>	<b>-15.474.842</b>	<b>133.290.617</b>

FORRÁSOK	Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok	4.1. pont KZH Invest Kft.	4.2. pont KZBF Invest Kft.	4.3. pont Szállodák	4.4. pont Appeninn Nyrt.	4.5. pont: CIG Nyrt.	4.6. pont: Ligetfürdő Kft.	Egyéb	Pro-forma konzolidált pénzügyi kimutatások a tranzakciók után
	<b>Saját tőke</b>								
Jegyzett tőke	521.500	118.046	10.615	44.250	0	37.693	80.122	812.226	
Tőketartalék	0	14.713.202	1.323.030	5.515.222	0	4.485.509	9.986.366	36.023.329	
Átértékelési tartalék	9.303.162	0	0	0	0	0	0	9.303.162	
Eredménytartalék	44.950	-2.476	-1.333.645	0	0	0	0	-1.291.171	
Tárgyévi eredmény	8.689.415	445.193	0	-209.556	320.988	1.199.900	838.808	5 11.284.753	
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>18.559.027</b>	<b>15.273.965</b>	<b>0</b>	<b>5.349.916</b>	<b>320.988</b>	<b>5.723.102</b>	<b>10.905.296</b>	<b>5 56.132.299</b>	
Nem ellenőrzésre jogosító részesezés	22.288.880	-22.201.258	0	0	11.855.465	0	0	11.943.087	
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>40.847.907</b>	<b>-6.927.293</b>	<b>0</b>	<b>5.349.916</b>	<b>12.176.453</b>	<b>5.723.102</b>	<b>10.905.296</b>	<b>5 68.075.386</b>	
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>									
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsonök	10.499.623	4.012.100	0	0	10.134.024	4.106.554	4.204.821	32.957.122	
Céltartalékok várható kötelezettségekre	32.783	0	0	0	0	0	10.618	43.401	
Halasztott adó kötelezettségek	2.782.478	-82.503	0	0	629.461	0	66.296	3.395.732	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2.056	0	0	0	264.610	0	10.336	277.002	
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>13.316.940</b>	<b>3.929.597</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.028.095</b>	<b>4.106.554</b>	<b>4.292.071</b>	<b>0 36.673.257</b>	

	Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok	4.1. pont KZH Invest Kft.	4.2. pont KZBF Invest Kft.	4.3. pont Szállodák	4.4. pont Appeninn Nyrt.	4.5. pont: CIG Nyrt.	4.6. pont: Ligetfürdő Kft.	Egyéb	Pro-forma konzolidált pénzügyi kimutatások a tranzakciók után
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>									
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4.138.123	2.192.285	0	0	527.861	0	0		6.858.269
Szállítói kötelezettségek	803.758	0	0	0	60.233	0	987.087		1.851.078
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	687.920	15.474.843	0	0	0	0	0	-15.474.843	687.920
Egyéb kötelezettségek	3.792.712	0	0	5.966.088	783.906	0	2.866.915	-4	13.409.617
Társasági adó kötelezettségek	16.461	470	0	0	0	0	0	-1	16.930
Passzív időbeli elhatárolások	2.796.355	2.061	0	0	146.318	53.385	2.720.040	1	5.718.160
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>12.235.329</b>	<b>17.669.659</b>	<b>0</b>	<b>5.966.088</b>	<b>1.518.318</b>	<b>53.385</b>	<b>6.574.042</b>	<b>-15.474.847</b>	<b>28.541.974</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>66.400.176</b>	<b>14.671.963</b>	<b>0</b>	<b>11.316.004</b>	<b>24.722.866</b>	<b>9.883.041</b>	<b>21.771.409</b>	<b>-15.474.842</b>	<b>133.290.617</b>

## Konzolidált pro-forma átfogó jövedelemkimutatás

	Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok								Pro-forma konzolidált pénzügyi kimutatások a tranzakciók után
	4.1. pont KZH Invest Kft.	4.2. pont KZBF Invest Kft.	4.3. pont Szállodák	4.4. pont Appennin Nyrt.	4.5. pont: CIG Nyrt.	4.6. pont: Ligetfürdő Kft.	Egyéb		
Értékesítés nettó árbevétele	16.823.847	0	0	0	1.529.948	0	4.218.326	0	22.572.121
Eladott áruk és szolgáltatások	-1.414.033	0	0	0	-440.487	0	-223.979		-2.078.499
Aktivált saját teljesítmények	15.452	0	0	0	0	0	0		15.452
Anyagjellegű ráfordítások	-6.158.508	-5.220	0	0	-163.442	0	-1.608.186		-7.935.356
Személyi jellegű ráfordítások	-5.497.418	0	0	0	-25.233	0	-1.363.329		-6.885.980
Értékcsökkenés és értékvesztés	-884.260	0	0	-209.556	-1.033	0	-350.999	1	-1.445.847
Egyéb ráfordítások, egyéb bevételek	-271.609	-2	0	0	465.881	0	-80.422	3	113.851
<b>Működési költségek</b>	<b>-14.210.376</b>	<b>-5.222</b>	<b>0</b>	<b>-209.556</b>	<b>-164.314</b>	<b>0</b>	<b>-3.626.915</b>	<b>4</b>	<b>-18.216.379</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>2.613.471</b>	<b>-5.222</b>	<b>0</b>	<b>-209.556</b>	<b>1.365.634</b>	<b>0</b>	<b>591.411</b>	<b>4</b>	<b>4.355.742</b>
Negatív goodwill	8.762.510	-1.162.403	0	0	384.110	0	736.618		8.720.835
Pénzügyi bevételek	50.207	158.903	0	0	0	0	74.765	2	283.877
Pénzügyi ráfordítások	-485.756	-257.796	0	0	-345.561	-53.385	-497.555	-1	-1.640.054
Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből	399.728	0	0	0	-176.341	1.253.285	0		1.476.672
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11.340.160</b>	<b>-1.266.518</b>	<b>0</b>	<b>-209.556</b>	<b>1.227.842</b>	<b>1.199.900</b>	<b>905.239</b>	<b>5</b>	<b>13.197.072</b>
Jövedelemadók	-993.626	82.031	0	0	-264.324	0	-66.431		-1.242.350
<b>Adózott eredmény</b>	<b>10.346.534</b>	<b>-1.184.487</b>	<b>0</b>	<b>-209.556</b>	<b>963.518</b>	<b>1.199.900</b>	<b>838.808</b>	<b>5</b>	<b>11.954.722</b>

	Konzum Nyrt. Konzolidált 2017. december 31. auditált, historikus tényadatok	4.1. pont KZH Invest Kft.	4.2. pont KZBF Invest Kft.	4.3. pont Szállodák	4.4. pont Appennin Nyrt.	4.5. pont: CIG Nyrt.	4.6. pont: Ligetfürdő Kft.	Egyéb és kiszűrések	Pro-forma konzolidált pénzügyi kimutatások a tranzakciók után
<b>Adózott eredmény</b>	<b>10.346.534</b>	<b>-1.184.487</b>	<b>0</b>	<b>-209.556</b>	<b>963.518</b>	<b>1.199.900</b>	<b>838.808</b>	<b>5</b>	<b>11.954.722</b>
Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesezés	9.303.162	0	0	0	0	0	0	0	9.303.162
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>9.303.162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.303.162</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>19.649.696</b>	<b>-1.184.487</b>	<b>0</b>	<b>-209.556</b>	<b>963.518</b>	<b>1.199.900</b>	<b>838.808</b>	<b>5</b>	<b>21.257.884</b>
<b>Adózott eredményből</b>									
Anyavállalatra jutó rész	8.689.415	445.193	0	-209.556	320.988	1.199.900	838.808	5	11.284.753
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	-1.629.680	0	0	642.530	0	0		669.969
<b>Egyéb átfogó eredményből</b>									
Anyavállalatra jutó rész	9.303.162	0	0	0	0	0	0		9.303.162
Külső tulajdonosra jutó rész	-	0	0	0	0	0	0		0
<b>Teljes átfogó eredményből</b>									
Anyavállalatra jutó rész	17.992.577	445.193	0	-209.556	320.988	1.199.900	838.808	5	20.587.915
Külső tulajdonosra jutó rész	1.657.119	-1.629.680	0	0	642.530	0	0	0	669.969

## 5. Feltételezések a pro-forma konszolidált pénzügyi információk összeállításával kapcsolatban

A pro-forma konszolidált pénzügyi információk összeállítása a következő dokumentumokon és nyilvántartásokon alapszik:

- a Konzum Nyrt. 2017. december 31-én végződő évére vonatkozó IFRS-ek szerint konszolidált pénzügyi kimutatásai, amelyről az ESSEL Audit Kft. 2018. április 23-án bocsátott ki könyvvizsgálói jelentést.
- a KZH Invest Kft. 2017. december 31-én végződő évére vonatkozó IFRS-ek szerint elkészített pénzügyi kimutatásai,
- a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. által 2018. február 13-án kiadott KZH Invest Kft. valamint KZBF Invest Kft. apportértékére vonatkozó Független Szakértői Jelentés,
- a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. által 2018. március 21-én kiadott Hotel Alpenblick, Kreischberg-Murau ingatlan piaci értékének meghatározásáról és műszaki átvilágításáról szóló Független Szakértői Jelentés,
- a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. által 2018. március 21-én kiadott Hotel Saliris Resort Egerszalók ingatlan piaci értékének meghatározásáról és műszaki átvilágításáról szóló Független Szakértői Jelentés,
- a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. által 2018. március 26-án kiadott Holiday Resort Kreischberg-Murau Gmbh ingatlan piaci értékének meghatározásáról szóló Független Szakértői Jelentés,
- a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. által 2018. április 27-én kiadott Hotel Bál Resort ingatlan piaci értékének meghatározásáról szóló Független Szakértői Jelentés,
- az Appeninn Nyrt. 2017. december 31-én végződő évére vonatkozó IFRS-ek szerint konszolidált pénzügyi kimutatásai, amelyről a Mobilconsult Kft. 2018. március 26-án bocsátott ki könyvvizsgálói jelentést.
- a CIG Nyrt. 2017. december 31-én végződő évére vonatkozó IFRS-ek szerint konszolidált pénzügyi kimutatásai, amelyről az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. 2018. március 13-án bocsátott ki könyvvizsgálói jelentést.
- a Ligetfürdő Kft. 2017. december 31-én végződő évére vonatkozó IFRS-ek szerint elkészített pénzügyi kimutatásai,
- a Heiligenblut Hotel Gmbh 2017. október 31-én végződő évére vonatkozó IFRS-ek szerint elkészített pénzügyi kimutatásai,
- a HH Hotels Montenegro d.o.o. 2017. december 31-én végződő évére vonatkozó IFRS-ek szerint elkészített pénzügyi kimutatásai, amelyről az „A&C Company” d.o.o. H. Novi Morinji Iroda 2018. áprilisában bocsátott ki könyvvizsgálói jelentést,
- a Konzum II. Ingatlanbefektetési alap, mint apportáló és az Appeninn Nyrt., mint apport címzettje közötti Apportszerződésben meghatározott apportértékelésről az Interauditor Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. által 2018. április 11-én kiadott jelentés,



- a Konzum Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. és a Konzum Management Kft. között a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. közvetlen irányítást gyakorló vállalkozás kijelölése tárgyában 2017. február 27-én aláírt megállapodás.

Továbbá a pro-forma konszolidált pénzügyi információk összeállítása során a következő feltételezésekkel éltünk:

- a fenti tranzakciókra már 2017. január 1-én sor került, tehát a Tranzakciókban szereplő társaságok eredménye teljes egészében részét képezi a Cégcsoport konszolidált eredménykimutatásában bemutatott tárgyidőszaki eredménynek.

## 6. Szegmensjelentések

2017. december 31. PRO-FORMA	Turizmus	Ingatlan- befektetés	Pénz és Tőkepiac, Biztosítás	Vagyon- kezelés	Egyéb és Kiszűrések	Konzolidált
Árbevétel külső felektől	20.780.660	1.529.948	261.513	0	0	<b>22.572.121</b>
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-	0	<b>0</b>
	<b>20.780.660</b>	<b>1.529.948</b>	<b>261.513</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.572.121</b>
Közvetlen költségek	-9.670.396	-440.488				<b>-10.110.884</b>
Bruttó fedezet	<b>11.110.264</b>	<b>1.089.460</b>	<b>261.513</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.461.237</b>
Közvetett működési költségek	-6.677.400	277.209	-259.457	0	0	-6.659.648
Értékcsökkenés	-1.441.460	-1.033	-3.354	0	0	-1.445.847
Működési eredmény	<b>2.991.403</b>	<b>1.365.636</b>	<b>-1.298</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4.355.742</b>
Társult vállalkozás eredménye	223.387		1.253.285		0	<b>1.476.672</b>
Negatív goodwill	8.319.749	384.110			16.976	<b>8.720.835</b>
Pénzügyi műveletek	-989.205	-345.561	76.983	0	-98.394	<b>-1.356.177</b>
Adóráfordítás	-205.042	-229.755	-16.562	0	-790.991	<b>-1.242.350</b>
Adózott eredmény	<b>10.340.292</b>	<b>1.174.430</b>	<b>1.312.408</b>	<b>0</b>	<b>-872.408</b>	<b>11.954.722</b>
Befektetett eszközök	72.547.886	19.558.094	45.043.201	0	-12.561.583	<b>124.587.598</b>
Forgóeszközök	23.584.585	2.936.114	883.529	0	-18.701.209	<b>8.703.019</b>
Hosszú lejáratú kötelezettségek	17.203.024	10.993.525	4.023.752	0	4.452.956	<b>36.673.257</b>
Rövid lejáratú kötelezettségek	19.404.944	1.518.316	23.443.519	0	-15.824.805	<b>28.541.974</b>

## **7. A pro-forma konszolidált pénzügyi információk elfogadása**

A pro-forma konszolidált pénzügyi információkért a Cégcsoport menedzsmentje a felelős. Ezeket a pro-forma konszolidált pénzügyi információkat a Cégcsoport menedzsmentje 2018. július 25-én megtárgyalta és elfogadta és kijelenti, hogy a 2003/71/EK irányelv, a 809/2004 számú rendelet, valamint az alkalmazására vonatkozó magyar szabályozók rendelkezéseivel összhangban van, az ott támasztott követelményeknek mindenben megfelel.

Budapest, 2018. július 25.

## 7 - Társult és egyéb vállalkozásokban való befektetések

Társaság neve	2017. december 31. PRO FORMA
Konzum Áruház Kft.	30
KPRIA Magyarország Zrt.	580
Konzum Management Kft.	9.376.179
Konzum Alapkezelő Zrt.	-
Legatum '95 Kft.	295.430
CIG Pannónia Nyrt.	9.466.392
Gyulai Várfürdő Kft.	210
Gyulai Turisztikai Nonprofit Kft.	28.000
Egyéb	1.272
<b>Összesen</b>	<b>19.168.093</b>

## 8 Készletek

	2017. december 31. PRO FORMA
Anyagok	71.591
Áruk	182.295
<b>Összesen</b>	<b>253.886</b>

## 9 Vevőkövetelések

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
	<hr/> <hr/>
Vevőkövetelések	1.242.083
Le: értékvesztés	(113.198)
<b>Összesen</b>	<hr/> <b>1.128.885</b> <hr/>

## 10 Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Társaság neve	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
	<hr/> <hr/>
Konzum Management Kft.	583.135
Legjobb Napok Kft.	1.012
Konzum Áruház Kft.	3.196
Konzum PE	10.897
Konzum RE Intézményi Ingatlanalap	3.794
<b>Összesen</b>	<hr/> <b>602.034</b> <hr/>

## 11 Egyéb rövid lejáratú követelések

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
	<hr/> <hr/>
Tüzépker követelés	43.543
Adott kölcsönök	21.187
KPRIA-nak adott pótbefizetések	50.000
Adókövetelések	106.067
Erzsébet program elszámolási számla	52.410
Biztosítóval szembeni követelések	8.222
Kártyakövetelések	205.993
Adott előlegek	57.368
Egyéb	22.175
<b>Összesen</b>	<hr/> <b>566.965</b> <hr/>

Az egyéb követelések állománya 2017. december 31-én 69.251 eFt, 2016. december 31-én 0 eFt értékvesztést tartalmaz.

## 12 Aktív időbeli elhatárolások

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
Árbevétel elhatárolása	426.972
Költségek elhatárolása	86.511
<b>Összesen</b>	<b>513.483</b>

## 16 Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

<b>Társaság neve</b>	<b>2017. december 31.</b>
Erkel Hotel Kft.	526
Turizmus Stratégiai Kft.	23
Hunguest Hotels Zrt.	3.110
Konsum Befektetési Alapkezelő Zrt.	81.487
Appennin Nyrt.	11.857.941
<b>Összesen</b>	<b>11.943.087</b>

## 17 Hitelek és kölcsönök

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
Erste Bank Zrt./Magyar Export-Import Bank Zrt. konzorcium	10.499.623
Konsum PE Magántőkealap (CIG megszerzése)	4.106.554
Hotel Saliris hitele	2.387.015
Hotel Alpenblikk hitele	901.886
MKB hitel (KZH Invest)	1.203.630
Exim bank hitel (KZH Invest)	2.808.470
OTP Bank Nyrt. (Appennin)	221.232
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. (Appennin)	693.822
K&H Bank Zrt. (Appennin)	237.840
Oberbank AG (Appennin)	141.437
Erste Bank Zrt. (Appennin)	8.722.254
Unicredit Bank Zrt. (Appennin)	42.858
Raiffeisen Bank Zrt. (Hotel Heiligenblut)	474.033
OTP Bank Nyrt. (Ligetfürdő Kft.)	3.730.788
Pénzügyi lízingek – autók (Appennin)	14.356
Pénzügyi lízingek – gépészet (Appennin)	60.225
<b>Hosszú lejáratú hitelek összesen</b>	<b>36.246.023</b>

**2017. december 31.**  
**PRO FORMA**

Erste Bank Zrt./Magyar Export-Import Bank Zrt. konzorcium	793.120
Takarékbank Zrt.	2.195.003
MKB Bank Zrt. folyószámlahitel	1.150.000
MKB hitel (KZH Invest)	150.174
Konzum PE Magántőkealap (KZH Invest)	1.691.599
Folyószámlahitel (KZH Invest)	106
Exim bank hitel (KZH Invest)	350.406
OTP Bank Nyrt. (Appennin)	21.546
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. (Appennin)	68.339
K&H Bank Zrt. (Appennin)	20.418
Oberbank AG (Appennin)	9.212
Erste Bank Zrt. (Appennin)	376.699
Unicredit Bank Zrt. (Appennin)	11.428
Pénzügyi lízingek – autók (Appennin)	3.036
Pénzügyi lízingek – gépészet (Appennin)	17.183
<b>Rövid lejáratú hitelek összesen</b>	<b>6.858.269</b>

**19 Halasztott adó kötelezettségek**

	Nyitó 2016.12.31.	Konzolidációs kör változása	Növekedés	Csökkenés	Záró 2017.12.31.
Értékvesztés	-	(9.193)		(3.950)	(13.143)
Értékcsökkenés	-	2.332.487	161.129		2.493.616
Veszteségelhatárolás	-			(2.336)	(2.336)
Céltartalék	-	(2.352)		(801)	(3.153)
Fejlesztési tartalék	-	72.972	45.181		118.153
Konzolidációs módosítások	-	(2.516)	805.111		802.595
<b>Összesen</b>	-	<b>2.391.398</b>	<b>1.011.421</b>	<b>(7.087)</b>	<b>3.395.732</b>

## 20 Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
Lízingkötelezettség	12.392
Bérlők által teljesített letétek	264.610
<b>Összesen</b>	<b>277.002</b>

## 22 Egyéb kötelezettségek

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
MNÜA utalvány	2.472.030
Jövedelemtartozás	309.187
Nem számlázott szállítók	257.186
Kaució	35.956
Voucherek	36.578
Kapott előlegek	536.414
Ajándékkártya	229.168
Adókötelezettség	474.835
Kötelezettség saját váltó kibocsátásából	507.339
Tartozások Appeninn Credit Zrt-vel szemben	23.378
Üzletrész visszatartott vételár kötelezettsége	7.247
Saját kibocsátású kötvény tartozás	62.028
Hotel Saliris és Alpenblikk vételárkötelezettség	2.677.187
Egyéb (Ligetfürdő vételár)	2.492.183
<b>Összesen</b>	<b>10.120.716</b>

## 23 Passzív időbeli elhatárolások

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
Bevételek elhatárolása	78.363
Költségek elhatárolása	200.348
Kapott támogatások	5.358.356
Kamatok	97.312
Térítés nélkül átvett eszközök	6.972
Osztaléktartozás	12.541
Egyéb	13
<b>Összesen</b>	<b>5.753.905</b>

## 25 Eladott áruk és szolgáltatások

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
Éttermi anyagok	1.103.481
Áruértékesítés	49.434
Szálláshoz kapcsolódó anyagok	194.010
Fürdőbelépők költségei	210.769
Közüzemi szolgáltatások	277.539
Ingatlan üzemeltetési díj	114.687
Építményadó, telekadó	77.862
Egyéb	50.717
<b>Összesen</b>	<b>2.078.499</b>

## 26 Anyagjellegű ráfordítások

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
Anyagköltségek	4.424.416
Igénybevett szolgáltatások	3.510.940
<b>Összesen</b>	<b>7.935.356</b>



Az anyagköltiségek az alábbiakat tartalmazták:

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
Éttermi anyagok	2.256.962
Szállodai anyagok	700.855
Közüzemi díjak	1.290.860
Egyéb	175.739
<b>Összesen</b>	<b>4.424.416</b>

Az igénybevett szolgáltatások az alábbiakat tartalmazták:

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
Bankköltiségek	148.974
Bérelti díjak	393.609
Biztosítási díjak	19.214
Franchise díjak	20.555
Jutalékok	471.239
Karbantartási költségek	660.038
Mosás, tisztítás költsége	344.708
Reklám, marketing	344.533
Szakértői díjak	395.769
Posta, telefon	88.649
Tőzsdei díjak	11.319
Garancia díjak	23.748
Egyéb	588.584
<b>Összesen</b>	<b>3.510.940</b>

## 27 Személyi jellegű ráfordítások

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
Béreköltség	4.622.047
Egyéb személyi jellegű juttatások	1.155.883
Járulékok	1.108.050
<b>Összesen</b>	<b>6.885.980</b>
<b>Átlagos Dolgozói létszám</b>	<b>1.662</b>

## 28 Egyéb ráfordítások és egyéb bevételek

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
Fizetett bírságok	12.157
Iparűzési adó	273.059
Egyéb adók	221.054
Kapott bírságok	(92.048)
Kapott kártérítés	(6.764)
Leltártöbblet	(8.504)
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	(21.406)
Káresemény	2.243
Adott támogatások	67.369
Kapott támogatások	(71.296)
Engedményezés eredménye	(211)
Építményadó	109.311
Innovációs járulék	40.598
Kapott engedmények	(21.760)
Elévült kötelezettség	(62.917)
Szerződéstől való elállás miatt kapott kötbér	(166.891)
Céltartalék feloldása	(141.842)
Követelések értékvesztése	54.325
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	166.194
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	(588.288)
Értékesített befektetések	203.847
Egyéb	(82.081)
<b>Összesen egyéb ráfordítások / (egyéb bevételek)</b>	<b>(113.851)</b>

## 29 Pénzügyi műveletek bevételei

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
Kapott kamatok	177.238
Árfolyamnyereség	106.639
Badwill	8.720.835
<b>Összesen</b>	<b>9.00.712</b>

2017-ben badwill a következő társaságok akvizícióján keletkezett:

Hunguest Hotels Zrt.	7.583.131
Konsum Befektetési Alapkezelő Zrt.	16.976
Ligetfürdő Kft.	736.618
Appeninn Nyrt.	384.110
<b>Badwill Összesen</b>	<b>8.720.835</b>

### 30 Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
Fizetett kamatok	1.279.777
Árfolyamveszteség	396.022
<b>Összesen</b>	<b>1.675.799</b>

### 31 Tőke módszerrel elszámolt vállalkozások eredménye

	<b>2017. december 31.</b>
	<b>PRO FORMA</b>
Konzum Management Kft.	67.957
Legatum '95 Kft	155.430
CIG Pannónia Nyrt.	1.253.285
<b>Összesen</b>	<b>1.476.672</b>