

# KONZUM – OPUS GLOBAL BEFEKTETŐI PREZENTÁCIÓ

---

2018. NOVEMBER

# Áttekintés

## Az egyesült vállalat Magyarország legnagyobb holdingvállalata lesz

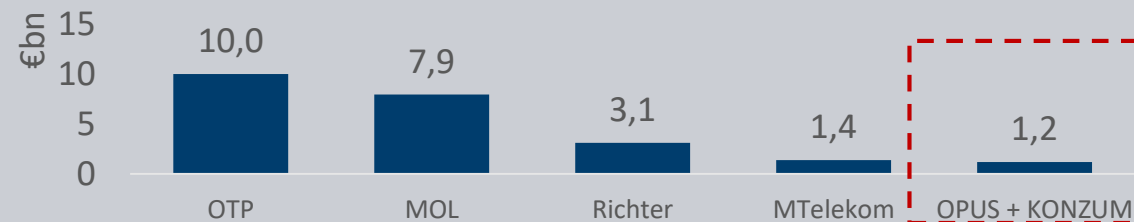
Az első számú befektetési holding vállalat Magyarországon

- A KONZUM és az OPUS nettó eszközértéke az elmúlt másfél év során a jelentős mértékű tőkeemelések és felvásárlások hatására drámai növekedést mutatott.

A magyar piacon az első nyilvános egybeolvadás eredményeképp jön létre

- A két holdingvállalatunk egyesülésével Magyarország ötödik legnagyobb nyilvánosan működő vállalata jön létre, amelynek piaci kapitalizációja 1,2 milliárd euró.

A Budapesti Értéktőzsdén az 5. legnagyobb nyilvánosan működő vállalat



Számos stratégiai vertikumban piacvezető

- Az egyesült vállalatnak a magyar gazdaság stratégiaileg legfontosabb ágazataiban lesznek jelentős befektetései (ipar, mezőgazdaság, energiaszektor, idegenforgalom és ingatlanpiac)

2017-ben a legjobban teljesítő eszközök a világon

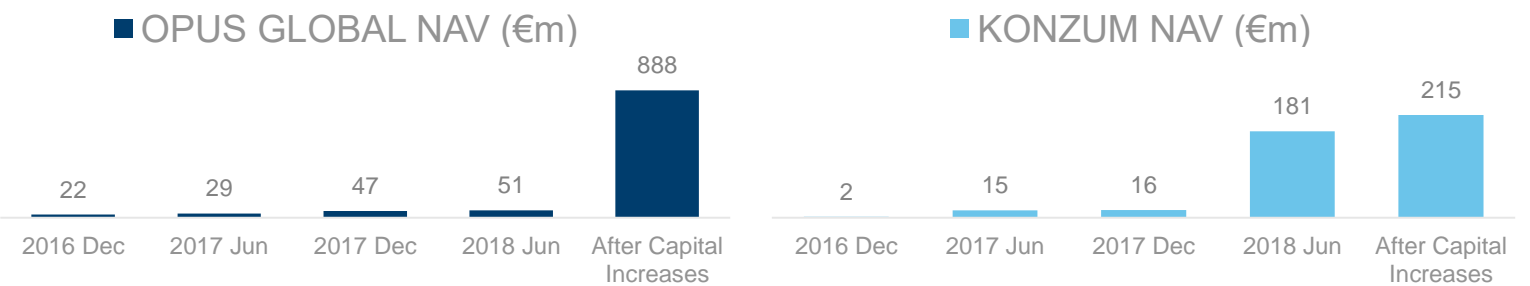
- 2017-ben a KONZUM 6.600%-os részvényárértékkal a legjobban teljesítő eszköz volt a világon.
- Az OPUS GLOBAL több, mint 1.600%-os növekedést ért el.



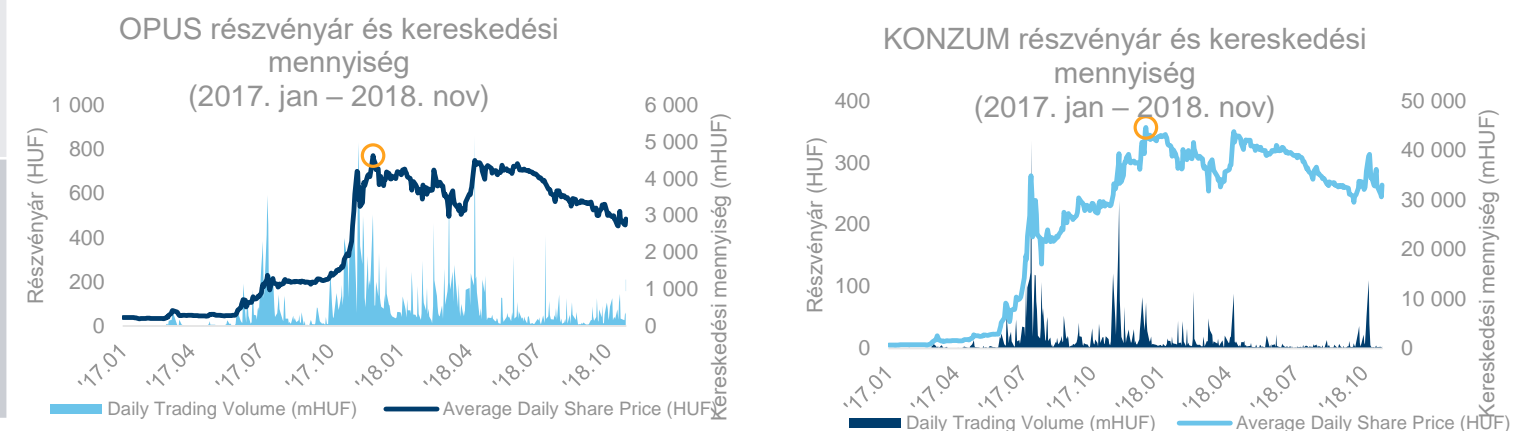
### Valuation Metrics

	OPUS GLOBAL	KONZUM	EGYÜTT
PF piaci kapitalizáció (€m)	899	265	1,164
Legutóbbi nettó adósság (€m)	31	116	147
EV (€m)	930	381	1.311
Pro Forma nettó eszközérték (€m)	888	215	1.103
P/BV (x)	1,0x	1,2x	1,1x
Magánrészvényesek	kb. 20%	kb. 30%	kb. 22%

### Nettó eszközérték alakulása



### Részvényár alakulása



Forrás: Bloomberg, 2018. november 19.

(1) megjegyzés: Az OPUS és a KONZUM piaci kapitalizációja a tőkeemelést követő kintlévő pro forma részvényeken alapul

(2) megjegyzés: A nettó tartozás a 2018-as féléves összegeken alapul

# A KONZUM – OPUS befektetés főbb pontjai

Az egyesített vállalat változatos kitettséget ajánl a befektetőknek a magyar piacon

- Magyarország legnagyobb befektetési holdingvállalata, amely rendelkezik a jövőbeli terjeszkedéshez szükséges méretezhető platformmal
- Magas minőségű eszközök változatos portfóliója jelentős rövidtávú növekedési lehetőséggel, erős piaci dinamizmussal, nagy tartalékkal, valamint teljesítményi és termelési fellendüléssel
- Kategóriájában a legjobb belső beszerzési, szerkezeti és pénzügyi lehetőségek, amelyeket gyors döntéshozatali folyamat támogat
- Bizonyított pénzügyi teljesítmény - az elmúlt másfél év során valamennyi gazdasági mutató tekintetében soha nem tapasztalt növekedés történt
- További hasonló ütemű növekedéshez megfelelő pozicionálás jelentős felvásárlási folyamatokkal
- A részvényesekkel együttműködő, tapasztalt befektetési és vezetőségi testületek

# KONZUM – OPUS üzleti modell

## Befektetési szemléletű dinamikus és aktív portfóliókezelés



# KONZUM – OPUS mérföldkövek

## Másfél év alatt kialakítottuk Magyarország 5. legnagyobb nyilvánosan működő vállalatát

### 2016. május:

Jászai Gellért a KONZUM elnök-vezérigazgatója lett

### 2016. dec.:

A Hunguest Hotels felvásárlása

### 2017. feb.:

Mészáros Lőrinc, a főreszvényes megszerzi a KONZUM 65%-át

### 2017. feb.:

Az Appeninn Nyrt 25%-ának felvásárlása, amely megalapozta az ingatlanrészleget

### 2017. dec.:

A CIG Pannónia 25%-ának felvásárlása kölcsönös tőkeemelésen és stratégiai szövetség kialakításán keresztül

### 2018 nyara:

A KONZUM hotel-portfoliójának jelentős kiterjesztése

### 2018. szept.:

121,9 millió új részvény kibocsátása 119 millió euró értékben, és ez számos tőkeemeléssel kapcsolatos

### 2018. okt.:

A KONZUM Igazgatótanácsa jóváhagyja az OPUS-szal való egyesülést



2016:  
A kezdetek

2017:  
Az új stratégia megvalósítása

2018:  
Jelentős növekedés

2019:  
„Az új kor”



### 2017. márc.:

Mészáros Lőrinc, a főreszvényes megszerzi az OPUS GLOBAL 50%-át

### 2017. júl.:

Az OPUS megszerzi a Status Capital Zrt. 25%-át

### 2017. dec.:

Az OPUS megszerzi a Takarékinfó 25%-át, és megjelenik az IT ágazatban

### 2018. feb.:

Az Igazgatótanács további jelentős tőkeemelést hagy jóvá

### 2018. nov.:

Az OPUS megszerzi az SPI 55%-át, amely a Mátrai Erőmű 73%-os tulajdonosa

### 2018. nov.:

A média portfolió értékesítése

### 2019. jan.:

Az OPUS 211,1 millió, 402 millió euró értékű új részvény kibocsátásáról várhatóan tájékoztatót ad ki

# Jelentős tőkeemelés

A holdingvállalatok nettó eszközértéke jelentősen emelkedett

## OPUS tőkeemelések

Ügylet	Kibocsátott részvények száma (millió)	Tőkeemelés értéke(€m)	Jelenlegi részvényár értéke (€m)
MEH	97,8	186,2	163,9
KALL Ingredients	60,3	114,8	101,1
Viresol	43,7	83,1	73,2
Kall részvényesi kölcsön	9,3	17,7	15,6
<b>Összesen</b>	<b>211,1</b>	<b>401,8</b>	<b>353,8</b>

## OPUS értékelésének áttekintése

Részvények száma a tőkeemelés előtt (m)	325,3
Kibocsátott új részvények (m)	211,1
<b>PF Részvények száma a tőkeemelés után (m)</b>	<b>536,4</b>
<b>Pro Forma piaci kapitalizáció (€m)</b>	<b>899</b>
Nettó adózás előtti eredmény (€m)	31
<b>Pro Forma EV (€m)</b>	<b>930</b>
<b>LTM bevétel (€m)</b>	<b>152,6</b>
<b>LTM EBITDA (€m)</b>	<b>23,4</b>

## KONZUM tőkeemelések

Ügylet	Kibocsátott részvények száma (millió)	Tőkeemelés értéke(€m)	Jelenlegi részvényár értéke (€m)
Hunguest Hotels	51,5	50,4	41,2
Egyéb hotelvásárlások	52,3	51,1	41,8
Balatontourist	3,1	3,0	2,5
CIG Pannonia	15,1	14,1	12,1
<b>Összesen</b>	<b>121,9</b>	<b>118,6</b>	<b>97,6</b>

## KONZUM értékelésének áttekintése

Részvények száma a tőkeemelés előtt (m)	208,6
Kibocsátott új részvények (m)	121,9
<b>PF Részvények száma a tőkeemelés után (m)</b>	<b>330,5</b>
<b>Pro Forma piaci kapitalizáció (€m)</b>	<b>265</b>
Nettó adózás előtti eredmény ((€m)	116
<b>Pro Forma EV (€m)</b>	<b>381</b>
<b>LTM bevétel (€m)</b>	<b>87,5</b>
<b>LTM EBITDA (€m)</b>	<b>18,1</b>



# Az összeolvadás céljai

## A két vállalat között jelentős szinergiák várhatók

### Stratégiai célok

- A regionális tőkepiaci indexek súlyozásának növelése
- A piaci kapitalizáció meghaladja az 1 milliárd eurót
- A likviditás és a magántulajdonban lévő részvények növelése
- A terjeszkedés érdekében tőke- és tartozásemelési lehetősége a nemzetközi tőkepiacokon
- Jelentős működési szinergiák elérése
- Működési mechanizmusok és döntéshozás egyszerűsítése

### Az összeolvadás lépései

- 2018. október 17.: az Igazgatótanács döntést hoz a javasolt összeolvadás elindításáról
- 2018. december 3.: a KONZUM és az OPUS rendkívüli közgyűlést tart az összeolvadás tervéről
- 2018. december 31.: a záró mérlegek készítésének napja
- 2019. március 29.: a KONZUM és az OPUS a második rendkívüli közgyűlés megtartását tervezi, amelyen jóváhagyják az összeolvadást, és megkezdik a zárófolyamatokat

# KONZUM – OPUS összeolvadás áttekintése

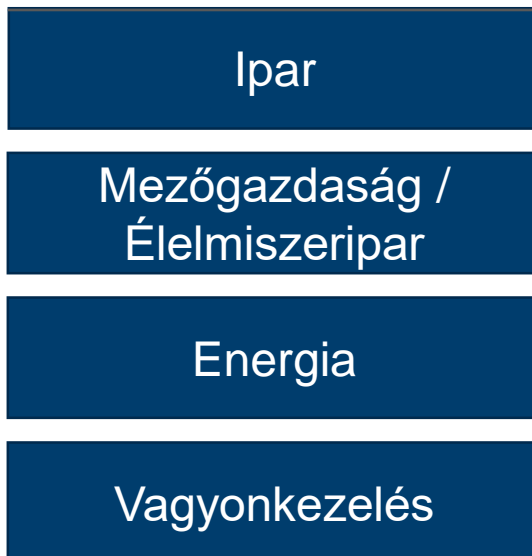
## Az összeolvadás Magyarország legnagyobb befektetési holdingját hozza létre

### JELLEN ÁLLAPOT



PF piaci kapitalizáció (€m)	899
Nettó adózás előtti eredmény (€m)	31
Pro Forma EV (€m)	930
LTM bevétel (€m)	152.6
LTM EBITDA (€m)	23.4

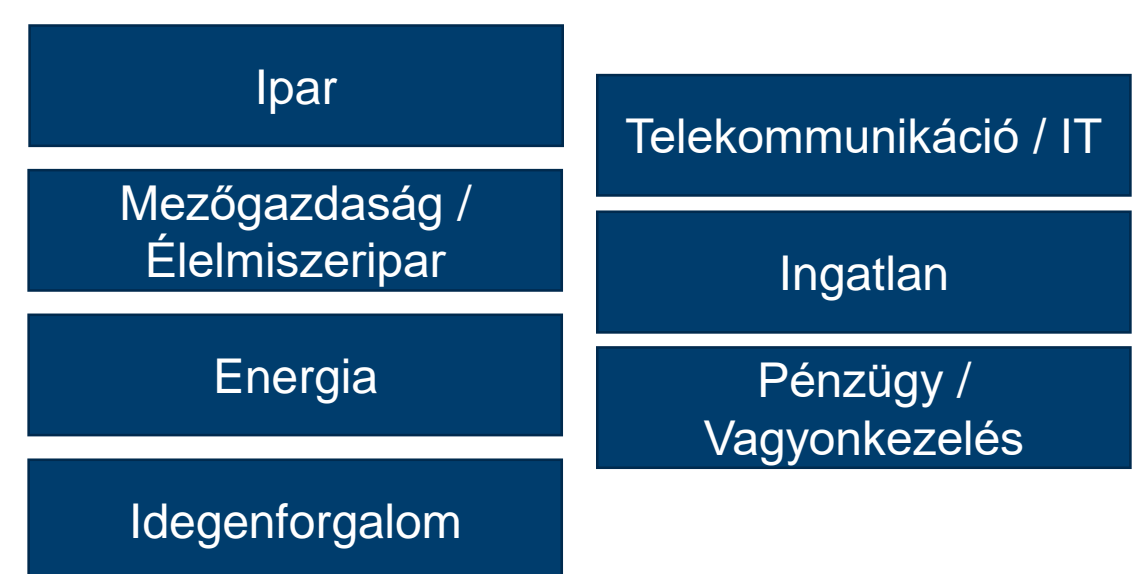
PF piaci kapitalizáció (€m)	265
Nettó adózás előtti eredmény (€m)	116
Pro Forma EV (€m)	381
LTM bevétel (€m)	87.5
LTM EBITDA (€m)	18.1



### ÖSSZEOLVADÁS UTÁNI ÁLLAPOT (SZEMLÉLTETÉS)



PF piaci kapitalizáció (€m)	1,164
Nettó adózás előtti eredmény (€m)	147
Pro Forma EV (€m)	1,311
LTM bevétel (€m)	240.1
LTM EBITDA (€m)	41.5





# Összesített Befektetési Portfólió

Méretezhető befektetési portfólió különböző stratégiai ágazatok széles skáláján



	Ipar	Mezőgazdaság / Élelmiszeripar	Energia	Idegenforgalom	Telekommunikáció / IT	Ingatlan	Pénzügy / Vagyonkezelés
	 A holding tulajdoni aránya: 51%	 A holding tulajdoni aránya: 100%	 A holding tulajdoni aránya: 55%	 A holding tulajdoni aránya: 100%	 A holding tulajdoni aránya: 14%	 Holding ownership: 33% (holding consolidates due to control)	 A holding tulajdoni aránya: 25%
	 A holding tulajdoni aránya: 51%	 A holding tulajdoni aránya: 51%		 A holding tulajdoni aránya: 100%	 A holding tulajdoni aránya: 25%		 A holding tulajdoni aránya: 47% (a holding az irányítás miatt egységesít)
	 A holding tulajdoni aránya: 100%	 A holding tulajdoni aránya: 74%					 A holding tulajdoni aránya: 25%
Nettó eszközérték <sup>(1)</sup>	~€363m	~€208m	~€248m	~€185m	-	~€31m	~€68m
2019/20-es előirányzott bevétel	~€300m	~€200m	~€200m	~€75m	-	~€15m	~€5m
2019/20-es előirányzott EBITDA	~€60m	~€20m	~€30m	~€20m	-	~€10m	~€2m



(1) megjegyzés: Az ágazatokra vonatkozó nettó eszközérték összegek hozzávetőleges értékek, és a 2018. június 30-i pro forma összegeken alapulnak

# Az ágazatokra vonatkozó főbb pontok

## Ipar

- Az építkezési vállalkozásnak több, mint 1 milliárd euró összegű összesített jóváhagyott tartaléka van és várhatóan ez a közeljövőben/középtávon megduplázódik.
- Több, mint 17 év tapasztalattal rendelkezünk olyan infrastruktúrák kiépítésében, mint az utak, hidak, autópályák és vasúthálózat.
- A jelenlegi becslés csupán a jóváhagyott tartalékot tükrözi, és a következő 4-5 évben további jelentős rövidtávú növekedés várható.

## Mezőgazdaság / Élelmiszeripar

- Két újonnan épített gyárral megalapítottuk Magyarország első számú búzakeményítő létesítményét, amellyel számos különböző végfelhasználói piacot tudunk célolni; a már működő izocukorgyár a közép-kelet európai régió legmodernebb és legkorszerűbb létesítménye
- A két gyár termelési fellendülésével jelentős bevétel- és nyereségnövekedés, valamint az alacsony tőkekiadás miatt nagy készpénzáramlás várható.

## Energia

- A Mátrai Erőmű – Magyarország 2. legnagyobb erőműje - felvásárlásával stratégiai pozíciót alakítottunk ki a magyar energiapiacra.
- Rövidtávon a Mátrai Erőmű működésének racionalizálása, valamint a meglévő széntekológia környezetbarát megoldásokba való migrálása mellett az energiaelosztás és –kereskedés terén is tervezünk terjeszkedni.

# Az ágazatokra vonatkozó főbb pontok (folytatás)

## Idegenforgalom

- Az idegenforgalom a magyar gazdaság egyik leggyorsabban növekvő ágazata, és az elkövetkezendő 3-5 évben további jelentős befektetések várhatók.
- A Hunguest Hotels és a Balatontourist nagy mértékben méretezhető eszközök, és a pozicionálásuk miatt a várható organikus növekedésből jelentős előnyökhöz juthatnak.
- Ezenfelül a tervezett átalakítási programunk keretében új city hotelek felvásárlásával tovább erősítjük a jelenlétünket a wellness területén.

## Ingatlan

- Az Appeninn nettó eszközértéke a következő öt év során várhatóan négyszeresére fog emelkedni, amely az alábbiakon alapuló növekedési stratégiának köszönhető:
  - “A” kategóriás irodaingatlan-vásárlás Budapesten
  - Kiskereskedelmi egységek kialakítása Magyarországon és irodák kialakítása Budapesten
  - Szinergiák a KONZUM / OPUS Csoportban
- Pozitív piaci dinamikák annak köszönhetően, hogy Budapesten az irodákba irányuló befektetések megtérülése jelentősen meghaladja a nyugat-európai szinteket, amely a további növekedési lehetőséget magában rejtő kedvező gazdasági környezettel társul.

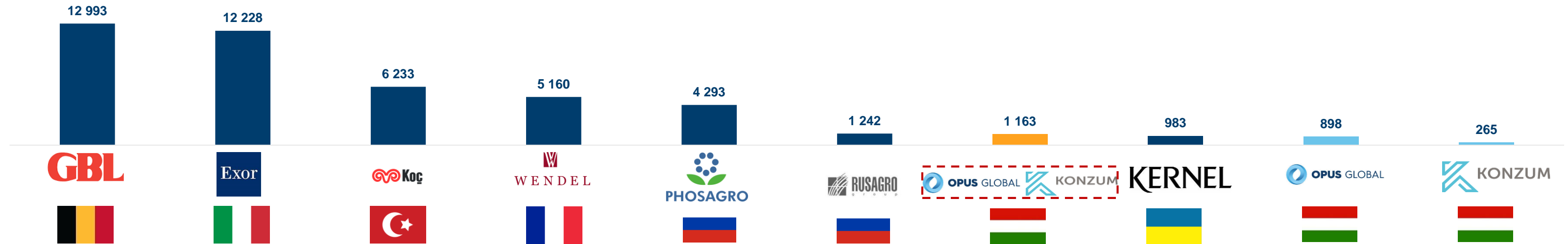
## Telekommunikáció / IT

- Terveink közt szerepel, hogy a meglévő vállalatunk jelenlétét organikusan, illetve felvásárlások segítségével kiterjesztjük a magyar telekommunikációs/IT szolgáltatói piacra.
- A jövőbeli terjeszkedéshez a meglévő portfólióvállalatok, a 4IG és a Takarékinfó méretezhető platformot és megfelelő képességeket biztosítanak.

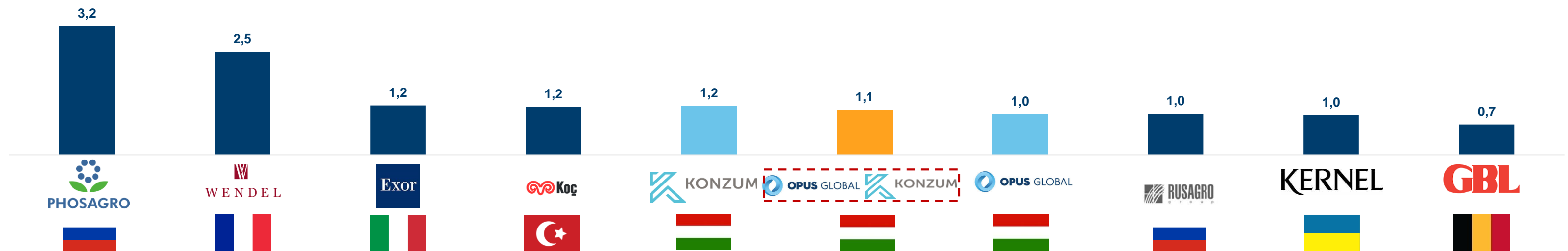
# Európai társaink

Az összeolvadás által méretben közelebb kerülünk a hasonló társaságokhoz

Piaci kapitalizáció (€m)



P/nettó eszközérték (x)



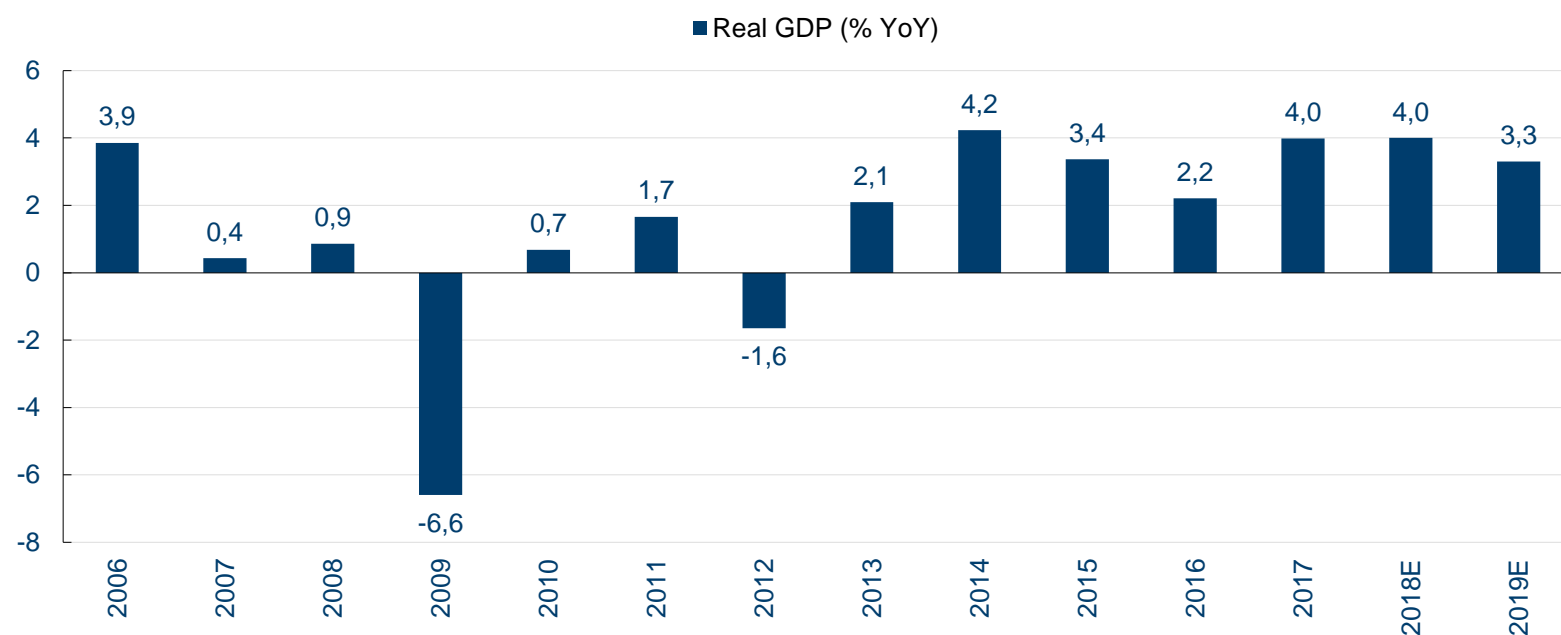
# A magyar makrogazdaság

## A GDP emelkedésének és a banki kölcsönök áttekintése

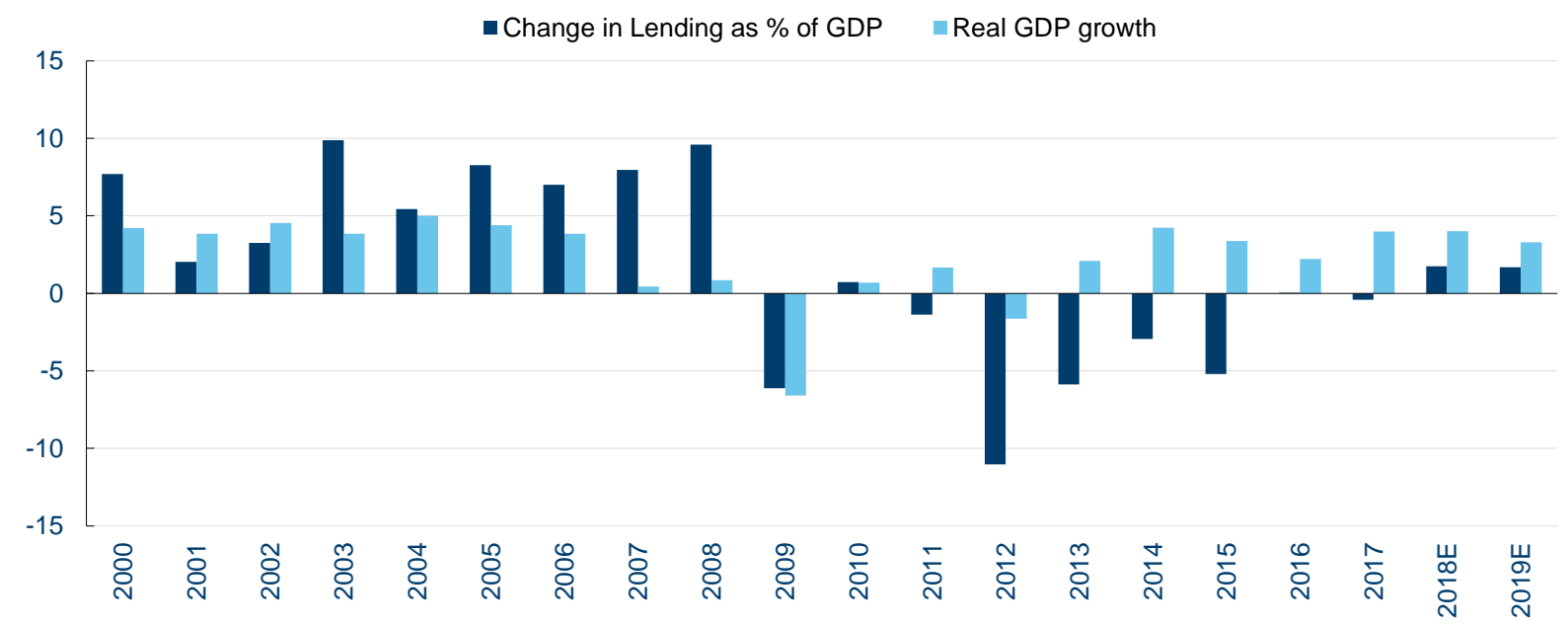
Magyarország évtizedek óta próbál felzárkózni az uniós jóléti szintre – és ezt elősegíti az erős humántőke, a német gépjárműipari ellátási láncban vállalt szerepe, illetve az utóbbi évtizedben a kormányzat által alkalmazott azon fiskális politika, amely a munkaerőpiacon való jelenlét jelentős növekedését ösztönzi. Az infláció az utóbbi évtizedben minimális volt, a folyó fizetési mérleg többletet mutat és a magyar forintra hosszú távú felértékelődés jellemző, amelyet az erősödő termelékenység indokol.

- 2018-ról 2019-re a GDP 3,3%-os növekedése várható (az IMF October WEO/Bloomberg Consensus szerint a 2018-as érték 4,0/4,3%), amely az alacsonyabb uniós finanszírozású befektetéseknek és a gyengébb külső keresletnek köszönhető; a magánbefektetések és fogyasztás erős marad, viszont ez növekedést jelent majd a fogyasztási cikkek/tőkejavak importja terén
- A kölcsönök növekedése jelenleg erős, és 2017 óta jelentősen emelkedett. A központi bank egy olyan (a GDP kb. 2%-ának megfelelő) 1 trillió Ft értékű növekedési rendszer finanszírozását indítja (újra), amely keretében a bankok költség nélkül vehetnek fel kölcsönt a Központi Banktól, és kis- és középvállalkozásokba irányuló új kölcsönöket biztosíthatnak.

Reál GDP % változás YoY



Banki kölcsönök emelkedése - GDP

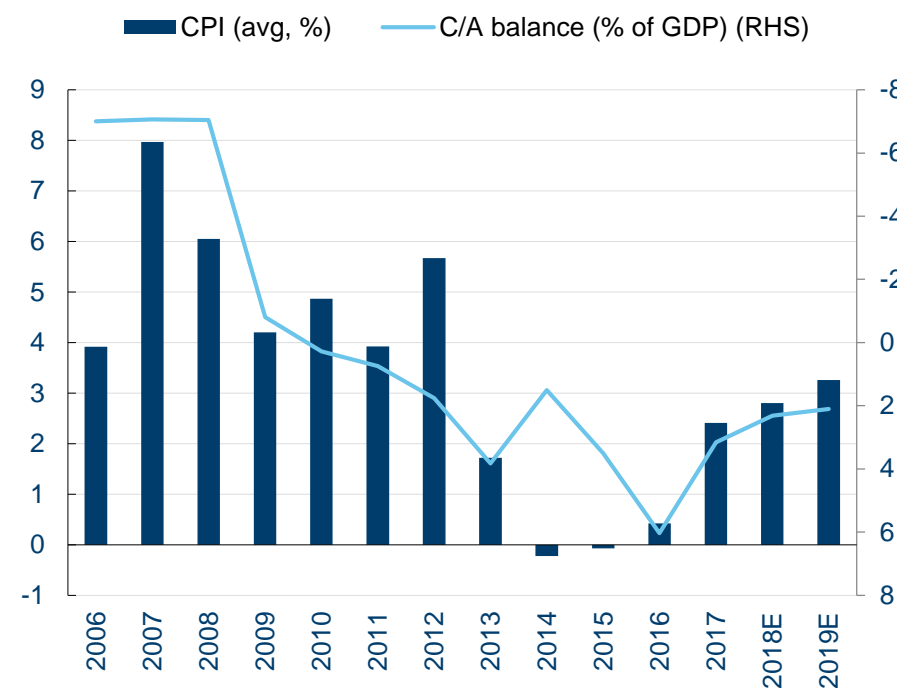


# A magyar makrogazdaság (folytatás)

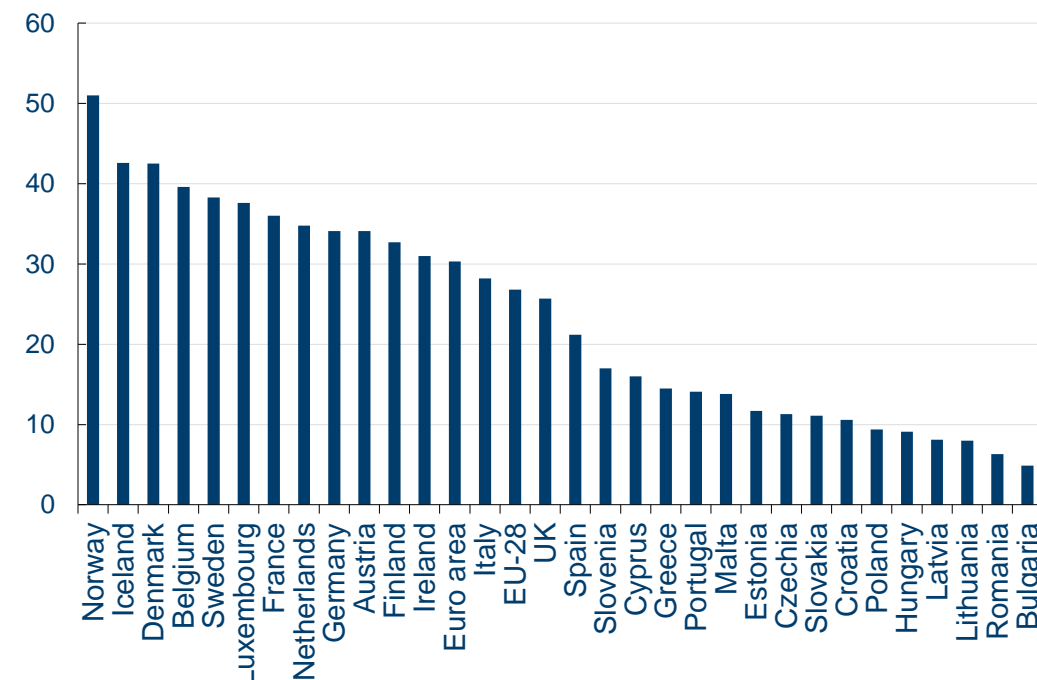
## Infláció, munkaerőköltségek és PMI áttekintése

- A Központi Bank politikája várhatóan egyelőre még függőben marad, mivel az infláció várhatóan a célzónában lesz (esetleg kicsit ugrálni fog 3% körül) – a 2019 év végi politika 1,05%-ot jelöl meg a jelenlegi 0,9%-hoz képest, így lényegében változatlan marad.
- A magyar munkaerőköltségek igen alacsonyak, a munkaerőpiac szűk jellege viszont probléma; az FT szerint 80.000 betöltetlen állás van jelenleg Magyarországon. Ennek hatásaként várhatóan emelkednek a munkaerőköltségek, amely növelni fogja a lakossági banki kölcsönöket valamint a fogyasztást. Ennek eredményeképp feltételezhető, hogy emelkednek a vállalati befektetések és erősödik az automatizálás, amely szintén emelő hatással bír a vállalatok számára nyújtott banki kölcsönökre illetve a befektetés/GDP arányra nézve is.

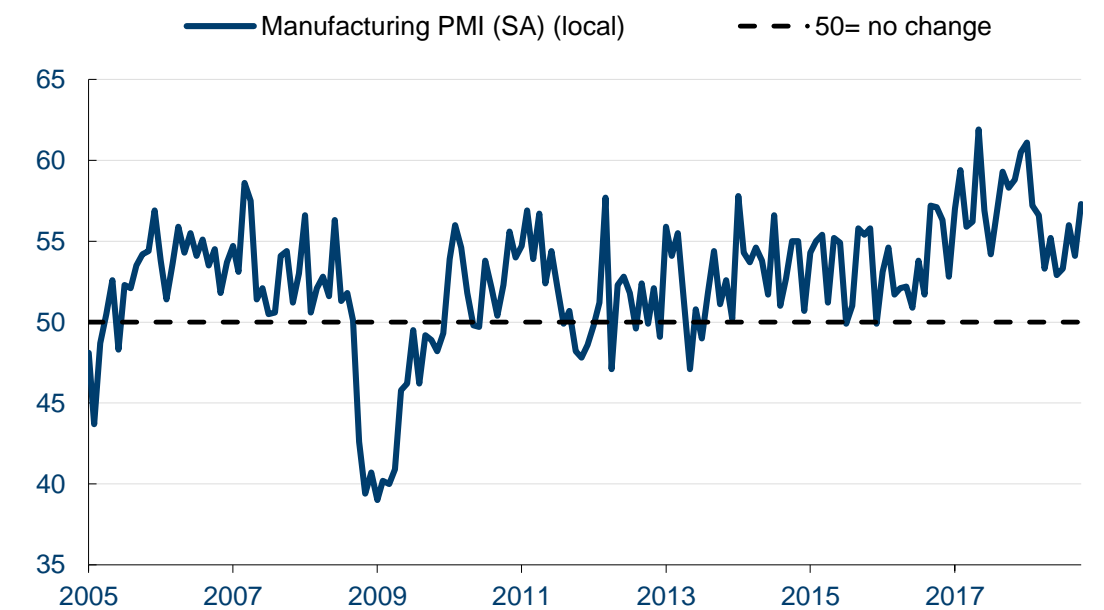
CPI átlag %, C/A % - GDP



Órabér Európa szerte



Magyar PMI-k a júniusi alacsony szint után erős emelkedést mutatnak





# Nyilatkozat

EZT A PREZENTÁCIÓT A KONZUM NYRT. ÉS OPUS GLOBAL NYRT. (SZÉKHELY: 1062 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 59.) KÉSZÍTETTE. A PREZENTÁCIÓ KIZÁRÓLAG TÉNYSZERŰ ADATOKAT ÉS OLYAN ÉSSZERŰ SZÁMÍTÁSOKBÓL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEKET TARTALMAZ, AMELYEKET AZ ARRA JOGOSULTAK A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELELŐEN HOZTAK NYILVÁNOSSÁGRA. EZ A PREZENTÁCIÓ NEM TESTESÍT MEG A TŐKEPIACI TÖRVÉNY 1. CIKK (1) BEKEZDÉS, 9. PONTJÁNAK MEGFELELŐ BEFEKTETÉSI AJÁNLATOT, VALAMINT NEM TARTALMAZ SEMMILYEN ELEMZÉST, JAVASLATOT VAGY EGYÉB INFORMÁCIÓT OLYAN BEFEKTETÉSI ELEMZÉSRŐL, PÉNZESZKÖZRŐL, TŐZSDEI TERMÉKRŐL VAGY AZOK KIBOCSÁTÓJÁRÓL/KIBOCSÁTÓIRÓL, AMELYEK KÖZZÉTÉTELE ÖNMAGÁBAN VAGY MÁS FORMÁBAN ARRA KÉSZTETNÉ A BEFEKTETŐT, HOGY SAJÁT VAGY MÁSOK PÉNZÉT, ILLETVE ESZKÖZEIT RÉSZBEN VAGY TELJESEN FÜGGŐVÉ TEGYE A TŐKEPIAC HATÁSAINAK A BSZT-NEK MEGFELELŐEN (BEFEKTETÉSI VÁLLALKOZÁSOKRÓL ÉS AZ ÁRUTŐZSDEI SZOLGÁLTATÓKRÓL, VALAMINT AZ ÁLTALUK VÉGEZHETŐ TEVÉKENYSÉGEK SZABÁLYAIRÓL SZÓLÓ TÖRVÉNY 4. CIKKE, (2) BEKEZDÉS, 8) PONT.). A KONZUM NYRT. ÉS AZ OPUS GLOBAL NYRT., VALAMINT AZOK KÉPVISELŐI KIFEJEZETTEN KIZÁRJÁK A BEFEKTETŐ JELEN PREZENTÁCIÓBAN FOGLALT ADATOK ALAPJÁN HOZOTT BEFEKTETÉSI DÖNTÉSEIRE VONATKOZÓ FELELŐSSÉGET, AMI AZOK ESETLEGES HÁTRÁNYOS JOGI VAGY PÉNZÜGYI HATÁSAIT ILLETI.