



# 2019. FÉLÉVES JELENTÉS

2019. szeptember 30.

---



# KONZUM

KONZUM BEFEKTETÉSI ÉS VAGYONKEZELŐ

Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

FÉLÉVES JELENTÉS

2019. I. FÉLÉV

(IFRS, konszolidált, nem auditált)

2019. szeptember 30.

## PREAMBULUM

---

Az OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59.; cégjegyzékszám: 01-10-042533; nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága) („Társaság”, illetve „OPUS GLOBAL Nyrt.”) a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság jelen konszolidált, nem auditált 2019. I. féléves jelentése („Jelentés”) kapcsán – figyelemmel a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („KONZUM Nyrt.”) 2019. június hó 30. napjával jogutóddal történő megszűnésének és az OPUS GLOBAL Nyrt.-be való beolvadásának tényére – rögzíti, hogy a Jelentés az abban megjelölt féléves időintervallum okán még külön tartalmazza a KONZUM Nyrt.-re vonatkozó mindazon szöveges és számszaki információkat, amelyek alkalmasak arra, hogy a KONZUM Nyrt.-t, még az átalakulást megelőző események és tendenciák alapján meg lehessen ítélni.

Ezzel egyetemben azonban fel is hívjuk a Befektetőink figyelmét, hogy az OPUS GLOBAL Nyrt. és a KONZUM Nyrt. egyesülése okán a Társaság pénzügyi, tőkepiaci, gazdasági súlya, szerepe más megítélés alá esik 2019. július hó 1. napjától kezdődően.

E naptól a Társaság alaptőkéje (jegyzett tőkéje) 17.541.151.250 forint, azaz tizenhétmilliárd-ötszáznegyvenegymillió-százötvenegyezer-kettőszázötven magyar forint. A Társaság alaptőkéjéből (jegyzett tőkéjéből) 826.307.870 forint, azaz nyolcszázhuszonhatmillió-háromszázhétezer-nyolcszázhetven magyar forint összeg a KONZUM Nyrt. Társaságba történő beolvadásával egyidejűleg, valamint a Társaság alaptőkéjéből 3.305.231.480 forint, azaz hárommilliárd-háromszázötmillió-kettőszázharmincegyezer-négyszáznyolcvan magyar forint a Társaság tőketartalékából került rendelkezésre bocsátásra, tekintettel a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaságnak a Társaságba történő beolvadása során meghatározott cserearány számítására és az abból fakadó kötelezettségeinek teljesítésére.

A Társaság alaptőkéje így jelenleg 701.646.050 db, azaz hétszázegymillió-hatszáznegyvenhatezer-ötven darab, egyenként 25 Ft, azaz Huszonöt forint névértékű, azonos jogokat biztosító (‘A’ sorozatú) törzsrészvényből áll.

### I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

---

2019 első féléve a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. (továbbiakban: „Társaság” vagy „KONZUM Nyrt”) utolsó időközi jelentéskötelezettségi időszaka önálló tőzsdei kibocsátóként. A Társaság igen impozáns életutat tudhat maga mögött. Tőzsdei jelenléte közel egy időre nyúlik vissza a budapesti börze indulásával. 2016-os irányváltása előtt a kereskedelemhez, építőanyag kereskedelemhez kötődött a fő tevékenységi irány, majd az új meghatározó tulajdonosi kör és a megbízott menedzsment a korábbiól lényegesen eltérő befektetési holding struktúrát szabott a Társaságnak.

A fejlődés első lépéseként a KONZUM Nyrt., 2016-ban leányvállalatával, a KZBF Invest Kft.-vel és a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap közreműködésével megvásárolták a HUNGUEST Hotels Zrt. 99% feletti részvényhányadát. Ezt követően az addig alvó

részvény forgalma felpozícionált a Budapesti Értéktőzsdén, a Társaság részvényárfolyama csúcsokat döntött, amelyet a menedzsment sikerrel támasztott alá fundamentumokkal is. Ennek köszönhetően létrejött az a holding struktúra, amely a **Turizmus** mellett az **Ingyenbefejtetési**, a **Pénz- és tőkepiaci**, valamint a **Vagyonkezelési** szegmensek befektetési lehetőségeire koncentrált.

2017-ben és 2018-ban egymást követték az akvizíciók és a tőkeemelések. A Társaság sikeresen hajtotta végre az Appeninn Nyrt. akvizícióját, a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-n keresztül jelentős pozíciókat épített ki a pénz- és tőkepiaci, illetve az ingatlanbefektetési szegmensben, a Társaság 24,85%-os tulajdont szerzett a CIG Pannónia Nyrt.-ben is. A Konzum Nyrt. a KZH Invest Kft. megszerzésével tovább növelte turisztikai portfólióját és sikeres akvizíciókat hajtott végre szálloda-portfóliójának bővítése érdekében. A Társaság megvásárolta az osztrák Holiday Resort Kreischberg-Murau hotel, mely mellé megszerezte a szintén osztrák Alpenblick Hotel, az egerszalóki Saliris Resort-ot és tulajdonosa lett a balatonalmádi BÁL Resort Hotelnek is. Szállodaportfólióját tovább bővítette a Ligetfürdő Kft. megvásárlásával (szegedi Hotel Forrás és Napfényfürdő Aquapolis, valamint az osztrák Heiligenblut és Post Hotel, továbbá a montenegrói Sun Resort). Ezt követően közvetlen leányvállalattá vált a balatoni kempingüzemeltetésben érdekelt Balatontourist csoportot integráló BLT Group Zrt. is.

A Társaság 2016-2018 között jelentős nemzetközi befektetői érdeklődés mellett jól prosperáló vállalatcsoportként működött, amely kimagasló értéket teremtett részvényesei számára. A Társaság saját tőkéje a 2016 végi 18 milliárd forintról 68 milliárd forintra emelkedett 2018 végére, mely így már megfeleltethető volt a piaci kapitalizációjának.

A Társaság, bár négy gazdasági szegmensben rendelkezett befektetésekkel, jövedelemtermelő képessége erősen koncentrált volt a Turizmus irányában. A menedzsmentnek fel kellett mérnie annak lehetőségét, hogy miként lehet a többi szegmenst oly módon erősíteni, amely kiegyenlíti a Turizmus túlsúlyát és további növekedési lehetőséget biztosít a Társaság számára. A KONZUM Nyrt. igazgatósága ennek érdekében 2018 októberében úgy döntött, hogy a régiós növekedési tervei, és a Társaság forrásbevonási lehetőségeinek szélesítése érdekében egyesül a vele párhuzamosan fejlődő OPUS GLOBAL Nyrt.-vel. A Budapesti Értéktőzsde fejlődéstörténetében példa nélkül álló fúziót mindkét társaság tulajdonosai támogatták, így hosszú előkészítő munka után 2019.06.30. fordulónappal a KONZUM Nyrt. beolvadt az OPUS GLOBAL Nyrt.-be és a továbbiakban OPUS GLOBAL Nyrt.-ként halad tovább a menedzsment által meghatározott stratégiai irányok mentén.

A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. pedig a beolvadás napjával egy igen hosszú és eredményes karriert zárhat le.

## A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETÉHEZ, MŰKÖDÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK

### Általános adatok:

#### Általános cégadatok

A hatályos alapszabály kelte	2019. 04. 08.
Utolsó cégbírósági bejegyzés helye	Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Utolsó cégbírósági bejegyzés száma	Cg. 01-10-049323/74
A Kibocsátó alaptőkéjének összege az üzleti év zárásakor (2019.06.30.)	826.307.870 Ft
A Kibocsátó működésének időtartama	beolvadással megszűnt (2019.06. 30. napjával)
A Kibocsátó üzleti éve	január 01. – december 31.
A Kibocsátó auditorának neve	ESSEL AUDIT Könyvvizsgáló Kft.
A Kibocsátó auditorának címe	1162 Budapest, Fertály u. 5-7.
A Kibocsátó közleményeinek közzétételi helye	a Társaság honlapja: <a href="http://www.opusglobal.hu">www.opusglobal.hu</a> (Archív hírek KONZUM Nyrt.) a BÉT honlapja: <a href="http://www.bet.hu">www.bet.hu</a>
A Kibocsátó fő tevékenységi köre (2019.06.30-ig)	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

#### Vezető állású személyek, és a Kibocsátó működését befolyásoló (stratégiai) alkalmazottak 2019.06.30-ig

Jelleg <sup>1</sup>	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás megszűnése	Saját részvény tulajdon (db)
IT,SP	Jászai Gellért Zoltán	elnök-vezérigazgató	2015.04.30	2019.04.26.	7.430.000
IT	Homlok-Mészáros Ágnes	tag	2017.04.26.	2019.06.30.	0
IT, SP	Linczényi Aladin Ádám	tag, vezérigazgató-helyettes	2016.04.26. 2018.06.29.	2020.04.30. 2019.06.30.	0
IT	Dr. Mészáros Beatrix	tag	2017.04.26.	2019.06.30.	0
IT	ifj. Mészáros Lőrinc	tag	2017.04.26.	2019.06.30.	0
FB	Tima János	elnök	2017.04.26.	2019.06.30.	0
FB	Dr. Egyedné dr. Páricsi Orsolya	tag	2017.04.26.	2019.06.30.	0
FB	Dr. Balog Ádám	tag	2018.04.26.	2019.06.30.	0
SP	Fekete Péter	vezérigazgató-helyettes	2018.06.29.	2019.06.30.	
Saját részvény tulajdon (db) Ö S S Z E S E N:					7.430.000

<sup>1</sup> Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP), Igazgatósági tag (IT), FB tag (FB)

#### Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Tárgyév eleje	Időszak vége
Társasági szinten	4	0
Csoportszinten	1949	1926

## A RÉSZVÉNYSTUKTÚRÁHOZ, TULAJDONOSI KÖRHÖZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK

A Társaság értékpapír struktúrája 2019.06.30-ig

A Kibocsátó jegyzett tőkéje	826.307.870 Ft
Az értékpapír előállítási módja	Dematerializált
Az értékpapír típusa	Törzsrészvény
Részvényfajta	Névre szóló
Névértéke	2,5 Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	1990
Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok felsorolása	Azonos jogokat biztosít
Sorozat	„A”

Az 5%-nál nagyobb Tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a bevezetett sorozatra vonatkozóan 2019.06.30. napjára vonatkoztatva

Név	Nemzetiség <sup>1</sup>	Tevékenység <sup>2</sup>	Mennyiség (db)	Részesedés (%) <sup>3</sup>	Szavazati jog (%) <sup>3,4</sup>
KONZUM PE Magántőkealap	B	T	150 751 010	45,6098	45,6098
Mészáros Lőrinc	B		40 823 000	12,351	12,351
Jászai Gellért	B		7 430 000	2,25	2,25

<sup>1</sup>Belföldi (B), Külföldi (K)

<sup>2</sup>Letétkezelő (L) Gazdasági Társaság (T) Intézményi (I)

<sup>3</sup>A bevezetett sorozat megegyezik a teljes alaptőkével.

<sup>4</sup>A részesedési arány és a szavazati jog megegyezik.

A saját tulajdonban lévő részvények (db) mennyiségének alakulása

	2019. január 01.	2019. június 30.
Társasági szinten	0	0
Leányvállalatok	0	0
<b>Mindösszesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## II. 2019. ELSŐ FÉLÉVÉNEK FONTOSABB ESEMÉNYEI

---

A Társaság 2018-as üzleti évének rengeteg eredménye mellett az egyik legjelentősebb eseménye a 2018 végén elhatározott, OPUS GLOBAL Nyrt.-be történő beolvadás operatív végrehajtása volt. Ehhez kapcsolódóan – betartva a jogszabályi és felügyeleti előírásokat – szigorú menetrend szerint kellett elkészíteni és auditáltatni a Társaság egyedi beszámolóját és végleges vagyonszerkezetét, valamint a cserearány határidőre történő megállapításához el kellett készíteni a konszolidált beszámolót is, mely a konszolidációs körbe bevont vállalkozásoktól extra energiákat követelt meg. A beolvadásról végül a 2019. április 8. napján tartott rendkívüli közgyűlés határozott, mely keretében elfogadásra került a Társaság 2018. évi egyedi, IFRS standardok szerint készült beszámolója a közös átalakulási tervvel és egyesülési szerződéssel együtt. Ezen a rendkívüli közgyűlésen született határozat a könyvvizsgáló személyének változásáról.

- Az egyesülés módja: beolvadás.
- A jogutód társaság főbb adatai:
  - Neve: OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
  - Rövid neve: OPUS GLOBAL Nyrt.
  - Székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 59.
  - Főtevékenysége (TEÁOR '08): 6420 Vagyonkezelés (holding).
- Vezető tisztségviselői:
  - dr. Mészáros Beatrix, az igazgatóság elnöke (8086 Felcsút, Fő u. 311/5.)
  - Halmi Tamás, az igazgatóság tagja (2800 Tatabánya, Szőlődomb u. 114.)
  - Homlok-Mészáros Ágnes, az igazgatóság tagja (8086 Felcsút, Fő u. 311/5.)
  - Vida József, az igazgatóság tagja (2060 Bicske, Magyar Sándor u. 3.)
- A létesítő okirat aláírásának dátuma: 2019. április 8.
- A vagyonszerkezet-tervezet fordulónapja: 2018. december 31.
- A cégbíróság 2019.06.30. dátummal bejegyezte a Társaság beolvadással történő átalakulását.

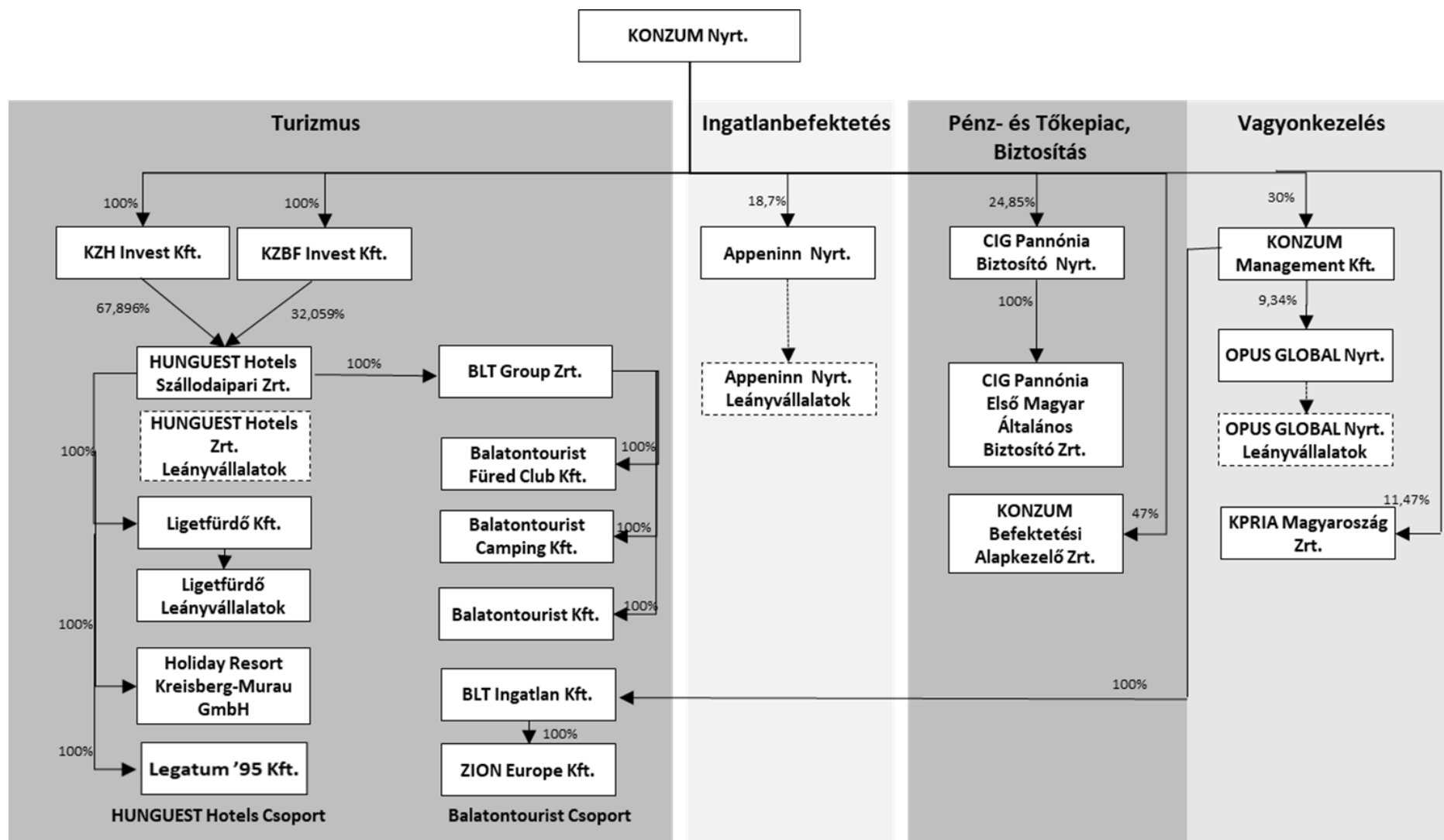
2019. április 26. napján tartott éves rendes közgyűlésen elfogadásra került a Társaság 2018. évi konszolidált, auditált, IFRS standardok szerinti beszámolója. Ugyanekkor lemondással megszűnt Jászai Gellért Zoltán igazgatósági tagsága és a Társaságnál betöltött vezérigazgatói munkaviszonya is. A közgyűlés határozott a Társaság beolvadásáig tisztséget betöltő tisztségviselők személyéről is.

A Társaságnak jelentősebb tranzakciója 2019 első félévében nem volt.

A Társaság konszolidációs körébe tartozó Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap tulajdonában lévő KZF Vagyonkezelő Kft. 2019 február hónap 14-én megvásárolt 4.242.610 darab 4iG Nyrt. törzsrészt a szintén a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő REPRO I. Magántőkalaptól.

A KZF Vagyonkezelő Kft. üzletrészeinek 100%-át megvásárolta Jászai Gellért Zoltán a KONZUM PE Magántőkealaptól 2019.06.14-én.

### III. KONZUM CSOPORT FELÉPÍTÉSE (2019.06.30.)





## IV. A KONZUM CSOPORT EREDMÉNYEINEK BEMUTATÁSA

---

Ebben a fejezetben a csoport azon szereplőinek eredményeit mutatjuk be, amelyek részei a konszolidációs körnek, aktív tevékenységet folytatnak, illetve számottevő vagyont kezelnek.

### IV.1. KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.

A KONZUM Nyrt. 2019. első féléve a beolvadás operatív levezényléséről szólt. A KONZUM Nyrt. 2018. évben a közvetlenül tulajdonában lévő ingatlan vagyonelemek (például. az egerszalóki Hotel Sailiris, vagy az osztrák Hotel Alpenblick) üzemeltetésbe adással történő hasznosításán kívül operatív üzleti tevékenységet holdingtársaságként eddig sem folytatott. 2018 év végén azonban valamennyi turisztikai vagyonelemét, így az üzletrészeket (például Ligetfürdő Kft., vagy a Balatontourist csoport) és az ingatlanokat is értékesítette a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt részére, ezzel is átláthatóbbá téve a csoportstruktúrát. Az első félévben árbevétele a Hotel Alpenblick üzemeltetéséből származott, mivel annak eladása áthúzódott erre az évre. A kiadások alapvetően két jelentősebb területen jelentkeztek. Egyrészt az igénybe vett szolgáltatások közül a jogi-, szakértői-, könyvvizsgálói kiadások, másrészt pedig a pénzügyi műveletek ráfordításai között a hitelállománya után fizetett kamatok kerültek jelentősebb összegben elszámolásra.

Mérlegében eszköz oldalon az ingatlanok között az előbb említett, még a könyvekben szereplő osztrák szálloda található, befektetett pénzügyi eszközök soron a KZH Invest Kft.-én és KZBF Invest Kft.-én keresztül a HUNGUEST Hotels közvetett üzletrésze és a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. 24,85%-os részvénycsomagja, valamint az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 18,7%-os részvénycsomagja szerepel. Ez utóbbi társaság felett részvényesi megállapodás alapján a KONZUM Nyrt. gyakorolja az irányítási jogokat, ezért a konszolidált első féléves jelentésben teljes körűen, leányvállalatként került bevonásra.

Követelések között a legjelentősebb tétel a KZH Invest Kft. és KZBF Invest Kft. felé fennálló 17,2 milliárd forintos követelés, mely a HUNGUEST Hotels akvizícióhoz kapcsolódik, emellett jelentős követelésállomány mutatkozik közvetlenül a HUNGUEST Hotels Zrt. felé is az értékesített vagyonelemek pénzügyileg még rendezetlen tételeihez kapcsolódóan.

A Társaság saját tőkéjében a tárgyévben jelentős változás nem következett be, mint ahogy a kötelezettség struktúrájában sem.

### IV.2. A KONZUM Nyrt. szegmenseinek bemutatása 2019.06.30-ig bezárólag:

A KONZUM Nyrt. egy diverzifikált befektetési holding, amely Magyarország és a közép-kelet-európai régió stratégiai fontosságú és legnagyobb növekedési potenciállal rendelkező gazdasági ágazataiba fektetett. A KONZUM Nyrt. tevékenységét négy szegmens mentén különítette el az alábbiak szerint:

**Turisztikai szegmens:** A cégcsoport turisztikai tevékenységét a 2016-ban felvásárolt HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.-én keresztül végzi. A HUNGUEST Hotels Zrt. 2019-től 100%-ban tulajdonosa a Balatontourist csoportnak, így a szegmens már közvetlenül egy társaság irányítása alatt van. Ez a

változás mind a szakértelem, mind a folyamatok koncentrációja miatt jelentős hatékonyság javulást eredményez.

A turizmus szegmens tevékenységi körébe az alábbiak tartoznak:

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

A HUNGUEST Hotels jelenleg Magyarország egyik legnagyobb, kizárólag magyar tulajdonban lévő szállodalánca. A szállodaláncot alkotó 27 hotel közül 21 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 gyógyszolgáltatásokat, rekreációs-fitness-wellness szolgáltatásokat, konferencia lehetőségeket, valamint változatos programajánlatokat.

A 67 éves múlttal rendelkező Balatontourist 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.

**Ingyanbefektetés szegmens:** A KONZUM ingatlanbefektetési tevékenységét Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő ingatlanbefektetési társaságán, az Appeninn Nyrt.-n keresztül látja el. Az Appeninn Nyrt. 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.

**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 49 százalékát 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 KONZUM Nyrt. által 2018. augusztus 27-én a BÉT honlapján közzétett rendkívüli tájékoztatásban bemutatott tranzakciók zárását követően 48,62 százalékra nőtt. 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 KONZUM Nyrt. és a KONZUM MANAGEMENT Kft. megállapodást kötött, melynek értelmében a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közvetlen irányítást a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló törvény vállalkozások koncentrációjára vonatkozó rendelkezései alapján a KONZUM Nyrt. gyakorolja. Ez a közvetlen irányítás abban nyilvánul meg, hogy a KONZUM Nyrt. jogosult a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére. Ezzel a cégcsoport tevékenysége – a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-én keresztül – a befektetési alapok kezelésére is kiterjed. A KONZUM

Nyrt. a vonatkozó IFRS szabályokkal összhangban a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-t 2017-től leányvállalatként konszolidálja.

2017 decemberében a KONZUM Nyrt. bejelentette befolyásszerzési szándékát 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 százalékos 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.

**Vagyonkezelés szegmens:** A cégcsoport egyik fő profilja a vagyonkezelés. A KONZUM Nyrt. közvetlen és közvetett módon jelentős jövedelemtermelő képességgel rendelkező stratégiai vállalatokban rendelkezik kisebbségi részesedéssel. A KONZUM MANAGEMENT Kft. (amelyben a KONZUM Nyrt. 30 százalékos, kisebbségi tulajdonosi részesedéssel rendelkezik) 2017 márciusában tőzsdén kívüli megállapodás keretében 15,41 százalékos tulajdonrész szerzett az OPUS GLOBAL Nyrt.-ben, amely Magyarország egyik legnagyobb vállalatcsoportjává nőtte ki magát. Az OPUS részesedés mellett a KONZUM Nyrt. 11,47 százalékos kisebbségi részesedéssel rendelkezik a KPRIA Zrt.-ben.

#### **IV.3. Az egyes szegmensek piaci környezetének bemutatása:**

A cégcsoport az alábbi üzleti szegmensekbe tartozó tagvállalatain keresztül, egymástól független piacokon tevékenykedik.

##### **Turisztikai piac.**

A 2018-as év volt minden idők legeredményesebb éve a hazai idegenforgalmi piacnak, mely egy 2010-ben indult pozitív trend csúcspontját is jelentette. A tavalyi évben 12,5 millió fő összesen 30,9 millió vendégéjszakát töltött el, mely a 2010-es adatokhoz képest 58,1%-os emelkedést mutatott. Ezen belül pedig a hazai és a külföldi vendégek növekedési dinamikája fej-fej mellett halad. Nemzetgazdasági szempontból is lényeges ágazatról beszélünk, hiszen a turizmus közvetlen hozzájárulása a hazai GDP-hez 6,8%, míg közvetett hatásokkal kiegészítve 10,7%. A szektor 428 ezer főt foglalkoztat, ezzel a munkahelyek 10%-át közvetlenül a turizmus generálja.

2019 első hat hónapjában folytatódott az eddigi tendencia, a szálláshelyek bevétele megközelítette a 250 milliárd forintot, mely 8,9%-os emelkedés az előző évhez képest. A külföldi vendégek száma 5%-kal emelkedett, vendégéjszakáik száma 3,7%-kal, míg a hazai vendégek száma 2,8%-kal, vendégéjszakáik száma pedig 3,8%-kal bővült. Ebből látható, hogy emelkedett az egy főre jutó költség is, amiben jelentős szerepe volt a SZÉP kártya forgalomnak is, hiszen az első hét hónapban közel 15 milliárd forint összegben fizettek SZÉP kártyával. Emelkedett a szálláshelyek átlagos kihasználtsága (52%), valamint inflációt meghaladóan a szobaárak is, hiszen 2018-ban és eddig 2019-ben 5,5-6% os növekedés figyelhető meg.

A szektor árbevétele mellett fontos odafigyelni az eredményességére, melyről év közben nem állnak rendelkezésre iparági adatok, ugyanakkor a munkaerőpiaci kihívások komoly bérfejlesztést kívántak meg a szektor szereplőitől.

Fontos a szektor működési környezeténél figyelembe venni, hogy az elmúlt években indultak újra jelentősebb szálloda-fejlesztések hazánkban. 2017-ben 13 (844 szoba), míg 2018-ban 10 egységet

(645 szoba) adtak át. 2019-2021 időszakban 86 szállodaipari projekt van előkészítési/megvalósítási fázisban. Az elmúlt időszakban is megfigyelhető volt az a trend, hogy az új szállodák létesítése Budapesten felülreprezentált (az új szobák 81%-a), ez az új projekteknél is megfigyelhető, hiszen a 86 projektből 53 fókuszál a fővárosra 6.130 szobával, míg 33 az ország más tájaira 1.293 szobával.

### **Ingyatlanbefektetés.**

A z ingatlanbefektetési tevékenysége elsősorban budapesti irodapiacra, illetve logisztikai ingatlanok piacára koncentrál. A piac környezetének bemutatásához kiváló alapot biztosít az MNB Kereskedelmi-ingatlan piaci jelentése, melyet rendszeres időközönként publikál. Legutoljára 2019 áprilisában szolgáltatott információkat, melyet ingatlanpiaci szakértőkkel közösen állított össze.

A tanulmányban világosan kirajzolódik, hogy a tavalyi 4,9%-os, a vártnál nagyobb gazdasági növekedést - ha éven belül vizsgáljuk -, akkor az utolsó negyedév 5,1%-os eredményt hozott. A növekedés 2019-re is megőrizte ezt a dinamikát, hiszen a naptár hatással kiigazított GDP emelkedés ugyancsak 5,1% volt 2019 második negyedévében az előző év hasonló időszakához mérten. A növekedéshez hozzájáruló nemzetgazdasági szektorok közül – 2018-hoz hasonlóan – továbbra is az ipar, az építőipar és a piaci alapú szolgáltatások járultak hozzá. Tavalyi évben a feldolgozóipar és a szolgáltatási szektor 3,2%-kal járultak hozzá a gazdasági növekedéshez. Ez a két ágazat továbbá, melyek releváns keresletet indukálnak a kereskedelmi ingatlanok piacán. A kereskedelmi ingatlanok iránti keresletet tovább erősíti a piaci szereplők élénk beruházási aktivitása is. 2018 utolsó negyedévében – a korábbi tendenciáknak megfelelően – 10%-kal emelkedtek a beruházások. Ebben az aspektusban a feldolgozóipar, azon belül is a külpiacra termelő szereplők voltak élen járók, valamint a logisztikai szektor.

Ezzel párhuzamosan a budapesti modern irodák átlagos kihasználatlansága hatéves csökkenést követően historikus mélypontra, 7,3%-os szintre süllyedt. Az utóbbi időszakban továbbra is erős a keresleti dominancia a piacon amellyel, hogy 2018-ban is kiemelkedően magas volt kínálati oldalon az átadások száma és továbbra jelentős, nagy volumenű beruházások zajlanak.

A logisztikai ingatlanok piacán is történelmi minimumon van a kihasználatlansági szint. 2018 végére 2,4%-ra mérséklődött a kihasználatlanság, ami ugyancsak egy 6 éves csökkenő trend újabb rekordja. Budapesten és környékén mindösszesen 52 ezer négyzetméter logisztikai szabad ingatlan kapacitás áll rendelkezésre úgy, hogy ezen a területen 15%-os áremelkedés ment végbe. 2019-re prognosztizálva 130 ezer négyzetméter átadását tervezik, viszont ezeknek a fejlesztésének csak 24%-a volt előszerződéssel lekötve, tehát feltételezhető, hogy jelentős a spekulációs céllal indult fejlesztések aránya.

Befektetői oldalról nézve a piacot, 2018 teljes évben 1,8 milliárd EUR volt a kereskedelmi ingatlan befektetési forgalom. Ezen belül az látható, hogy továbbra is az irodaház a legkedveltebb befektetési termék. A kereskedelmi ingatlanbefektetéssel realizálható prime hozamok 2018 utolsó negyedévre átlag 25 bázisponttal csökkentek, ami azt jelenti, hogy irodák esetében 5,75%, logisztikai ingatlanok esetében 7,50%, kiskereskedelmi ingatlanok esetében pedig 5,50% az elérhető átlagos hozam, mellyel ugyan alulmúlják az eddigi legalacsonyabb 2007-es szintet.

## Pénz- és tőkepiac, biztosítás.

A KONZUM Nyrt. pénz- és tőkepiaci szegmensét elsősorban a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. (Továbbiakban: „CIG Pannónia”, illetve „Biztosító”) képviseli a 24,85%-os részesedésével, valamint a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt., (továbbiakban: „Alapkezelő”) melynek 47%-ban tulajdonosa. Tekintettel, hogy az Alapkezelő kizárólag zártkörű alapokat, azon belül is jellemzően magántőkealapokat kezel, melyek befektetési portfólióját és befektetőit értékpapír titok védi, így a piaci környezetre nem is érdemes kitekintést adni, lássuk inkább a hazai biztosítási piacot.

A biztosítási piacról a felügyeletet ellátó Magyar Nemzeti Bank készít negyedéves rendszerességgel monitoring jelentéseket és gyorselemzéseket. Ez alapján a biztosítási piac 2019 második negyedévében 275 milliárd forintos díjbevételt ért el, ami 9,6%-os emelkedést jelent az előző év hasonló időszakához képest. Üzletágak tekintetében a nem-élet üzletág mutatott erőteljesebb bővülést +17,5%-kal (részben a baleseti adó díjba építése miatt), míg az élet üzletág szerény 1,6%-os emelkedést tudhat magáénak, viszont az pozitívum, hogy rendszeres díjak a díjbevételeken belül jól alakultak.

Ezzel szemben az iparág eredményessége kismértékben, de elmarad az egy évvel korábitól. A 39,6 milliárdos féléves eredményen belül viszont az élet üzletág volt az erősebb 16,1 milliárd forintos teljesítményével, felülmúlva a nem-élet üzletág 12,5 milliárdját.

Második negyedév végére a biztosítóintézetek szerződésállománya 3,8%-kal emelkedett, A szerződésszám emelkedés 510 ezer új szerződés megkötését jelenti, melyet szinte teljes mértékben a nem-élet üzletág hozott össze 4,5%-os emelkedéssel (az élet üzletág növekedése 0,3%).

A biztosítóintézetek Szolvencia II szabályozórendszer szerinti szavatoló-tőke feltöltöttségi szintje 223%, mely 7,1% emelkedés az előző évhez képest.

A biztosítási szerződésekhez kapcsolódó mögöttes eszközök közel 51%-át államkötvények tették ki, az államkötvények 97,1%-a magyar államkötvény. Emellett dominánsak voltak még a befektetési jegyek (34,6%) és a részvények (4%) is.

#### IV.4. Az elért eredmények szegmensek szerinti megbontása:

2019. június 30.

(adatok ezer Forintban)

	Turizmus és idegenforgalom	Ingatlan befektetés	Pénz és tőkepiac, biztosítás	Vagyonkezelés	Konszolidált
Árbevétel külső felektől	13 689 202	1 368 425	327 372	21	<b>15 385 280</b>
Közvetlen költségek	-9 796 105	-443 751	-6 890	-11 302	<b>-10 258 048</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>3 893 097</b>	<b>924 674</b>	<b>320 482</b>	<b>-11 021</b>	<b>5 127 232</b>
Közvetett működési költségek	-2 619 257	149 554	-335 660	-69 037	<b>-2 890 341</b>
Értékcsökkenés	-1 110 311	-8 167	-4 277	-11 490	<b>-1 134 245</b>
Működési eredmény	163 529	1 066 060	-19 455	-91 548	<b>1 102 646</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 130 385</b>	<b>3 143 807</b>	<b>-26 152</b>	<b>-818 139</b>	<b>2 961 412</b>
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>105 317 704</b>	<b>47 817 961</b>	<b>19 697</b>	<b>28 213 404</b>	<b>143 096 123</b>
Forgóeszközök	7 941 365	2 451 037	255 451	264 575	<b>10 086 156</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>54 544 170</b>	<b>24 167 678</b>	<b>184 507</b>	<b>38 542 352</b>	<b>77 676 697</b>
Hosszú lejáratú kötelezettségek	23 488 576	23 300 039	0	388 936	<b>47 877 386</b>
Rövid lejáratú kötelezettségek	12 904 258	2 774 404	90 641	11 858 889	<b>27 628 192</b>

Az egyes szegmensek teljesítményének értékéhez, a tavalyi számokkal való pontosabb összevetés érdekében fontos megjegyezni az alábbiakat:

- 2019-től a Balatontourist csoport – mint a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 100%-os leányvállalata – már teljes konszolidációba került. Előző években, mint a társult vállalkozásként konszolidált KONZUM MANAGEMENT Kft. leányai, az anyához hasonlóan, csak tőkemódszerrel kerültek bevonásra. A teljes konszolidáció azt eredményezi, hogy a szegmens eredményességét félévkor igen jelentősen befolyásolja negatív irányba, tekintve, hogy a Balatontourist csoport – tevékenységének jellegéből adódóan – erősen szezonális.
- A Turisztikai szegmens adózott eredményére jelentős hatással van egy ingatlan értékelés korrekciójaként elszámolt, közel 900 millió forint értékű halasztott adó visszaírás, mely technikai jellegű tétel.
- Az Ingatlan befektetés szegmensnél a negatív közvetett költség azért kerülhetett kimutatásra, mert az technikailag tartalmazza az egyéb bevételek és kiadások egyenlegét, ami az első félévben – ingatlan értékesítés hatása miatt – pozitív volt.
- Ugyancsak az Ingatlan befektetési szegmens adózott eredménye azért alakult ennyire magasan, mert a Club Aliga tranzakció során jelentős mértékű egyszeri badwill keletkezett és az az IFRS szerint megjelenik a pénzügyi műveletek bevételei között.
- Vagyonkezelés szegmensben jelentkezik a társult vállalkozások, így a CIG Pannónia Nyrt. 24,85%-os részvénycsomagja is, melyet tőke módszerrel vonunk be a konszolidációba. A beszámolási időszak során a CIG Pannónia Nyrt. saját tőkéje emelkedést mutatott, így ő pozitívan járult hozzá az eredményhez. Negatívan járult viszont hozzá a kezelt OPUS GLOBAL Nyrt. részvénycsomag, mely elmúlt időszaki árfolyamcsökkenése jelentősen (690 millió forinttal, ami a konszolidált tulajdoni hányadot érinti) rontott az eredményen.

## V.1. HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.

(székhely: 1015 Budapest, Hattyú u. 14. cégjegyzék szám: 01-10-140409)

### HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 2019. I. félévi tevékenységének értékelése

2019. I. félévi teljesítményét értékelve megállapíthatjuk, hogy a HH sikeres első félévet tudhat maga mögött. Bár az árbevétel a tervezett értéktől csekély mértékben elmaradt, az időarányos **eredménytervet sikerült teljesíteni.**

Az **Értékesítés nettó árbevétele** 11.870,9 mFt-on realizálódott, mely 0,5%-kal maradt el a tervezett értéktől.

A költségeink alakulására alapvetően jellemző, hogy a bérek és a jelentős munkaerőigényű igénybevett szolgáltatások költségtöbblete – az általánosan tapasztalható munkaerőpiaci helyzet miatt – már januártól jelentkezik, míg az árbevétel és ebből adódóan az árbevétel többlet nagyobb része a második félévben realizálódik. **A többletköltségek fedezetét a szezonálisan mindig erősebb második félévi árbevétel tömeg biztosítja (az éves árbevétel közel 60%-a a második félévben keletkezik, az első félévvel szinte azonos mértékű fix költség kiáramlás mellett).**

Fenti okok miatt a költségtöbbletek erőteljesebben terhelik az első félév eredményét, ugyanakkor a költségeink a tervezettnél megfelelően alakultak, sőt összességében a tervezett mérték alatt realizálódtak.

Az üzemi eredményre ható **amortizáció** a tárgyidőszakban jelentősen emelkedett az elmúlt év végén tulajdonunkba került két szállodaingatlan (Hotel Saliris Spa & Conference Resort, valamint a Hotel Bál Resort) értékcsökkenése miatt.

Az **Üzemi eredmény** 1.181,3 mFt-on realizálódott, mely 180,7 mFt-tal lett magasabb a tervezettnél. Az **EBITDA** – a tervezettnél meghaladó értékcsökkenési leírás miatt – még ennél is nagyobb mértékben - 277,5 mFt-tal alakult a terv felett (a kitermelt EBITDA 1.662 mFt-ot tett ki).

A Pénzügyi műveletek eredménye 61,1 mFt-tal a tervezett alatt alakult, melyet egyrészt a cégcsoporton belüli kölcsönök elhatárolt kamata (33,3 mFt, mely terveinkben nem szerepelt), másrészt a devizás pénzeszközök és banki kötelezettségek évközi (technikai) átértékelése okozott (-39,7 mFt, mely a terveinkben szintén nem szerepelt), ezek a tényezők együttesen csak technikai jellegű (cash kiadással nem járó) veszteséggel jártak.

2019. I. félévben a HUNGUEST. társasági szintű **Adózás előtti eredménye** 913,2 mFt-on realizálódott, ami **a tervhez viszonyítva közel 120 mFt-os többletet mutat.** Ha a két nem tervezett pénzügyi jellegű tétellel az eredményt korrigáljuk, akkor az eredménytöbblet még jelentősebb, eléri a 193 mFt-ot.

Az első félévben elért – tervhez képesti - többlet eredmény, valamint a 2019-es hátralévő időszakában (melyben a legerősebb árbevétel és eredményt hozó hónapok következnek) várható teljesítmények alapján Társaságunk 2019-ben az éves eredményterv teljesítését reálisan teljesíthető célkitűzésnek látja.

## V.2. Balatontourist csoport

(Székhely: 8200 Veszprém, Levendula u. 1.)

### Balatontourist Kft 2019. 1. félév értékelése

A társaság a Balaton partján, bérelt ingatlanokon kemping és üdülőház szálláshely üzemeltetési tevékenységet folytat. A társaság által üzemeltetett kempingek száma 2019-ben növekedett. Korábban csak a Révfülöpi Napfény Kempinget üzemeltette a társaság, míg a balatonberényi Naturista Kempinget külső vállalkozó bevonásával működtette.

A korábbi bérleti és üzemeltetési szerződés lejáratát követően 2019-től a balatonberényi Naturista Kempinget is maga üzemelteti a társaság.

Révfülöpön a társaság hosszútávú szerződés keretében bérbe vett egy az eddig is üzemeltetett kemping melletti területet, amelyet 2019-től, mint Révfülöpi Napfény Garden Kemping működteti.

A balatoni kemping üzemeltetés, mint a társaság fő tevékenysége, erősen szezonális jellegű: április végétől szeptemberig működnek a kempingek és a bevételek döntő része a 3. negyedévben realizálódik. Az előszezon vendégek szállásdíján kívül a bevételeket első sorban a vendégektől foglalásaik után kapott előlegek jelentik. A szállásdíjakon felül a társaság bérleti díj bevételt is realizál, amely a kempingeken belül kereskedelmi, vendéglátóipari, sport és kölcsönzési szolgáltatásokat nyújtó vállalkozóktól származik.

A társaság befektetett eszköz állománya az előző év azonos időszakához képest 100 millió Ft-tal növekedett. Ennek döntő része a kapcsolt vállalkozásaitól vásárolt eszközöket jelentette, amelynek beszerzésére még 2018 második félévében került sor. Ezen kívül a révfülöpi új kemping elindításához szükséges eszközök beszerzése 2019. I. félévében történt.

A követelés állomány jelentősen csökkent, mivel elengedésre került egy 5 évvel ezelőtti nagy összegű követelés. Az elengedés a korábbi tulajdonosváltással kapcsolatos összetett tranzakció- csoport része volt. A társaság likviditása folyamatos volt egész félévben, lejárt szállítói és egyéb tartozásai a társaságnak nincsenek.

A társaság nettó árbevétele 2019 első félévében a bázis időszakhoz képest 29%-kal növekedett. Ennek fő oka a balatonberényi Naturista Kemping és a Révfülöpi Napfény Garden Kemping belépése volt. A vendégéjszakák száma a 2 kempingben összességében 18%-kal növekedett úgy is, hogy a bázisban szerepeltetjük a külső vállalkozó által elért vendégforgalmi adatokat is. Az időjárás is hatással van a vendégszámra. Az áprilisi és májusi esős időjárás hatását kompenzálta a júniusi strandidő. Így a május végéig mutatkozó lemaradás a vendégforgalomban a félév végére teljesen eltűnt és növekedésre váltott.

A költségeken belül a kimutatott személyi költségek aránya az élőmunka igényes tevékenység ellenére alacsony. A társaság feladatait mindössze 16 fős átlagos állományi létszámmal oldotta meg. Ennek az az oka, hogy a tevékenység szezonális jellege miatt számos tevékenységet a társaság kiszervezett. A szállítóink alkalmazásában álló kertészek, takarítók, biztonsági őrök, animátorok, vízimentők költségei nem szerepelnek a személyi költségek között.

A költségek és ráfordítások kevésbé szezonális jellegűek, mint a bevételek. A kempingek nyitás előtti felkészítése, az előértékesítés költségei minden évben jelentős részben már a szezon kezdete előtt felmerülnek. Emiatt a társaság az üzleti év első felében mindig negatív eredményt mutat ki. Így volt ez 2019-ben is. A balatonberényi Naturista Kemping és a Révfülöpi Napfény Garden Kemping belépése az első félévi veszteséget növelte, hiszen ezen kempingek esetében is a nettó árbevétel döntő része a



harmadik negyedévben realizálódik. A 2019. első félévi eredményt rontotta az elengedett követelés értéke is.

### **Balatontourist Camping Kft 2019. első félévének értékelése**

A társaság tevékenységi köre jó részt megegyezik a Balatontourist Kft. tevékenységi körével, jelentős eltérés az üzemeltetett lokációkban mutatkozik. A társaság által üzemeltetett telephelyek száma 2019-ben változott. A balatonszemesi Vadvirág Kemping és a Balatonakali Kemping mellett 2018-ban a társaság üzemeltette a keszthelyi Zala Kempinget is, amely a bérleti szerződés lejáratát követően 2018-ban megszűnt.

2019-ben a társaság átvette anyavállalata, a HUNGUEST megbízásából a Club Aliga Komplexum szállodáin kívüli létesítmények és az 50 hektáros terület üzemeltetését. Ennek keretében strandot működtet és egyes létesítményeket (vendéglátóipari egységek, kikötő) bérbeadás útján hasznosít.

A társaság befektetett eszköz állománya az előző év azonos időszakához képest 27 millió Ft-tal növekedett. Ennek egy része a Balatonakali Kempinghez kapcsolódó víz-, szennyvíz- és áram kontingens vásárlását jelentette, amelynek beszerzésére még 2018. második félévében került sor. Az új révfülöpi területhez kapcsolódó eszközbeszerzések aktiválása a második félévben esedékes, így a mérlegben jelenleg az értékük a beruházások között szerepel.

A társaság likviditása folyamatos volt egész félévben, lejárt szállítói és egyéb tartozásai a társaságnak nincsenek.

A követelés állomány az egyéb követelések növekedéséből adódik, amely szinte teljes egészében adóhivatallal szembeni követelés változását jelenti.

A társaság nettó árbevétele 2019. első félévében a bázis időszakhoz képest 64%-kal növekedett. Ennek fő oka a Club Aliga telephely üzemeltetéséből származó bérleti és egyéb szolgáltatási díjbevételek növekedése volt. A vendégéjszakák száma a balatonszemesi és a balatonakali kempingekben összességében 8%-kal csökkent. Ennek oka a balatonszemesi kemping bérbevitelére vonatkozó szerződés késői időpontban történő megkötése volt. Emiatt az előértékesítés nem kezdődhetett el a szokásos előző év novemberének elején, csak idén tavasszal. Az időjárás is hatással van a vendégszámra. Az áprilisi és májusi esős időjárás hatását kompenzálta a júniusi strandidő. Így a május végéig mutatkozó lemaradás a kiadott lakóegységek számában Balatonakaliban a félév végére teljesen eltűnt és növekedésre váltott.

A költségeken belül a kimutatott személyi költségek aránya az élőmunka igényes tevékenység ellenére alacsony. A társaság feladatait mindössze 21 fős átlagos állományi létszámmal oldotta meg. Ennek az az oka, hogy a tevékenység szezonális jellege miatt számos tevékenységet a társaság kiszervezett. A szállítóink alkalmazásában álló kertészek, takarítók, biztonsági őrök, animátorok, vízimentők költségei nem szerepelnek a személyi költségek között.

A költségek és ráfordítások kevésbé szezonális jellegűek, mint a bevételek. A kempingek nyitás előtti felkészítése, az előértékesítés költségei minden évben jelentős részben már a szezon kezdete előtt felmerülnek. Emiatt a társaság az üzleti év első felében mindig negatív eredményt mutat ki. Így volt ez 2019-ben is. A Club Aliga belépése és a keszthelyi kemping első félévi veszteségének kiesése a negatív eredményt csökkentette. A 2019. első félévi eredményt rontotta a club Aliga üzemeltetése érdekében beszerzett nagy számú ingóság beszerzése, mivel a kis értékű eszközök beszerzését a társaság egyösszegben elszámolja értékcsökkenésként.

## Balatontourist Füred Club Camping Kft 2019. 1. félév értékelése

A társaság által üzemeltetett telephelyek száma 2019-ben nem változott. A társaság a Balatonfüredi Önkormányzattal kötött hosszú távú bérleti szerződés keretében üzemelteti az ország legnagyobb kapacitású kempingjét.

A társaság befektetett eszköz állománya az előző év azonos időszakához képest 49 millió Ft-tal csökkent a tavalyi első félévhez képest. Ennek oka az volt, hogy a társaság értékesítette tárgyi eszköz állománya egy részét a cégcsoporthoz tartozó másik leányvállalat részére.

A társaság likviditása folyamatos volt egész félévben, lejárt szállítói és egyéb tartozásai a társaságnak nincsenek. A követelés állomány 22 millió Ft-os csökkenése a vevőállomány csökkenéséből adódik, amely a szokásos üzletmenetnek megfelel.

A társaság nettó árbevétele 2019. első félévében a bázis időszakkal közel azonos, tekintettel arra, hogy a tevékenységi körben nem volt változás. A vendégéjszakák száma a kempingben 2%-kal növekedett, míg az átlagár hasonló arányban csökkent. A kemping árképzése meglehetősen összetett. Függ az elfoglalt terület nagyságától, a parcellán lakó személyek számától és életkorától, így az átlagár ilyen mértékű ingadozása természetes folyamat, a turisztikai szezon során ez még változhat.

A költségeken belül a kimutatott személyi költségek aránya az élők munkára igényes tevékenység ellenére alacsony. A társaság feladatait mindössze 20 fős átlagos állományi létszámmal oldotta meg. Ennek az az oka, hogy a tevékenység szezonális jellege miatt számos tevékenységet a társaság kiszervezett. A szállítói alkalmazásában álló kertészek, takarítók, biztonsági őrök, animátorok, vízimentők költségei nem szerepelnek a személyi költségek között.

A költségek és ráfordítások kevésbé szezonális jellegűek, mint a bevételek. A kempingek nyitás előtti felkészítése, az előértékesítés költségei minden évben jelentős részben már a szezon kezdete előtt felmerülnek. 2019-ben a felkészülésnél többlet költséget jelentett a kemping 3 vizesblokkjára a szokásos mértékkel meghaladó karbantartási munkákon felül egy 20 millió Ft értékű burkolat és gépészeti cseréket is tartalmazó 20 millió Ft-os karbantartási munka megvalósítása is.

Összességében elmondható, hogy a társaságok üzleti tevékenysége a terveknek megfelelően alakul. Az éves terv teljesítése reálisnak tűnik.

## V.3. APPENINN VAGYONKEZELŐ HOLDING Nyrt. 2019. I. félévi gazdálkodása

(Székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59., cégjegyzékszám: 01-10-046538)

### Rövid összefoglaló az Appeninn Nyrt. 2019. első féléves működéséről

A Társaság első féléves eredménye a tervezettnél megfelelően alakult. A megnövekedett portfólió állománynak köszönhetően jelentősen növekedett a közvetlen fedezet. Az első hat hónapban az általános költségek tekintetében elkezdődött a meglévő szerződések felülvizsgálati folyamata és racionalizálása (IT költségek, tanácsadási és jogi díjak, könyvvizetés). Az első félév során 270.000 EUR beruházással zárult, ideértve a Posta Biztosító által bérelt Bég u 3-5. Irodaház felújítását.

Júniusban a Társaság csoporton kívüli vevőállománya 445.117 EUR volt, mely 10%-kal alacsonyabb az előző év első 6 hónapjához képest. Az Appeninn új menedzsmenttel megerősödve, további jelentős fejlesztési és akvizíciós lehetőségen dolgozik.

Az Appeninn Csoport a 2019. első félévét 4,7 millió EUR díjbevétellel zárta. Az árbevétel változásában kiemelt szerepet játszott az újonnan megszerzett SPAR kereskedelmi csoport és az A59 ingatlan bevételei, illetve az Üllői út 48. alatti ingatlan teljes féléves bérleti díja. A Csoport közvetlen fedezete 3.3 millió EUR összeggel, amely 87% növekedést jelent 2018. azonos időszakához képest. A jelentős javulás oka, hogy a 2018. évi portfólió bővülés esetében az új ingatlanok jövedelemtermelése csak a második félévtől kezdődött, míg bizonyos közvetlen költségek már az első félév során megjelentek. A Csoport közvetlen fedezeti szintje 2019-ben 86% volt mely a korábbi évekhez képest kedvezőbb. A Csoport 2019. első féléves adózás utáni nyeresége 10 millió EUR volt, melyből 8,2 millió EUR a PRO-MOT Hungária Kft. 74,99%-os tulajdonszerzésének köszönhető, és 0,8 millió EUR adósságkonszolidáció eredménye. Az egyedi tételektől tisztított nyereség 2 millió EUR mely, a 2018. első féléves eredményének közel a háromszorosa. 2019 első félévében a Club Aliga ingatlan megszerzésre került sor, így a Csoport ingatlanportfóliójának összértéke 2019. első félévének végén 148 millió EUR.

#### **V.4. CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. 2019. I. félévi gazdálkodása**

(székhely: 1033 Budapest, Flórián tér 1., cégjegyzékszám: 01-10-045857)

A CIG Pannónia Nyrt. a társaságban meglévő tulajdoni hányad mértékéből adódóan nem teljes mértékben, csupán tőke módszerrel került konszolidálása.

Első félévben a CIG Csoport adózott eredménye 610 millió forint veszteség, teljes átfogó jövedelme 416 millió forint nyereség. 2018 hasonló időszakában az adózott eredmény 1.765 millió forint volt. A visszaesés két alapvető okra vezethető vissza:

- A nem-élet szegmensben az olasz határon átnyúló gaming biztosítások kapcsán bekövetkezett jelentős káreseményeknek, mely a csoport eredményét 692 millió forinttal rontotta
- A KONZUM részvények bevonásán realizált 1.057 millió forint árfolyamvesztés.

A biztosítási díjbevétel 13.286 millió forint volt az első félévben, ami 5%-os emelkedést mutat az előző év hasonló időszakához képest. Ezen belül a nem életbiztosítási szegmens növekedése 11% volt. Az életbiztosítási szegmens új szerzése 2.276 millió forint volt, ami másfélszerese volt a tavalyi év azonos időszakához képest. Az értékesítési csatornák tovább bővültek, a termék mix jelentős mértékben elmozdult a kockázati és hagyományos termékek irányába, ideértve a csoportos biztosítások fellendülését

A tavaly novemberben alapított leányvállalat a CIG Pannónia Pénzügyi Közvetítő Zrt. (melyben a csoport részesedése 95%) függő ügynökként kezdte meg tevékenységét az év elején. A cég jelenleg 188 regisztrált pénzügyi tanácsadóval rendelkezik, az első félévben 187 millió forint állománydíjű biztosítást értékesített. 2019. május 23. napján az MNB engedélyezte számára a pénzügyi szolgáltatási tevékenység végzését is, melyet pénzügyi többes ügynökként végezhet. Az engedély hatálya kiterjed továbbá jelzáloghitel közvetítési tevékenység végzésére is.

2019 májusában az Első Magyar Általános Biztosító Zrt. 1.127 millió forintot, míg az MKB-Pannónia Alapkezelő 342 forintot utalt át a 2018. évre vonatkozó osztalék kifizetése jogcímén.

A CIG Pannónia Nyrt. saját tőkéje a 2018. év végi 17.392 millió forintról 17.956 millió forintra, vagyis 3%-kal emelkedett 2019 első félévének végére. A CIG Pannónia Nyrt. Szolvencia II szerinti tőke megfelelése 2019.06.30-á 321% volt, míg az Első Magyar Általános Biztosító Zrt.-é 151%.

## V.5. Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.

(székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59., cégjegyzékszám: 01-10-045654)

A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. az első féléves működésében nem történt változás a 2018-as üzleti évhez képest. A kezelt magántőkealapok és az ingatlanalap nettó eszközértéke összesítve továbbra is meghaladja a 100 milliárd forintot, annak ellenére, hogy a magántőkealapok kezelésében lévő tőzsdei részvények árfolyama jelentősen csökkent az egy évvel korábbi szinthez képest.

Első félév során 327,3 millió forintnyi alapkezelési díjat számlázott ki és a félév fordulóján adózás előtti eredménye 16,6 millió forint volt

## V.6. KONZUM MANAGEMENT Kft.

(székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59., cégjegyzékszám: 01-09-913725)

A KONZUM MANAGEMENT Kft. korábban két tényező miatt volt kiemelten jelentős a csoport beszámolójában. Egyfelől az ő tulajdonában állt közvetetten a Balatontourist csoport, akit konszolidált is, másfelől pedig 50,1 millió darab OPUS GLOBAL Nyrt. törzsrészvényt birtokolt, melynek árfolyam változása lényeges hatással volt a KONZUM Nyrt. részvény árfolyamára. Azzal, hogy a BLT Group részesedését beapportálta a KONZUM Nyrt.-be, a Balatontourist-os vonal kikerült alóla, így már csak OPUS részvényeket tulajdonol.

## V. KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI ADATOK

A szegmensek és a konszolidációs körbe tartozó vállalkozások bemutatása után a KONZUM Nyrt. működésének utolsó félévében a következőképpen alakultak a konszolidált beszámoló sorai:

<b>KONZUM Nyrt. (konszolidált)</b>		<i>(adatok ezer Forintban)</i>	
<b>Megnevezés</b>	<b>2018 H1</b>	<b>2019 H1</b>	<b>Változás (%)</b>
Értékesítés nettó árbevétele	11 329 722	15 385 280	135,80%
Egyéb bevételek	0	0	
Anyagjellegű ráfordítások	5 061 720	6 941 820	137,14%
Személyi jellegű ráfordítások	3 529 517	5 482 631	155,34%
Egyéb ráfordítások	451 441	723 935	
Értékcsökkenés	518 844	1 134 247	
Üzemi eredmény	1 768 200	1 102 647	62,36%
Pénzügyi műveletek eredménye	717 376	1 041 845	145,23%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 485 576</b>	<b>2 144 492</b>	<b>86,28%</b>
Befektetett eszközök	126 416 231	143 096 124	113,19%
Forgó eszközök	5 960 943	10 086 158	169,20%
<b>Eszközök összesen</b>	<b>132 377 174</b>	<b>153 182 282</b>	<b>115,72%</b>
Saját tőke	58 319 324	77 676 697	133,19%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	38 194 938	47 877 386	125,35%
Rövid lejáratú kötelezettségek	35 862 912	27 628 200	77,04%
<b>Források összesen</b>	<b>132 377 174</b>	<b>153 182 283</b>	<b>115,72%</b>

Az árbevétel dinamikája köszönhető a tavalyi évben végrehajtott akvizícióknak, viszont ami láthatóan erőteljes hatással volt a működési eredményre, az a költségek, bevételeket meghaladó dinamikájú emelkedése. Az anyagjellegű ráfordítások az akvizíciókkal megnövekedett kapacitással arányosan emelkedtek, viszont a bérköltség azt jelentősen meghaladta. Ennek oka, egyrészt, hogy a 2018. év közben bevont társaságok (lásd 2.1.2 pont) bérköltségét a bázisidőszaki adatok csak időarányosan tartalmazzák, másrészt a Turizmus, vendéglátás erősen humán erőforrás igényes iparág és a benne működő vállalkozásoknak meg kell felelniük a munkaerőpiaci elvárásoknak, hogy ne legyen veszélyben a működésük. A pénzügyi műveletek eredménye egy egyszeri tételből adódik, ez a kiugró eredmény hosszú távon kevésbé valószínű.

A Konzum Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: „KONZUM” vagy „csoport”) elkészítette a 2019. I. félévről szóló összevont (konszolidált) jelentését (a továbbiakban: jelentés) az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Számviteli Standardoknak (IFRS) megfelelően. A jelentésben alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlítható időszakban alkalmazott számviteli politikával.

A jelen évközi pénzügyi kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat magyar forintban, ezer forintra kerekítve mutatjuk be, ha nincs ettől eltérő jelzés.

## VI. ZÁRÓ NYILATKOZAT

Az KONZUM Nyrt. kijelenti, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudása szerint elkészített Féléves jelentése valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket, valamint nem hallgat el olyan ténytet vagy információt, amely a kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2019. szeptember 30.



---

Dr. Mészáros Beatrix  
igazgatóság elnöke



---

Gál Miklós  
vezérigazgató

## MELLÉKLETEK

### 1. SZÁMÚ MELLÉKLET A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK

Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan:

Auditált: igen/nem

Konzolidált: igen/nem

Számviteli elvek: magyar/IFRS/egyéb

#### Konzolidációs körbe tartozó társaságok

##### 1. A KONZUM csoport gazdálkodása

##### 1.1. Konzolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatok	Szavazati arány		Tulajdoni arány	
	2019	2018	2019	2018
Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	18,70%	18,70%	18,70%	18,70%
BLT Group Zrt.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Balatontourist Kft.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Balatontourist Camping Kft.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Balatontourist Füred Club Camping Kft.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Heiligenblut Hotel GmbH	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Holiday Resort Kreisberg Murau GmbH	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Hunguest Hotels Montenegro d.o.o.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Hunguest Hotels Zrt.	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
OPUS GLOBAL Befektetési Alapkezelő Zrt. (névváltozás előtt: Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.)	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
KZBF Invest Kft.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
KZH Invest Kft.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Legatum '95 Kft.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ligetfürdő Kft.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
MB Hills Kft.	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
Pollux Hotel Kft.	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
Relax Gastro GmbH	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%

Társult vállalkozások	Szavazati arány		Tulajdoni arány	
	2019	2018	2019	2018
CIG Pannónia Biztosító Nyrt.	24,85%	24,85%-	24,85%	24,85%-
Konzum Management Kft.	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%

A KONZUM Nyrt. konszolidációs körébe tartozó azon Társaságok, amelyekben 50% feletti befolyással bír a KONZUM, leányvállalatként, míg a többi Társaság társult vállalkozásként került konszolidálásra. Az Appeninn Nyrt. és a Konzum Befektetési és Alapkezelő Zrt. pénzügyi és operatív tevékenységébe a KONZUM 50%-ot meghaladó befolyással bír, ezért az Appeninn Nyrt. is teljes körűen került bevonásra a jelentés összeállítása során.

A Konzum Management Kft. és leányvállalatainak konszolidált beszámolója equity módszerrel került bevonásra:

Leányvállalat neve	Szavazati és tulajdoni jog
BLT Ingatlan Kft.	100%
ZION Kft.	100%

## 1.2. Az átfogó eredménykimutatás elemzése

### 1.2.1. Összehasonlító adatok

Az alábbi leányvállalatok 2018. I. félévben kerültek a KONZUM Csoportba:

Leányvállalat	bekerülés dátuma
Holiday Resort Kreisberg Murau GmbH	2018.04.03.
Heiligenblut Hotel GmbH	2018.06.29.
Hunguest Hotels Montenegro d.o.o	2018.06.29.
Relax Gastro GmbH	2018.04.30.
Ligetfürdő Kft.	2018.06.29.

Az átfogó eredménykimutatás bázis időszaki adatai ezen leányvállalatok eredményét időarányosan tartalmazza.

Az eredménykimutatás elemzésénél a tavalyi év ugyanezen időszakát (2018. I. félév) tekintjük bázisidőszaknak.

### 1.2.2. Árbevétel

Árbevétel	2019.06.30	2018.06.30	változás
Belföldi értékesítés	13 750 325	8 495 919	62%
Export értékesítés	1 634 955	2 833 803	-42%
	<b>15 385 280</b>	<b>11 329 722</b>	

A bevételek az alábbi tevékenységekből álltak a bázis- és a tárgyidőszakban:

<b>Árbevétel összetétele</b>	<b>2019.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>	<b>változás</b>
Szálláshely kiadása	7 384 521	3 726 087	98%
Vendéglátás	4 079 136	4 777 189	-15%
Franchise díj	6 887	7 711	-11%
Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés	1 876 400	918 996	104%
Alapkezelői díj	327 372	462 585	-29%
Egyéb	1 710 964	1 437 153	19%
	<b>15 385 280</b>	<b>11 329 721</b>	

A Csoport árbevétele a tavalyi évben végrehajtott akvizíciók hatására a bázisidőszakhoz képest 35%-kal emelkedett. A bevételek megoszlása az előző időszakhoz képest nem változott. A Turisztikai üzletág képezi a bevételek 75%-át, több mint 11 mrd Ft összegben, amely a Hunguest Hotels Zrt. és a hozzá kapcsolódó hazai és külföldi turisztikai cégek, valamint a balatoni kempingekhez kapcsolódó szolgáltatások féléves árbevételét takarja. Az ingatlan bérbeadási, és üzemeltetési tevékenység, az Appeninncéggcsoport tárgyfélévi jelentős növekedését tükrözi, valamint a balatoni és turizmus szegmens tevékenységből származó bérbeadási, üzemeltetési tevékenység változását, amely összességében 104%-os növekedését mutat.

#### 1.2.3. Működési költségek

<b>Működési költségek</b>	<b>2019.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>	<b>változás</b>
Eladott áruk és szolgáltatások	(1 438 232)	(779 833)	84%
Aktivált saját teljesítmények	13 033	10 595	23%
Anyagjellegű ráfordítások	(5 516 621)	(4 292 482)	29%
Személyi jellegű ráfordítások	(5 482 631)	(3 529 517)	55%
Értécsökkenés és értékvesztés	(1 134 247)	(518 844)	119%
Egyéb ráfordítások/ egyéb bevételek	(723 935)	(451 441)	60%
	<b>(14 282 633)</b>	<b>(9 561 522)</b>	

A működési költségek valamennyi eleménél jelentős növekedése figyelhető meg.

Ez egyrészt az 1.2.1 pontban részletezett konszolidációs kör változás eredménye, másrészt a növekedési fázisban lévő Csoport által ellátott feladatokhoz szükséges anyag- és forgóeszköz-szükséglet miatti arányos változás eredménye.

Az eladott áruk beszerzési értéke, valamint az aktivált saját teljesítmények értéke legnagyobb hányadban a Turizmus és Idegenforgalom szegmens működéséhez kapcsolódik.

A személyi jellegű ráfordítások elsősorban a Turisztikai üzletágban képvisel jelentős tételt a működési költség elemei között több mint 5,2 mrd forint összeggel. Emellett a Pénz, és Tőkepiac szegmens 147 millió forint és az Appeninncéggcsoport Nyrt. 122 millió forint összegű személyi jellegű ráfordítása jelentősebb tétel ebben a költségnemben. A költségnem 55%-os emelkedése az 1.2.1



pontban részletezett konszolidációs kör változás eredménye, másrészt igazodik a munkaerőpiacon tapasztalható béremelkedési tendenciához.

#### 1.2.4. Pénzügyi bevételek/ráfordítások

	<b>2019.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>	<b>változás</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	2 677 104	1 364 547	96%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	(1 066 109)	(571 180)	87%
	<b>1 610 995</b>	<b>793 367</b>	

#### 1.2.5. Részesedés tőkemódszerrel elszámolt vállalkozások eredményéből

	<b>2019.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>
Legatum '95 Kft.	-	3 087
Konzum Mangement Kft.	(696 878)	(314 025)
CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt.	127 729	234 947
	<b>(569 149)</b>	<b>(75 991)</b>

#### 1.2.6. Részesedés társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből

A Konzum csoport társult vállalkozásainál a tárgyidőszakban nem merült fel egyéb átfogó jövedelmet érintő tétel.

A KONZUM csoport a bázisidőszaki 1.768.200 ezer forinttal szemben a tárgyidőszakban 38%-kal kevesebb, 1.102.647 ezer forint működési eredmény ért el. Az adózott eredmény 2.254.244 ezer forinthez képes 31%-kal növekedett, így a tárgyidőszakot 2.961.414 ezer forint adózott eredménnyel zárta.

### 1.3. A Mérleg elemzése

A mérlegadatokat bemutatása során a 2018.12.31-ét tekintjük bázis adatnak.

A Konzum csoport 153.182.282 ezer forint mérlegfőösszeggel zárta az I. félévet, amely közel 16%-os növekedést jelent a 2018. év ugyanezen időszakához viszonyítva.

#### 1.3.1. Éven túli eszközök

	<b>2019.06.30</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>változás</b>
Immateriális javak	276 673	305 585	-9%
Ingtatlanok	110 741 316	101 395 705	9%
Használati jog eszköz	285 104	0	100%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	705 224	677 536	4%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	273 615	364 000	-25%
Halasztott adó követelések	183 241	158 911	15%
Befektetett pénzügyi eszközök	163 900	1 010	16 128%
Részesedés társult vállalkozásban	14 287 074	14 855 120	-4%
Goodwill	16 179 977	16 179 977	0%
	<b>143 096 124</b>	<b>133 937 844</b>	

Az éven túli eszközök között a Használati Jog eszköz, és a Befektetett pénzügyi eszközök soron mutatkozik jelentősebb változás.

#### *Ingatlanok*

Az Ingatlanok állománya közel 9 mrd forinttal haladja meg az előző időszaki állapotot, ami 9%-os növekedés a bázisidőszakhoz képest. A növekedés az Appeninn cégcsoport által történő Club Aliga ingatlan megvásárlásával magyarázható.

#### *Használati jog eszköz*

A Használati jog eszköz kategória a 2019-es évben került bevezetésre. A Cégcsoport ezen a soron szerepelteti az IFRS 16 standard szerinti bérbe-, illetve lízingbe vevői szerződések alapján megállapított használati jogok értékét a hosszú lejáratú kötelezettségekkel szemben.

#### *Befektetett pénzügyi eszköz*

A Konzum Nyrt. hosszú lejáratra átütemezett Társvállalati kölcsönt tartalmazza, melynek lejáratára 2022.12.31.

#### *Részesedés társult vállalkozásban*

<b>Társaság neve</b>	<b>2019.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>	<b>változás</b>
Konzum Áruház Kft.	0	30	-100%
KPRIA Magyarország Zrt.	580	580	0%
Konzum Management Kft.	5 790 350	9 062 154	-36%
Legátum 95 Kft.	0	298 518	-100%
CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt.	8 466 616	8 213 393	3%
Gyulai Várfürdő Kft.	28 000	28 000	0%
Gyulai Turisztikai Nonprofit Kft.	214	214	0%
Hévízi Turisztikai Nonprofit Kft.	210	210	0%
Bioenergie Heiligenblut GmbH	1 104	0	100%
	<b>14 287 074</b>	<b>17 603 099</b>	

A KONZUM Társult vállalkozásainak köre a Bioenergie Heiligenblut GmbH társaság 15%-os részesedéssel bővült, mely részesedés a Heiligenblut Hotel GmbH társaságon keresztül került a Csoportba.

#### *Goodwill*

	<b>Goodwill</b>
Heiligenblut Hotel GmbH	1 419 481
Hunguest Hotels Montenegro d.o.o.	787 862
Holiday Resort Kreisberg-Murau GmbH	526 241
KZH Invest Kft.	12 960 268
Pollux Hotel Kft	31 588
MB Hills Kft.	135
Relax Gastro GmbH	150 598
BLT Group Zrt.	49 509
Legátum 95' Kft.	254 295
	<b>16 179 977</b>

### 1.3.2. Forgóeszközök

	2019.06.30	2018.12.31	változás
Készletek	357 119	413 579	-14%
Vevőkövetelések	745 740	862 777	-14%
Kapcsolt követelések	211 694	550 740	-62%
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 714 955	2 310 763	-26%
Társasági adó követelések	99 465	71 073	40%
Aktív időbeli elhatárolások	1 009 922	764 054	32%
Értékpapírok	200	200	0%
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	5 947 063	6 028 109	-1%
	<b>10 086 158</b>	<b>11 001 295</b>	

A forgóeszközök állománya 8%-os csökkenést mutat a bázisidőszakhoz képest.

Legnagyobb változás a kapcsolt követelések mérlegsoron figyelhető meg, ami 550.740 ezer forintról 211.694 ezer forintra csökkent. Ezen a mérlegsoron kimutatott Társult vállalatai a Konzum Management Kft. és a Konzum Nyrt. közötti követelés jelentősen lecsökkent a félév során, és a mérlegfordulónapon fennálló egyenleg átsorolásra került a Befektetett pénzügyi eszközök közé. 163.051 ezer Ft értékben

#### *Aktív időbeli elhatárolások*

Az Aktív időbeli elhatárolások 32%-os emelkedése a Turizmus szegmens megelőző időszakra vonatkozó bevételeinek korábbi időszaknál magasabb mértékű elhatárolásaiból adódik.

#### *Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek*

A pénzeszközök tárgyidőszaki záró állománya jelentősen nem tér el a bázisidőszaktól, ugyanúgy 6mrd forint körüli összeg.

### 1.3.3. Jegyzett tőke és tartalékok

Saját tőke	2019.06.30	2018.12.31	változás
Jegyzett tőke	826 308	826 308	0%
Tőketartalék	37 458 643	37 458 643	0%
Értékelési tartalék	0	0	100%
Eredménytartalék	19 125 852	17 618 351	9%
Tárgyévi eredmény	359 505	1 507 501	-76%
Nem ellenőrző részesedés	19 906 388	16 429 937	21%
	<b>77 676 696</b>	<b>73 840 741</b>	

#### *Jegyzett tőke, tőketartalék*

A Társaság jegyzett tőkéje 2019.06.30. napjára vonatkoztatva 330.523.148 db 2,5 Ft/db névértékű, dematerializált, névre szóló törzsrészcsekkből áll.

#### Értékelési tartalék, eredménytartalék, tárgyévi eredmény

2019. I. félév során a Nem ellenőrző részesedésre jutó tárgyidőszaki eredmény 21%-kal, 3,4 mrd Ft-tal emelkedett, melynek hatására a Cégcsoport Anyavállalatra jutó eredménye a növekvő tendencia ellenére csökkenést mutat.

#### 1.3.4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

	2019.06.30	2018.12.31	változás
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	38 409 150	34 207 037	12%
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	4 797 998	3 300 866	45%
Céltartalékok várható kötelezettségekre	400 103	93 638	327%
Halasztott adó kötelezettségek	3 708 969	4 650 342	-20%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	561 166	261 876	114%
	<b>47 877 386</b>	<b>42 513 759</b>	

A Cégcsoport Hosszú lejáratú kötelezettségei a bázisidőszakhoz képest 13%-kal növekedtek.

##### *Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök és kapcsolt kötelezettségek*

A cégcsoport hosszú lejáratú kötelezettségei nagyságrendileg 5 mrd Ft-tal növekedtek, melynek oka az Ingatlanfejlesztés szegmensnél bekövetkezett hosszú lejáratú kötelezettség növekedése.

##### *Céltartalékok várható kötelezettségekre*

A Céltartalék soron tapasztalható 306.465 eFt összegű emelkedés oka, a Turizmus szegmensnél 2019. félévi állapotban felhalmozott ki nem vett szabadságok miatti Céltartalék képzése.

##### *Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek*

Az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek emelkedésének oka, a Cégcsoport IFRS 16 standardhoz kapcsolódó Használati jog eszközzel szemben elszámolt bérbe-, illetve lízingbevételi szerződések miatti kötelezettségek felvétele erre a mérlegsorra.

#### 1.3.5. Rövid lejáratú kötelezettségek

	2019.06.30	2018.12.31	változás
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	14 073 946	14 702 240	-4%
Szállítói kötelezettségek	1 551 314	2 984 267	-48%
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	1 797 267	374 356	380%
Egyéb adókötelezettségek	386 180	460 085	-16%
Egyéb kötelezettségek	3 109 361	4 135 000	-25%
Társasági adó kötelezettség	77 983	42 230	85%
Passzív időbeli elhatárolások	6 632 149	5 886 461	13%
	<b>27 628 200</b>	<b>28 584 639</b>	

A Cégcsoport Rövid lejáratú kötelezettségei 3%-os kedvező tendenciát mutatnak.

### *Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök, szállítói és kapcsolt kötelezettségek*

Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök a Turizmus és Idegenforgalom, valamint az Ingatlanfejlesztés tárgyidőszaki kötelezettség csökkenését mutatják összesen 628.294 eFt összegben, mely a fennálló hitelek tárgyidőszakra jutó törlesztő részleteinek rendezése miatti kötelezettség csökkenés.

A Szállítói és a Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek összevont egyenleg nem mutat változást a tárgyidőszakban a bázisidőszakhoz képest.

### *Egyéb kötelezettségek*

Az Egyéb kötelezettségek közel 1mrd Ft összegű 25%-os csökkenésének fő oka, hogy a Hunguest Hotels Zrt. a tárgyidőszakban közel azonos összeggel alacsonyabb szinten mutatott ki vevői előleget, illetve nem számlázott szállítói szolgáltatást a bázisidőszakhoz viszonyítva.

### *Passzív időbeli elhatárolás*

A Passzív időbeli elhatárolások 13%-os növekedése Turizmus és Idegenforgalom szegmens mérlegfordulónapi időszakot megelőző időszakra vonatkozó költségeinek korábbi időszaknál magasabb mértékű elhatárolásaiból adódik.

## Mérleg

ESZKÖZÖK	2019. június 30.	2018. december 31.	2018. június 30.
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális javak	276 673	305 585	337 222
Ingtatlanok	110 741 316	101 395 705	92 009 545
Használati jog eszköz	285 104	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	705 224	677 536	267 235
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	273 615	364 000	328 795
Halasztott adó követelések	183 241	158 911	11 253
Befektetett pénzügyi eszközök	163 900	1 010	135 722
Részesedés társult vállalkozásban	14 287 074	14 855 120	17 603 099
Goodwill	16 179 977	16 179 977	15 723 360
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>143 096 124</b>	<b>133 937 844</b>	<b>126 416 231</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	357 119	413 579	334 204
Vevőkövetelések	745 740	862 777	354 959
Kapcsolt követelések	211 694	550 740	14 373
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 714 955	2 310 763	2 290 825
Társasági adó követelések	99 465	71 073	31 186
Aktív időbeli elhatárolások	1 009 922	764 054	671 447
Értékpapírok	200	200	200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	5 947 063	6 028 109	2 263 749
Értékesítésre tartott eszközök	-	-	-
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>10 086 158</b>	<b>11 001 295</b>	<b>5 960 943</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>153 182 282</b>	<b>144 939 139</b>	<b>132 377 174</b>

FORRÁSOK	2019. június 30.	2018. december 31.	2018. június 30.
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	826 308	826 308	732 104
Tőketartalék	37 458 643	37 458 643	26 037 094
Értékelési tartalék	-	-	(1 037)
Eredménytartalék	19 125 852	17 618 351	17 578 350
Tárgyévi eredmény	359 505	1 507 501	1 955 322
Nem ellenőrző részesedés	19 906 388	16 429 937	12 017 491
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>77 676 696</b>	<b>73 840 741</b>	<b>58 319 324</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	38 409 150	34 207 037	21 929 949
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	4 797 998	3 300 866	-
Céltartalékok várható kötelezettségekre	400 103	93 638	94 099
Halasztott adó kötelezettségek	3 708 969	4 650 342	3 733 631
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	561 166	261 876	12 437 259
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>47 877 386</b>	<b>42 513 759</b>	<b>38 194 938</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	14 073 946	14 702 240	8 762 855
Szállítói kötelezettségek	1 551 314	2 984 267	8 013 841
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	1 797 267	374 356	8 876 041
Egyéb adókötelezettségek	386 180	460 085	58 195
Egyéb kötelezettségek	3 109 361	4 135 000	4 558 449
Társasági adó kötelezettség	77 983	42 230	21 753
Passzív időbeli elhatárolások	6 632 149	5 886 461	5 571 778
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>27 628 200</b>	<b>28 584 639</b>	<b>35 862 912</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>153 182 282</b>	<b>144 939 139</b>	<b>132 377 174</b>

## Átfogó jövedelemkimutatás

	2019. június 30.	2018. június 30.
Értékesítés nettó árbevétele	15 385 280	11 329 722
Eladott áruk és szolgáltatások	(1 438 232)	(779 833)
Aktivált saját teljesítmények	13 033	10 595
Anyagjellegű ráfordítások	(5 516 621)	(4 292 482)
Személyi jellegű ráfordítások	(5 482 631)	(3 529 517)
Értékcsökkenés és értékvesztés	(1 134 247)	(518 844)
Egyéb ráfordítások/ egyéb bevételek	(723 935)	(451 441)
<b>Működési költségek</b>	<b>(14 282 633)</b>	<b>(9 561 522)</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 102 647</b>	<b>1 768 200</b>
Pénzügyi bevételek	2 677 104	1 364 547
Pénzügyi ráfordítások	(786 481)	(571 180)
Részesedés tőke módszerrel értékelt vállalatok eredményéből	(848 778)	(75 991)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 144 492</b>	<b>2 485 576</b>
Adófizetési kötelezettség	(162 666)	(80 134)
Halasztott adófizetési kötelezettség	979 587	(151 198)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>2 961 413</b>	<b>2 254 244</b>
Árfolyamváltozás hatása	-	(1 037)
Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedés	-	-
Halasztott adó	-	-
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>0</b>	<b>(1 037)</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>2 961 413</b>	<b>2 253 207</b>
<b>Adózott eredményből</b>		
Anyavállalatra jutó rész	359 505	298 922
Külső tulajdonosra jutó rész	2 601 908	1 955 322
<b>Egyéb átfogó eredményből</b>		
Anyavállalatra jutó rész	-	-
Külső tulajdonosra jutó rész	-	(1 037)
<b>Teljes átfogó eredményből</b>		
Anyavállalatra jutó rész	359 505	298 922
Külső tulajdonosra jutó rész	2 601 908	1 954 285



Konszolidált saját tőke változás kimutatás	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Átértékelési-tartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2018. január 1.</b>	<b>521 500</b>	<b>0</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>
Eredmény átvezetése			8 689 415		(8 689 415)			
Számviteli politika változás			9 303 162	(9 303 162)				
Tárgyévi eredmény				(1 037)	1 955 322	1 954 285	298 922	2 253 207
Tőkeemelés	210 604	26 037 094				26 247 698		26 247 698
Új leányvállalat megszerzése							11 638 886	11 638 886
Tranzakciók NCI-al kontroll megléte mellett			(453 924)			(453 924)	(22 214 449)	(22 668 374)
Átadott pótbefizetések								
Osztalék								
Egyéb			(5 252)			(5 252)	5 252	
<b>Egyenleg 2018. június 30.</b>	<b>732 104</b>	<b>26 037 094</b>	<b>17 578 351</b>	<b>(1 037)</b>	<b>1 955 322</b>	<b>46 301 833</b>	<b>12 017 491</b>	<b>58 319 325</b>
Eredmény átvezetése								
Számviteli politika változás								
Tárgyévi eredmény				1 037	(447 821)	(446 784)	4 275 764	3 828 980
Tőkeemelés	94 204	11 421 549				11 515 753		11 515 753
Új leányvállalat megszerzése							136 683	136 683
Tranzakciók NCI-al kontroll megléte mellett			(33 000)			(33 000)		(33 000)
Átadott pótbefizetések			73 000			73 000		73 000
Osztalék								
Egyéb								
<b>Egyenleg 2018. december 31.</b>	<b>826 308</b>	<b>37 458 643</b>	<b>17 618 351</b>	<b>0</b>	<b>1 507 501</b>	<b>57 410 803</b>	<b>16 429 938</b>	<b>73 840 741</b>

Konszolidált saját tőke változás kimutatás	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény- tartalék	Átértékelési- tartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesezés	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2019. január 1.</b>	<b>826 308</b>	<b>37 458 643</b>	<b>17 618 351</b>	<b>0</b>	<b>1 507 501</b>	<b>57 410 803</b>	<b>16 429 938</b>	<b>73 840 741</b>
Eredmény átvezetése			1 507 501		(1 507 501)			
Számviteli politika változás								
Tárgyévi eredmény					359 506	359 506	2 619 143	2 978 649
Tőkeemelés								
Új leányvállalat megszerzése							857 353	857 353
Tranzakciók NCI-al kontroll megléte mellett								
Átadott pótbefizetések								
Osztalék							(46)	(46)
Egyéb								
<b>Egyenleg 2019. június 30.</b>	<b>826 308</b>	<b>37 458 643</b>	<b>19 125 852</b>	<b>0</b>	<b>359 506</b>	<b>57 770 309</b>	<b>19 906 389</b>	<b>77 676 697</b>

## Cash flow kimutatás

	2019. június 30.	2018. június 30.
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	2 961 413	2 254 244
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	1 134 247	518 844
Halasztott adó	(13 884)	1 091 553
Céltartalék változása	306 465	61 316
Társult vállalkozás tőkemódszerrel való értékelése	848 778	75 991
Tárgyi eszköz értékesítésen realizált eredmény	0	
Működő tőke változásai		
Készletek változása	56 460	(134 572)
Vevő és egyéb követelések változása	1 023 499	14 113 518
Aktív időbeli elhatárolások változása	(245 868)	(244 185)
Szállítók változása	(1 432 953)	7 210 083
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	444 509	9 017 346
Passzív időbeli elhatárolások változása	745 688	2 775 423
Fizetett adó	(162 666)	(80 134)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>5 665 688</b>	<b>36 659 427</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(10 673 353)	(58 745 999)
Társult vállalkozás megszerzése	(443 622)	(5 743 153)
Kapott osztalék		
Leányvállalat megszerzése		(26 828 352)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(11 116 975)</b>	<b>(91 317 504)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	3 873 109	28 490 261
Tőkebefizetés / (-) tőke kivonás	0	26 247 698
Osztalék fizetése	0	0
Adott kölcsönök	1 497 132	0
Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0	0
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>5 370 241</b>	<b>54 737 959</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	(81 046)	79 882
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	6 028 109	2 179 428
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>8 210 812</b>	<b>2 263 749</b>

## Változások a számviteli politikában

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 kötelező az új lízingstandard alkalmazása. Az új standard felváltotta az IAS 17 Lízingstandard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatta az operatív lízingek eddigi elszámolásait.

Az IFRS 16 lízingstandard alkalmazását illetően a Vállalatcsoport az alábbiakról döntött:

- a Vállalatcsoport az új lízingstandardot visszamenőleg nem alkalmazza,
- a Vállalatcsoport a szerződésállományát felülvizsgálta, hogy lízingszerződések-e, vagy tartalmazznak-e lízinget 2019. január 1-én, azaz az első alkalmazáskor,
- nem alkalmazza a rövid lejáratú (éven belüli) lízingszerződésekre, valamint a határozatlan idejű, bármikor felmondható) lízingszerződésekre,
- nem alkalmazza a kisértékű, bérelt mögöttes eszközökre, ha egyedi értéke új állapotban nem haladja meg (hozzávetőlegesen) az 5000 dollárt.

### Az új IFRS 16 számviteli standard hatása a fő mutatószámokra

adatok eFt-ban	2019H1		2019H1
Megnevezés	IAS 17 szerint	IFRS 16 átállás hatása	IFRS 16 szerint
<b>Éven túli eszközök</b>			
Eszköz használati jog	0	285 104	285 104
<b>Saját tőke</b>			
Tárgyévi eredmény	77 642 369	34 327	77 676 696
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	47 626 609	250 777	47 877 386
<b>Átfogó jövedelemkimutatás</b>			
Anyagjellegű ráfordítások	(5 605 517)	88 896	(5 516 621)
Egyéb ráfordítások/ egyéb bevételek	(673 657)	(50 278)	(723 935)
Pénzügyi műveletek ráfordításai	(1 061 818)	(4 291)	(1 066 109)

adatok eFt-ban	2019H1
Megnevezés	2019H1
Adózott eredmény IFRS 16 hatás nélkül	2 927 087
IFRS 16 standard hatása	34 327
<b>Adózott eredmény IFRS 16 hatással együtt</b>	<b>2 961 414</b>