



VEZETŐSÉGI JELENTÉS A KONZUM NYRT. 2017. ÉVI ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) BESZÁMOLÓJÁHOZ

2018. április 26.



1. Bevezetés

Jelen üzleti jelentés célja, hogy a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. (továbbiakban: KONZUM Nyrt.) 2017. éves, konszolidált, IFRS irányelvek szerint elkészített és közzétett beszámolójában szereplő adatokat és információkat összefoglalva, a stratégiai célkitűzéseink mentén rendszerezve mutassuk be tulajdonosaink, befektetőink és üzleti partnereink részére.

Az időszaki jelentések lehetőséget biztosítanak a vállalatcsoport vezetése számára, hogy áttekintsék a korábban megfogalmazott stratégiai célok teljesítésének eredményét és ezek fényében kijelölhessék az ezestleges új irányokat, azokat a lépéseket, melyekkel a vállalatcsoport értéke, eredményei tovább növekedhetnek. Befektetőink részére is egy kiváló lehetőség ez, hiszen ilyenkor tudják legjobban felmérni befektetésük értékét és bizonyosságot nyerhetnek, hogy a vállalatcsoportba és annak menedzsmentjébe fektetett bizalom is helyén való.

A 2017-es üzleti év igen nagy jelentőséggel bírt a KONZUM Nyrt. életében. Hiszen ez a több évtizedes múltra visszatekintő és a tőzsdén is annak indulása óta jegyzett társaságnak egyfajta újjászületése volt. Mint az már számos fórumon elhangzott, az első teljes olyan éve volt a vállalatnak, vállalatcsoportnak, ami a 2016-ban lefektetett stratégiai irányvonalak mentén valósult meg. Bár a KONZUM Nyrt. még erősen expanzív fázisban van a kijelölt stratégiai irányokat optimistán fogadták a befektetők, mely jól leképezhető a KONZUM Nyrt. részvénytőzsdén.



2. Stratégiai célkitűzéseink

A 2016-os évtől kezdődően a KONZUM Nyrt az alábbi iparágakban kívánja fókuszálni befektetési tevékenységét:

- Turizmus
- Kereskedelmi ingatlan kezelés/hasznosítás
- Pénz- és tőkepiac, biztosítás
- Vagyonkezelés

A KONZUM Nyrt. holding társaságként működik, így az egyes akvizíciókat sokszor projekt specifikus leányvállalatain keresztül valósítja meg.

A fentebb említett stratégiai szegmensekben az első lépés a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. akvizíciója volt még 2016-ban, ezzel tulajdonrészt szerzett, majd később tulajdonosi irányítási alá vonta a hazai szállodaipar egy régiós szinten is számottevő szereplőjét. Az akvizíciót a KZBF Invest Kft. és a KZH Invest Kft. projektcégeken keresztül valósult meg.

Ugyan ennél a szegmensnél maradva már a 2017-es év egyik jelentős eseménye volt a Balatontourist csoport megvásárlása. A három cégből felépülő csoport (Balatontourist Kft., Balatontourist Camping

Kft., Balatontourist Füred Club Camping Kft.) üzleti érdekkörébe (tulajdonlás és/vagy üzemeltetés, illetve egyéb szerződéses viszony) tartozik 14 balaton parti kemping, mellyel jelenleg is a régió egyik meghatározó szálláshely szolgáltatója. Ezen akvizíciók lebonyolítását a KONZUM MANAGEMENT Kft. leányvállalata, a BLT Group Zrt. végezte, valamint a BLT Ingatlan Kft., mint az ő leányvállalatai.

Turizmus szegmensben a KONZUM Nyrt. célkitűzése, hogy további potenciális lehetőségeket kutató fel leányvállalatai számára akár integrálható üzleti egységek, akár fejlesztési források formájában. Ennek eredménye részben az a tőkeemelési sorozat, melyet a KONZUM Nyrt. 2017 decemberében jelentett be és melynek során számos jó lokációban lévő, komoly üzleti potenciált rejtő és a vállalatcsoport profiljába teljes mértékben illeszkedő üzleti egység megvásárlást célozza (Például.: Hotel Forrás, Saliris Hotel, Lifestyle Hotel Mátra).

Kereskedelmi ingatlan kezelési területen komoly előrelépést jelentett az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt és ezáltal leányvállalatainak üzletrészének 49,02%-os megszerzése. A csoport jelenleg 14 kereskedelmi ingatlant tömörítő portfóliót kezel, mely jelentős része „B” kategóriás irodaház és logisztikai létesítmény. Stratégia célunk a csoporttal, hogy az ingatlan portfólió reorganizációjával a magasabb színvonalú létesítmények kerüljenek túlsúlyba a portfólióban, melynek egyik bázisa a kezelt ingatlan alapokban rejlő szinergiák kiaknázása, másik pedig a KONZUM Nyrt. menedzsmentjének ingatlanpiaci ismerete és piaci kapcsolattrendszere.

Pénz- és tőkepiaci vonalon a 2017-es üzleti évet a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. tevékenysége dominálta. A kezelt portfólió év közben gyarapodott egyrészt a METIS Magántőkealap átvételével, mely az MKB Bank Zrt. törzsrésztvényeinek 45%-át tulajdonolja, másfelől pedig a Diófa Ingatlanalap átvételével, mely több, mint 10 milliárd forintnyi ingatlanvagyonával a piac egyik meghatározó szereplője. Stratégia célkitűzésünk, hogy az alapok reorganizációja és ezzel az elért hozam növelése mellett olyan piaci szereplők akvizíciója, amelyek hosszú távon értéket teremtenek a vállalatcsoport részre és súlyukkal tovább erősítik ezt befektetési szegmensét a KONZUM Nyrt.-nek. Ennek egyik első lépéseként még a mérleg fordulónapja előtt bejelentésre került befolyás szerzési szándékunk a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt-ben és ezzel együtt leányvállalataiban. Ezzel olyan pénzügyi szereplővel bővül majd a portfólió, melynek piaci pozíciója várhatóan jelentősen javul a KONZUM Nyrt. piaci helyzetének és közvetett kapcsolatrendszerének köszönhetően. Emellett a menedzsment folyamatosan vizsgálja azon lehetőségeket, melyekkel tovább erősítheti szerepvállalását és súlyát ebben a piaci szegmensben.

A KONZUM csoport egyik fő profilja a vagyonkezelés. A KONZUM MANAGEMENT Kft. 2017. márciusában tőzsdén kívüli megállapodás keretében 15,86%-os tulajdonrészt szerzett az OPUS

GLOBAL Nyrt.-ben. Az akvizícióval a KONZUM hosszú távon részese kíván lenni a OPUS GLOBAL Nyrt.-nek, amely Magyarország egyik legnagyobb vállaltcsoportjává nőtte ki magát.

3. Makrogazdasági és a szűkebb piaci környezet bemutatása*

A 2017. üzleti év makrogazdasági szinten is kimagasló eredményeket hozott, ez is hozzájárult ahhoz, hogy a vállalatcsoport ilyen példa nélküli növekedési pályára állhasson.

A GDP volumene 4%-os bővülést mutatott 2017-ben, mely az Európai Unió 2,3%-os GDP bővüléséhez képest is kimagasló eredmény, az Unió élvonalába sorolja a magyar gazdaságot, viszont ha a szezonálisan kiigazított negyedik negyedéves növekedési ütemet vesszük figyelembe, akkor 2005-óta nem volt ilyen kiváló év végi hajrája a magyar gazdaságnak.

Akár a termelési oldalt, akár a fogyasztási nézzük, mindenhol jelentős bővülés volt tapasztalható. A rekord alacsony kamatkörnyezet (0,9% jegybanki alapkamat) továbbra is beruházási és fogyasztási ösztönző, nem csoda hát, hogy a lakossági fogyasztás 4%-os bővülést mutatott, míg a beruházások 20%-os növekedési ütemet értek el. Ennek a növekedésnek a motorja továbbra is a piaci alapú szolgáltatások, ezen kívül pedig az ipar és az építőipar.

Elemzői várakozások szerint a 2018-as üzleti év tovább viszi ezt a dinamikát és hasonlóan jó adatokra számíthatunk idén is.

Továbbra is rekord alacsony a munkanélküliség a magyar gazdaságban, mely egyes iparágakban már a működést veszélyeztető létszámhiányt eredményez, másik oldalon viszont elmondható, hogy ez a tartósan keresleti piac a reálberek emelkedésének vonatkozásában pozitív hatást gyakorolt.

A vállalatcsoport számára stratégiaileg fontos turizmus iparágban 2010-óta minden évben soha nem látott rekordokat döntögetnek az eredmények, nem alakult ez másképp 2017-ben sem. A KSH vonatkozó adatai alapján mind a vendégéjszakák száma, mind a szobák átlagára a GDP növekedési ütemét meghaladóan nőttek 2017-ben, a szektor összbevétele pedig két számjegyű bővülést mutatott (15%). Emellett a szálláshelyek átlagos szobakihasználtsága is 2,9%-os növekedést mutatott és elérte a 65,9%-os szintet.

A hazai pénzügyi szektor eredményei is kiugróak voltak a tavalyi évben. Bár a bankszektor rekord magas nyereségének nagy részét továbbra is egyszeri tételek (céltartalék visszairások jellemzően) adták, de fundamentálisan is stabilak a szereplők pénzügyi mutatói. Az alacsony kamatkörnyezetnek köszönhetően a kamateredmény stagnált, enyhe mínuszt (-0,5%) mutatott az MNB jelentése alapján, ugyanakkor a jutalékbevételek 5%-os emelkedést mutatnak és a működési költségeket is sikerült 1,3%-kal csökkenteni a beinduló infláció és a fokozódó üzleti aktivitás ellenére. A szektor szereplőinek mérlegfőösszege 5,7%-os bővülést mutatott, míg a nettó hitelállomány 8,0%-kal emelkedett.

Ugyancsak az MNB közzétételeiből látható, hogy a hazai biztosítási piac is figyelemre méltó évet zárt 2017-ben. A szektor díjbevétele 948 milliárd forintot ért el, ezzel megdöntve az eddigi, 2007-ben felállított rekordot, és ugyancsak az akkori rekordnak számító dinamikán felüli, 7%-os díjnövekedést ért el a piac. 2009-óta nem látott, 64,5 milliárd Forintos adózott nyereséget értek el a szereplők, mely 2009-óta nem látott szint és kimagasló, 24% feletti volt a tőkearányos megtérülés.

A kereskedelmi ingatlan szektor piaci összegzésében a Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyletétől Fórumának 2017 IV. negyedéves jelentését tekintjük irányadónak.

Ez alapján 2017 IV. negyedévében négy új irodaépület került átadásra 67.920 négyzetméterrel növelve a modern budapesti irodaállomány méretét. A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.415.550,- négyzetméter, melyen belül 2.754.595,- négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 660.950 négyzetméter saját tulajdonú iroda található. Az üresedési ráta enyhén tovább csökkent, a negyedik negyedév során 0,2 százalékponttal 7,5%-ra csökkent, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb adat. Hasonlóan a korábbi negyedévekhez a legteljesebb alpiac továbbra is Dél-Buda, ahol az üresedés jelenleg 3,3%, míg a legmagasabb, 32,2%-os üresedési ráta az agglomerációban mérhető.

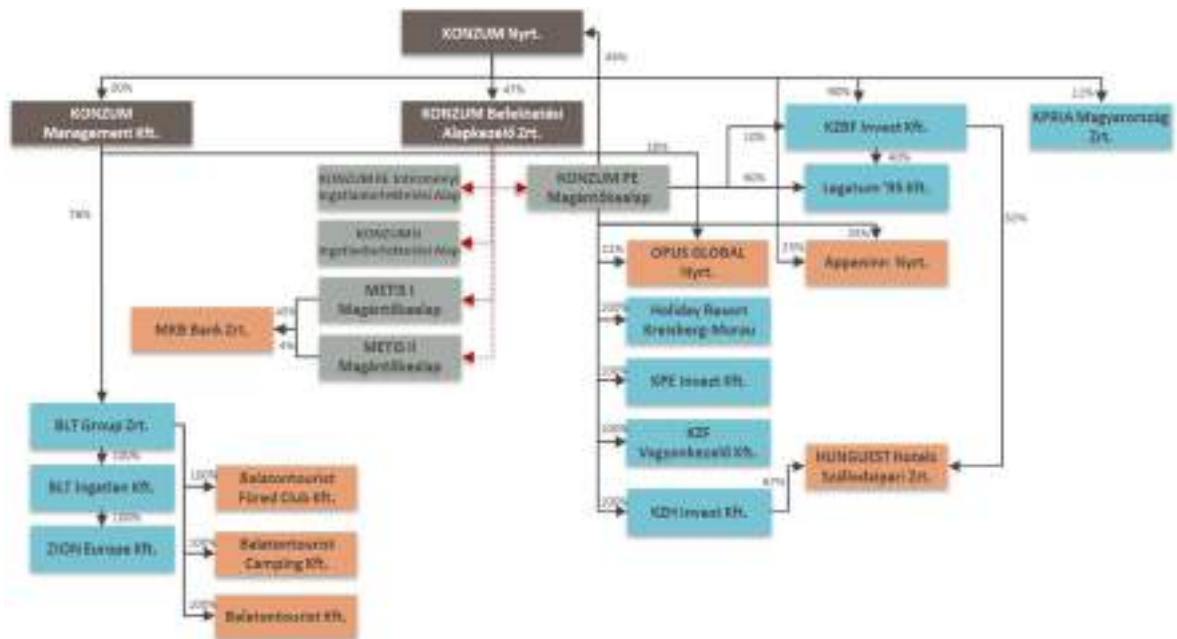
A bruttó kereslet 2017 negyedik negyedévében 144.365 négyzetmétert tett ki, ami 13%-kal alacsonyabb az előző év azonos időszakában regisztrált értéknél. A teljes keresleten belül a szerződés-hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 32,1%-ával, amit az új szerződések követtek 30,9%-kal. Az előbérleti szerződések 22,7%-ot, a bővülések 10,8%-ot tettek ki ebben a negyedévben, melynek során egy saját tulajdonba vétel lett regisztrálva.

Az előző negyedévekkel szemben a legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosó részpiacra volt mérhető, a teljes volumen közel 30%-a. A Váci úti folyosó bérlői aktivitását a Nem-Központi Pest (25,3%) és Bel-Buda (22,7%) ipiacok követték. A BRF összesen 169 bérleti szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 854 négyzetméter volt. A negyedik negyedév legnagyobb méretű tranzakciója egy 10.235 négyzetméteres előszerződés volt a HillSide Irodaházban, melynek keretében a Fundamenta foglalja el majd a területet az átadást követően. A negyedév második legnagyobb tranzakciója egy 8.000 négyzetméteres előszerződés volt (Promenade Gardens). A legnagyobb új bérleti szerződés 5.980 négyzetméterre szólt a Skylight City-ben. A nettó abszorpció a IV: negyedév során 65.205,- négyzetmétert tett ki.

**Adatok forrása: KSH, MNB és BRF közzétételek, publikációk*

4. Konzolidációs kör és az abban bekövetkezett változások

A mérleg fordulónapján, 2017.december 31-én az alábbi vállalkozások kerültek bevonásra a KONZUM Nyrt. konzolidációs körébe:



Klasszikus szabály szerint a tulajdoni részesedésből kiindulva kizárólag a KZBF Invest Kft.-t kellene a KONZUM Nyrt.-nek leányvállalatként konzolidálni. A konzolidációba vonás módszertana, azonban lehetőséget biztosít arra, hogy tulajdoni hányadtól függetlenül leányvállalatként konzolidálásra kerüljenek kapcsolt gazdasági társaságok, amennyiben a kontroll olyan mértékű felette.

Ebből a szabályból kiindulva konzolidáltuk leányként a féléves jelentésünkben a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-t. Az éves beszámolóban viszont már a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.-t is leányvállalatként vontuk be a konzolidációs körbe, hiszen a KZBF Invest Kft. mellett a másik nagy tulajdonosa a KZH Invest Kft., akinek tulajdonosa a Konzum PE Magántőkealap, aki felett teljes kontrollal bír a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. Természetesen a szabályoknak megfelelően az arányosítandó adatokat a közvetett tulajdoni hányadoknak megfelelően vettük figyelembe.

A 2017. féléves jelentésünkben még nem szerepelt az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. tekintettel, hogy fordulónap utáni tranzakció. Az éves jelentésünknek már részét képezi, viszont a tulajdoni hányad miatt, teljes irányítás hiányában tőkemódszerrel került konszolidálásra.

Ugyan ezzel az analógiával szerepel a beszámolóban a Balatontourist csoport is, hiszen bár a KONZUM MANAGEMENT Kft. alatt, mint leányvállalatok szerepelnek, viszont mivel a KONZUM MANAGEMENT Kft. csak tőkemódszerrel került konszolidálásra, a teljes csoport így került figyelembe véve az éves jelentésben.

5. Leányvállalatok eredményeinek bemutatása

A leányvállalatok eredményeinek bemutatásánál azokra a társaságokra fókuszálunk, melyek tevékenysége ténylegesen hozzájárult a KONZUM Nyrt. konszolidált pénzügyi teljesítményének alakulásához. Kiszűrve itt azokat a projektcégeket, amelyek csupán tranzakciós szerepet töltek be és érdemi tevékenység, eredmény nem köthető közvetlenül hozzájuk. A bemutatásra kerülő társaságok:

- KONZUM MANAGEMENT Kft.
- Balatontourist csoport (Balatontourist Kft., Balatontourist Camping Kft., Balatontourist Füred Club Caming Kft.)
- HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. és Erkel Hotel Gyógy szálló Kft.
- APPENINN Holding Vagyonkezelő Nyrt.
- Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.

5.1. KONZUM MANAGEMENT Kft. (székhely: 1065 Budapest, Révay u. 10., cégjegyzékszám: 01-09-913725)

A KONZUM MANAGEMENT Kft.-t 2009-ben alapították, alapvetően vagyonkezelési és tanácsadási feladatok ellátására. A csoport 2016-os újrapozicionálása kapcsán lett tulajdonosa a KONZUM Nyrt., 30%-ban. Feladatköre kiegészült azzal, hogy a csoport részére a stratégiaileg fontos iparágakban további akvizíciós lehetőségeket keressen kiterjedt kapcsolatrendszerén keresztül. A 2017-es üzleti évben három jelentős üzleti eredmény tudott a cég felmutatni:

5.1.1. OPUS GLOBAL Nyrt. (1065 Budapest, Révay utca 10. cégjegyzékszám: 01 10 042533)

2017. márciusában tőzsdén kívüli megállapodás keretében az OPUS GLOBAL Nyrt.-ben (korábbi nevén OPIMUS Nyrt.) 50.113.983 darab részvény megvásárlásával 15,86%-os tulajdonrészt szerzett. Az akvizícióval hosszú távon részese kíván lenni a prosperáló vállalatcsoportnak. A tulajdonrész megszerzése és az éves beszámoló fordulónapja között eltelt időszakban a részvény árfolyama jelentősen megemelkedett, mely lehetővé tette a magyar számviteli

szabályok szerinti átértékelésüket, melyet az IFRS konszolidáció is kötelezővé tett. Mindez jelentősen javította a KONZUM MANAGEMENT Kft. tőkehelyzetét.

5.1.2. Balatontourist csoport

2016 őszén a KONZUM MANAGEMENT Kft. megalapította a BLT Group Zrt.-t, mely kizárólagos tulajdonosként megalapította a BLT Ingatlan Kft.-t. A cégek létrehozása azt a célt szolgálta, hogy a stratégiaileg fontos turisztikai üzletág a hazai idegenforgalom egyik legfrekvenciáltabb lokációjában, a balatoni régióban is tudjon befektetéseket eszközölni. Ennek eredményeképpen ez év első felében sikeresen lefolytatott szerződéskötési folyamat, majd a GVH engedélyének kiadásával ténylegesen befejezett akvizíció keretében kizárólagos tulajdonosai lettek a Balatontourist csoport alábbi cégeinek:

- Balatontourist Idegenforgalmi Kft.
- Balatontourist Camping Kft.
- Balatontourist Füred Club Camping Kft.

5.1.3. Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.

2017 augusztusában a KONZUM Nyrt., a Konzum PE Magántőkealap és a KONZUM MANAGEMENT Kft. mint közösen eljáró felek megszerezték az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. törzsrésvényeinek 49,02 %-át. Az eljárás során kötelező nyilvános vételi ajánlatban a Konzum Management Kft. mint ajánlattevő vett részt. Az általa megvásárolt részesedést értékesítette a Konzum PE Magántőkealap részére.

5.2. Balatontourist csoport

A Balatontourist csoport évtizedek óta üzemeltet kempingeket a Balaton partján. A kempingek nem saját tulajdonúak, azokat gazdálkodó szervezetektől és önkormányzatoktól bérlő.

A Balatontourist csoport 3 tagból áll. A Balatontourist Kft., a Balatontourist Camping Kft. és a Balatontourist Füred Club Camping Kft. azonos profilú, azonos tulajdonosa van, mindhárom társaság a KONZUM Nyrt. csoport része.

A Balatontourist csoportot a társaságok veszprémi székhelyéről irányítják.

A **Balatontourist Camping Kft.** 2016 óta folytat kemping üzemeltetési tevékenységet: Balatonakaliban, Keszthelyen, Balatonszemesen és Zalakaroson bérel kempinget gazdálkodó szervezetektől.

A bérbevett kempingek száma 2018-ban a fonyódi és a siófoki kempinggel csökkent.

A balatonakali, keszthelyi és balatonszemesi kempinget a társaság maga üzemelteti, míg a zalakarosi kemping esetében bevont egy üzemeltetőt..

A **Balatontourist Kft.** Révfülöpön és Balatonberényben bérel kempinget a települési önkormányzatoktól. A révfülöpi kempinget a társaság maga üzemelteti, míg a balatonberényi naturista profilú kemping esetében bevont egy üzemeltetőt, a kapcsolt vállalkozásnak nem tekinthető Zala Kempingek Kft-t. A 2 kemping hosszú távú bérleti szerződése 2018-ban lejár, mindkét esetben a társaság kezdeményezte a bérleti szerződés meghosszabbítását.

A **Balatontourist Füred Club Camping Kft.** 2016 óta folytat kemping üzemeltetési tevékenységet: a Balaton legnagyobb kempingjét bérel a városi önkormányzattól. A bérleti szerződés 10 évre, 2027-ig szól, de a bérbeadó a szerződést évente 1 alkalommal felmondhatja.

A társaságok egységes irányítását az ügyvezető és a tulajdonos azonossága biztosítja.

A Balatontourist cégcsoport a kempingek közül a tóparti nyaralást biztosító szálláshelyeket preferálja, termál és erdei kempingek nem tartoznak a szűken vett profiljába.

A több évtizedes, bejegyzett Balatontourist márkanév összekapcsolódott a balatoni kempingezéssel és a vendégek számára egy kiszámítható, elfogadható szolgáltatási színvonalat, megbízhatóságot jelent.

A Balatontourist csoport 2017. évi konszolidált pénzügyi eredményei a következőképp alakultak:

Mérleg		Balatontourist Csoport			
		(adatok ezer Forintban)			
ESZKÖZÖK	2016	2017	FORRÁSOK	2016	2017
Befektetett eszközök	322 305	223 127	Saját tőke	640 860	798 708
Forgó eszközök	677 214	847 237	Céltartalékok	0	0
			Hosszú lejáratú kötelezettségek	42 220	6 520
			Rövid lejáratú kötelezettségek	314 507	216 298
Aktív időbeli elhatárolások	5 450	3 881	Passzív időbeli elhatárolások	7 382	52 719
Eszközök összesen	1 004 969	1 074 245	Források Összesen	1 004 969	1 074 245

(adatok ezer Forintban)

Eredménykimutatás	2016	2017
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 751 089	1 780 135
Export értékesítés nettó árbevétele	0	
Egyéb bevételek	119 844	139 767
Bevételek összesen	1 870 933	1 919 902
Anyagjellegű Ráfordítások	1 367 245	1 247 348
Személyi jellegű ráfordítások	268 905	293 243
Értékcsökkenési leírás	80 285	57 219
Egyéb ráfordítások	35 744	164 691
Üzemi tevékenység eredménye	118 754	157 401
Pénzügyi műveletek bevétele	8 431	16 107
Pénzügyi műveletek ráfordítása	9 754	6 551
Pénzügyi műveletek eredménye	-1 323	9 556
Adózás előtti eredmény	117 431	166 957
Adófizetési kötelezettség	2 431	9 109
Adózott eredmény	115 000	157 848

A csoport üzletmenete pénzügyi szempontból stabil volt a tárgyévben, jelentős egyszeri tételektől mentes, meghatározó események az üzletmenetben nem történtek.

5.3. HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. (székhely: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út

16. cégjegyzék szám: 13-10-041729, továbbiakban: HH Zrt.)

A HUNGUEST Hotels Zrt. életében fordulópontot jelentett a 2016-os év. Egyrészt tulajdonosváltást hozott, hiszen a KONZUM Nyrt. közvetlen és közvetett égisze alá került, másrészt pedig fennálló vállalatfinanszírozási is refinanszírozásra kerültek. A csoport számára a 2017-es év volt az első, mely az új struktúrában történő működés jegyében telt.

A szállodaláncot 2016 év végén vásárolta meg részben a KZBF Invest Kft. **Tulajdonrésze a vállalkozásban 32,059%**. A tranzakcióban közösen vett részt a KONZUM PE Magántőkealap 100%-os tulajdonában lévő KZH Invest Kft.-vel, mely a szállodaláncban 67,896%-os részesedést tulajdonol. A Hunguest Hotels Zrt. 13 saját tulajdonú szállodát működtet, melyek **értéke a 2017. júliusában készített értékbecslés alapján 34.513.000 ezer forint**. Emellett jelenleg két üzemeltetett szállodája van (a hajdúszoboszlói Apolló Hotel és a balatonalmádi Bál Resort), valamint további négy, franchise rendszerben működő egység. Tekintettel arra, hogy a KZH Invest Kft. a Konzum PE Magántőkealap 100%-os tulajdonát képezi és a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-n keresztül a csoportnak teljeskörű befolyása van a társaságra, a KONZUM Nyrt a HH Zrt. 2017. éves beszámolójában leányvállalataként

konzolidálta. Különös tekintettel arra, hogy a 2017. decemberében bejelentett tőkeemelési sorozat egyik legjelentősebb eleme lesz a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. többségi tulajdonosainak, a KZH Invest Kft. és a KZBF Invest Kft. üzletrészeinek apportálása a KONZUM Nyrt. tőkéjébe. Ezáltal a befolyás teljes mértékű és csak jelképesen lesz közvetett befolyás.

További lényegi változás a HH Zrt. üzletmenetében, hogy 2017. december 31-ével a társaságba beolvadt az eddig is 100%-os HH tulajdonban lévő Erkel Hotel Kft. és az ugyancsak 100%-os tulajdonban lévő – 2017. júniusában megvásárolt – Turizmus Stratégia és Fejlesztő Kft. Az Erkel Hotel Kft. beolvadásával közvetlen tulajdoni részt szereztünk a Gyulai Turisztikai Nonprofit Kft-ben (7,14%), illetve a Gyulai Várfürdő Kft-ben (1,77%).

2017. januártól kezdődően a HH Zrt. szállodái (az Aqua-Sol, a Répce Gold és a Platánus kivételével) bekerültek a Magyar Nemzeti Üdülési Alapítvány (továbbiakban MNÜA) által szervezett szociális üdültetési program (Erzsébet program) lebonyolításába. A program keretében a nyugdíjas, a fogyatékkal élő és a nagycsaládos vendégek az MNÜA által kiírt pályázati úton szereznek jogosultságot 3 és 4 éjszakai üdülési csomagokra szállodáinkban. A program lebonyolítása kapcsán 2017. évben jelentős, 1,2 milliárd forintot meghaladó árbevételt realizált a társaság, ennek döntő többségét többletbevételként.

A szállodalánc 2017. évi eredményeit és pénzügyi helyzetét a következő táblázat tartalmazza:

MÉRLEG		HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. <i>(adatok ezer Forintban)</i>			
ESZKÖZÖK	2016	2017	FORRÁSOK	2016	2017
Befektetett eszközök	21 458 641	35 176 806	Saját tőke	18 508 490	36 814 391
Forgó eszközök	16 896 502	21 003 633	Céltartalékok	1 026	3 815
			Hosszú lejáratú kötelezettségek	11 185 292	10 640 597
			Rövid lejáratú kötelezettségek	6 707 271	6 330 071
Aktív időbeli elhatárolások	453 263	422 737	Passzív időbeli elhatárolások	2 406 327	2 814 302
Eszközök összesen	38 808 406	56 603 176	Források Összesen	38 808 406	56 603 176

(adatok ezer Forintban)

EREDMÉNYKIMUTATÁS	2016	2017
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	8 829 380	9 913 167
Export értékesítés nettó árbevétele	4 764 364	4 691 276
Egyéb bevételek	5 270 427	313 504
Bevételek összesen	18 864 171	14 917 947
Anyagjellegű Ráfordítások	7 024 432	6 750 095
Személyi jellegű ráfordítások	4 169 777	4 874 737
Értékcsökkenési leírás	570 819	483 055
Egyéb ráfordítások	829 523	835 909
Üzemi tevékenység eredménye	6 287 478	1 987 758
Pénzügyi műveletek bevétele	355 077	340 800
Pénzügyi műveletek ráfordítása	5 809 198	446 450
Pénzügyi műveletek eredménye	-5 454 121	-105 650
Adózás előtti eredmény	833 357	1 882 108
Adófizetési kötelezettség	58 816	40 623
Adózott eredmény	774 541	1 841 485

Fenti számok a hatályos számviteli törvény rendelkezéseinek megfelelően tartalmazzák már a december 31. napján beolvadt Erkel Hotel Gyógy szálló Kft. számaint is oly módon, hogy a mérleg sorok konszolidáltan jelennek meg, az eredménykimutatásból pedig az adózott eredménye már szerepel a mérlegben. Az Erkel Hotel Kft. 1.966.272,- ezer Forintos árbevételért ért el 2017-ben (ami 22%-kal magasabb az előző évhez viszonyítva) 555.345,- ezer Forintos adózott eredmény mellett, ami több, mint kétszerese az egy évvel korábbinak.

A két üzleti év összehasonlítása meglehetősen nehéz, hiszen 2016-ban a tulajdonosváltással kapcsolatban felmerültek olyan egyszeri tételek, melyeknek hatása volt mind a mérlegre, mind pedig az eredménykimutatásra. Az alaptevékenység bevételét tekintve 7,4%-os növekedés volt év/év alapon, mely az üzletági átlagtól ugyan elmarad, viszont a üzemméretet és a bázist nézve kimagasló eredmény. Ennél beszédesebb képet mutat a vállalat jövedelemtermelő képessége, melyet az alábbi táblázat foglal össze:

eFt-ban	2016	2017	Eltérés	Eltérés %
Üzemi eredmény	6 287 478	1 987 758	-4 299 720	31,6%
Értékcsökkenés (+)	570 819	483 055	-87 764	84,6%
EBITDA	6 858 297	2 470 813	-4 387 484	36,0%
Tárgyi eszköz értékesítés és apporttal kapcsolatos bevétel (-)	3 675 806	24 089	-3 651 717	0,7%
Céltartalék felhasználás (-)	661 626	1 026	-660 601	0,2%
Értékvesztés visszairás (-)	121	95	-26	78,8%
Halasztott bevétel (-)	734 206	50 162	-684 044	6,8%
Értékesített tárgyi eszköz nyilvántartási értéke és apporttal kapcsolatos ráfordítás (+)	233 728	3 962	-229 766	1,7%
Céltartalék képzés (+)		3 815	3 815	0,0%
Értékvesztés elszámolás, terven felüli ÉCS (+)	2 622	314 270	311 648	11984,5%
Csapatsport támogatás (+)	57 125	64 050	6 925	112,1%
Banki EBITDA	2 080 013	2 781 539	701 526	133,7%
Tulajdonosváltáshoz és átf finanszírozáshoz kapcsolódó egyszeri tételek (+)	362 791			
Korrigált banki EBITDA	2 442 804	2 781 539	338 736	113,9%

Amennyiben fentebb az árbevételben bekövetkezett változást kiemelkedőnek ítéltük meg, úgy az banki EBITDA-ban (ebben ugyanis kiszűrésre kerültek az átalakulással járó egyszeri tételek) bekövetkezett két számjegyű növekedés év/év alapon páratlan teljesítmény úgy, hogy költség oldalon jelentős kihívásokkal kell szembenéznie a társaságnak. Egyik ilyen markáns tényező, a makrogazdasági környezetnél említett reálbér nyomás és munkaerőhiány. Ez még kiegészítve azzal, hogy a minimálbér is évről évre emelkedik jelentő nyomást helyez a társaságra. Csak a személyi jellegű ráfordítások soron 20% emelkedés volt egy év alatt, ami abszolútértékben meghaladta az 500 millió Forintot.

5.4. Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. (székhely: 1022 Budapest, Bég u. 3-5., cégjegyzék szám: 01-10-046538)

Az 5.4. Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. akvizíciójára 2017. második félévében került sor. A tranzakció sorozat 2017. augusztusában indult és decemberében zárult az első bejelentett kör. Ebben a tranzakcióban a KONZUM Nyrt mellett összehangoltan eljáró felek voltak a KONZUM MANAGEMENT Kft. és a Konzum PE Magántőkealap. A tranzakció keretében a KONZUM Nyrt. 9.755.567,- darab részvény tulajdonosa lett, ami az akkori összes részvénytárhoz viszonyítva 24,51%-os tulajdoni hányadot jelentett. Adminisztratív okokból első körben – bár a teljes megvásárolt mennyiségre szerződést kötött – 3.635.567,- darab részvény tulajdonjoga szállt át, a fennmaradó 6.120.000,- darabé december végével. Így a KONZUM Nyrt. konszolidált beszámolójában a birtokban lévő állomány által megtestesített 9,13%-os tulajdoni hányaddal szerepel a társaság.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. a beszámoló fordulónapján leányvállalatain keresztül 18 kereskedelmi ingatlant tulajdonolt és üzemeltetett. Ezek részben irodaházak, döntően fővárosi lokációban (zömében „B” kategóriás irodák) emellett pedig logisztikai célú ingatlanok találhatóak a portfólióban. A teljes ingatlan portfólió közel 20 milliárd Forintos piaci értéket képvisel lenti táblázat alapján.

sorszám	tulajdonos	cím	típus	2017 HUF (1EUR=310,14HUF)	2017 EUR
1	Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Bég utca 3-5	iroda	2 353 246 000	8 980 000
2	Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Bég utca 4	iroda	1 323 462 000	3 380 000
3	Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Vitegrádi utca 110-112	iroda	1 581 724 000	5 180 000
4	Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Páva utca 9	iroda	1 457 656 000	4 780 000
5	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Kecskeméti, Köcskös utca 30	telephely	961 404 000	3 180 000
5	Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	Kecskeméti, Wéber József köz	telephely	(263 629 000)	(850 000)
6	Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Hátsó utca 14	iroda	4 497 020 000	14 580 000
7	Appeninn - BP 1047 Zrt.	Budapest, Schwedler utca 3	raktár	713 322 000	2 380 000
8	Curlington Kft.	Budapest, Egeresi utca 4	műhely	341 154 000	1 180 000
8	Berlix Kft.	Budapest, Tomásevi út 2	garázs	179 126 000	980 000
10	Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	Budapest, Bénya u.	végvár	589 264 000	1 980 000
11	Appeninn E-Office Zrt.	Budapest, Kálványos út 43.	iroda-lakó	1 891 854 000	6 180 000
12	Felhévíz Appen Kft.	Budapest, 8. Fővéripi út	iroda	341 154 000	1 180 000
13	1139 Budapest, Frangepán u. 19	1139 Budapest, Frangepán u. 19	iroda	899 484 000	2 980 000
14	1148 Budapest, Várna u. 12-14	1148 Budapest, Várna u. 12-14.	iroda - üzem	342 745 000	1 180 000
15	1121 Budapest, Menyét út 5.	1121 Budapest, Menyét út 5.	telek	294 632 000	950 000
16	1105 Budapest, Bénya utca	1105 Budapest, Bénya utca	iroda	185 487 600	340 000
17	1044 Budapest, Váci út 76-80.	1044 Budapest, Váci út 76-80.	kereskedelmi	651 294 000	2 180 000
18	1062 Budapest, Andrássy út 105.	1062 Budapest, Andrássy út 105.	iroda	868 292 000	2 880 000
		2017. 12. 31. irában állomány		19 595 728 600	62 980 000

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2017. évi főbb pénzügyi adatait (konszolidált, auditált, IFRS módszertannal összeállított) a következő táblázat tartalmazza:

MÉRLEG		APPENINN Holding Nyrt.			(adatok EUR-ban)	
ESZKÖZÖK	2016	2017	FORRÁSOK	2016	2017	
Befektetett eszközök	63 018 639	63 062 147	Tőke és tartalékok összesen	28 355 438	32 186 649	
Forgó eszközök	4 162 684	9 221 751	Hosszú lejáratú kötelezettségek	35 031 992	35 446 974	
			Rövid lejáratú kötelezettségek	4 256 886	4 895 584	
Értékesítésre tartottak min. eszközök	462 993	245 309				
Eszközök összesen	67 644 316	72 529 207	Források Összesen	67 644 316	72 529 207	

(adatok EUR-ban)

EREDMÉNYKIMUTATÁS	2016	2017
Ingtalan bébeadásból származó bevétel	4 630 116	4 933 089
Ingtalan bébeadás közvetlen költségei	(1 777 439)	(1 420 286)
Közvetlen fedezet	2 852 677	3 512 803
Adminisztrációs költségek	(489 310)	(526 990)
Személyi jellegű ráfordítások	(23 540)	(81 359)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	269 937	799 481
Bef. Célú ingatlanok értékesítésének eredménye.	11 164	(1 018)
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége/(vesztesége)	5 972	(535 868)
Jövedelem termelő bef. Célú ingatlanok ártértékelése	2 590 002	2 458 897
CAPEX	(339 008)	(562 051)
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	(2 149 186)	(657 274)
Bruttó működési eredmény (EBITDA)	2 728 708	4 406 621
Értéksökkenés és ammortizáció	(9 622)	(3 332)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/bevétele	(205 062)	(19 677)
Kamat bevételek és (ráfordítások)	(818 619)	(1 094 534)
Adózás előtti eredmény	1 695 405	3 289 078
Jövedelemadók	912 591	(740 810)
Adózott Eredmény	2 607 996	2 548 268

A 2017-es üzleti év során a cégcsoportban bekövetkezett két legjelentősebb tétel egyfelől a társaság Mérleg utca 4. szám alatti ingatlanának értékesítése volt (BÉT közlemény 2017.12.14.), másik pedig a Andrássy út 105. szám alatt található ingatlan megvásárlása volt, mely részben zárt körben történő tőkeemeléssel valósult meg (BÉT közlemény 2017.12.01.)

5.5. Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhely: 1026 Budapest, Riadó u. 1-3., cégjegyzékszám: 01-10-045654)

A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. a 2017-es üzleti évét két kezelt alappal kezdte meg. Ezek a Konzum PE Magántőkealap és a Konzum RE Ingatlan befektetési alap voltak. Év közben sikeres tárgyalásokat folytatva más alapkezelőkkel átvette a METIS Magántőkealapot és a Diófa Ingatlanbefektetési Alapot, hogy ezzel a hazai alapkezelői piac egyik meghatározó szereplőjévé vált. A tavalyi év során még két magántőkealapot indított, ezen kívül optimalizálta a kezelt ingatlan alapok működését és portfóliójukat.

A 2017-es üzleti évet úgy zárta, hogy az általa kezelt vagyontömeg értéke meghaladta a 125 milliárd Forintot. Ebből a Konzum PE Magántőkealapban lévő értékpapírok és üzletrészek értéke meghaladta a

80 milliárd Forintot, kezelte az MKB Bank Zrt. részvénycsomagjának 45%-át, ingatlan alapjaiban pedig 10 milliárd Forint nagyságrendű ingatlan vagyont kezel

A kezelt vagyontömeg növekedésével egyenes arányban emelkedett az alapkezelői díj bevétele is. Bár nyilván a fentebb említett strukturális átalakulások a költségszintet is emelték, ettől függetlenül eredményes üzleti évet zárt a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.:

Mérleg		Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.		(adatok ezer Forintban)	
ESZKÖZÖK	2 016	2 017	FORRÁSOK	2 016	2 017
Befektetett eszközök	0	20 721	Saját tőke	104 664	149 096
Forgó eszközök	101 367	157 309	Céltartalékok	2 500	0
			Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
			Rövid lejáratú kötelezettségek	8 739	47 862
Aktív időbeli elhatárolások	14 917	21 552	Passzív időbeli elhatárolások	381	2 624
Eszközök összesen	116 284	199 582	Források Összesen	116 284	199 582

(adatok ezer Forintban)

Eredménykimutatás	2 016	2 017
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	62 907	261 513
Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
Egyéb bevételek	489	4 001
Bevételek összesen	63 396	265 514
Anyagjellegű Ráfordítások	14 601	81 370
Személyi jellegű ráfordítások	33 950	124 834
Értécsökkenési leírás	117	3 354
Egyéb ráfordítások	4 057	8 022
Üzemi tevékenység eredménye	10 671	47 934
Pénzügyi műveletek bevétele	114	1 455
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	66
Pénzügyi műveletek eredménye	144	1 389
Adózás előtti eredmény	10 815	49 323
Adófizetési kötelezettség	1 531	4 891
Adózott eredmény	9 284	44 432

Tekintettel, hogy a tavaly átvett alapok 2018-ban már teljes évre fizetik meg alapkezelési díjukat, az eredmények további javulására számít az Alapkezelő menedzsmentje.

6. A KONZUM Nyrt. gazdálkodásának ismertetése

A Konzum Nyrt 2017. évről szóló jelentését a konszolidációba bevont csoporttagok 2017. december 31-re vonatkozó egyedi pénzügyi kimutatásai alapján állítottuk össze az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Számviteli Standardoknak (IRFS) megfelelően.

A 2017. évet a Vállalatcsoport konszolidált szinten 66.400 Mft mérlegfőösszeggel és 10.347 Mft adózott eredménnyel zárta.

a) Csoportszintű adatok

A Konzum Csoport tevékenységét három üzleti szegmensre bontva mutatjuk be az Éves Jelentés- ben. A Turizmus szegmensbe soroljuk azokat a tagvállalatokat, amelyek 2017. évben a Csoport fő tevékenységét, a turisztikai és idegenforgalmi szolgáltatások értékesítését végzik. A Vagyonkezelés szegmensben mutatjuk be a tagvállalatok által a pénz- és tőkepiac területén végzett tevékenységeket. Végül a harmadik működési szegmensbe soroltuk a konszolidációba bevont összes többi tagvállalatot (Egyéb szegmens), amelyek tevékenységükkel támogatják a turisztikai és vagyonkezelő tagvállalatok működését.

b) Üzleti szegmens információk

üzleti szegmens információk	Turizmus Mft		Vagyonkezelés Mft		Egyéb és kiszűrések Mft		Csoport összesen Mft	
	2017.év	2016.év	2017.év	2016.év	2017.év	2016.év	2017.év	2016.év
Összes árbevétel	16 562	-	262	24	-	0	16 824	24
Működési ráfordítások	-13 071	-	(255)	(67)	-	-	(13 326)	(67)
Értékcsökkenés	-881	-	(3)	(0,1)	-	-	(884)	(0,2)
Társult vállalkozás eredménye		-		4	399	-	399	4
Pénzügyi műveletek	8 745	-	17	(7)	(435)	-	8 327	(7)
Adóráfordítás	-773	-		(0,8)	(221)	-	(994)	(0,8)
Adózott eredmény	10 582	0	21	(47)	(257)	0	10 346	(47)
Befektetett eszközök	40 450	-	5 786	3 418	552	-	46 788	3 418
Forgóeszközök	21 954	-	883	613	(3 226)	-	19 611	613
Hosszú lejáratú kötelezettségek	13 305	-	12	-	-	-	13 317	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	9 741	-	5 720	3 434	(3 226)	-	12 235	3 434

c) Konszolidált árbevétel

Konszolidált árbevétel	2017.év MFt	2016.év MFt	változás MFt	%
Szálláshely szolgáltatás	7 125	-	7 125	-
Éttermi-, mozgó vendéglátás	5 712	-	5 712	-
Máshova nem sorolt egyéb szórakoztató, szabadidős tevékenység	1 694	-	1 694	-
Máshova nem sorolt egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás	836	20	816	4080
Italszolgáltatás	521	-	521	-
Egyéb vendéglátás	21	-	21	-
Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység	11	0,9	10,1	1122
Egyéb távközlés	4	-	4	-
Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	16	-	16	-
Fizikai közérzet javító szolgáltatás	249	-	249	-
Export szolgáltatás	374	-	374	-
Alapkezelői díj	261	-	261	-
	16 824	21	16 803	

d) Kiemelt pénzügyi adatok

Kiemelt pénzügyi adatok	2017.év MFt	2016.év MFt	változás MFt	%
Összes árbevétel	16 824	24	16 800	700
Bruttó fedezet	15 425	24	15 401	642
Fedezeti hányad	91,7%	100%		
Üzleti tevékenység eredménye	2 613	44	2 569	58
Üzleti eredményhányad	15,5%	183,3%		
Adózás előtti eredmény	11 340	(47)	11 387	-242
Tárgyévi eredmény	10 347	(47)	10 394	-221
Tárgyévi eredményhányad	61,5%	-195,8%		
Egy részvényre jutó eredmény (EPS;Ft)	496	(2)	498	-249
Mérlegfőösszeg	66 400	4 031	62 369	15
Saját tőke	40 848	597	40 251	67
Év végi létszám (fő)	1 377	1		

e) Konszolidált átfogó eredménykimutatás sorai

Árbevétel

A Csoport 2016. évben teljes piaci újrapozicionálást és profilváltást indított el, melynek eredményeként a bázisévben mindösszesen 24 MFt árbevétel realizált. 2017. év során az új stratégia mentén új vállalatok akvizícióját hajtotta végre, melyek közül a HUNGUEST Hotels Szállodaiipari Zrt-t és leányvállalatait, valamint a Konzum Befektetési Alapkezelő Kft-t, mint leányvállalatokat vont be a konszolidált beszámoló összeállításánál.

A 2017. évben a portfólióban új tevékenységek jelentek meg, így összehasonlítható adatok nem állnak rendelkezésre az előző időszak viszonylatában.

2017. évben realizált 16.824 MFt árbevétel 98%-a a turisztikai üzletágból származott. Az üzletágon belül 76%-ot szálláshely szolgáltatásból és éttermi vendéglátásból realizált a csoport. A turisztikai szegmens év végén belföldön összesen 2.672 szobát, illetőleg mintegy 5.361 férőhelyet üzemeltetett (a franchise házakkal együtt a szobaszám 3.436 ill. a férőhelyszám 6.919) 68,6 %-os kihasználtsággal és a kiadott vendégéjszakák száma meghaladta a 1.242 ezer éjszakát.

Az árbevétel 1,5%-a (261 MFt) a Csoport érdekeltségébe került Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. alapkezelői tevékenységéből származott.

Működési költségek

A teljes árbevételhez kapcsolódó közvetlen költségek 1.414 MFt összegben kerültek elszámolásra, jellemzően a turisztikai üzletágban. A teljes Csoportra vetített fedezeti hányad 91,7%. Az eladott (közvetített) szolgáltatások a legnagyobb arányban a szállodák által a vendégeknek közvetített gyógyászati, fürdő és egyéb szolgáltatásokat tartalmazzák.

A Csoport gazdálkodásának költségoldalát vizsgálva jelentős változás figyelhető meg a bázis időszakhoz képest. A változás egyrészt a Csoport bővülésére másrészt a változásokkal együtt járó többlétszolgáltatások (tanácsadói, jogi, szakértői stb.) igénybevétele miatt következett be.

6.159 MFt anyagjellegű ráfordításokon belül 3.665 MFt az anyagköltség és 2,493 MFt az igénybevett szolgáltatás összege. Az anyagköltségen belül 1.973 MFt éttermi anyagköltség és 1.021 MFt közüzemi díj került kimutatásra. Az igénybe vett szolgáltatások közül 468 MFt karbantartási költség és 384 MFt

jutalék képezte a legnagyobb hányadot. Az értékesítési és marketing költségek 281 MFt-ot értek el 2017-ben, árbevételhez viszonyított aránya a vizsgált időszak során 1,7% volt.

Összességében az igazgatási és egyéb működési költségek értéke 13.326 MFt volt 2017-ben, amely 13.259 MFt növekedést mutat az előző évben elért költségszinthez képest. A növekedés a bázisévben elkezdődött portfólióváltással járó konszolidációs kör változása miatt következett be. A költségek több mint 90%-a a turisztikai üzletágnál jelentkezett.

A személyi jellegű ráfordítások is jelentősen nőttek a tárgyidőszakban, a bázisidőszaki 14 MFt-ról 5.497 MFt-ra, az év végi állományi létszám a 2016.évi 1 főről a tárgyév végére 1.377 főre nőtt.

Bár a működési költségek növekedtek, a tárgyidőszaki bevételek jelentős növekedésének hatására a bázisidőszaki -44MFt-hoz viszonyítottan jelentős növekedés figyelhető meg a tárgyévi működési eredmény alakulásában.

Az anyavállalatra jutó konszolidált adózott eredmény 8.689 MFt az előző időszaki -45MFt-hoz képest.

Pénzügyi bevételek

A pénzügyi bevételek között kimutatott 8.813 MFt-ból 50 MFt az anya- és leányvállalatok kamatbevételeit és árfolyamnyereségét tartalmazza. Badwillként 8.763 MFt került elszámolásra a megszerzett társaságok saját tőkéje és a részvények bekerülési értéke közötti különbözetből adódóan. A Badwill-ből a legnagyobb arányt a Hunguest Hotels Zrt. képviseli 8.610 MFt összegben.

Pénzügyi ráfordítások

Pénzügyi ráfordításoknál 478 MFt növekedés figyelhető meg a bázisidőszaki 7MFt-hoz képest. A tárgyidőszaki ráfordításokból 397 MFt a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt-nél fizetendő kamatokból és kamatjellegű ráfordításokból adódik.

Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből

A társvállalatok eredménye 400 MFt összegben szerepel az átfogó eredménykimutatásban, melyből 244 MFt a KONZUM MANAGEMENT Kft-re, míg 156 MFt a Legatum '95 Kft-re jutó rész.

Részesedés társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből

A társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedése a Konzum Management Kft. által birtokolt OPUS Global Nyrt. részvényeinek egyéb átfogó eredményével szemben való értékelésének anyavállalatra jutó részét tartalmazza 9.303 MFt értékben.

f) Konszolidált mérleg

A Konzum Csoport tárgyidőszaki mérlegfőösszege 66.400 MFt, amely jelentős növekedést jelent a 2016. évi 4.031 MFt-hoz viszonyítva.

Az eszközök között az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a befektetett pénzügyi eszközök és a társult vállalkozásban való befektetések soron mutatkozik jelentősebb változás.

Ingatlanok, gépek és berendezések

Az ingatlanok elsősorban a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. és az Erkel Hotel Kft. szállodáinak épületét tartalmazzák 34.120 MFt értékben.

Befektetett pénzügyi eszközök

A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. részvényeinek 28,8%-át 2016. évben vásárolta meg a KZBF Invest Kft. A megvásárolt részvények „C” sorozatú, nem szavazó osztalékelsőbbbségi részvények voltak. A Hunguest Hotels Zrt közgyűlése 2016.12.29-i hatállyal döntött a részvények bevonásáról és helyettük „A” sorozatú törzsrészvények kibocsátásra került sor.

2016.évben a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt -ben szerzett részesedés a befektetett pénzügyi eszközök mérlegsoron szerepelt 3,2 mrd Ft értékben. A Társaság 2017. évtől teljes körűen bevonásra került.

Társult vállalkozásban való befektetések

A bázis időszaki 185 MFt-hoz viszonyítva 11.887 eFt változás következett be a társult vállalkozásokban való befektetések mérlegsoron. Ennek oka a KONZUM MANAGEMENT Kft. equity módszerrel való értékelésének növekménye, amely elsősorban az általa birtokolt OPUS Global Nyrt-ben való

értékpapírok valós érték változásának köszönhetőek, melyet a KONZUM MANAGEMENT Kft. egyéb átfogó eredményen keresztül értékel. Az átértékelés 700 Ft/db árfolyamon történt.

Forgóeszközök

A forgóeszközök állománya 19.611 MFt a bázisidőszaki 613 MFt-hoz képest.

Kapcsolt vállalkozáshoz kapcsolódó követelésként a HUNGUEST Hotels Szállodai Zrt. és az Erkel Hotel Kft. birtokában lévő 15.474 MFt KZH Invest Kft-vel szembeni váltókövetelés került elszámolásra.

Az egyéb rövid lejáratú követelések állományváltozása 68,7%, 991 MFt, amely vásárolt követelésből, valamint a Konzum Nyrt által az egyéb részesedési viszonyban lévő KPRIA Zrt. részére adott 50.000 eFt pótbefizetés, valamint a befolyt követelések miatti változásból származik.

A pénzeszközök záró állománya 2.179 MFt, amely a bankszámlákon lévő egyenlegeket tartalmazza.

Saját tőke

Az anyavállalatra jutó saját tőke a bázisidőszaki 597 MFt-ról 40.848 MFt-ra nőtt. Ez elsősorban a KONZUM MANAGEMENT Kft-ben lévő Opus Global Nyrt részesedés átértékeléséből valamint a tárgyévi adózott eredményből származik.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

Hosszú lejáratú hitelként a HUNGUEST Hotels Szállodai Zrt Zrt. felé az Erste Bank Zrt./Magyar Export-Import Bank Zrt. konzorciuma által folyósított 10.500 MFt 15 éves futamidejű hitel került elszámolásra. A hitelhez 3 havi EURIBOR + 3,3% kamat kapcsolódik. A hitel EUR-ban denominált.

Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettség állomány 3.434 MFt-ról 12.235 MFt-ra változott.

A rövid lejáratú hitelek között a KONZUM Nyrt. és a KONZUM MANAGEMENT Kft. által az Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvénycsomagjának megszerzéséhez igénybe vett Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt hitele, valamint a KZBF Kft. 1.500 MFt összegű folyószámlahitele került elszámolásra.

Passzív időbeli elhatárolásként támogatásokból adódóan 2.796 MFt került elszámolásra a tárgyévben, A kapott támogatások tartalmazzák a korábbi Széchenyi terv keretében végzett beruházások (Hotel Aqua-Sol, Hotel Pelion és Hotel Répce Gold), valamint a 2008-2014. években végzett fejlesztésekhez

elnyert, pénzügyileg rendezett EU támogatások 2017. december 31-ig egyéb bevételként még el nem számolt részét.

ZÁRÓ NYILATKOZAT

A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. képviseletében nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján a legjobb tudásunk szerint elkészített 2017. évi éves vezetőségi beszámolóban leírtak valós és megbízható képet adnak a KONZUM Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, veszteségéről, nyereségéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Budapest, 2018. április 26.

A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.
Igazgatósága

7. Mérlegfordulónap utáni események bemutatása

A KONZUM Nyrt.-ben és a konszolidációs körébe tartozó társaságában sem következett be a mérleg fordulónapját követően, a vezetőségi jelentés közzétételéig olyan esemény, mely a beszámolási időszakkal hatással bír és mely könyvelést igényelne.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges eseményekre, különösen jelentős folyamatokra, a várható fejlődésre (a gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatásai függvényében), a KONZUM Nyrt közleményeket tett közzé.

A KONZUM Nyrt a közzétételi helyein az alábbi eseményeket mutatta be:

- A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt Konzum II Ingatlanbefektetési alap zárt körben tőkét emel az APPENINN Vagyonkezelő Holding Nyrt-ben a tulajdonában lévő 1082 Budapest, Üllői út 48. szám alatt található ingatlan apportjával (BÉT Közlemény: 2018.01.12., KONZUM Nyrt)
- A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. keretmegállapodást köt a Budapesti Rendőrfőkapitánysággal 4.800.000.000,- Forint keretösszegben szálláshely szolgáltatás nyújtására. (BÉT Közlemény: 2018.01.22., KONZUM Nyrt)
- A CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. közgyűlése jóváhagyta a decemberben bejelentett együttműködési javaslatot a KONZUM Nyrt.-vel. (BÉT Közlemény: 2018.01.30., KONZUM Nyrt)
- A Gazdasági Versenyhivatal jóváhagyta Mészáros Lőrinc befolyásszerzését a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-ben. Az új tulajdonosi struktúra szerint a KONZUM Nyrt. tulajdonolja az Alapkezelő részvényeinek 47%-át, Mészáros Lőrinc pedig az 53%-át. (BÉT Közlemény: 2018.02.01., KONZUM Nyrt)
- Konzum PE Magántőkealap bejelenti alaptőke emelését a KONZUM Nyrt.-ben. A tőkeemelés a KZH Invest Kft. és a KZBF Invest Kft. üzletrészeinek apportjával valósítja meg. A tőkeemelés teljes kibocsátási értéke 16.164.892.656,- Forint. A tőkeemelés része a decemberben bejelentett tranzakció sorozatnak. (BÉT Közlemény: 2018.02.14., KONZUM Nyrt)
- A Budapesti Értéktőzsde vezérigazgatójának 80/2018-as számú határozata alapján a KONZUM Nyrt. részvényei átsorolásra kerülnek a BÉT Prémium kategóriába. (BÉT Közlemény: 2018.03.07., KONZUM Nyrt)

- A Konzum Management Kft. bejelentette tőkeemelési szándékát a KONZUM Nyrt-ben a BLT Group Zrt. részvényeinek 100%-ának apportjával. Emellett a KONZUM II Ingatlanbefektetési alap tőkeemelése is bejelentésre került a tulajdonában lévő balatonalmádi „BÁL Resort” szálloda apportjával. A tőkeemelés pontos kibocsátási értéke szakértői vélemények hiányában még nem ismert. (BÉT Közlemény: 2018.03.07., KONZUM Nyrt)
- A Gazdasági Versenyhivatal engedélyezte a KONZUM Nyrt és a vele összehangoltan eljáró felek részére, hogy az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. felett közvetlen, közös befolyást szerezzenek. (BÉT Közlemény: 2018.03.08., KONZUM Nyrt)
- A KONZUM Nyrt. megvásárolt tőzsdén kívüli ügylet keretében 924.832,- darab APPENINN törzsrészcéget, mellyel saját tulajdonrész 26,12%-ra emelkedett, a Konzum Csoporté pedig 51,40%-ra. Ez változást eredményez a konszolidációs körbe történő bevonás tekintetében is. (BÉT Közlemény: 2018.03.09. KONZUM Nyrt)
- A KONZUM Nyrt. részvényei a Bécsi Értéktőzsde döntése alapján a CECE index részévé válnak. (BÉT Közlemény: 2018.03.09., KONZUM Nyrt)
- A KONZUM Nyrt. tőzsdén kívüli ügylet keretében értékesített 2.020.372,- darab APPENINN törzsrészcéget az OTP Ingatlanbefektetési Alap részére. Aki ezen felül, tőzsdei ügyletek keretein belül vásárolt további 400.000,- darab törzsrészcéget, ezzel az APPENINN Holding Nyrt. 5% feletti tulajdonosai lettek. A KONZUM NYrt. tulajdoni hányada ezzel 21,18%-ra csökkent, a Konzum Csoporté pedig 46,46%-ra. (BÉT Közlemény: 2018.03.12., KONZUM Nyrt)
- A KONZUM Nyrt tőzsdei ügyletek keretében vásárolt 200.000,- darab APPENINN törzsrészcéget. Tulajdonrész 21,67%-ra emelkedett. (BÉT Közlemény: 2018.04.04., KONZUM Nyrt)
- A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. közbeszerzési eljárás keretében elnyerte a „Sóstó Resort Spa & Conference” szálloda üzemeltetési jogát 10 éves időtartamra évi 120 millió Forintos fix üzemeltetői díj megfizetése mellett. (BÉT Közlemény: 2018.04.11., KONZUM Nyrt)
- A Magyar Nemzeti Bank, mint felügyeleti szerv jóváhagyta a KONZUM Nyrt. kérelmét a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt-ben történő befolyásszerzését illetően (BÉT Közlemény: 2018.04.25., KONZUM Nyrt)

- A korábban bejelentett tranzakció sorozatnak megfelelően a CIG Pannónia KONZUM törzsrészcvényeket vásárolt a Konzum PE Magántőkealaptól. A magántőkealap részesedése a KONZUM Nyrt.-ben 33,28%-ra csökkent. (BÉT Közlemény: 2018.04.27., KONZUM Nyrt)

Budapest, 2018.04.26.

KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.