



ÉVES JELENTÉS

2017.



Tisztelt Részvényes!

Tisztelettel rendelkezésre bocsátjuk a Konzum Csoport egészét bemutató, 2017. december 31. napjára a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alapján összeállított 2017. évi konszolidált, auditált éves beszámolóját, valamint a KONZUM Nyrt. 2017. évi egyedi, auditált éves beszámolóját.

Az alkalmazható számviteli előírások alapján a legjobb tudásunk szerint elkészített 2017. évi egyedi és konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a KONZUM Csoport eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint 2017. évi vezetőségi jelentés reális képet ad a KONZUM Csoport helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

A KONZUM Csoport a 2018-as pénzügyi évnél stabil pozícióból vágott neki erős mérleggel és saját tőkével, kiváló organikus és akvizíciós növekedési kilátásokkal. A KONZUM Csoport célja továbbra is a dinamikus növekedés, amit a kedvező mikro- és makrogazdasági környezet egyaránt támogat. Szándékunk az, hogy a KONZUM Csoport ne csak a magyar, hanem a kelet-közép európai régió meghatározó szereplőjévé váljon.

Budapest, 2018. 04. 26.

Jászai Gellért Zoltán
az Igazgatóság elnöke

Linczenyi Aladin Ádám
az Igazgatóság tagja

Általános adatok:

TSZ1. Általános cégszabályzatok

A hatályos alapszabály kelte	2018. 04. 03.
Utolsó cégbírói bejegyzés helye	Fővárosi Törvényszék Cégbírói Hivatala
Utolsó cégbírói bejegyzés ideje	2018. 04. 19.
Utolsó cégbírói bejegyzés száma	Cg. 02-10-049323/20
A Kibocsátó alaptőkéjének összege az üzleti év zárásakor	521.500.000 Ft
A Kibocsátó működésének időtartama	határozatlan /határozott
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: www.konzum.hu a BÉT honlapja: www.bet.hu
A Kibocsátó fő tevékenységi köre	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

RS4. A Társaság értékpapír struktúrája

A Kibocsátó jegyzett tőkéje	521.500.000 Ft
Az értékpapír előállítási módja	Dematerializált
Az értékpapír típusa	Törzsrészvény
Részvényfajta	Névre szóló
Névértéke	25 Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	1990.
Sorozat és sorszáma	00000001-20860000
Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok felsorolása	Azonos jogokat biztosít
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	521.500.000 Ft

RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke

	Teljes alaptőke						Bevezetett sorozat ¹					
	Tárgyév elején (2017.01.01.) (100 Ft névértékű részvények)			Időszak végén (2017.12.31.) (25 Ft névértékű részvények)			Tárgyév elején (2017.01. 01)			Időszak végén (2017.12. 31.)		
	% ²	% ³	db	% ²	% ³	db	% ²	% ³	db	% ²	% ³	db
Belföldi intézményi/társaság	43,11		8993066	44,04		9 186 352						
Külföldi intézményi/társaság	11,14		2 324 686	6,89		1 459 313						
Belföldi magánszemély	12,7		2 648 690	36,07		7 523 906						
Külföldi magánszemély	0,1		11 320	0,52		108 812						
Munkavállalók, vezető tisztviselők	32,95		6874206	10,43		2 175 706						
Saját tulajdon												
Államháztartás részét képező tulajdonos ⁴												
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények ⁵												
Egyéb	0,0		8 032	1,95		405 911						
ÖSSZESEN:	100	100	20 860 000	100	100	20 860 000						

² Tulajdoni hányad³ Szavazati jog

A bevezetett sorozat megegyezik a teljes alaptőkével.

A tulajdoni hányad és a szavazati jog megegyezik.

RS2. A saját tulajdonban lévő részvények (db) mennyiségének alakulása a tárgyévben

	január 01.	március 31.	június 30.	szeptember 30.	december 31.
Társasági szinten	0	0	0	0	0
Leányvállalatok	0	0	0	0	0
Mindösszesen	0	0	0	0	0

RS3. Az 5%-nál nagyobb Tulajdosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a bevezetett sorozatra vonatkozóan

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati jog (%) ^{3,4}	Megjegyzés ⁵
KONZUM PE Magántőkealap	B	T	8 830 204	42,33	42,33	
Mészáros Lőrinc	B		4 082 300	19,57	19,57	
Jászai Gellért	B		2 175 706	10,43	10,43	
CB Germany Branch	K	L	1 290 442	6,19	6,19	

¹Belföldi (B), Külföldi (K)

²Letétkezelő (L) Gazdasági Társaság (T) Intézményi (I)

A bevezetett sorozat megegyezik a teljes alaptőkével.

A részesedési arány és a szavazati jog megegyezik.

TSZ2. Vezető állású személyek, és a Kibocsátó működését befolyásoló (stratégiai) alkalmazottak

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Saját részvény tulajdon (db)
IT,SP	Jászai Gellért Zoltán	IT elnök-vezérigazgató	2015.04.30	2019.04.30.	2 175 706
IT	Mészáros Ágnes	IT tag	2017.04.26.	2019.04.30.	0
IT	Linczényi Aladin Ádám	IT tag	2016.04.26.	2019.04.30.	0
IT	Mészáros Beatrix	IT tag	2017.04.26.	2019.04.30	0
IT	ifj. Mészáros Lőrinc	IT tag	2017.04.26.	2019.04.30	0
FB	Tima János	FB elnök	2017.04.26.	2019.04.30	0
FB	Dr. Egyedné Dr.Páricsi Orsolya	FB tag	2017.04.26.	2019.04.30	0
FB	Dr. Antal Kadosa Adorján	FB tag	2017.04.26.	2019.04.30	0
Saját részvény tulajdon (db) Ö S Z E S E N:					2 175 706

¹ Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP), Igazgatósági tag (IT), FB tag (FB)

TSZ2/1. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)

	Bázis időszak vége	Tárgyév eleje	Tárgyév vége
Társasági szinten	1	1	1
Csoportszinten	8	8	1377

KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. Igazgatóságának az EU által befogadott nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján készített, konszolidált pénzügyi kimutatásokról (EU IFRS) szóló 2017. évi jelentése

Az Igazgatóság a hatályos jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve elkészítette a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1065 Budapest, Révay utca 10. II. em., továbbiakban „KONZUM” vagy „Társaság”) az EU által elfogadott nemzetközi pénzügyi beszámolási sztenderdek alapján készített konszolidált pénzügyi kimutatásait („IFRS”). Ezek lényegesebb megállapításai az alábbiakban összegezhetők.

A Társaság történetének eddigi legfontosabb időszakát tudhatja maga mögött. A KONZUM 2017. év során Magyarország meghatározó befektetési csoportjává vált. A 2016-os teljes profilváltást és újrapozicionálást követően, a KONZUM elindult az új stratégiában meghatározott célok melletti növekedés mentén.

Ennek első lépéseként a társaság 2016-ban megvásárolta a KONZUM Befektetési Alapkezelő Zrt-t, majd 2016-os év végén a KONZUM-csoport megszerezte a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. kisebbségi részvénytársaságát. A 2017-es év során az új stratégia mentén a KONZUM-csoport olyan új vállalatok akvizícióját hatjotta végre, mint az OPUS GLOBAL Nyrt., Balatontourist Kft., Appeninn Nyrt. A 2017. decemberében a CIG Pannónia Biztosító Nyrt.-vel kötött hosszú távú stratégiai együttműködés eredményeképpen a KONZUM 2018-ban a biztosító társaság legnagyobb részvényesévé válhat, tovább növelve a társaság pénz- és tőkepiaci portfólióját.

2016-os évhez képest 2017-ben KONZUM konszolidációs körébe vont leányvállalatok tovább bővültek a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.-vel és az Erkel Hotel Gyógyszálló Kft.-vel. A Társaság 2017. augusztusában megszerezte az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 9,13%-os részvénytársaságát, melyet további 15,38%-os részvénytársasággal növelt.

Mára a KONZUM-csoport által kezelt vagyon értéke meghaladja a 150 milliárd forintot és portfóliójában jelentős növekedési potenciállal rendelkező hazai vállalatok találhatóak a pénz- és tőkepiac, idegenforgalom, ingatlanhasznosítás és vagyonkezelés területein.

A KONZUM részvényei a 2017. év végére több éves csúcsot döntöttek, amivel a KONZUM a világ legjobban teljesítő tőzsdei részvényévé vált 2017-ben. A Társaság menedzsmentje úgy látja, hogy az elmúlt egy évben tapasztalt befektetői bizalom híven tükrözi a KONZUM jelenlegi fundamentumait és a Társaság előtt álló kiemelkedő növekedési potenciált. A KONZUM 2017. szeptemberében bekerült a BUX-kosárba majd 2018. március elején a BÉT Prémium Kategóriájának is tagja lett.

A KONZUM a 2018-as pénzügyi évnél stabil pozícióból vágott neki erős mérleggel és saját tőkével, kiváló organikus és akvizíciós növekedési kilátásokkal. 2017. év erős pénzügyi számai alátámasztják ambiciózus növekedés orientált stratégiát, amely célja, hogy a KONZUM ne csak Magyarországon, de a közép-kelet-európai régióban is meghatározó befektetési holdinggá váljon. A KONZUM jövőbeli növekedését olyan közép-kelet-európai vállalatok akvizícióján

keresztül tervezi, amelyek illeszkednek a csoport magyarországi befektetésekhez és lehetőséget teremtenek régiós növekedésre.

A 2017. decemberében bejelentett és részben megvalósított tőkeemelések tovább növelik a Társaság konszolidált saját tőkéjét és eredményét. Tekintve, hogy a tőkeemelések már mérlegforduló után valósulnak meg, azok hatásai majd a 2018. első féléves beszámolóban jelennek meg.

Az Igazgatóság Felügyelőbizottság elé terjesztette a Társaság éves beszámolóit, amelynek főbb sarokszámai az alábbiak:

- A Társaságnak az Európai Unió által befogadott nemzetközi beszámoló készítési sztenderdek szerinti 2017. üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásait, amelyben az eszközök és források egyező végösszege 66 400 176 ezer forint és a saját tőke 40 847 907 ezer forint.
- A Társaság a 2017-es pénzügyi évet konszolidált szinten 16 823 847 ezer forint nettó árbevétel mellett 10 346 534 ezer forint adózott eredménnyel és 19 649 696 ezer forint teljes átfogó jövedelemmel zárta.

A Felügyelőbizottság az éves beszámolóról a véleményét külön jelentésben terjeszti a Közgyűlés elé.

Budapest, 2018. április 5.

KONZUM Nyrt.

Igazgatóság