
**MŰKÖDÉSI TERV ÉS
AZ AJÁNLATTEVŐ GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGÉRŐL SZÓLÓ JELENTÉS**

**a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság,
a KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság,
a KONZUM PE MAGÁNTŐKEALAP, és
a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

mint közös Ajánlattevők

által az

Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

vonatkozásában tett kötelező nyilvános vételi ajánlat

az MKB Bank Zrt.
mint befektetési szolgáltató

lebonyolításában.

A jelen működési tervet (a „**Működési terv**”) és az Ajánlattevők gazdasági tevékenységéről szóló jelentéseit (a „**Gazdasági tevékenységről szóló jelentések**”) az Ajánlattevők készítették az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046538) (a „**Céltársaság**”) jövőbeni működésére vonatkozóan, hivatkozással Céltársaságban az Ajánlattevők, mint Összehangoltan Eljáró Személyek befolyásszerzésére tekintettel a Céltársaság részvényesei számára megtett kötelező nyilvános vételi ajánlatra (az „**Ajánlat**”).

A jelen Működési tervben, illetve Gazdasági tevékenységről szóló jelentésekben használt nagy kezdőbetűs kifejezések az Ajánlatban meghatározott tartalommal bírnak, hacsak a jelen Működési terv, illetve Gazdasági tevékenységről szóló jelentések másként nem rendelkeznek.

I. ÁLTALÁNOS ADATOK

1. Az Ajánlattevők Adatai

Az Ajánlattevők (i) a **KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**, amelynek székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-049323; (ii) a **KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság**, amelynek székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-913725; (iii) a **KONZUM PE MAGÁNTŐKEALAP**, amelynek nyilvántartási száma: 6122-44; adószáma: 18755561-1-42; és képviselőjeként eljár: a **KONZUM Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**, amelynek székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.; cégjegyzékszám: Cg: 01-10-045654; valamint (iv) a **KONZUM Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**, amelynek székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.; cégjegyzékszám: Cg: 01-10-045654.

2. Összehangoltan Eljáró Személyek

A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „Tpt.”) 5. § (1) bek. 100. pontja alapján az Ajánlattevők egyben az Összehangoltan Eljáró Személyek, amelyek a következők:

Név *KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság*

Székhely 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.

Név *KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság*

Székhely 1065 Budapest, Révay utca 10.

Név *KONZUM PE MAGÁNTŐKEALAP*

Képviseli *KONZUM Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság*

Név *KONZUM Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság*

Székhely 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.

3. Az Ajánlattal érintett Társaság adatai

Az Ajánlattal érintett társaság a Céltársaság, az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5., cégjegyzéki száma:01-10-046538, adószáma: 1168399-2-41)

4. A Lebonyolító adatai

A Lebonyolító neve MKB Bank Zrt.
A Lebonyolító székhelye 1056 Budapest, Váci u. 38.

5. Az Ajánlat közzétételének helye

A Felügyelet által erre a célra létrehozott honlapja (www.kozzetetelek.hu), a Lebonyolító honlapja (www.mkb.hu), a Céltársaság honlapja (<http://www.appeninnholding.com>) és a Budapesti Értéktőzsde honlapja (www.bet.hu)

6. Az Ajánlattevők, mint az Összehangoltan Eljáró Személyeknek a Céltársaságban már meglévő részesedésére vonatkozó adatok

Az alábbi táblázat összesíti a Részvények megoszlását az Ajánlattevők, mint Összehangoltan Eljáró Személyek között.

Ajánlattevők (Összehangoltan Eljáró Személyek) neve	Részvények száma	Közvetlen befolyás mértéke
Konzum Nyrt.	3.635.567 db	9,135%
Konzum Management Kft	0 db	0%
Konzum PE Magántőkealap	9.755.567 db	24,511%
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	0 db	0%
Ajánlattevők együttesen	13.391.134 db	33,646%

7. Az Ajánlat elfogadására nyitva álló időszak

Az Ajánlat elfogadására nyitva álló határidő (Ajánlati Időtartam) a Kezdőnap 9:00 órától kezdődően a Zárónap 12:00 óráig tart. Az Ajánlati Időtartam Kezdőnapja, a Felügyelet

által jóváhagyott Ajánlat legkésőbb megjelenő közzétételének napját követő 2. nap, azaz 2017. október 5., Zárónapja a Kezdőnapot követő 30. (harmincadik) nap, azaz 2017. november 3.

8. Az Ajánlat finanszírozására vonatkozó információ

Az Ajánlattevő az összes Részvény Ajánlati Árát meghaladó összegű, azaz 6.900.000.000 Ft (azaz hatmilliárd kilencszázmillió forintnak) megfelelő összeg megfizetésére elegendő fedezettel rendelkezik. Az Ajánlati Ár megfizetésének fedezeteként a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.) az Elfogadó Részvényesek javára bankgaranciát nyújt. A bankgarancia az Ajánlat jóváhagyása iránti kérelemhez mellékelve a Felügyelethez benyújtásra került.

9. Ha az Ajánlattevő által felajánlott ellenérték bármilyen jellegű értékpapírokat tartalmaz, az ezen értékpapírokra vonatkozó információk.

Az Ajánlati Ár megfizetése teljes egészében készpénzben történik.

9.1 Ha az értékpapír tőzsdén jegyzett értékpapír, a legutolsó tizenkét hónap forgalmára vonatkozó információk (minimális ár, maximális ár, átlagár, mennyiség).

Nem alkalmazandó a 9. pontban foglaltak alapján.

9.2 Az értékpapírnak az ellenérték megállapítása során figyelembe vett ára, kiszámításának módja.

Nem alkalmazandó a 9. pontban foglaltak alapján.

II. A MŰKÖDÉSI TERV ADATAI

1. A Céltársaság jövőbeni működésére vonatkozó üzletpolitikai elképzelések bemutatása

Céltársaság rövid bemutatása

Az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.** (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.) (a „Céltársaság”) megalapítására 2009 decemberében került sor. A Céltársaság bevételtermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte el, és mára Magyarország egyik dinamikusan növekvő ingatlanbefektetési vállalkozása. A Céltársaság összesen 65,5 millió euró értékű, 17 darab befektetési célú ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője. A Céltársaság célja, hogy ingatlan portfóliójának folyamatos szélesítésével egy klasszikus, konzervatív üzletpolitikát, eszközalapon jól meghatározható értéket képviselő ingatlan holdinggá fejlődjön.

A Céltársaság a tevékenysége során olyan ingatlanpiaci szegmensekre koncentrált, amelyekben kedvezően árazott, ám nagy hozamtermelési potenciállal rendelkező eszközök szerezhetők meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. Ilyen célterület többek között a B-kategóriás irodaházak, valamint az ipari és logisztikai ingatlanok, de a Céltársaság nem zárkózik el egyéb területen történő, hasonló portfólió-szemlélettel kezelt befektetésektől sem.

A Céltársaság jövőbeni működésére vonatkozó üzletpolitikai elképzelések

Az Ajánlattevő továbbra is a Céltársaság eddigi célkitűzései mentén kívánja tovább működtetni a Céltársaságot, amelynek az alapjait a jelenlegi management még az ingatlanpiaci válság előtt megfelelő körültekintéssel, és piacismerettel határozott meg. A Céltársaság stratégiája az ingatlanpiaci válság alatt is „válságálló” bizonyult, és jelentős mértékben tudott a Céltársaság a részvényesei számára értéket teremteni. Ajánlattevő tervei szerint a céltársaság továbbra is törekedni fog értékteremtő tevékenységének folytatására az alábbi üzletpolitikai alapelvek mentén:

- a meglévő ingatlanvagyon hatékony hasznosítása;
- stresszhelyzetben lévő ingatlanok akvizícióját követően a megszerzett ingatlan működését költséghatékonyra tenni;
- rugalmas ügyvitel révén a piaci átlag feletti bérbeadottságot elérni;
- a projektek pénztermelő képességét az ingatlan finanszírozási helyzetének jelentősen javításával megerősíteni; és

- az Ajánlattevők új ingatlanok vásárlásával további organikus fejlődési pályán kívánják tartani a Céltársaságot, így jelentős mértékben tovább javulhat a cégcsoport költséghatékonysága az üzemméret jelentős növekedésével, azaz a mérrehatókonyság további növekedési potenciált jelenthet.

A Céltársaság meghatározó tulajdonosainak bemutatása

A Céltársaságban az Ajánlat megtételének időpontjában 5%-ot meghaladó befolyással rendelkező részvényesek:

Részvényes neve	Részvények száma	Közvetlen befolyás mértéke
Konzum Nyrt.	3.635.567 db	9,135%
Konzum PE Magántőkealap	9.755.567 db	24,511%
Lehn Consulting AG	6 120 000 db	15,38%

A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-049323, adószám: 10210901-2-42), amely a Céltársaságban 9,135%-os befolyással rendelkezik, 1994. május 31. napján kelt létesítő okiratával jött létre, jegyzett tőkéje 521.500.000,-Ft (azaz ötszázhuszonegy millió ötszáz ezer forint). Fő tevékenysége pénzügyi befektetés és vagyonkezelés. Legfontosabb működési területei a pénzpiac-tőkepiac, turizmus és ingatlanpiac. Befektetési portfóliójának leglényegesebb elemei a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) (közvetlen befolyás mértéke közvetlen 24%, amely várhatóan 47%-ra emelkedik), HUNGUEST Hotels Szállodai Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép) és az OPUS GLOBAL Nyrt. (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.).

A Konzum PE Magántőkealap, amely a Céltársaságban 24,511%-os befolyással rendelkezik, alapkezelője, a KONZUM Befektetési Alapkezelő kérelmére a Felügyelet 2016. július 16-án, 6122-44 számon vett nyilvántartásba a Kbtv. 65.-69.§-nak megfelelően, mint magántőkealapot. Az Konzum PE Magántőkealap jegyzett tőkéje 15.750.000.000,-Ft (azaz tizenöt milliárd-hétszázötven millió forint), amelyből az Ajánlat napjáig 2.569.094.700,-Ft (azaz kettő milliárd-ötszázhatvan kilenc millió-kilencvennégyezer-hétszáz forint) került befizetésre. A Konzum PE Magántőkealap futamideje 12 (azaz tizenkettő) év.

A Lehn Consulting AG (székhelye: 9050 Appenzell, Kaustrasse 6, cégjegyzékszám: CH-660.2.229.005-4, adószám: CHE-112-576.566) 2005. november 12-ben került megalapításra befektetési társaságként, jegyzett tőkéje 100.000.- CHF. Legfontosabb működési területei a vállalati és menedzsment tanácsadások, pénzügyi befektetések, ingatlan befektetések. Befektetési portfóliójának a leglényegesebb eleme a Céltársaság, amelynek az alapító részvényese, és amelyben jelenleg 15,38%-os befolyással rendelkezik.

A Lehn Consulting AG egyedüli tulajdonosa ifj. Ádámosi György, aki egyben a Céltársaság igazgatótanácsának elnöki tisztét is betölti.

A Céltársaság ingatlanportfóliója

A Céltársaság ingatlanportfóliójának felsorolásos bemutatása a következő:

- (i) „Rózsaházak” címe: Budapest, II. Bég u. 3-5.; "B" kategóriás irodaház; nettó alapterülete: 5.693 m².
- (ii) „PávaPoint” címe: Budapest, IX. Páva u. 8.; "B" kategóriás irodaház; nettó alapterülete: 3.496 m².
- (iii) Budapest, V. Mérleg u. 4. "B" kategóriás irodaház; nettó alapterülete: 3.320 m².
- (iv) „Hattyúház” címe: Budapest, I. Hattyú u. 14. "B" kategóriás irodaház; nettó alapterülete: 8.688 m².
- (v) Budapest, XI. Kelenhegyi u. 43.; két épületből álló ingatlan; nettó alapterülete: 3293,69 m².
- (vi) „Rózsaházak” címe: Budapest, II. Törökvész út 30/a.; "B" kategóriás irodaház nettó alapterülete: 2.061 m².
- (vii) Budapest, XIII. Visegrádi u. 110-112.; "B" kategóriás irodaház; nettó alapterülete: 3.385 m².
- (viii) "Szent László Téri Szolgáltató Ház"; címe: Budapest, X. Szent László tér 20.; "C" kategóriás irodaház nettó alapterülete: 8080 m²

2. Az Ajánlattevőnek a Céltársaság jövőbeni üzleti tevékenységére vonatkozó tervei

Célok és stratégia

A Céltársaság alapvető stratégiája az ingatlan portfóliójának tőkepiaci források felhasználásával történő folyamatos bővítése. A cégcsoport elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, de országosan is rendelkezik logisztikai, kereskedelmi

ingatlanokkal. A Céltársaság az elmúlt évek során akvizíciók révén növelte ingatlan portfólióját.

A Céltársaság portfóliójában szereplő irodaingatlanok kedvező kihasználtság szintjének fenntartása mellett, a Céltársaság számára fontos a bérlői igények kiszolgálása, valamint az üzemeltetési hatékonyság szem előtt tartása. A kedvező lokáció és a kiemelkedően jó ár/érték arányt biztosító bérbeadási politika a cégcsoport részére stabil, a budapesti átlagot jóval meghaladó, több mint 95 százalékos összesített kihasználtsági mutatót eredményez.

Az irodaingatlanokkal kapcsolatosan a fő elvárás: a jó lokáció, a kedvező megközelíthetőség és az előnyös funkciók, amely szempontokat a Céltársaság akvizíciói során messzemenőig figyelembe vesz. A cégcsoport leánycégeken keresztül birtokolja az egyes ingatlanokat, az üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat (számvitel, pénzügy, karbantartás) központosítva, a holding cégein keresztül látja el. A gazdasági környezet bérlőkre gyakorolt hatásának ellensúlyozására a Céltársaság az üzemeltetési költségek folyamatos kontrolljára és csökkentésére törekszik, ezzel reagálva a bérlők költségcsökkentési igényeire, így a bérleti díjak csökkentésére nem helyeződik nyomás, s a jelenlegi piaci környezetben megteremtődött a lehetőség a bérleti díjak szintjének emelkedésére is.

A Céltársaság holding funkciót tölt be a cégcsoportban, és az alábbi szolgáltatásokat nyújtja a cégcsoporton belül:

- leánycég bérbeadási tevékenységéhez szükséges ingatlan karbantartási és üzemeltetési szolgáltatás megszervezése;
- aktív portfólió-menedzsment;
- központi irányítás és ügyintézés, valamint jogi képviselő biztosítása;
- központi beszerzések lebonyolítása, legkedvezőbb ajánlatok felkutatása;
- ingatlanok felújításának, átalakításának megszervezése és lebonyolítása, szakmai felügyelete;
- követeléskezelés;
- központi diszpécser/hibabejelentő vonal biztosítása és működtetése;
- ingatlanok őrzés-védelmének és recepciószolgálatának megszervezése;

- a kiadó ingatlanok/irodák hirdetése, bérlők kiközvetítése, kapcsolattartás a bérlőkkel; és
- hirdetések megjelentetése elektronikus és nyomtatott médiumokban, leánycég és ingatlanjainak megjelenése az appennin.hu honlapon.

Céltársaság jövőbeni üzleti tevékenységére vonatkozó terveinek magja a SZIT

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (a „SZIT”) mint jelentős adóelőnyökkel járó működési forma a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény elfogadásával került bevezetésre a hazai jogrendszerbe. Az Országgyűlés később olyan törvénymódosítást fogadott el, amely jelentős mértékben érintette a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok jogi szabályozását is. A SZIT feltételrendszer ezzel igazodott az ingatlancégek működési sajátosságaihoz, valamint a kapcsolódó társasági jogi és számviteli szabályokhoz. A várakozások szerint az ingatlan befektetők, fejlesztők egyre nagyobb számban döntenek majd a tőzsdei bevezetés és a SZIT státusz megszerzése mellett. Az ingatlanpiaci felfutásban részesedni kívánó kisbefektetők számára pedig új lehetőségként jelenik meg: a SZIT jól kiegészítheti a befektetési portfóliójukat az ingatlanalapok mellett.

„A szabályozott ingatlanbefektetési társasági státusz megszerzése természetesen azoknak a társaságoknak teremthet rendkívül kedvező üzleti pozíciót, amelyek jelentős ingatlan portfólióval rendelkeznek, illetve a tőzsdei tőkebevonással tervezik bővíteni ingatlanportfóliójukat. A tőzsdei működés a piaci erőforrások hatékony bevonásának lehetőségével, a szabályozott működés és az ingatlanalapokhoz hasonlóan kedvező adópozíció pedig a komoly jövedelem-megtakarítás bizonyosságával teheti rendkívül vonzóvá ezt a befektetési formát az ingatlanpiaci szereplők számára.” – dr. Kóka Gábor, a Deloitte Adó- és jogi osztályának partnere.

Az Ajánlattevők határozott célja, hogy a Céltársaságot SZIT működésű társasággá alakítsa. A Befolyásszerző a tervezett tranzakciót követően szakértők bevonásával feltárja a SZIT státusz megszerzéséhez szükséges lépéseket. A részvényesek számára jelentős és stabil osztalékalapot biztosíthat a SZIT működési forma jelentős adóelőnye.

Az Ajánlattevők cégcsoportjában meglévő ingatlanok jelentős részét a Céltársaságon keresztül szándékoznak hasznosítani a jövőben, a SZIT adóelőnyei és a várható mérethatékonyság erősödése jelentős mértékben javíthatják a Céltársaság sikeres

gazdálkodását. Az Ajánlattevők előnyös befektetési alternatívát tudnak felkínálni a hazai tőkepiacon az ingatlanalapok mellett. A nemzetközi tapasztalatok alapján a SZIT működési forma, sokkal hatékonyabban tudja kihasználni az ingatlanpiaci konjunktúrákat és kevésbé érzékeny az ingatlanpiaci váláság kedvezőtlen hatásaira.

3. Az Ajánlattevőnek a Céltársaság munkavállalói és vezetői állásainak fenntartására vonatkozó szándéka, beleértve a foglalkoztatás feltételeiben bekövetkező minden lényeges változást

Ajánlattevők – az összefonódás esetleges bekövetkezése esetére szükséges hatósági eljárás lefolytatását követően – a céltársaság igazgatótanácsába saját operatív irányítási testületéből is kíván tagot delegálni, ugyanakkor nem célja, hogy a napi üzletmenettel és feladatokkal teljeskörű információval rendelkező menedzsmentet leváltsa. Emellett a céltársaságban és bővebb értelemben véve leányvállalatainál a bejelentett alkalmazottak tovább foglalkoztatását tervezik ajánlattevők azzal, hogy megvizsgálják annak lehetőségét, miként tudják megosztani a saját operációjuk feladatait céltársaság háttérterületeivel. Így lehetőség nyílik a kapacitások optimalizálására a stratégiai elképzelések megvalósítása során bekövetkező megnövekedett feladatmennyiség ellátására további jelentős kapacitásbővítés elkerülésével.

4. Az Ajánlattevőnek az Ajánlattevőre és a Céltársaságra vonatkozó stratégiai tervei

A II./2. pontban leírtaknak megfelelően Ajánlattevők az eddigi stratégiai elképzelések mentén működtetik tovább Céltársaságot, tehát a meglévő portfóliót és a célpiacon megtartva és azon terjeszkedve, további akvizíciókkal gyarapítani azt. Fontos, hogy elsősorban az akvizíción van a hangsúly a fejlesztéssel szemben. Ezek forrásában Ajánlattevőknek segítségére lehetnek kezelésében lévő ingatlan alapjaik, akik befektetőik részére folyamatosan kutatják a piaci átlag feletti hozammal rendelkező ingatlanbefektetéseket, akár egy ingatlan kezelő társaság üzletrészein keresztül. Ajánlattevők célja továbbá, hogy nemzetközi piacon megjelenve is vonjanak be forrásokat a további akvizíciókra. Magyarország, azon belül Budapest továbbra is attraktív a nemzetközi vállalatok számára mérsékelt munkaerő és „rezsi” költségei miatt, így a kereskedelmi ingatlan piacon továbbra is lényeges potenciál rejlik, főleg a Céltársaság által kínált „A” és „B” kategóriás irodák piacában. Ezáltal nem csak bérlői, de befektetői oldalról is vonzó ez a piac, hiszen a globálisan alacsony kamatkörnyezetben elérhető 5-7%

átlagos hozam még mérsékeltebb likviditás mellett is kiemelkedő. Szabályozott ingatlanbefektetői társaságként pedig a tőzsdén keresztül lesz lehetősége további forrás gyűjtésre, hiszen az osztalék fizetési megkötések befektetésre vonzó papírrá teszik céltársaság részvényeit.


5. A foglalkoztatásra valószínűsíthető következmények

Ajánlattevők nem látnak lényeges következményeket a foglalkoztatásra vonatkozólag.

6. A társaságok telephelyeire valószínűsíthető következmények

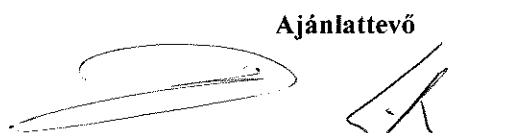
Ajánlattevők nem látnak lényeges következményeket a társaságok (ide értve a Céltársaságot is) telephelyei vonatkozásában, azonban nem zárható ki, hogy a tervezett jövőbeni akvizíciókkal, a portfólió gyarapodásával új telephelyek ne jönnének létre. Ez azonban nem jelenti a jelenlegi telephelyek funkciójának, működésének megváltozását.


Budapest, 2017. október 3.

Ajánlattevő

**KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**
képviseli: Jászai Gellért Zoltán igazgatósági tag, és
Linczényi Aladin Ádám igazgatósági tag

Ajánlattevő

**KONZUM MANAGEMENT Korlátolt
Felelősségű Társaság**
képviseli: Jászai Gellért ügyvezető

Ajánlattevő

KONZUM PE MAGANTÓKEALAP
képviselében a Konzum Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Jászai Gellért igazgatósági tag és
Linczényi Aladin Ádám igazgatósági tag

Ajánlattevő

**Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen
Működő Részvénytársaság**
képviseli: Jászai Gellért igazgatósági tag és
Linczényi Aladin Ádám igazgatósági tag

III/A GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGRŐL SZÓLÓ JELENTÉS ADATAI

1. Az Ajánlattevő Adatai

KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-049323, adószáma: 10210901-2-42) (a „Konzum Nyrt.”, vagy az „Ajánlattevő”).

2. Az Ajánlattal érintett társaság adatai

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046538) (a „Céltársaság”).

3. Az Ajánlattevő történetének, illetve üzleti tevékenységének rövid bemutatása

A Konzum Nyrt. egy 1987-ben alapított vállalkozás, mely jelenlegi formájában, tevékenységével 2015. decembere óta foglalkozik. 2016. évi beszámolója alapján jegyzett tőkéje 521.500 ezer forint, saját tőkéje pedig 590.270 ezer forint. Tőzsdén jegyzett társaság, meghatározó tulajdonosai:

- Konzum PE Magántőkealap: 43%;
- Mészáros Lőrinc (an. Szabó Margit): 19,57%;
- Jászai Gellért (an. Nagy Margit): 10,43%;
- közkezhányad: 25%

A Konzum Nyrt. elsődleges feladata a stratégiájában meghatározott iparágakon belül akvizíciók lebonyolítása befektetési, tovább működtetési céllal. Ezáltal a piacon elérhető hozamoknál lényegesen magasabb megtérülést tud elérni a befektetett tőkén. Stratégiája fókuszában az alábbi iparágak állnak:

- pénzügyi szektor;
- idegenforgalom, szállodaipar; és
- kereskedelmi ingatlan hasznosítás.

A Konzum Nyrt. befektetési tevékenységét részben végzi önállóan, jelentős szerep hárul két kapcsolt vállalkozására, az alábbiakban bemutatásra kerülő KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaságra (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10) és a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságra

(székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.), illetve az általa kezelt magántőkealapokra.

A Konzum Nyrt. jövőbeli terve, hogy további akvizíciós lehetőségeket keressen a fent vázolt stratégiaiilag elsődleges piacokon. Az akvizíciók fókuszában olyan társaságok, vagyonelemek szerepelnek, melyek az előzetes átvilágítás során jelentős értéket képviselnek, jelentős értékteremtő képességgel bírnak és a csoportba illesztve láthatóan van tér a gazdaságosabb, hatékonyabb üzemeltetésre. Ebben segítségére van a portfóliójában rejlő szinergiák és a csoporton belüli know-how kihasználása. Emellett a csoport szaktudása, valamint a piacon igen kiterjedt kapcsolatrendszere is segíti. Szükség esetén speciális projektekre közös vállalatokat hoz létre, melyhez a szükséges tőke bevonása mellett hatékonyan fér hozzá külső forrásokhoz is. Ezekkel nem csupán a csoport értékét és jövedelem termelő képességét kívánja a társaság emelni, de ezen keresztül törekszik arra, hogy a kisbefektetők is biztonságos helyen, jó kezekben tudhassák megtakarításaikat és részesüljenek az elért eredményekből.

4. Az Ajánlattevő vezető tisztségviselőinek és felügyelőbizottsági tagjainak rövid bemutatása

Jászai Gellért Zoltán, igazgatósági tag

Az Államigazgatási Főiskola igazgatásszervező szakának elvégzését követően az ingatlanfejlesztés és befektetés területén szerzett széleskörű tapasztalatot. Az SCD Group alapítójaként és többségi tulajdonosaként operatív szinten és stratégiaiilag egyaránt irányította a céget, amely a közép-kelet európai régió egyik legnagyobb ingatlanfejlesztési és befektetési vállalata volt. 2012-től a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) vezérigazgatói tanácsadója. 2015-től az OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.) igazgatóságának elnöke, valamint a KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.) ügyvezetője.

Linczéni Aladin Ádám, igazgatósági tag

Budapesti Corvinus Egyetemen szerzett közgazdász, pénzügy szakirány végzettséget, majd ezt követően 2004-ben csatlakozott a Raiffeisen Bank Zrt.-hez, ahol előbb

fiókgazgató, majd 2011-től területi igazgató munkakört töltött be. 2015-től 2017-ig a KPRIA Magyarország Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.) vezérigazgatója volt, 2016-tól pedig a Konzum Nyrt. és a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) igazgatóságának tagja.

Mészáros Beatrix, igazgatósági tag

2009-ben végzett a Budapesti Gazdasági Főiskola Külkereskedelmi Szakán, Export-Import management szakirányon. Az Università Cattolica di Sacro Cuore egyetemen, olasz nyelven, kommunikáció szakon végezte mesterképzését. Jelenleg az Debreceni Egyetem Jogi Karának végzős hallgatója. Olasz és német nyelvből felsőfokú C, angolból középfokú C típusú nyelvvizsgálattal rendelkezik.

Pályafutását távközlési és média területen kezdte, később a Búzakalász 66 Felcsút Mg. Kft ügyvezetője és az Aranykorona Zrt. igazgatóság elnökeként a mezőgazdasági cégek vezetését vette át. A Talentis Group Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.) igazgatósági tagja. A Fejér Megyei Agrárkamara fejér megyei szervezete malom és sütőipari osztályának vezetője, a Magyar Sertésenyésztők elnökségének tagja.

Homlok-Mészáros Ágnes, igazgatósági tag

Mészáros Ágnes tanulmányait a Szent István Egyetem Gazdaságtudományi karán végezte 2009-ben. Ezt követően 2010. decemberétől 2013. januárjáig volt ügyvezető igazgatója a Mészáros és Mészáros Kft.-nek (székhelye: 8086 Felcsút, 0311/5.hrsz.). Jelenleg a Vivenvíz Kft. ügyvezetője, az Aranykorona Zrt. és Talentis Group Zrt. (székhelye: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.) igazgatósági tagja, vezérigazgatója a Kutatópark Zrt.-nek (székhelye: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.) és elnöke a Vál-völgye Vadásztársaságnak.

Mészáros Lőrinc, igazgatósági tag

Tanulmányai befejezését követően 2014-től ágazatvezetője a Búzakalász 66 Felcsút Kft.-nek (székhelye: 8086 Felcsút, Fő utca 65.), igazgatósági tagja az Aranykorona Zrt.-nek (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Börgöndi út 53.). 2015-től ügyvezetője a Mészáros

Autójavító Kft.-nek (székhelye: 8086 Felcsút, Fő utca 65.), 2017 márciusától pedig igazgatósági tagja a Hidasháti Zrt.-nek (székhelye: 5672 Murony, II. kerület 8.).

Dr. Egyedné Dr. Páricsi Orsolya, a felügyelőbizottság tagja

Dr. Egyedné Dr. Páricsi Orsolya a Károli Gáspár Református Egyetemen szerzett jogi diplomát. Ezt követően vállalati szektorban helyezkedett el vállalati jogászként. A versenyszférában töltött 4 éve alatt szakmai tudást szerzett többek között a társasági és pénzügyi jogi, munkajogi, közbeszerzési és agrárjogi területeken. 2016-tól az Egyed és Pataki Ügyvédi irodánál dolgozik, ahol a fentiekén túl feladat körei kiterjedtek a polgári jog egyéb területei mellett, a követeléskezelésre, vitarendezésre, felszámolási-, és végrehajtási eljárásokra továbbá megismerkedett a büntetőjog területével.

Tima János, a felügyelőbizottság tagja

Tanulmányait a Modern Üzlet Tudományok Főiskoláján végezte (2005) vállalkozásmenedzser szakirányon. Emellett rendelkezik mérlegképes könyvelői képzettséggel és értékpapírjogi vizsgával. Pénzügyi/számviteli vonalon a szakmai hierarchiát végigjárva dolgozott egy termelő kkv cégben könyvelőként, majd a közigazgatásban számviteli és adóügyi előadóként ezt követően pénzügyi tanácsadóként. Banki karriere ekkor vette kezdetét és az ott töltött időszak alatt (7év) vált vezetővé. Egyszerre több fiókot igazgatott és tett szert alapos tudásra finanszírozási és értékpapírjogi témakörben. Az utóbbi években a vállalati szektorban teljesedett ki egy dinamikus fejlődő cégcsoport gazdasági igazgatójaként. Kiemelt feladata volt a komplexitásában és volumenében egyaránt növekvő gazdasági struktúra biztonságos ügyviteléhez szükséges személyi és tárgyi feltételek biztosítása/fejlesztése a napi zavartalan operatív ügymenet garantálása mellett. Ezen munkakörben szerzett különböző üzletágakban (pl. építőipar, agrárium, vendéglátás) speciális gazdasági tudást. Jelenleg, pár hónapja ugyanebben a cégcsoportban pénzügyi igazgatóként specializálódott ténylegesen a volumennövekedés okozta kapacitás újragondolás végett.

Dr. Antal Kadosa Adorján, a felügyelőbizottság tagja

Dr. Antal Kadosa tanulmányait a Kodolányi János Főiskola Német Karán, kommunikáció szakon, illetve a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Kar jogász

szakán végezte. Jogi szakvizsgát 2009-ben tett, ezt követően egyéni ügyvédként tevékenykedik. 2007-től az Első Magyar Közbeszerzési Tanácsadó Zrt. (székhelye: 1061 Budapest, Andrásy út 17. 2. em. 10.) igazgatósági tagja, tulajdonosa és közbeszerzési tanácsadó, 2013-tól a PROVITAL Fejlesztési Tanácsadó Zrt. (székhelye. 1061 Budapest, Andrásy út 17. 2. em. 9.) igazgatósági tagja, tulajdonosa és hivatalos közbeszerzési tanácsadó. A Magyar Büntetőjogi Társaság és a Magyar Kriminológiai Társaság tagja

- 5. Az Ajánlattevő, illetve az Ajánlattevőben befolyással rendelkezők, valamint a Céltársaság, illetve az abban befolyással rendelkezők között létrejött esetleges megállapodások részletes ismertetése, ha azok kihatással lehetnek a vételi ajánlat értékelésére**

Az Ajánlattevők, mint Összehangoltan Eljáró Személyek az Ajánlatot a Részvényesek részére közösen teszik meg, azzal, hogy az Ajánlat elfogadása esetén az Ajánlattevők megállapodása alapján valamennyi Részvényt a KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.) szerzi meg.

- 6. Az Ajánlattevő, illetve az ajánlattevőben befolyással rendelkezők, valamint a részvénytársaság, illetve az abban befolyással rendelkezők, illetve a részvénytársaság vezető tisztségviselői között létrejött esetleges megállapodások részletes ismertetése, ha azok kihatással lehetnek a vételi ajánlat értékelésére**

Az Ajánlattevők nem rendelkeznek ismeretekkel ilyen típusú megállapodásokról.

- 7. Az Ajánlattevő pénzügyi helyzetének bemutatása és az abban beállt változások**

2016. december 31. napján a Konzum Nyrt. saját tőkéje 590 millió forint, jegyzett tőkéje 520 millió forint volt. Rendszeres tevékenységéből származó árbevétellel jelenleg nem rendelkezik, befektetései révén jut bevételhez adott kölcsönei megtérüléséből, valamint osztalék, részesedés formájában. A vállalkozás tőkéjét 20.860.000 darab törzsrészvény alkotja, 25 Forintos névértéken számolva. Piaci kapitalizációja a 2017. szeptember 1. napja szerinti adatok alapján 44.891 millió forint.

- 8. Az Ajánlattevő nyilatkozata arról, hogy a vételi ajánlat teljesítésére megfelelő fedezettel rendelkezik és ennek bemutatása**

Az Ajánlattevő nyilatkozik, hogy az Ajánlatban foglalt Ajánlati Ár teljesítésének fedezetére a Tpt. 69. § (7) bek. c) pontjának megfelelő, a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.) által az Elfogadó Részvényesek javára kibocsátott 6.900.000.000,-Ft (azaz hatmilliárd kilencszázmillió forint) összegű bankgaranciával rendelkezik. A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság által kibocsátott bankgarancia másolata az Ajánlat mellékletét képezi.

9. Az Ajánlatban és a Gazdasági tevékenységéről szóló jelentésben szereplő adatok, információk valóságára vonatkozó felelősségvállaló nyilatkozat

Az Ajánlattevő kijelenti, hogy a Ajánlatban szereplő adatok, információk a valóságnak teljes mértékben megfelelnek, és nem hallgat el olyan tény, vagy információt, amely az Ajánlattevő és az Ajánlat megítélése szempontjából jelentőséggel bír. Az Ajánlat félrevezető tartalma vagy információ elhallgatása következtében keletkezett kár megtérítésére az Ajánlattevő köteles.

Az Ajánlattevő és a Lebonyolító kijelenti, hogy a jelen Gazdasági Tevékenységről Szóló Jelentésben szereplő adatok, információk a valóságnak teljes mértékben megfelelnek, és nem hallgat el olyan tény, vagy információt, amely az Ajánlattevő és az Ajánlat megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A jelen Gazdasági Tevékenységről Szóló Jelentés félrevezető tartalma vagy információ elhallgatása következtében keletkezett kár megtérítéséért az Ajánlattevő és a Lebonyolító egyetemlegesen felel.

Budapest, 2017. október 3.

Ajánlattevő



**KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**
képviseli: Jászai Gellért Zoltán igazgatósági
tag, és Linczényi Aladin Ádám igazgatósági
tag

Lebonyolító



**MKB Bank Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**
képviseli: Bánfi Zoltán ügyvezető igazgató, és
Páczai Csaba igazgató

III/B GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGRŐL SZÓLÓ JELENTÉS ADATAI

1. Az Ajánlattevő Adatai

KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-913725, adószám: 14653845-2-42) (a „**Konzum Management Kft.**”, vagy az „**Ajánlattevő**”).

2. Az Ajánlattal érintett társaság adatai

Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046538) (a „**Céltársaság**”).

3. Az Ajánlattevő történetének, illetve üzleti tevékenységének rövid bemutatása

A Konzum Management Kft. 2009-ben került alapításra 3 millió Forint jegyzett tőkével. Tulajdonosai:

- Jászai Gellért (an. Nagy Margit): 70%
- Konzum Nyrt. (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.): 30%

Tevékenysége pénzügyi befektetés, vagyonkezelés és pénzügyi tanácsadás. Befektetési tevékenységét a csoport stratégiai irányai mentén végzi, a Konzum Nyrt. (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.) által végzett tevékenységgel összhangban. Jelenleg még 76%-os tulajdoni részesedéssel bír a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságban (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.), azonban ez a befolyása megszűnik. Megmarad viszont 15,86%-os közvetlen részesedése az OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaságban (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10.), mely cégcsoport jelentős befektetésekkel és befolyással rendelkezik elsősorban a média, a mezőgazdaság és a nehézipar területén. Emellett a csoport stratégiájába illeszkedően 76%-os tulajdonrészrel rendelkezik a BLT Group Zártkörűen Működő Részvénytársaságban (székhely: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.), amely társaság meghatározó szereplője a hazai idegenforgalomnak, hiszen – a Gazdasági Versenyhivatal vonatkozó engedélyét követően – kizárólagos tulajdonát képezik:

- Balatontourist Kft.-nek (székhelye: 8200 Veszprém, Jutasi út 23.);
- Balatontourist Camping Kft.-nek (székhelye: 8200 Veszprém, Jutasi út 23.); és

- Balatontourist Füred Club Camping Kft.-nek (székhelye: 8200 Veszprém, Jutasi út 23.)

E három cég jelenleg üzemelteti a révfülöpi, a balatonfüredi, a balatonakali, a keszthelyi, a fonyódi, és a balatonszemesi kempingeket, így a Balaton környéki szálláshely szolgáltatók között kiemelt pozícióban van, árbevétele konszolidáltan is évi egy milliárd forint feletti és kiemelkedő jövedelemtermelő képességgel bír.

A Konzum Management Kft. jövőbeli célja elsődlegesen, hogy a tulajdonosai részére a befektetett tőkére a piaci átlagnál lényegesen magasabb megtérülést biztosítson, így a Konzum Nyrt. (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.) részvényesei részére is. Folyamatosan keresi a fent említett Balatontourist csoport részére a bővülési lehetőségeket, az üzemeltetésbe bevonható kempingeket, emellett pedig aktív résztvevője a csoport akvizíciós törekvéseinek akár az idegenforgalmi, akár a kereskedelmi ingatlan befektetési piacon.

4. Az Ajánlattevő vezető tisztségviselőinek és felügyelőbizottsági tagjainak rövid bemutatása

Jászai Gellért, ügyvezető

Az Államigazgatási Főiskola igazgatásszervező szakának elvégzését követően az ingatlanfejlesztés és befektetés területén szerzett széleskörű tapasztalatot. Az SCD Group alapítójaként és többségi tulajdonosaként operatív szinten és stratégiaileg egyaránt irányította a céget, amely a közép-kelet európai régió egyik legnagyobb ingatlanfejlesztési és befektetési vállalata volt. 2012-től a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) vezérigazgatói tanácsadója. 2015-től az OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.) igazgatóságának elnöke, és a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em) igazgatóságának tagja.

5. Az Ajánlattevő, illetve az Ajánlattevőben befolyással rendelkezők, valamint a Céltársaság, illetve az abban befolyással rendelkezők között létrejött esetleges megállapodások részletes ismertetése, ha azok kihatással lehetnek a vételi ajánlat értékelésére

Az Ajánlattevők, mint Összehangoltan Eljáró Személyek az Ajánlatot a Részvényesek részére közösen teszik meg, azzal, hogy az Ajánlat elfogadása esetén az Ajánlattevők megállapodása alapján valamennyi Részvényt a KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.) szerzi meg.

- 6. Az Ajánlattevő, illetve az ajánlattevőben befolyással rendelkezők, valamint a részvénytársaság, illetve az abban befolyással rendelkezők, illetve a részvénytársaság vezető tisztségviselői között létrejött esetleges megállapodások részletes ismertetése, ha azok kihatással lehetnek a vételi ajánlat értékelésére**

Az Ajánlattevők nem rendelkeznek ismeretekkel ilyen típusú megállapodásokról.

- 7. Az Ajánlattevő pénzügyi helyzetének bemutatása és az abban beállt változások ismertetése**

A Konzum Management Kft. szolgáltató tevékenységet jelenleg nem folytat, bevételei befektetési tevékenységéből származnak. Jegyzett tőkéje az Ajánlat megtételének napján 3.000.000 forint, saját tőkéje a 2016. évi beszámoló alapján -7.595 Forint. Ez évben kamatbevétel és árfolyamnyereség jogcímén 2017 június 30. napjáig 120.944.000 forint bevétel és 4.289.000 forint nyereség realizálódott, mellyel és a korábbi tagi kölcsönök pótbefizetesként történő elszámolásával a saját tőke pozitív. Emellett a vállalkozás a tulajdonában lévő OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.) részvénycsomagot (50.193.993 darab) esetében nem élt eddig a piaci értéken történő nyilvántartás lehetőségével, mely tovább emeli a cég tőkeellátottságának mértékét.

- 8. Az Ajánlattevő nyilatkozata arról, hogy a vételi ajánlat teljesítésére megfelelő fedezettel rendelkezik és ennek bemutatása**

Az Ajánlattevő nyilatkozik, hogy az Ajánlatban foglalt Ajánlati Ár teljesítésének fedezetére a Tpt. 69. § (7) bek. c) pontjának megfelelő, a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.) által az Elfogadó Részvényesek javára kibocsátott 6.900.000.000,-Ft (azaz hatmilliárd kilencszázmillió forint) összegű bankgaranciával rendelkezik. A Magyar

Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság által kibocsátott bankgarancia másolata az Ajánlat mellékletét képezi.

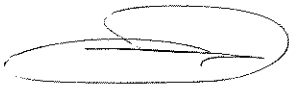
9. Az Ajánlatban és a Gazdasági tevékenységéről szóló jelentésben szereplő adatok, információk valóságára vonatkozó felelősségvállaló nyilatkozat

Az Ajánlattevő kijelenti, hogy a Ajánlatban szereplő adatok, információk a valóságnak teljes mértékben megfelelnek, és nem hallgat el olyan tény, vagy információt, amely az Ajánlattevő és az Ajánlat megítélése szempontjából jelentőséggel bír. Az Ajánlat félrevezető tartalma vagy információ elhallgatása következtében keletkezett kár megtérítésére az Ajánlattevő köteles.

Az Ajánlattevő és a Lebonyolító kijelenti, hogy a jelen Gazdasági Tevékenységről Szóló Jelentésben szereplő adatok, információk a valóságnak teljes mértékben megfelelnek, és nem hallgat el olyan tény, vagy információt, amely az Ajánlattevő és az Ajánlat megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A jelen Gazdasági Tevékenységről Szóló Jelentés félrevezető tartalma vagy információ elhallgatása következtében keletkezett kár megtérítéséért az Ajánlattevő és a Lebonyolító egyetemlegesen felel.

Budapest, 2017. október 3.

Ajánlattevő



**KONZUM MANAGEMENT Korlátolt
Felelősségű Társaság**
képviseli: Jászai Gellért ügyvezető

Lebonyolító



**MKB Bank Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**
képviseli: Bánfi Zoltán ügyvezető igazgató,
Páczai Csaba igazgató

III/C GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGRŐL SZÓLÓ JELENTÉS ADATAI

1. Az Ajánlattevő Adatai

KONZUM PE MAGÁNTŐKEALAP (nyilvántartási száma: 6122-44; adószáma: 18755561-1-42; képviselője: a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.) (a „**Konzum PE Magántőkealap**”, vagy az „**Ajánlattevő**”).

2. Az Ajánlattal érintett társaság adatai

Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046538) (a „**Céltársaság**”).

3. Az Ajánlattevő történetének, illetve üzleti tevékenységének rövid bemutatása

A Konzum PE Magántőkealap alapkezelője, a KONZUM Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) kérelmére a Felügyelet 2016. július 16-án, 6122-44 számon vett nyilvántartásba a Kbtv. 65.-69.§-nak megfelelően, mint magántőkealapot. Az Konzum PE Magántőkealap jegyzett tőkéje 15.750.000.000,-Ft (azaz tizenötmilliárd-hétszázötvenmillió forint), A Konzum PE Magántőkealap futamideje 12 (azaz tizenkettő) év.

Célja, hogy tőkéjét Közép-Kelet-Európa, és elsősorban Magyarország területén működő, a turizmus, szálláshely szolgáltatás, valamint a pénzpiac, befektetési és tőkepiac területén érdekeltiségekkel rendelkező vállalatokba fektesse be. A Konzum PE Magántőkealap legjelentősebb befektetései:

- a) a HUNGUEST Hotels Zrt. (székhelye: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép. cégjegyzékszám Cg. 13-10-041729), amelyben a Konzum PE Magántőkealap közvetve mindösszesen 71,126%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik. A HUNGUEST Hotels Zrt. (székhelye: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép.) Magyarország egyik legnagyobb szállodalánca;
- b) 43%-os közvetlen részesedés a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaságban (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.; cégjegyzékszám: 01-10-049323); és

- c) 24,54%-os közvetlen részesedés az OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaságban (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10.; cégjegyzékszám: 01-10-042533).

4. Az Ajánlattevő vezető tisztségviselőinek és felügyelőbizottsági tagjainak rövid bemutatása

Tekintettel arra, hogy a Konzum PE Magántőkealapot a KONZUM Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.), mint törvényes képviselő képviseli, az alábbiakban e társaság tisztségviselői kerülnek bemutatásra.

Jászai Gellért Zoltán, igazgatósági tag

Az Államigazgatási Főiskola igazgatásszervező szakának elvégzését követően az ingatlanfejlesztés és befektetés területén szerzett széleskörű tapasztalatot. Az SCD Group alapítójaként és többségi tulajdonosaként operatív szinten és stratégiaileg egyaránt irányította a céget, amely a közép-kelet európai régió egyik legnagyobb ingatlanfejlesztési és befektetési vállalata volt. 2012-től a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) vezérigazgatói tanácsadója. 2015-től az OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.) igazgatóságának elnöke, a KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.) ügyvezetője, és a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.) igazgatóságának tagja.

Linczéni Aladin Ádám, igazgatósági tag

Budapesti Corvinus Egyetemen szerzett közgazdász, pénzügy szakirány végzettséget, majd ezt követően 2004-ben csatlakozott a Raiffeisen Bank Zrt.-hez, ahol előbb fiókgazgató, majd 2011-től területi igazgató munkakört töltött be. 2015-től 2017-ig a KPRIA Magyarország Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.) vezérigazgatója volt, 2016-tól pedig a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay

utca 10. II. em.) és a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) igazgatóságának tagja.

Bajka Zoltán, igazgatósági tag

A University of Munich, Németország és a Schiller International University London, Heidelberg (közgazdász) elvégzését követően a DÁI Délibáb Áruház Ingatlanhasznosító Kft. és az ÉPSZER INNOBAU Kft. ügyvezetőjeként ingatlanforgalmazással, ingatlanhasznosítással foglalkozott. 2010-től a Fortis Property Management Zrt. vezérigazgatói pozícióját töltötte be, majd igazgatósági tag volt a Fortis Private Equity Vagyonkezelő és Befektetési Zrt-nél. 2011-től a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) igazgatóságának tagja.

Váradai Zoltán, a felügyelőbizottság tagja

A Budapest Közgazdasági Egyetem szerzett okleveles közgazdász végzettséget, majd ezt követően a Kossuth Holding Vagyonkezelő Rt-nél helyezkedett el, ahol 1998-tól vállalkozási igazgató, majd 1999-től felszámolási vezérigazgató helyettes. 2004-től a Conquestor Ingatlanhasznosító Kft. ügyvezetője, 2009-től az NC Consulting Kft. tulajdonosa. 2012-től a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) felügyelőbizottságának tagja.

Juhász Sándor, a felügyelőbizottság tagja

A Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem pénzügy szakirányon szerzett végzettséget, majd ez követően adótanácsadóként helyezkedett el a Price Waterhouse Kft-nél. Később értékesítési, hitelezési vezetői és befektetési vezetői feladatokat látott el a Nomura Securities Rt-nél, az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt-nél és az Uniqa Egyesült Közszolgálati Nyugdíjpénztárnál. 2012-től a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) felügyelőbizottságának tagja.

Fischer János a felügyelőbizottság tagja

A Janus Pannonius Tudományegyetem (marketing menedzser szakközgazdász) elvégzését követően a Kossuth Holding Zrt. dél-dunántúli területi vezetőjeként tevékenykedett, 1996-tól 2016-ig pedig a Céltársaság, vezérigazgatója, az igazgatóság tagja volt. 2004 és 2007 között a LOEX” Pénzügyi Szolgáltató és Zálogház Részvénytársaság (jelenlegi nevén: „BaranyaCredit” Pénzügyi Szolgáltató és Zálogház Zártkörűen Működő Részvénytársaság) vezérigazgatójaként irányította a társaság tevékenységét. 2016-tól a KONZUM Áruház Zrt. vezérigazgatója.

- 5. Az Ajánlattevő, illetve az Ajánlattevőben befolyással rendelkezők, valamint a Céltársaság, illetve az abban befolyással rendelkezők között létrejött esetleges megállapodások részletes ismertetése, ha azok kihatással lehetnek a vételi ajánlat értékelésére**

Az Ajánlattevők, mint Összehangoltan Eljáró Személyek az Ajánlatot a Részvényesek részére közösen teszik meg, azzal, hogy az Ajánlat elfogadása esetén az Ajánlattevők megállapodása alapján valamennyi Részvényt a KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.) szerzi meg.

- 6. Az Ajánlattevő, illetve az ajánlattevőben befolyással rendelkezők, valamint a részvénytársaság, illetve az abban befolyással rendelkezők, illetve a részvénytársaság vezető tisztségviselői között létrejött esetleges megállapodások részletes ismertetése, ha azok kihatással lehetnek a vételi ajánlat értékelésére**

Az Ajánlattevők nem rendelkeznek ismeretekkel ilyen típusú megállapodásokról.

- 7. Az Ajánlattevő pénzügyi helyzetének bemutatása és az abban beállt változások ismertetése;**

A Konzum PE Magántőkealap nyilvántartásba vételekor (2016. július 16. napján) 15.750.000.000,- forint jegyzett tőkével alakult. Az Konzum PE Magántőkealap mérlegfőösszege a legutolsó MNB jelentési időszakban (2017. június 30. napján) 3.364.443.000 forint, befektetés állománya 1.153.171.000 forint volt.

8. Az Ajánlattevő nyilatkozata arról, hogy a vételi ajánlat teljesítésére megfelelő fedezettel rendelkezik és ennek bemutatása

Az Ajánlattevő nyilatkozik, hogy az Ajánlatban foglalt Ajánlati Ár teljesítésének fedezetére a Tpt. 69. § (7) bek. c) pontjának megfelelő, a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.) az Elfogadó Részvényesek javára kibocsátott 6.900.000.000,-Ft (azaz hatmilliárd kilencszázmillió forint) összegű bankgaranciával rendelkezik. A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság által kibocsátott bankgarancia másolata az Ajánlat mellékletét képezi.


9. Az Ajánlatban és a Gazdasági tevékenységéről szóló jelentésben szereplő adatok, információk valóságára vonatkozó felelősségvállaló nyilatkozat

Az Ajánlattevő kijelenti, hogy a Ajánlatban szereplő adatok, információk a valóságnak teljes mértékben megfelelnek, és nem hallgat el olyan tény, vagy információt, amely az Ajánlattevő és az Ajánlat megítélése szempontjából jelentőséggel bír. Az Ajánlat félrevezető tartalma vagy információ elhallgatása következtében keletkezett kár megtérítésére az Ajánlattevő köteles.



Az Ajánlattevő és a Lebonyolító kijelenti, hogy a jelen Gazdasági Tevékenységről Szóló Jelentésben szereplő adatok, információk a valóságnak teljes mértékben megfelelnek, és nem hallgat el olyan tény, vagy információt, amely az Ajánlattevő és az Ajánlat megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A jelen Gazdasági Tevékenységről Szóló Jelentés félrevezető tartalma vagy információ elhallgatása következtében keletkezett kár megtérítéséért az Ajánlattevő és a Lebonyolító egyetemlegesen felel.

Budapest, 2017. október 3.

Ajánlattevő


KONZUM PE MAGÁNTŐKEALAP
képviselésében a Konzum Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság, képviseli: Jászai Gellért
igazgatósági tag és Linczényi Aladin Ádám
igazgatósági tag

Lebonyolító



**MKB Bank Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**
képviseli: Bánfi Zoltán ügyvezető igazgató, és
Páczai Csaba igazgató

III/D GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGRŐL SZÓLÓ JELENTÉS ADATAI

1. Az Ajánlattevő Adatai

Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.; cégjegyzékszám: Cg: 01-10-045654; adószám: 13960904-2-42) (a „**Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.**”, vagy az „**Ajánlattevő**”).

2. Az Ajánlattal érintett társaság adatai

Appennin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1022 Budapest, Bég utca 3-5.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046538) (a „**Céltársaság**”).

3. Az Ajánlattevő történetének, illetve üzleti tevékenységének rövid bemutatása

A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. kezelt vagyona meghaladja a 100 milliárd Forintot, mellyel az alapkezelői piac meghatározó szereplője. Az általa kezelt befektetési alapok:

- Konzum RE Ingatlanalap;
- Konzum PE Magántőkealap;
- Metis Magántőkealap;
- Metis 2 Magántőkealap; és
- KONZUM RE II. Ingatlan Befektetési Alap.

A fenti magántőkealapok által kezelt legfontosabb befektetések:

- a Metis és Metis II Magántőkealap által az MKB Bank Zrt. (székhely: 1056 Budapest, Váci út 38.) 49%-os tulajdoni részesedése;
- a Konzum PE Magántőkealap által a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép) 70 %-os tulajdoni részesedése;
- A Konzum RE Ingatlanalap, valamint a szeptember elsejével integrálódó Diófa Ingatlan Alap pedig a kereskedelmi ingatlan hasznosítási vonalat képviseli.

A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. jövőbeli terve, hogy az általa kezelt magántőkealapok a rendelkezésükre álló tőkeösszeget folyamatosan értékálló befektetésekből tartják és piaci összevetésben versenyképes hozamokat érjenek el. Befektetési döntéseit folyamatosan a csoport stratégiájával összhangban hozza meg, figyelembe véve a befektetők elvárásait. Tevékenysége fókuszában azok az iparági szektorok vannak, melyre a csoport szakosodott.

4. Az Ajánlattevő vezető tisztségviselőinek és felügyelőbizottsági tagjainak rövid bemutatása

Jászai Gellért Zoltán, igazgatósági tag

Az Államigazgatási Főiskola igazgatásszervező szakának elvégzését követően az ingatlanfejlesztés és befektetés területén szerzett széleskörű tapasztalatot. Az SCD Group alapítójaként és többségi tulajdonosaként operatív szinten és stratégiaileg egyaránt irányította a céget, amely a közép-kelet európai régió egyik legnagyobb ingatlanfejlesztési és befektetési vállalata volt. 2012-től a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) vezérigazgatói tanácsadója. 2015-től az OPUS GLOBAL Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.) igazgatóságának elnöke, a KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.) ügyvezetője, és a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.) igazgatóságának tagja.

Lincényi Aladin Ádám, igazgatósági tag

Budapesti Corvinus Egyetemen szerzett közgazdász, pénzügy szakirány végzettséget, majd ezt követően 2004-ben csatlakozott a Raiffeisen Bank Zrt.-hez, ahol előbb fiókgazgató, majd 2011-től területi igazgató munkakört töltött be. 2015-től 2017-ig a KPRIA Magyarország Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.) vezérigazgatója volt, 2016-tól pedig a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.) és a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) igazgatóságának tagja.

Bajka Zoltán, igazgatósági tag

A University of Munich, Németország és a Schiller International University London, Heidelberg (közgazdász) elvégzését követően a DÁI Délibáb Áruház Ingatlanhasznosító Kft. és az ÉPSZER INNOBAU Kft. ügyvezetőjeként ingatlanforgalmazással, ingatlanhasznosítással foglalkozott. 2010-től a Fortis Property Management Zrt. vezérigazgatói pozícióját töltötte be, majd igazgatósági tag volt a Fortis Private Equity Vagyonkezelő és Befektetési Zrt-nél. 2011-től a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) igazgatóságának tagja.

Váradi Zoltán, a felügyelőbizottság tagja

A Budapest Közgazdasági Egyetem szerzett okleveles közgazdász végzettséget, majd ezt követően a Kossuth Holding Vagyonkezelő Rt-nél helyezkedett el, ahol 1998-tól vállalkozási igazgató, majd 1999-től felszámolási vezérigazgató helyettes. 2004-től a Conquestor Ingatlanhasznosító Kft. ügyvezetője, 2009-től az NC Consulting Kft. tulajdonosa. 2012-től a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) felügyelőbizottságának tagja.

Juhász Sándor, a felügyelőbizottság tagja

A Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem pénzügy szakirányon szerzett végzettséget, majd ez követően adótanácsadóként helyezkedett el a Price Waterhouse Kft-nél. Később értékesítési, hitelezési vezetői és befektetési vezetői feladatokat látott el a Nomura Securities Rt-nél, az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt-nél és az Uniqa Egyesült Közszolgálati Nyugdíjpénztárnál. 2012-től a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.) felügyelőbizottságának tagja.

Fischer János a felügyelőbizottság tagja

A Janus Pannonius Tudományegyetem (marketing menedzser szakközgazdász) elvégzését követően a Kossuth Holding Zrt. dél-dunántúli területi vezetőjeként tevékenykedett, 1996-tól 2016-ig pedig a Céltársaság. vezérigazgatója, az igazgatóság tagja volt. 2004 és 2007 között a LOEX” Pénzügyi Szolgáltató és Zálogház Részvénytársaság (jelenlegi nevén: „BaranyaCredit” Pénzügyi Szolgáltató és Zálogház Zártkörűen Működő Részvénytársaság) vezérigazgatójaként irányította a társaság tevékenységét. 2016-tól a KONZUM Áruház Zrt. vezérigazgatója.

5. Az Ajánlattevő, illetve az Ajánlattevőben befolyással rendelkezők, valamint a Céltársaság, illetve az abban befolyással rendelkezők között létrejött esetleges megállapodások részletes ismertetése, ha azok kihatással lehetnek a vételi ajánlat értékelésére

Az Ajánlattevők, mint Összehangoltan Eljáró Személyek az Ajánlatot a Részvényesek részére közösen teszik meg, azzal, hogy az Ajánlat elfogadása esetén az Ajánlattevők megállapodása alapján valamennyi Részvényt a KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1065 Budapest, Révay utca 10.) szerzi meg.

6. Az Ajánlattevő, illetve az ajánlattevőben befolyással rendelkezők, valamint a részvénytársaság, illetve az abban befolyással rendelkezők, illetve a részvénytársaság vezető tisztségviselői között létrejött esetleges megállapodások részletes ismertetése, ha azok kihatással lehetnek a vételi ajánlat értékelésére

Az Ajánlattevők nem rendelkeznek ismeretekkel ilyen típusú megállapodásokról.

7. Az Ajánlattevő pénzügyi helyzetének bemutatása és az abban beállt változások ismertetése;

Az Alapkezelő jegyzett tőkéje 100.000.000 forint, saját tőkéje 104.664.000 forint (2016. december 31. napján). A 2016. év folyamán kezelt alapok által fizetett alapkezelői díjak 62.907.000 forint éves nettó árbevételként jelentettek. Az ez évi akvizíciókkal az éves beszedett alapkezelői díj mértéke várhatóan 283.000.000 forint nagyságrendben alakul, nyereség hányada közel 50%.

8. Az Ajánlattevő nyilatkozata arról, hogy a vételi ajánlat teljesítésére megfelelő fedezettel rendelkezik és ennek bemutatása

Az Ajánlattevő nyilatkozik, hogy az Ajánlatban foglalt Ajánlati Ár teljesítésének fedezetére a Tpt. 69. § (7) bek. c) pontjának megfelelő, a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.) által az Elfogadó Részvényesek javára kibocsátott 6.900.000.000,-Ft (azaz hatmilliárd kilencszázmillió forint) összegű bankgaranciával rendelkezik. A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság által kibocsátott bankgarancia másolata az Ajánlat mellékletét képezi.



9. Az Ajánlatban és a Gazdasági tevékenységéről szóló jelentésben szereplő adatok, információk valóságára vonatkozó felelősségvállaló nyilatkozat

Az Ajánlattevő kijelenti, hogy a Ajánlatban szereplő adatok, információk a valóságnak teljes mértékben megfelelnek, és nem hallgat el olyan tény, vagy információt, amely az Ajánlattevő és az Ajánlat megítélése szempontjából jelentőséggel bír. Az Ajánlat félrevezető tartalma vagy információ elhallgatása következtében keletkezett kár megtérítésére az Ajánlattevő köteles.

Az Ajánlattevő és a Lebonyolító kijelenti, hogy a jelen Gazdasági Tevékenységéről Szóló Jelentésben szereplő adatok, információk a valóságnak teljes mértékben megfelelnek, és nem hallgat el olyan tény, vagy információt, amely az Ajánlattevő és az Ajánlat megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A jelen Gazdasági Tevékenységéről Szóló Jelentés félrevezető tartalma vagy információ elhallgatása következtében keletkezett kár megtérítéséért az Ajánlattevő és a Lebonyolító egyetemlegesen felel.

Budapest, 2017. október 3.

Ajánlattevő



**Konsum Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
képviseli: Jászai Gellért igazgatósági tag és
Linczényi Aladán Ádám igazgatósági tag

Lebonyolító



**MKB Bank Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**
képviseli: Bánfi Zoltán ügyvezető igazgató, és
Páczai Csaba igazgató