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

KONZUM PE MAGÁNTŐKEALAP mint Ajánlattevő

által a

a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. mint Céltársaság

vonatkozásában tett kötelező nyilvános vételi ajánlat

az MKB Bank Zrt. mint befektetési szolgáltató

lebonyolításában.

A jelen működési tervet (a „**Működési Terv**”) és az Ajánlattevő gazdasági tevékenységéről szóló jelentést (a „**Gazdasági Tevékenységről Szóló Jelentés**”) az Ajánlattevő készítette a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaságra (székhelye: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5. cégjegyzékszama: 02-10-050623) (a „**Céltársaság**”) vonatkozóan, hivatkozással a Céltársaságban az Ajánlattevő által a Céltársaság részvényesei számára megtett kötelező nyilvános vételi ajánlatra (az „**Ajánlat**”).

A jelen Működési Tervben, illetve Gazdasági Tevékenységről Szóló Jelentésben használt nagy kezdőbetűs kifejezések az Ajánlatban meghatározott tartalommal bírnak, hacsak a jelen Működési Terv, illetve a Gazdasági Tevékenységről Szóló Jelentés másként nem rendelkezik.

I. ÁLTALÁNOS ADATOK

1. Az Ajánlattevő Adatai

Az Ajánlattevő neve **KONZUM PE MAGÁNTŐKEALAP**, nyilvántartási száma 6122-44, képviselője a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, melynek székhelye 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.

2. Összehangoltan Eljáró Személyek

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

Név	<i>Mészáros Lőrinc</i>
Lakcím	8086 Felcsút, fő utca 311/5.
Születési hely, idő	Székesfehérvár, 1966. Február 24.

Név	<i>Jászai Gellért Zoltán</i>
Lakcím	1021 Budapest, Napraforgó utca 5.
Születési hely, idő	Vác, 1974. június 17.

Név	<i>KONZUM PE MAGÁNTŐKEALAP</i>
Nyilvántartási szám	6122-44
Képviseli	Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Név	<i>Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság</i>
Székhely	1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.

Név	<i>KONZUM MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság</i>
Székhely	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

3. Az Ajánlattal érintett társaság adatai

Az Ajánlattal érintett társaság a Céltársaság, a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.; cégjegyzékszám: Cg. 02-10-050623).

4. A Lebonyolító adatai

A Lebonyolító neve	MKB Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság
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 (www.konzum.hu) és a Budapesti Értéktőzsde honlapja (www.bet.hu)

6. Az Ajánlattevőnek és az Összehangoltan Eljáró Személyeknek a Céltársaságban már meglévő részesedésére vonatkozó adatok

Részvényes neve	Részvények száma	Befolyás mértéke
KONZUM PE Magántőkealap (Ajánlattevő)	9.387.000 db	45,00%
Mészáros Lőrinc	4.082.300 db	19,57%
Jászai Gellért Zoltán	2.175.706 db	10,43%
Összehangoltan Eljáró Személyek együttesen	15.645.006 db	75,00%

7. Az Ajánlat elfogadására nyitva álló időszak

Az Ajánlat elfogadására nyitva álló határidő a Felügyelet által jóváhagyott Ajánlat legkésőbb megjelenő közzétételének napját követő 2. nap 9:00 órától kezdődően 30 naptári nap, azaz az Ajánlat legkésőbb megjelenő közzétételét követő 32. naptári nap 12:00 óráig tart, amennyiben ez nem munkanapra esik, akkor az azt követő első munkanap 12:00 óráig tart.

8. Az Ajánlat finanszírozására vonatkozó információ

Az Ajánlattevő az összes Részvény Ajánlati Árának megfizetésére elegendő, 995.000.000,- Ft-nyi (azaz kilencszázkilencvenötmillió forintnyi) fedezettel rendelkezik. Az Ajánlati Ár megfizetésének fedezeteként az MKB Bank Zrt. nyújt bankgaranciát. 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

A Céltársaságot az Ajánlattevő a Céltársaság alábbiakban ismertetett stratégiája mentén kívánja tovább működtetni, megtartva annak menedzsmentjét és munkavállalóit, megőrizve munkaszervezetét és fő tevékenységeit. A Céltársaság által megfogalmazott célok és stratégia mind illeszkednek az Ajánlattevő tevékenységi körébe. A Céltársaság az alábbi területeken kívánja kifejteni tevékenységét: turizmus, ipari, pénzügyi- és tőkepiaci befektetések, ingatlankezelés. A Céltársaság jelenleg is elsősorban ezeken a területeken fejt ki a tevékenységét, és a jövőben is ezekre koncentrál további fejlesztések és befektetések tervezett megvalósítása mellett. A stratégia megvalósítására főképpen Magyarországon kerül sor, de nem zárható ki a nemzetközi terjeszkedés lehetősége, elsősorban a Kárpát-medencében.

Az Ajánlattevő olyan befektetéseket kíván végrehajtani, amelyeknél a jövőben árfolyam emelkedés, vagy jelentős osztalékhozam várható, így növelve saját nettó eszközértékét. A Céltársaság esetében – tőzsdén jegyzett társaságként – a részvényesi érték növelése lehet a cél.

A Céltársaság tevékenysége, szervezeti felépítése az elmúlt években jelentős mértékben megváltozott. A korábbi építőanyag kereskedelemmel és ingatlanhasznosítással szemben, mely tevékenységek és ingatlanok kikerültek a társaság portfóliójából, előtérbe került a nagy hozzáadott értékű vagyonkezelői és projektmenedzsment tevékenység, amelyen az Ajánlattevő nem kíván változtatni.

A 2008-2009 években kibontakozó gazdasági és továbbgyűrűző ingatlanpiaci válság negatív hatást gyakorolt azon vállalkozások, így a Céltársaság helyzetére, amelyek az ingatlanpiacon tevékenykedtek. Különösen igaz ez a megállapítás az építőanyag nagy- és kiskereskedelemben érdekelt vállalkozásokra, mivel a lakás és házépítések, illetve felújítások minimális szintre estek vissza. Olyan, a válság előtti időszakban gyümölcsöző tevékenységek, mint az ingatlanhasznosítás, ingatlan bérbeadása is elveszítették profittermelő képességüket a bérlői portfóliók jellemzően jelentős mértékű minőségi romlásával, a nem-fizetés gyakoriságának növekedésével.

A Céltársaság a válság éveiben folyamatosan alakította át portfólióját és tevékenységi szerkezetét azzal a céllal, hogy megfeleljen az új piaci környezetnek. Leépítésre kerültek azok a tevékenységek, amelyek egy konzervatív ingatlanpiacon, illetve dinamikus piaci helyzetben működőképeseek, de válsághelyzetben nem fenntarthatóak, így a tüzép telepek, illetve irodahasznosítás.

A Céltársaság a válságévek alatt felépítette új üzleti koncepcióját, melynek alappillére a nagy értékű projektek projektmenedzsmentjének lebonyolítása, illetve az ingatlanhasznosítás/vagyonkezelés más piaci szereplők részére. Ezt egészítik ki olyan speciális, ingatlanokhoz csak közvetetten kapcsolódó tevékenységek, mint például az energetika.

Az üzleti koncepció lényege, hogy a Céltársaság olyan holdingtársasággá válik, amely nem maga birtokol ingatlanokat, hasznosítja azokat, hanem más piaci szereplők részére végez ingatlanhasznosítást, illetve projektmenedzsmentet a meglévő ingatlanpiaci szaktudásra és szakember gárdára építve, emellett az ingatlanpiacon eszközöl olyan befektetéseket, amelyeknél értéknövekedés várható. A Céltársaság ezekkel a tevékenységekkel nagyobb tőkeáttételt, és profitot tud elérni, mintha maga vásárolna közvetlenül ingatlanokat, és hasznosítaná azokat.

A Céltársaság, mint holding két alapvető tevékenységi irányt céloz meg:

- (i) Projektmenedzsment jellegű tevékenység keretében magas profittartalmú ingatlanprojektek felkutatása, külső befektetővel történő megvalósítása oly módon, hogy a szükséges tőkét a külső partner, a szaktudást, és ingatlanpiaci know-how-t a Céltársaság biztosítja
- (ii) az Ajánlattevő és vagyongazdálkodási tevékenység keretében, az Alapkezelőn keresztül ingatlan alapokban és magántőkealapokban megtestesülő vagyontömeg kezelése jelentős díjbevételeket generálva.

Mindkét tevékenység esetében az ingatlanpiaci szaktudást „értékesíti” a Céltársaság, egységnyi emberi erőforrással maximális projektet megvalósítva, illetve vagyontömeget kezelve.

Tevékenysége során a Céltársaság jelentős mértékben kíván építeni az alábbi versenyelőnyökre:

- (i) speciális szaktudás, mely lehetővé teszi az összetett, komplex projektek sikeres menedzselését, illetve strukturált vagyontömeg megfelelő kezelését;
- (ii) üzleti hírnév és brand, amely olyan ismert szakemberek személyében testesül meg, mint Jászai Gellért Zoltán, akik évek óta az ingatlanpiacon tevékenykednek komplex projekteket megvalósítva;
- (iii) a Céltársaság, mint kibocsátó feletti fokozott felügyeleti ellenőrzés.

A fentiekre tekintettel megállapítható, hogy az Ajánlattevő nem tervez irányváltást a Céltársaság tevékenységében.

2. Az Ajánlattevőnek a Céltársaság jövőbeni üzleti tevékenységére vonatkozó tervei

Az Ajánlattevő a fenti 1. pontban foglaltak szerint fenn kívánja tartani a Céltársaság eddigi tevékenységét, meg kívánja valósítani a Céltársaság ismert terveit. A Céltársaság üzleti tevékenységét elmélyítve, és azokat kihasználva fokozni kívánja az esetleges szinergia hatásokat. Az Ajánlattevő a Céltársaság tevékenységének megőrzésében, elmélyítésében, további befektetések megvalósításában érdekelt.

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

Az Ajánlattevő nem tervez változtatást a Céltársaság menedzsmentjében, munkavállalói összetételében és létszámában. A jelenlegi menedzsment és munkavállalók közreműködésével kívánja megvalósítani a Céltársaság üzleti terveit.

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

Az Ajánlattevő tevékenységét annak befektetési szabályzata határozza meg, ami többek között kijelöli az Ajánlattevő portfóliójában szereplő lehetséges eszközök körét, egyes befektetések közötti arányokat is. Az Ajánlattevő befektetési szabályzata által meghatározott portfólióba a Céltársaság illeszkedik. A Céltársaság stratégiája nem fog változni az Ajánlat, és annak elfogadása hatására. Az Alapkezelő kizárólagos tevékenységként befektetési alapokat – elsősorban magántőkealapokat és ingatlan alapokat – kezel. Az Alapkezelő rendelkezik mindazon személyi és tárgyi feltételekkel, ami az alapkezelési tevékenységhez, így az Ajánlattevő kezeléséhez szükséges. Az Ajánlat, és annak

elfogadása nem változtatja meg az Alapkezelő tevékenységét, nem igényel többlet humán és tárgyi erőforrást. Az Ajánlattevő határozott elképzelése, hogy rövidtávon a Céltársasághoz hasonló módon szabályozott piacokra bevetett részvények kibocsátójában szerezzon részesedést, ezzel diverzifikálva a befektetési portfólióját. Az ajánlattevő fő célkitűzése az általa megszerzett vagyonelemek értékének növelése, jelen esetben a Céltársaság részvényesi értékének növelése.

Az Alapkezelő stratégiai tervei az alábbiak szerint foglalhatók össze: az Ajánlattevő működését, az abba vásárolható eszközök összetételét, arányát azokat az elveket, és szempontokat, amelyek meghatározzák az Ajánlattevő portfólió szerkezetét elsősorban az Ajánlattevő Kezelési Szabályzata határozza meg. Az Alapkezelő befektetéseit a Kezelési Szabályzat által meghatározott keretek között eszközölheti. Az Ajánlattevő célja olyan eszközök vásárlása, melyekkel az Ajánlattevő befektetői maximalizálhatják hozamukat adott kockázati szint mellett, illetve ideális hozam – kockázat arányszám mellett maximális mértékben növelhető az Ajánlattevő nettó eszközértéke.

A cél elérése érdekében meghatározásra kerülnek az alábbi tényezők:

- (i) elvárt hozamszint meghatározása;
- (ii) preferált befektetési területek, iparágak meghatározása;
- (iii) nem preferált befektetési területek meghatározása;
- (iv) befektetési alapelvek meghatározása.

Az elvárt hozam meghatározása körében az Ajánlattevő célja, hogy az Alapkezelő a befektetők által rábízott vagyont maximalizálja felvállalható kockázati szint mellett. Objektív elvárt hozam nem kerül meghatározásra, mivel mind a kamatkörnyezet, mind a hozamelvárások folyamatosan változnak, és az Alapkezelőnek ebben a változó hozamkörnyezetben kell értelmeznie saját céljait, illetve meghatározni az elvárt hozamot.

Az elvárt hozam elemei a (i) kockázatmentes hozam; (ii) az alapkezelési díj (maximum 2%, jelenlegi alapterület mellett 1-1,5%/év), valamint (iii) a hozamfelár.

Az Alapkezelő célja, hogy olyan befektetéseket eszközöljön az alapon, mely mellett minimálisan a kockázatmentes hozam (rövid lejáratú állampapírok éves hozama) és az alapkezelési díj kitermelhető, mivel ez az összehasonlítási alap (bench-mark) a befektetők szempontjából.

Kedvezőnek mondható a jelen hozamkörnyezetben, hogy a kockázatmentes hozam tart a nullához, jelenleg 1% éves szint alatt van. Tartósan azonban nem lehet a jelenlegi kamat és hozamkörnyezetre számítani, így az Alapkezelőnek olyan befektetéseket kell eszközölnie, amelynek hozama együtt mozog a kamatkörnyezettel, és magasabb kockázatmentes hozam esetén is eléri az elvárt hozamot. Nem céloz meg az Alapkezelő olyan befektetéseket, amelyek alacsony kockázati szint mellett minimális hozamot biztosítanak, de nem mozognak együtt a hozamkörnyezettel. Nem jöhet szóba olyan befektetés, amelynek ugyan alacsony a kockázata, de nem tudja biztosítani az alapkezelési díjjal megnövelt kockázatmentes hozamot, jelen kamatkörnyezetben a 2%-os éves mértéket.

Az elvárt hozamfelár jelen kamatkörnyezetben a kockázatmentes hozammal együtt csökkent, így csökkent a nominális elvárt hozamszint is. Az Alapkezelő a közepes, és alacsony kockázati szintű befektetéseket célozza meg, nem kíván kockázati tőke típusú befektetéseket eszközölni. Szintén nem kíván túlzottan ciklikus iparágakban befektetni, melyeknél akár negatív is lehet egy befektetés árfolyamának változása. Ez természetesen azzal jár, hogy hozamok tekintetében sem várható extra hozam, amely például egy kockázati tőke típusú befektetést jutalmazhat.

Kamatkörnyezet változása esetén amennyivel nő a kockázatmentes hozam és alapkezelési díj, nagyságrendileg annyival nő a befektetői hozamelvárás. A jelenlegi hozamkörnyezetben a Magántőkealap befektetői által elvárt éves nominális hozam 4-5% közötti sávban mozog, míg egy magasabb hozamkörnyezetben ismét 10% körüli forintban mért éves hozamelvárást fogalmazznak meg.

Az Ajánlattevő befektetői kifejezetten preferálják az ingatlan típusú befektetéseket, mivel ezek – amennyiben hasznosított ingatlanokról van szó – jelentős hozamot generálnak alacsony kockázat mellett. Még jelenlegi hozamkörnyezetben is elérhető 5-8% éves hozam bérbe adott lakásokkal, irodaépületekkel. Az Ajánlattevő kiemelt befektetési területe az idegenforgalom. Egyrészt ingatlan típusú befektetésként kezeljük azokat, de kockázati szintet csökkentőként, mivel más területről van szó, mint lakó vagy kereskedelmi ingatlan esetében, más kockázatokkal. Idegenforgalmi befektetések diverzifikálják a portfóliót, de szintén biztosítanak 5-10 éves hozamot még a jelen hozamkörnyezetben is. Az Ajánlattevő helyett biztosít banki, hitelintézeti befektetéseket is, amelynek fő szempontja az alacsony bázis hatás, azaz ezt a területet tépázta meg legnagyobb mértékben a válság, a hitelezés drasztikus mértékben visszaesett. Olyan befektetések eszközölhetőek olcsón, amelyeknél nagy lesz a növekedés mértéke is (felfutó hitelezés). Az alacsony vételár és a magas növekedés alacsony kockázat mellett extra hozamot fog biztosítani az Alapkezelő megítélése szerint. Az Alapkezelő nem zárja ki, de csak kiegészítő jelleggel, a portfólió diverzifikálása érdekében egyes magas hozamú ipari befektetéseket történő részvételt sem. Kiemelt befektetési cél tőzsdei, lehetőség szerint ingatlanpiaci háttérű társaságokban történő befektetés, egyrészt a magas hozam, másrészt a tőzsde reputációs, média hatása, valamint az újabb befektetők bevonásának lehetősége miatt.

5. A foglalkoztatásra valószínűsíthető következmények

Az Ajánlattevő nem tervez változtatást a Céltársaság menedzsmentjében, munkavállalói összetételében és létszámában. A jelenlegi menedzsment és munkavállalók közreműködésével kívánja megvalósítani a Céltársaság üzleti terveit.

6. A Céltársaság telephelyeire valószínűsíthető következmények

Az Ajánlat, és annak elfogadása nem gyakorol hatást sem az Alapkezelő, sem a Céltársaság telephelyeire.

III. GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGRŐL SZÓLÓ JELENTÉS ADATAI

1. Az Ajánlattevő Adatai

Az Ajánlattevő neve **KONZUM PE MAGÁNTŐKEALAP**, nyilvántartási száma 6122-44, képviselője a Konzum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, melynek székhelye 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15. A lph. 2. em.

2. Az Ajánlattal érintett társaság adatai

Az Ajánlattal érintett társaság a Céltársaság, a **KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhelye: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.; cégjegyzékszám: Cg. 02-10-050623).

3. Az Ajánlattevő történetének, illetve üzleti tevékenységének rövid bemutatása

Az Ajánlattevő 2016. július 18-án került nyilvántartásba vételre. Az Ajánlattevő futamideje 12 év. Az Ajánlattevő célja, hogy tőkét Közép-Kelet-Európa, de elsősorban Magyarország területén működő, a turizmus, szálláshely szolgáltatás, illetve a pénzügyi, befektetési és tőkepiaci érdekeltségekkel rendelkező vállalatokba fektesse be. Az Ajánlattevő befektetési között olyan eszközök szerepelnek, mint például a Hunguest Hotels Zrt.-ben való közvetett részesedés. A Hunguest Hotels Zrt. Magyarország egyik legnagyobb szálloda láncot üzemeltető társasága több mint 20 éves múlttal. A Hunguest Hotels Zrt. portfóliójában olyan kiváló szállodák találhatóak, mint a Pelion Hotel Tapolca, Béke Szálló Hajdúszoboszló. A Hunguest Hotels Zrt. üzemeltet ezen kívül nem saját tulajdonában lévő szállodákat is. Az Ajánlattevő további befektetési:

- (i) az Ajánlattevő 60%-os közvetlen részesedéssel rendelkezik a Legatum '95 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.; cégjegyzékszám: Cg. 02-09-082529).
- (ii) az Ajánlattevő 10%-os közvetlen részesedéssel rendelkezik a KZBF INVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.; cégjegyzékszám: Cg. 02-09-081926), amely társaság 40%-os közvetlen tulajdonosi részesedéssel rendelkezik a Legatum '95 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.; cégjegyzékszám: Cg. 02-09-082529).
- (iii) az Ajánlattevő 100%-os közvetlen részesedéssel bír a KZF Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaságban (1065 Budapest, Révay utca 10; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-294248).

4. Az Ajánlattevő vezető tisztségviselőinek és felügyelőbizottsági tagjainak rövid bemutatása

Az Ajánlattevő Kezelési Szabályzata a befektetési jegyek tulajdonosainak az Ajánlattevő operatív működésével, befektetési politikájával, döntéshozatali mechanizmusával kapcsolatban semmilyen részvételi jogot nem biztosít a döntéshozatalban.

Ajánlattevő, mint tőkealap képviselőjét az Alapkezelő látja el. Az alábbiakban az Alapkezelő igazgatósági tagjainak és felügyelőbizottsági tagjainak rövid bemutatására kerül sor.

Jászai Gellért Zoltán

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 az Alapkezelő vezérigazgatói tanácsadója. 2015-től a Céltársaság igazgatóságának elnöke, valamint a KONZUM Management Kft. ügyvezető igazgatója. Ezen pozícióiban a fő célja a Céltársaság átstrukturálása és újrapozicionálása egy olyan csoporttá, amely hazai központtal és regionális tevékenységgel, nemzetközi tőkével rendelkezik

Linczéni Aladin Ádám

A Modern Üzleti Tudományok Főiskoláján szerzett közgazdász, pénzügy szakirány, valamint a Budapesti Corvinus Egyetemen 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. 2012-től kezdődően a KONZUM Management Kft.-nél (korábbi néven: KATALINPUSZTA INVEST Korlátolt Felelősségű Társaság) látja el a társaság ingatlanbefektetési és ingatlanforgalmazási politikája meghatározásának feladatait, az ingatlanbefektetési és ingatlanforgalmazási tevékenység irányítását és szakmai vezetését, az ezirányú tranzakciók szakmai irányítását és adminisztratív zárásának operatív feladatait. 2015-től a KPRIA Hungary Kft. vezérigazgatója, 2016-tól pedig a Céltársaság és az Alapkezelő igazgatóságának tagja.

Bajka Zoltán

A University of Munich, Németország és a Schiller International University London, Heidelberg (közgazdász) elvégzését követően a DAI Délibáb Áruház Ingatlanhasznosító Kft. és az ÉPSZER INNOBAU Kft. ügyvezetőjeként ingatlanforgalmazással, ingatlanhasznosítással foglalkozott. 2010-től a FortisProperty Management Zrt. vezérigazgatói pozícióját töltötte be, majd igazgatósági tag volt a FortisPrivate Equity Vagyonkezelő és Befektetési Zrt.-nél. 2011-től az Alapkezelő igazgatóságának tagja.

Váradai Zoltán

A Budapesti 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 az Alapkezelő felügyelőbizottságának elnöke.

Juhász Sándor

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 NomuraSecurities Rt.-nél, az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.-nél és az Uniqa Egyesült Közszolgálati Nyugdíjpénztárnál. 2012-től az Alapkezelő vezérigazgatója, az igazgatóság tagja.

Fischer János

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, valamint a Céltársaság felügyelőbizottságának tagja.

5. Az Ajánlattevő, illetve az Ajánlattevőben befolyással rendelkezők, valamint a Céltársaság, illetve az abban befolyással rendelkezők között létrejött esetleges megállapodások részletes ismertetése

Az Ajánlat megtételére a Tpt. 5. § (1) bekezdésének 100. pontja, valamint 68. § (3) bekezdése szerinti Összehangoltan Eljáró Személyek eljárására tekintettel kerül sor. Az Összehangoltan Eljáró Személyek: (i) az Ajánlattevő; (ii) Mészáros Lőrinc magánszemély, (iii) Jászai Gellért Zoltán magánszemély, (iv) az Alapkezelő, valamint (v) a KONZUM Management Kft. Az Összehangoltan Eljáró Személyek külön megállapodása alapján, nevükben az Ajánlatot a Részvényesek részére kizárólagosan az Ajánlattevő teszi meg, azonban az Ajánlat megtételére kötelezett személyében történt megállapodás a Tpt. 68.§ (3) bekezdése alapján nem mentesíti az Összehangoltan Eljáró Személyeket az Ajánlat megtételével kapcsolatos felelősség alól.

A fentiekén kívül a Társaság Részvényesei, Mészáros Lőrinc és Jászai Gellért Zoltán igyekszik egységesíteni bizonyos iparágakra vonatkozó befektetéseit egy szoros és hosszú távra tervezett stratégiai partnerség keretében, amely elsősorban a turizmusra, az ipari, pénzügyi- és tőkepiaci befektetésekre, az ingatlankezelésre és a médiára vonatkozik.

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

Nincs az Ajánlattevő, illetve az Ajánlattevőben befolyással rendelkezők, valamint a Céltársaság, illetve az abban befolyással rendelkezők, illetve a Céltársaság vezető tisztségviselői között létrejött olyan megállapodás, amely kihatással lehetne a vételi ajánlat értékelésére.

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

Az Ajánlattevő 15.750.000.000,- Ft jegyzett tőkéjéből a befektetési jegy tulajdonosok 2.569.094.700,- Ft tőkét fizettek be. A rendelkezésre álló tőkéből az Alap a befektetési politikájának megfelelően különböző társaságokban szerzett üzletrészeket, eszközei között ezen üzletrészek és az ezeknek adott kölcsönök szerepelnek. Az Alap közvetett módon részesedéssel rendelkezik a Hunguest Hotels Zrt-ben.

Az Ajánlattevő 2016. július 18-én került nyilvántartásba vételre. Az eddig eltelt időben a pénzügyi helyzetében jelentős változás nem történt.

Az Ajánlattevő pénzügyi helyzetéről készült jelentést a KONZUM Befektetési Alapkezelő Zrt. negyedévente a negyedévet követő 20 munkanapon belül megküldi a Felügyeletnek. 2016-ra vonatkozó Éves jelentés még nem áll rendelkezésre, mert azt az időszakot következő év június 30. napjáig kell elkészíteni.

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, az MKB Bank Zrt. által az Elfogadó Részvényesek javára kibocsátott 995.000.000,- Ft, azaz kilencszázkilencvenötmillió forint összegű bankgaranciával rendelkezik. Az MKB Bank Zrt. által kibocsátott bankgarancia másolata az Ajánlat jóváhagyására irányuló kérelem mellékletét képezi.

9. Az Ajánlatban és a Gazdasági Tevékenységről 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.

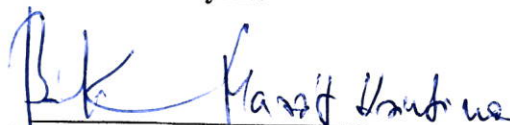
Az Ajánlattevő és a Lebonyolító kijelenti, hogy a jelen Gazdasági Tevékenységről Szóló Jelentésben szereplő adatok, információk a valóságnak teljes mértékben megfelelnek, és nem hallgat el olyan tény, vagy információt, amely az Ajánlattevő és az Ajánlat megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A jelen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

Ajánlattevő



KONZUM PE MAGÁNTŐKEALAP
képviselésében **Konzum Befektetési Alapkezelő**
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli:
Jászai Gellért Zoltán és Linczényi Aladin Ádám
igazgatósági tagok

Lebonyolító



MKB Bank Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
képviseli: Bánfi Zoltán ügyvezető igazgató és
Marót Kriszta igazgató