

ÖSSZEFOGLALÁS

Figyelmeztetések

Jelen összefoglaló a prospektus lényegi tartalmának tömör, általános összefoglalását adja. Csupán a prospektus bevezetőjének tekinthető, a teljes prospektus áttanulmányozását nem helyettesíti!

A befektetőket ehelyütt felkérjük arra, hogy a részkötelezvények jegyzésére és megszerzésére irányuló minden döntésüket a teljes prospektus anyagának áttanulmányozása alapján hozzák meg. Az alábbi összefoglalást együttesen kell olvasni a részletes információkkal (elsősorban a pénzügyi információkkal), amelyek a prospektusban egy másik helyen találhatóak. A befektetőknek célszerű a prospektusban vázolt valamennyi információt és kockázati tényezőt alaposan mérlegelniük.

Abban az esetben, ha bírósági úton érvényesítik az e prospektusban található információk alapján támasztott igényeket, nem lehet kizárni, hogy a felperesként fellépő befektetőnek az Európai Gazdasági Térség tagállamainak az egyes országokban érvényben lévő jogi előírásainak alkalmazása során, a per megindítása előtt viselnie kell a prospektus lefordításának költségeit.

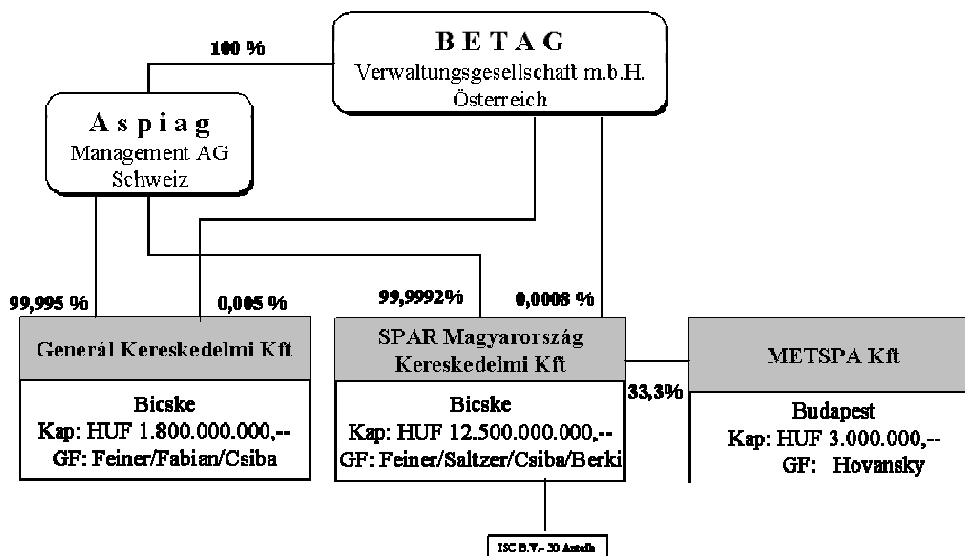
Azok a személyek, akik ezt az összefoglalót, valamint annak fordítását elkészítették és annak bejelentését kérelmezték, felelősségre vonhatók, de csak abban az esetben, ha az összefoglaló félrevezető, helytelen vagy a prospektus többi részével együttesen tanulmányozva ellentmondásosnak bizonyul.

Kibocsátó

SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft, bejegyezve a Fejér Megyei Bíróság cégjegyzékébe 07-09-009192 cégjegyzékszámom.

A Kibocsátó szervezeti felépítése

A Kibocsátó a SPAR Magyarország csoport része, amelynek szerkezete a következőképpen ábrázolható:



GF = ügyvezető, Kap = névleges tőke

A SPAR Magyarország Csoport lényegében három társaságból áll, ezek: a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft., a SPAR Invest Szupermarket Kereskedelmi Kft. és a Generál Kereskedelmi Kft. Az élelmiszerkereskedelmi üzleti tevékenységet a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. és a SPAR-INVEST Szupermarket Kereskedelmi Kft.

folytatja, miközben a Generál Kereskedelmi Kft. a SPAR Magyarország csoport ingatlan tulajdonosi társaságaként működik. A METSPA Kft. beszerzési társaság. Az INTERNATIONALE SPAR CENTRALE BV (ISC B.V.) üzletrészeit márkanévhasználati okokból megtartják. 2005. június 30-ig visszamenőleges hatállyal a SPAR-INVEST Szupermarket Kereskedelmi Kft. beleolvadt a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft-be mint befogadó társaságba.

A SPAR-Magyarország csoport megintcsak a SPAR-Csoport része. Az Aspiag Management AG üzletrészei, amely a külföldi SPAR-társaságok üzletrészeinek nagy részét birtokolja, a BETAG Verwaltungsgesellschaft m.b.H. tulajdonában vannak, amely a HOLDAG Beteiligungsgesellschaft m.b.H. 100%-os leányvállalata. Ez a SPAR-Csoport legfőbb anyatársasága, amelynek részvényeinek 93,4%-át a Drexel, Poppmeier és Reisch fő tulajdonosi családok birtokolják (ehhez lásd még a Kezes szervezeti felépítéséről szóló részt).

A Kibocsátó üzleti tevékenysége

A Kibocsátó a SPAR-Csoport része. A Kibocsátó főként élelmiszerek, valamint napi szükségleti cikkek nagy- és kiskereskedelmével, kevesebb mértékben pedig hús termelésével, feldolgozásával és tartósításával foglalkozik Magyarországon. 2004. végén a Kibocsátó az ország teljes területét lefedő fiókhálózattal rendelkezett Magyarországon, melynek keretében 113 SPAR-áruház és 18 INTERSPAR-áruház működött, melyek eladóterületének mérete 127 m² és 6.654 m² között mozog.

A SPAR-INVEST Szupermarket Kereskedelmi Kft. 2005. június 30-i összeolvadása következtében a Kibocsátóval a SPAR-INVEST Szupermarket Kereskedelmi Kft. 22 fiókja a Kibocsátóra szállt át. Ezeket a fiókokat a KAISER's márkanév alatt üzemeltetik tovább.

A Kibocsátó beruházásai a 2005. üzleti évben

A befektetések túlnyomó többsége a Kibocsátó magyarországi fiókhálózatának további kiépítését szolgálja. A Kibocsátó a 2005. évben, szeptemberig bezárólag mintegy 4,5 milliárd Ft-ot fektetett be, ebből mintegy 3,5 milliárd Ft-ot a piacokba és mintegy 891 millió Ft-ot a gépjárműparkba illetve a raktárlétesítményekbe. Ugyanebben az időszakban a Generál Kereskedelmi Kft., a SPAR Magyarország Csoport egyik, a kibocsátóval szorosan összefonódó társasága mintegy 4,2 Mrd. Ft-ot fektetett be ingatlanokba.

A Kibocsátó piaci pozíciója és pénzügyi adatai

A Kibocsátó, illetve a SPAR Magyarország Csoport a legnagyobb magyar élelmiszerkereskedelmi szolgáltatók közé tartozik. A Kibocsátó belső adatai szerint a SPAR Magyarország Csoport jelenleg a negyedik helyen áll a Tesco- csoport, a Metro-csoport és a belga Povera-csoport mögött.

**A Kibocsátó
lényeges gazdasági
adatai**

A Kibocsátó jövedelmi helyzetének lényeges mutatói a 2003. december 31-ig illetve 2004. december 31-ig tartó üzleti évekre vonatkozólag:

ezer Ft-ban	2003.12.31.	2004.12.31.	Változás
Forg. bevétel	126.069.040	138.890.910	10,2%
Leírások előtti üzemi eredmény	5.263.042	6.458.827	22,7%
Üzemi eredmény	1.626.923	1.611.194	-1,0%
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	919.060	2.569.335	179,6%

A Kibocsátó pénzügyi helyzetének jellemző mutatói 2003. december 31-én, illetve 2004. december 31-én:

	2003.12.31.	2004.12.31.
Saját tőke aránya	24,3%	22,5%
Cash Flow arány	3,6%	5,3%
Tényleges eladósodás	7,6	6,0
Teljes tőke hozama:	2,6%	5,2%

**A Kibocsátó
elnökségének és
felügyelőbizottságá-
nak összetétele**

Ügyvezetés:

Péter Feiner
Kornél Saltzer
Gábor Csiba
Ernő Berki

Felügyelőbizottság:

Mag. Guntram Drexel
Hans K. Reisch
Dir. Ernst Granbacher
Tamás Siska
Kinga Pál

**A Kibocsátó fő
részvényesei**

A Kibocsátó társasági tagjai az Aspiag Management AG (99,9992%) és a BETAG Verwaltungsgesellschaft m.b.H. (0,0008%).

**A Kibocsátóra
vonatkozó pénzügyi
információk**

A 2003. december 31-i illetve 2004. december 31-i évvételek a prospektus 3. mellékletében található.

**A Kibocsátó
évvételei
könyvvizsgálója**

Ernst & Young Kft, H-1132 Budapest, Váci út 20, Magyarország.

**A Kibocsátó
tőkéjére vonatkozó
adatok**

A Kibocsátó alaptőkéje 12.500.000.000,- Ft (2004.12.31.), amely teljes egészében befizetésre került.

A Kibocsátó megtekinthető dokumentumai

A regisztrációs formanyomtatvány érvényességének ideje alatt bele lehet tekinteni a Kibocsátó alapszabályába és a pénzügyi helyzetének történeti alakulására vonatkozó információkba a Kibocsátó székhelyén.

Kezes

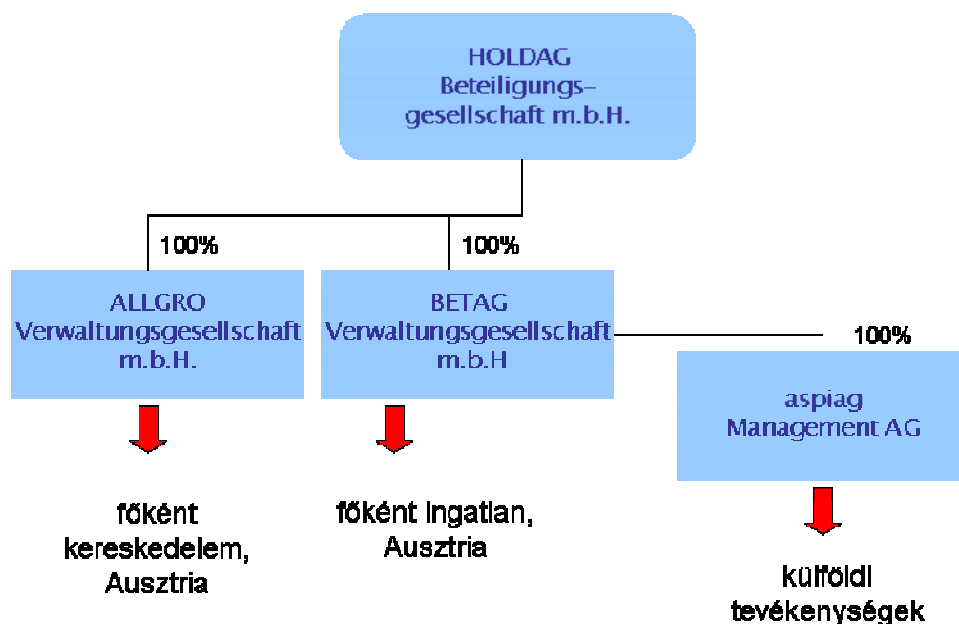
A vételre kínált részkötelezvények teljes egészére a SPAR Österreichische Warenhandels-Aktiengesellschaft garanciát vállal. A Kezes osztrák jog szerinti részvénytársaság, amely 34170a cégjegyzékszámom van bejegyezve a Salzburgi Tartományi Bíróság Cégjegyzékébe.

A Kezes szervezeti felépítése

A SPAR Österreichische Warenhandels-AG 100%-os leányvállalatként kerül bevonásra az ALLGRO Verwaltungsgesellschaft m.b.H. konzernbe, és a SPAR-Csoport részét képezi. Az ALLGRO Verwaltungsgesellschaft m.b.H. teljes egészében a HOLDAG Beteiligungsgesellschaft m.b.H. társaság tulajdonában van, amelynek üzletrészeit 93,4%-ban a Drexel, Poppmeier és Reisch tulajdonosi családok birtokolják. Szintén a SPAR-Csoporthoz tartozik a BETAG Verwaltungsgesellschaft m.b.H., amely lényegében a Spar-csoport olyan társaságaiban fennálló részesedéseket birtokolja, amelyek ausztriai ingatlanok tulajdonosai, valamint az Aspiag Management AG, amely főként a Spar-csoporthoz tartozó, Ausztrián kívüli székhellyel rendelkező társaságokban rendelkezik részesedésekkel.

A **SPAR-csoport** szerkezete a következő:

SPAR-csoport



A Kezes üzleti tevékenysége

A Kezes élelmiszerek, valamint napi szükségleti cikkek nagy- és kiskereskedelmével foglalkozik Ausztriában.

A Kezes hat fióktelepen keresztül folytat nagykereskedelmi tevékenységet, és számos kiskereskedelmi fiókot üzemeltet (SPAR-áruházak, SPAR-szupermarketek, EUROSPAR-áruházak). Az INTERSPAR-szupermarketeket az INTERSPAR Gesellschaft mbH leányvállalaton keresztül működtetik.

Azok az ingatlanok, amelyeken a Kezes a kereskedelmi tevékenységet folytatja, általában nem a Kezes, hanem a Spar-csoport más társaságainak tulajdonában vannak (tulajdonosi társaságok). A Kezes ezen ingatlanok finanszírozásába általában bekapcsolódik, akár a tulajdonosi társaságok közvetlen finanszírozásával, akár a tulajdonosi társaságok vagyoni felelősségének átvállalása révén.

A Kezes befektetései a 2005. üzleti évben

A SPAR, INTERSPAR és EUROSPAR áruházak új építéseibe, kiépítésébe és felújításába történő befektetéseket részben a Kezes, részben pedig döntő arányban a BETAG leányvállalatai (tulajdonosi társaságok) bonyolítják.

Össességében a SPAR-csoport a 2005. évben nagyszabású befektetési programot valósít meg Ausztriában. A fiókok területén folyamatban lévő befektetések mellett folyik egy sor olyan nagy projekt (elsősorban új INTERSPAR és EUROSPAR áruházak létesítése), amelyeket részben már 2004-ben elindítottak, és amelyek a 2005. évre is átnyúlnak. E nagy projektek teljes befektetési volumene a 2005. évben mintegy 193 millió eurót tesz ki.

A Kezes piaci helyzete és pénzügyi adatai

A Kezes az osztrák piacon az élelmiszerek és napi szükségleti cikkek kereskedelme terén a két legnagyobb szolgáltató egyike.

A Kezes jövedelmi helyzetének lényeges mutatói a 2003. december 31-ig illetve 2004. december 31-ig tartó üzleti évekre vonatkozólag:

ezer EUR-ban	2003.12.31.	2004.12.31.	Változás
Forg. bevételek	2.639.634	2.687.656	1,8%
Leírások előtti üzemi eredmény	171.371	138.209	-19,4%
Üzemi eredmény	64.363	36.939	-42,6%
Szokásos üzleti tevékenység eredménye	54.351	49.812	-8,4%

A 2004. évben a nagykereskedelem és a fiókok közti elszámolás megváltozott, ezért az eredményadatok az EBT (= üzemi tevékenység eredménye) szintjén összevethetők. A konszern szintjén ez a változás semmilyen hatással nem jár.

A Kezes további lényeges mutatószámai 2003.12.31-én és 2004.12.31-én:

	2003.12.31.	2004.12.31.
Saját tőke aránya	24,1%	24,7%
Cash Flow aránya	5,8%	5,3%
Tényleges eladósodási szorzó	6,7	8,2
Teljes tőke hozama	5,6%	5,2%

A Kezesre vonatkozó pénzügyi információk

A 2003. december 31-i illetve 2004. december 31-i évvételek a prospektus 3. mellékletében található.

A Kezes évről-évi könyvvizsgálója	ERNST & YOUNG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H., Wagramer Straße 19, IZD-Tower, A-1220 Bécs
A Kezes tőkéjére vonatkozó adatok	A Kezes alaptőkéje 30.000.000,00 EUR (2004.12.31.), amely teljes egészében befizetésre került. Az alaptőke 30.000 névre szóló részvényből áll, melyek névértéke egyenként 1.000,00 EUR.
A Kezes megtekinthető dokumentumai	A regisztrációs formanyomtatvány érvényességének ideje alatt bele lehet tekinteni a Kezes Alapszabályzába és a pénzügyi helyzetének történeti alakulására vonatkozó információkba a Kezes székhelyén.
A Kezes elnökségének és felügyelőbizottságának összetétele	<p>Elnökség:</p> <p>Dr. Gerhard Drexel, az elnökség elnöke Mag. Friedrich Poppmeier Hans K. Reisch Mag. Rudolf Staudinger</p> <p>Felügyelőbizottság:</p> <p>Hans M. Reisch kereskedelmi tanácselnök, elnök Dr. Karl Ludwig kereskedelmi tanácsi igazgató, az elnök 1. helyettese Dr. Friedrich Poppmeier kereskedelmi tanácsi igazgató, az elnök 2. helyettese Hans Drexel kereskedelmi tanácsi igazgató Dr. Nikolaus Michalek Bernd Bothe okl. üzemgazdász Egon Karabacek (Központi Üzemi Elnök, az Üzemi Tanács delegáltja), Franz Hechl (az Üzemi Tanács delegáltja) Wilhelm Laufke okl. üzletember (kooptált) (az Üzemi Tanács delegáltja) Walter Aigner (az Üzemi Tanács delegáltja)</p>
A Kezes fő részvényesei	A Kezes részvényei 100%-ban az ALLGRO Verwaltungsgesellschaft m.b.H. tulajdonában vannak.
Az ajánlattétel okai és a kibocsátás bevétele	<p>A kötvénykibocsátásból származó bevétel elsődlegesen a magyarországi kiskereskedelmi üzlet további kiépítésére szolgál a következő években. A kibocsátással megteremtődik továbbá a pénzügyi alap a Spar-csoport számára a fiókok és beszerzési központok kiépítéséhez és az esetleges akvizíciókhoz.</p> <p>A kibocsátás várható nettó bevétele 85.000.000,- EUR (EUR-tranche) és 3.600.000.000,- Ft (HUF-tranche).</p>
Vételre kínált értékpapírok	<p>A Kibocsátó az alábbi, bemutatóra szóló kötvényeket kínálja megvételre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 70.000.000,- EUR össznévértékben 3,75%-os Spar Magyar EUR kölcsönkötvények 2005-2010. időtartamra (ISIN AT0000499124) - 3.600.000.000,- HUF össznévértékben 7,25%-os Spar Magyar HUF kölcsönkötvények 2005-2010. időtartamra (ISIN AT0000499132)
Piacok	A kötvényeket Ausztriában és Magyarországon kínálják fel nyilvánosan megvételre.

Futamidő	2005. december 6. – 2010. december 5.
Osztalékszelvény	a névértékre vetített 3,75% EUR kötvények és a névértékre vetített 7,25% HUF kötvények
Kibocsátási árfolyam	101,50 %
Visszafizetés	A kötvényeket 2010. december 6-án névértéken fizetik vissza.
Idő előtti felmondás a Kibocsátó részéről	Abban az esetben, ha a Kibocsátót az Osztrák Köztársaságban vagy a Magyar Köztársaságban érvényben lévő adóügyi jogszabály vagy az ilyen jogszabályok alkalmazásának vagy hivatalos értelmezésének változása vagy kiegészítése a következő kamatfizetési napon arra kötelezi, hogy adókiegyenlítősi összeget fizessen (a Kölcsönkibocsátási feltétel 11. pontjának megfelelően), és ezt a kötelezettséget nem lehet valamely észszerű, a Kibocsátótól méltányosan elvárható intézkedéssel elkerülni, akkor a Kibocsátó jogosult arra, hogy az összes részkötelezvényt együttesen, de nem részlegesen, határidő előtt felmondja, és azokat névértéken, a visszafizetésre kijelölt napig fizetendő kamatokkal növelt összegben, visszafizesse.
Idő előtti felmondás a kötvénytulajdonos részéről	A kötvénytulajdonos jogosult arra, hogy saját részkötelezvényét felmondja és a visszafizetés napjáig esetlegesen fizetendő kamatokkal növelt névértékben annak azonnali visszafizetését követelje, ha a Kölcsönkibocsátási feltételek 12. pontjában leírt események valamelyike következik be.
Lead Manager és kifizetőhely	Investkredit Bank Aktiengesellschaft, Renngasse 10, 1013 Bécs, Ausztria.
Tőzsdei jegyzés	Szabályozott tőzsdei szabadforgalom a Bécsi Tőzsdén, valamint a Budapesti Értéktőzsde Hitelpapír Szekciójában.
Lényeges kockázati tényezők	<p>Kibocsátó</p> <p>A Kibocsátó a prospektus C, E és H.2 fejezeteiben részletesen vázolt kockázatoknak van kitéve, amelyek bekövetkezése esetén a társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzete negatív irányba változhat.</p> <p>Elsősorban a következő kockázatokra hívjuk fel a figyelmet:</p> <p><i>Eladósodás:</i> Az eladósodási kockázat bekövetkezése lényegesen hátrányos hatást gyakorolhat a Kibocsátó vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére.</p> <p><i>A terjeszkedésre vonatkozó bizonytalanság:</i> A növekedési stratégia sikertelen végrehajtása lényegesen hátrányos hatást gyakorolhat a Kibocsátó vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére.</p> <p><i>Piaci versenykockázat:</i> A piaci versenykockázat bekövetkezése lényegesen hátrányos hatást gyakorolhat a Kibocsátó vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére.</p> <p>Kezes</p> <p>A Kezes a prospektus D és E fejezeteiben részletesen vázolt</p>

kockázatoknak van kitéve, amelyek bekövetkezése esetén a Kezes vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzete negatív irányba változhat.

Felelősségvállalási kockázat: A SPAR-csoport egy vagy több társaságának negatív fejlődése felelősségviselési kockázatot jelent, és ezért negatív irányba befolyásolhatja a kezes vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét.

Eladósodási kockázat: Az eladósodás további növekedése negatív hatást gyakorolhat a Kezes vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére.

A terjeszkedésre vonatkozó bizonytalanság: A növekedési stratégia sikertelen végrehajtása lényegesen hátrányos hatást gyakorolhat a Kezes vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére.

Piaci versenykockázat: A piaci versenykockázat bekövetkezése lényegesen hátrányos hatást gyakorolhat a Kezes vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére.

Általánosságban

Általánosságban az élelmiszerkereskedelem szezonális jellegéből fakadó ingadozások negatív hatást gyakorolhatnak mind a Kibocsátó, mind pedig a Kezes vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére.

Az értékpapírra vonatkozó kockázati tényezők

A felkínált értékpapírokra vonatkozó kockázati tényezők:

A hitel- vagy kamatváltozási, likviditási és fizetőképességi kockázatok bekövetkezése a Kibocsátónál negatív hatást gyakorolhat a Kibocsátó vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére, és következményként akár a befektető által investált pénzeszközök teljes elvesztését is eredményezheti.