

## ZUSAMMENFASSUNG

### Warnhinweise

Diese Zusammenfassung ist eine kurze, allgemeine Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte des Prospekts. Sie sollte nur als Einleitung zum Prospekt verstanden werden und ersetzt nicht die Lektüre des gesamten Prospekts.

Die Anleger werden hiermit aufgefordert, jede Entscheidung zur Zeichnung und zum Erwerb von Teilschuldverschreibungen auf die Prüfung des gesamten Prospekts zu stützen. Die folgende Zusammenfassung ist gemeinsam mit den detaillierten Informationen (insbesondere den Finanzinformationen), die sich an anderer Stelle in diesem Prospekt befinden, zu lesen. Die Anleger sollten alle im Prospekt dargestellten Informationen und Risikofaktoren gründlich abwägen.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, kann es nicht ausgeschlossen werden, dass der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der EWR-Mitgliedsstaaten die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozeßbeginn zu tragen haben könnte.

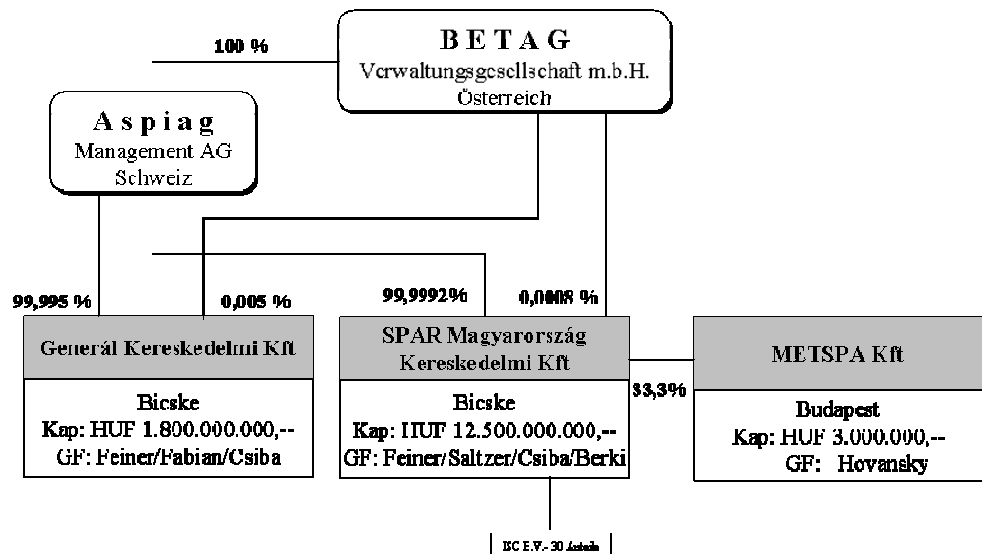
Diejenigen Personen, die die Zusammenfassung einschließlich einer Übersetzung davon vorgelegt und deren Meldung beantragt haben, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird.

### Emittent

SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft, eingetragen beim Firmengericht Fejér Megyei Bíróság unter Registrierungsnummer 07-09-009192.

### Organisationsstruktur des Emittenten

Der Emittent ist Teil der SPAR-Ungarn-Gruppe, welche die folgende Struktur hat:



GF bedeutet Geschäftsführer; Kap bedeutet Nominalkapital

Die SPAR-Ungarn-Gruppe besteht im Wesentlichen aus 3 Gesellschaften, nämlich der SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft, der SPAR-INVEST Supermarket Kereskedelmi Kft und der Generál Kereskedelmi Kft. Das Lebensmittelhandelsgeschäft betreiben SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft und SPAR-INVEST Supermarket Kereskedelmi Kft, während die

Generál Kereskedelmi Kft die Immobilienbesitzgesellschaft der SPAR-Ungarn-Gruppe ist. Die METSPA Kft ist eine Einkaufsgesellschaft. Die Anteile der INTERNATIONALE SPAR CENTRALE BV (ISC B.V.) werden aus Gründen der Markennutzung gehalten. Rückwirkend zum 30.06.2005 wurde die SPAR-INVEST Szupermarket Kereskedelmi Kft mit der SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft als aufnehmende Gesellschaft verschmolzen.

Die SPAR-Ungarn-Gruppe ist wiederum Teil der SPAR-Gruppe. Die Anteile an der Aspiag Management AG, die den Großteil der Anteile an den ausländischen SPAR-Gesellschaften hält, stehen im Eigentum der BETAG Verwaltungsgesellschaft m.b.H., welche eine 100%-ige Tochter der HOLDAG Beteiligungsgesellschaft m.b.H. ist. Diese ist die oberste Muttergesellschaft der SPAR-Gruppe, deren Anteile zu rd. 93,4% von den Haupteigentümerfamilien Drexel, Poppmeier und Reisch gehalten werden (siehe dazu weiter bei der Organisationsstruktur des Garanten).

**Geschäftstätigkeit des Emittenten**

Der Emittent ist Teil der SPAR-Gruppe. Der Emittent ist vorwiegend im Groß- und Einzelhandel für Lebensmittel und Artikel des täglichen Gebrauchs in Ungarn tätig und zu einem geringeren Ausmaß in der Produktion, der Verarbeitung und der Konservierung von Fleisch. Ende 2004 verfügte der Emittent über ein flächendeckendes Filialnetz in Ungarn, wobei der Emittent 113 SPAR-Märkte und 18 INTERSPAR-Märkte mit Verkaufsflächen zwischen 127 m<sup>2</sup> und 6.654 m<sup>2</sup> betrieb.

Im Zuge der Verschmelzung der SPAR-INVEST Szupermarket Kereskedelmi Kft mit dem Emittenten per 30.06 2005 wurden die 22 Filialen der SPAR-INVEST Szupermarket Kereskedelmi Kft an den Emittenten übertragen. Diese Filialen werden unter der Marke KAISER's weitergeführt.

**Investitionen des Emittenten im Geschäftsjahr 2005**

Der überwiegende Teil der Investitionen dient dem Ausbau des Filialnetzes des Emittenten in Ungarn. Der Emittent hat im Jahr 2005 bis einschließlich September rd. HUF 4,5 Mrd. investiert, wovon rd. HUF 3,5 Mrd. auf Märkte und rd. HUF 891 Mio. auf den Fuhrpark bzw. auf Lagereinrichtung entfallen. Im gleichen Zeitraum investierte die Generál Kereskedelmi Kft, eine mit der Emittentin eng verflochtene Gesellschaft der SPAR Ungarn Gruppe, rd. HUF 4,2 Mrd. in Immobilien.

**Marktposition und Finanzdaten des Emittenten**

Der Emittent bzw. die SPAR-Ungarn-Gruppe zählt zu den größten Anbietern im ungarischen Lebensmittelhandel. Nach internen Daten des Emittenten liegt die SPAR-Ungarn-Gruppe derzeit an vierter Stelle hinter der Tesco-Gruppe, der Metro-Gruppe und der belgischen Povera-Gruppe.

**Wesentliche Finanzinformationen des Emittenten**

Wesentliche Kennzahlen der Ertragslage des Emittenten für die Wirtschaftsjahre, die am 31.12.2003 und 31.12.2004 endeten:

THUF		<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>Veränderung</b>
Umsatzerlöse		126.069.040	138.890.910	10,2%
Betriebsgewinn	vor	5.263.042	6.458.827	22,7%
Abschreibungen				
Betriebsgewinn		1.626.923	1.611.194	-1,0%

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	919.060	2.569.335	179,6%
--	---------	-----------	--------

Wesentliche Kennzahlen der Finanzlage des Emittenten zum 31.12.2003 und 31.12.2004:

	31.12.2003	31.12.2004
Eigenkapitalquote	24,3%	22,5%
Cash Flow Rate	3,6%	5,3%
Effektivverschuldungsmultiplikator	7,6	6,0
Gesamtkapitalrentabilität	2,6%	5,2%

**Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder des Emittenten**

Geschäftsführung:

Péter Feiner  
Kornél Saltzer  
Gábor Csiba  
Ernő Berki

Aufsichtsrat:

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

**Hauptaktionäre des Emittenten**

Gesellschafter des Emittenten sind die Aspiag Management AG (99,9992%) und die BETAG Verwaltungsgesellschaft m.b.H. (0,0008%).

**Finanzinformationen zum Emittenten**

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2003 und 31.12.2004 befinden sich im Anhang 3 des Prospekts.

**Abschlussprüfer des Emittenten**

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

**Angaben zum Kapital des Emittenten**

Das Kapital des Emittenten beträgt HUF 12.500.000.000,- (per 31.12.2004) und ist zur Gänze eingezahlt.

**Einsehbare Dokumente des Emittenten**

Während der Gültigkeitsdauer des Registrierungsformulars können die Satzung des Emittenten und die historischen Finanzinformationen des Emittenten am Sitz des Emittenten eingesehen werden.

**Garant**

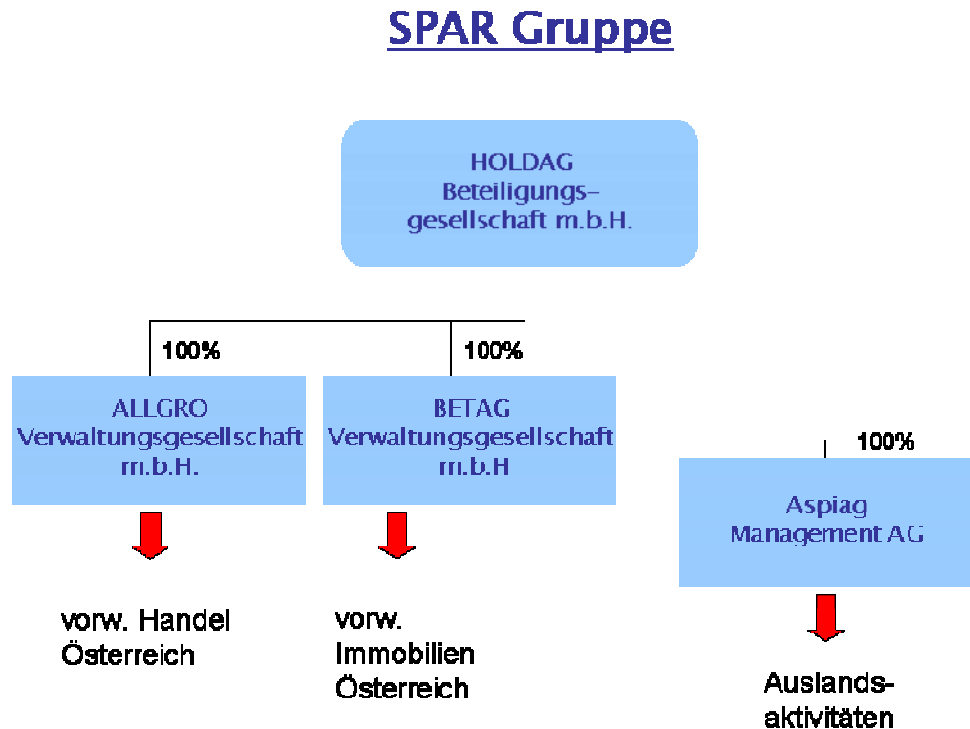
Die angebotenen Teilschuldverschreibungen werden von der SPAR Österreichische Warenhandels-Aktiengesellschaft zur Gänze garantiert. Der Garant ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, die unter FN 34170a im Firmenbuch des Landesgerichts Salzburg eingetragen ist.

**Organisationsstruktur des Garanten**

Die SPAR Österreichische Warenhandels-AG ist als 100%-ige Tochter in den Konzernen der ALLGRO Verwaltungsgesellschaft m.b.H. einbezogen und Teil der SPAR-Gruppe. Die ALLGRO Verwaltungsgesellschaft m.b.H. ihrerseits steht zur Gänze im Eigentum der HOLDAG Beteiligungsgesellschaft m.b.H., deren Anteile zu rd. 93,4% von den Eigentümerfamilien

Drexel, Poppmeier und Reisch gehalten werden. Ebenfalls zur SPAR-Gruppe gehören die BETAG Verwaltungsgesellschaft m.b.H., die im Wesentlichen Beteiligungen an Gesellschaften der Spar-Gruppe hält, die Eigentümer von Immobilien in Österreich sind, sowie die Aspiag Management AG, die im Wesentlichen Beteiligungen an Gesellschaften der Spar-Gruppe mit Sitz außerhalb von Österreich hält.

Die **SPAR-Gruppe** hat folgende Struktur:



**Geschäftstätigkeit des Garanten**

Der Garant ist im Groß- und Einzelhandel für Lebensmittel und Waren des täglichen Gebrauchs in Österreich tätig.

Der Garant betreibt über sechs Zweigniederlassungen Großhandels-geschäfte und eine Vielzahl von Einzelhandelsfilialen (SPAR-Märkte, SPAR-Supermärkte, EUROSPAR-Märkte). Über die Tochtergesellschaft INTER-SPAR Gesellschaft mbH werden die INTERSPAR-Supermärkte betrieben.

Die Immobilien, auf denen der Garant die Handelsgeschäfte betreibt, stehen grundsätzlich nicht im Eigentum des Garanten, sondern anderer Gesellschaften der Spar-Gruppe (Besitzgesellschaften). Der Garant ist in der Regel in die Finanzierung dieser Immobilien eingebunden, sei es durch direkte Finanzierung der Besitzgesellschaften, sei es durch die Übernahme von Haftungen für die Besitzgesellschaften.

**Investitionen des Garanten im Geschäftsjahr 2005**

Die Investitionen in den Neubau und den Ausbau sowie die Erneuerungen der SPAR-, INTERSPAR- und EUROSPAR-Märkte werden einerseits durch den Garanten, andererseits zu einem wesentlichen Teil auch durch Tochtergesellschaften (Besitzgesellschaften) der BETAG getätigt.

Insgesamt setzt die SPAR-Gruppe in Österreich im Jahr 2005 ein umfangreiches Investitionsprogramm um. Neben den laufenden Investitionen im Filialbereich gibt es eine Reihe von Großprojekten (insbesondere Neuerrichtung von INTERSPAR- und EUROSPAR-

Märkten), die teilweise bereits 2004 begonnen wurden und über das Jahr 2005 hinausreichen. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Großprojekte im Jahr 2005 beläuft sich auf rd. EUR 193 Mio.

### **Marktposition und Finanzdaten des Garanten**

Der Garant ist einer der beiden größten Anbieter am österreichischen Markt für Lebensmittel und Waren des täglichen Gebrauchs.

Wesentliche Kennzahlen der Ertragslage des Garanten für die Wirtschaftsjahre, die am 31.12.2003 und 31.12.2004 endeten:

TEUR	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>Veränderung</b>
Umsatzerlöse	2.639.634	2.687.656	1,8%
Betriebserfolg vor Abschreibungen	171.371	138.209	-19,4%
Betriebserfolg	64.363	36.939	-42,6%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	54.351	49.812	-8,4%

Im Jahr 2004 wurde die Verrechnung zwischen Großhandel und Filialen geändert, dadurch sind die Ergebniszahlen nur auf EBT-Ebene vergleichbar. Auf Konzernebene hat diese Veränderung keine Auswirkung.

Weitere wesentliche Kennzahlen für den Garanten zum 31.12.2003 und 31.12.2004:

	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2004</b>
Eigenkapitalquote	24,1%	24,7%
Cash Flow Rate	5,8%	5,3%
Effektivverschuldungsmultiplikator	6,7	8,2
Gesamtkapitalrentabilität	5,6%	5,2%

### **Wesentliche Finanzinformationen zum Garanten**

Die Jahresabschlüsse per 31.12.2003 und 31.12.2004 befinden sich im Anhang 3 des Prospektes.

### **Abschlussprüfer des Garanten**

ERNST & YOUNG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H., Wagramer Straße 19, IZD-Tower, A-1220 Wien

### **Angaben zum Kapital des Garanten**

Das Grundkapital des Garanten beträgt EUR 30.000.000,00 (per 31.12.2004) und ist zur Gänze bar einbezahlt. Das Grundkapital besteht aus 30.000 Namensaktien im Nennbetrag von je EUR 1.000,00.

### **Einsehbare Dokumente des Garanten**

Während der Gültigkeitsdauer des Registrierungsformulars können die Satzung des Garanten und die historischen Finanzinformationen des Garanten am Sitz des Garanten eingesehen werden.

### **Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder des Garanten**

Vorstand:

Dr. Gerhard Drexel, Vorstandsvorsitzender  
 Mag. Friedrich Poppmeier  
 Hans K. Reisch  
 Mag. Rudolf Staudinger

Aufsichtsrat:  
 Präsident Kommerzialrat Hans M. Reisch, Vorsitzender  
 Kommerzialrat Direktor Dr. Karl Ludwig, 1. Stellvertreter des Vorsitzenden  
 Kommerzialrat Direktor Dr. Friedrich Poppmeier, 2. Stellvertretender des Vorsitzenden  
 Kommerzialrat Direktor Hans Drexel  
 Dr. Nikolaus Michalek  
 Dipl. Betriebswirt Bernd Bothe  
 Egon Karabacek, (Zentralbetriebsobmann, vom Betriebsrat entsendet)  
 Franz Hechl (vom Betriebsrat entsendet)  
 Dkfm. Wilhelm Laufke (kooptiert) (vom Betriebsrat entsendet)  
 Walter Aigner (vom Betriebsrat entsendet)

<b>Hauptaktionäre des Garanten</b>	Die Aktien des Garanten befinden sich zu 100% im Besitz der ALLGRO Verwaltungsgesellschaft m.b.H.
<b>Gründe für das Angebot und Emissionserlös</b>	Der Emissionserlös der Anleihen dient im Wesentlichen zum weiteren Ausbau des ungarischen Einzelhandelsgeschäftes in den nächsten Jahren. Mit der Emission wird ferner die Finanzierungsbasis der Spar-Gruppe für den Ausbau von Filialen und Einkaufszentren sowie mögliche Akquisitionen geschaffen. Der erwartete Nettoemissionserlös beträgt EUR 84,702,500.00 (EUR-Tranche) und HUF 3,587,400,000.00 (HUF-Tranche).
<b>Angebotene Wertpapiere</b>	Der Emittent bietet die folgenden auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen an: - Nominale EUR 85,000.000,00 3,75 % SPAR Magyar EUR Anleihe 2005-2010 (ISIN AT0000499124) - Nominale HUF 3.600,000.000,00 7,25 % SPAR Magyar HUF Anleihe 2005-2010 (ISIN AT0000499132)
<b>Märkte</b>	Die Teilschuldverschreibungen werden in Österreich und Ungarn öffentlich angeboten.
<b>Laufzeit</b>	6.12.2005 bis 5.12.2010
<b>Kupon</b>	3,75 % für die EUR-Tranche und 7,25 % für die HUF-Tranche
<b>Emissionskurs</b>	101,50 %
<b>Rückzahlung</b>	Die Teilschuldverschreibungen werden am 6.12.2010 zum Nennwert zurückgezahlt.
<b>Vorzeitige Kündigung durch den Emittenten</b>	Falls der Emittent als Folge einer Änderung oder Ergänzung der steuerrechtlichen Vorschriften von oder in der Republik Österreich und/oder in der Republik Ungarn oder als Folge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der offiziellen Auslegung dieser Vorschriften am nächstfolgenden Zinszahlungstag zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen (wie in Punkt 11. der Anleihebedingungen definiert) verpflichtet ist und der Emittent diese Verpflichtung nicht durch ihm zumutbare Maßnahmen vermeiden kann, ist der Emittent berechtigt, die Teilschuldverschreibungen

insgesamt, jedoch nicht teilweise, vorzeitig zu kündigen und zum Nennwert zuzüglich allfälliger bis zum für die Rückzahlung festgesetzten Tag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen.

**Vorzeitige Kündigung durch die Anleihegläubiger**

Die Anleihegläubiger sind berechtigt, ihre Teilschuldverschreibungen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennwert zuzüglich allfälliger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn eines der in Punkt 12. der Anleihebedingungen beschriebenen Ereignisse eintritt.

**Lead Manager und Zahlstelle**

Investkredit Bank Aktiengesellschaft, Renngasse 10, 1013 Wien, Österreich.

**Börsennotierung**

Geregelter Freiverkehr an der Wiener Börse und Sektion für Schuldverschreibungen (Hitelpapír Szekció) der Budapester Börse (Budapesti Értéktőzsde)

**Wesentliche Risikofaktoren**

**Emittent**

Der Emittent ist den in den Abschnitten C, E sowie H.2 des Prospekts näher dargestellten Risiken ausgesetzt, bei deren Eintritt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflusst werden kann. Im Wesentlichen kann auf die folgenden Risiken verwiesen werden:

*Verschuldung:* Der Eintritt des Verschuldungsrisikos kann einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben.

*Unsicherheit bezüglich Expansion:* Die nicht erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie kann einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben.

*Wettbewerbsrisiko:* Die Realisierung des Wettbewerbsrisikos kann einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten haben.

**Garant**

Der Garant ist den in den Abschnitten D und E näher dargestellten Risiken ausgesetzt, bei deren Eintritt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Garanten negativ beeinflusst werden kann

*Haftungsrisiko:* Eine negative Entwicklung einer oder mehrerer Gesellschaften der SPAR-Gruppe kann ein Haftungsrisiko darstellen und daher die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Garanten negativ beeinflussen.

*Verschuldungsrisiko:* Ein weiterer Anstieg der Verschuldung kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Garanten haben.

*Unsicherheit bezüglich Expansion:* Die nicht erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie kann einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Garanten haben.

*Wettbewerbsrisiko:* Die Realisierung des Wettbewerbsrisikos kann einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Garanten haben.

**Allgemein**

Generell können sich die aus der Saisonalität des Lebensmittelhandels

ergebenden Schwankungen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten und des Garanten auswirken

### **Wertpapierbezogene Risikofaktoren**

*Risikofaktoren bezüglich der angebotenen Wertpapiere:* Ein Eintritt des Kredit-, Zinsänderungs-, Liquiditäts- oder Bonitätsrisikos bei der Emittentin kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und in der Folge bis zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel führen.