

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

a Progress Étteremhálózat Korlátolt Felelőségű Társaság

által kibocsátott, 660 darab, egyenként 50.000.000 forint névértékű, 33.000.000.000 forint össznévértékű HU0000359906 ISIN kódú, névre szóló, dematerializált módon előállított 'PROGRESS 2030' elnevezésű kötvény XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához

Forgalmazó: K&H Bank Zrt.

Jelen Információs Dokumentumot a BÉT mint Piacműködtető 2021. február 16. napján kelt, 23/XBond//2021. számú határozatával hagyta jóvá.

2021. február 26.

FIGYELEMFELHÍVÁS

Jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a vonatkozó EU jogszabályok alapján tájékoztatónak, azt a Felügyelet nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával, továbbá a Piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során az abban foglalt, a Kibocsátóra, illetve működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét nem vizsgálta, ezzel kapcsolatban kizárólag a Kibocsátót terheli minden jogi felelősség. Ebből a szempontból az értékpapírba történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

Jelen Információs Dokumentum az XBond Üzletszabályzat szerinti információs dokumentumnak minősül. A Kötvények Magyarországon, a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján, kompetitív Aukciós eljárás keretében kerültek kibocsátásra, amely a Prospektus Rendelet alapján mentesült a tájékoztató készítési és közzétételi kötelezettség alól.

Jelen Információs Dokumentum tartalmáért kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget, ezért a Kibocsátó által kibocsátott Kötvények a Befektetők szempontjából *kiemelten kockázatosnak* minősülnek.

A jelen Információs Dokumentumban nagy kezdőbetűvel jelölt, az Információs Dokumentum meghatározott részében külön nem definiált kifejezések a jelen Információs Dokumentum 16. fejezetében (Fogalom-meghatározások) meghatározott jelentéssel bírnak.

A Kibocsátó szerződő fele a McDonald's Corporation leányvállalatával, a MCD Global Franchising Limited-del (a továbbiakban önállóan, illetve – a McDonald's Corporation kapcsolódó leányvállalataival – együttesen, ideértve e társaságok jogutódjait is: „**McDonald's**”) kötött többoldalú, Illinois állam (Amerikai Egyesült Államok) joga alá tartozó franchise megállapodásnak, amely megállapodás alapján a Kibocsátó Magyarországon McDonald's éttermeket üzemeltet és fejleszt. A jelen Információs Dokumentum bejegyzett védjegyeket tartalmaz (ideértve a McDonald's® védjegyet), amely védjegyek a McDonald's kizárólagos tulajdonát képezik. A McDonald's, továbbá annak bármely vezetője, menedzsere, tagja, részvényese, tulajdonosa, ügynöke vagy alkalmazottja (együttesen jelen bekezdésben: „**McDonald's Felek**”) sem tekinthető a Kötvények kibocsátójának vagy jegyzőjének, e személyek nem működnek közre a Kötvények forgalomba hozatala, illetve értékesítése során, továbbá nem vállalnak semmilyen felelősséget a jelen Információs Dokumentum elkészítéséért, illetve annak tartalmáért. A McDonald's Felek egyike sem tartozik a Kötvények értékesítéséért vagy forgalomba hozataláért felelősséggel. A McDonald's Felek továbbá nem vállalnak felelősséget bármely, jelen Információs Dokumentumban szereplő vagy a Kötvények forgalomba hozatalával vagy értékesítésével kapcsolatban feltárt pénzügyi beszámoló, terv, pénzügyi adat vagy bármely egyéb információ helyességéért. A Kibocsátó felhívja a figyelmet arra, hogy a Kötvény megvásárlása esetén a Kötvény forgalomba hozatala, értékesítése, illetve a Kibocsátó működése jelen Információs Dokumentumban foglalt bemutatásának bármely pontatlanságából eredő igény kizárólag a Kibocsátóval szemben érvényesíthető, erre alapozva tehát a McDonald's Felekkel szemben sem közvetett, sem közvetlen módon nem érvényesíthető igény.

TARTALOMJEGYZÉK

1	FELELŐS SZEMÉLYEK ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK	6
2	KÖNYVVIZSGÁLÓK	7
3	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS	7
4	KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	16
5	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE	19
6	A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL	21
7	TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK	27
8	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	30
9	A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI, HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK	30
10	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	31
11	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL	31
12	EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK	31
13	A KÖTVÉNYEK JELLEMZŐI	31
14	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK	40
15	A BEFEKTETŐKKEL VALÓ KAPCSOLATTARTÁS	40
16	FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK	41
1. SZÁMÚ MELLÉKLET:	A KIBOCSÁTÓ CÉGSTRUKTÚRÁJÁNAK BEMUTATÁSA	45
2. SZÁMÚ MELLÉKLET:	SZERVEZETI ÁBRA	46
3. SZÁMÚ MELLÉKLET:	A KIBOCSÁTÓ 2019. ÉVI AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA	47
4. SZÁMÚ MELLÉKLET:	MEGHÍVOTT BEFEKTETŐK LISTÁJA	77

BEVEZETŐ

Az Információs Dokumentumban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a Fogalom-meghatározások című fejezetben található.

A Kibocsátó vállalja, hogy az első XBond kereskedési napot legalább két kereskedési nappal megelőzően közzéteszi a jelen Információs Dokumentumot. A Kibocsátó kötelezettséget vállalt, illetve vállal arra, hogy a Kötvények a BÉT által üzemeltetett XBond multilaterális kereskedési rendszerben kerülnek regisztrálásra a Forgalomba Hozatal Napját követő 180 (száznyolcvan) napon belül, és a Kibocsátó a Kötvényeket a Lejárat Napjáig az XBond multilaterális kereskedési rendszerben forgalomban tartja.

A Hitelminősítő a Kibocsátót BB-/Stable hitelminősítéssel, a Kibocsátó által kibocsátott, a jelen Információs Dokumentumban bemutatott Kötvényeket BB- hitelminősítéssel látta el.

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt, illetve vállal arra, hogy a Kötvény legalább egy hitelminősítő általi hitelminősítését évente felülvizsgálhatja és a Lejárata Napjáig fenntartja.

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt, illetve vállal arra, hogy a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a hitelminősítő rendelkezésére bocsát, és a minősítés során a hitelminősítővel mindenben együttműködik.

A Kibocsátó hozzájárult, illetve hozzájárul ahhoz, hogy az MNB – vagy közvetlenül, vagy közvetve egy, az MNB honlapján elhelyezett és a Hitelminősítő honlapjának megfelelő oldalára továbbutaló link elhelyezésével – elérhetővé tegye a Kibocsátó hitelminősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát a kapcsolódó hitelminősítői jelentésekkel (ún. rating report) együtt; és

A Hitelminősítő az Európai Parlament és a Tanács hitelminősítő intézetekről szóló 1060/2009/EK rendelete szerint nyilvántartott, az Európai Unió területén székhellyel rendelkező intézmény és szerepel az Európai Értékpapíripiaci Hatóság (angolul: European Securities Markets Authority) honlapján közzétett hitelminősítő intézmények listáján (<https://www.esma.europa.eu/supervision/credit-rating-agencies/risk>).

A hitelminősítés nem tekinthető az értékpapírok megvételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, és azt a hitelminősítő intézmény bármikor felfüggesztheti, módosíthatja vagy visszavonhatja.

A Kibocsátó vállalta, illetve vállalja, hogy legalább egy árjegyző a Kötvények teljes futamidejére árjegyzési szerződést köt a BÉT-tel a kereskedési helyszínen kötelező érvényű árjegyzés fenntartásáról az első Xbond Kereskedési Naptól kezdődően melynek keretében:

- a) az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 (tizenöt) percen keresztül fenntart,
- b) az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100.000 (egyszázezer) eurónak megfelelő forintösszeget, vagy legalább 1 (egy) darab Kötvényre vonatkozik,
- c) a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 (kettőszáz) bázispontot.

Kibocsátó és az Árjegyző között, a fenti feltételeknek megfelelően a Kötvény teljes futamidejére árjegyzési szerződés került megkötésre.

A Kibocsátó vállalta, illetve vállalja, hogy tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet együttestől, konstrukciótól, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalatcsoport tagjától, vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától a Növekedési Kötvényprogramban kibocsátott Kötvény révén történő forrásbevonást valósítsa meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja. A Kibocsátó vállalja, hogy az MNB felhívására ezen kötelezettség teljesülésének ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít.

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt, illetve vállal arra, hogy a kibocsátás révén bevont forrást a kibocsátáshoz szükséges, az NKP Terméktájékoztató szerint elfogadható hitelminősítést készítő hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a hitelminősítői riportban foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.

1 FELELŐS SZEMÉLYEK ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

A jelen Információs Dokumentum nem tekinthető a Kibocsátó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Információs Dokumentum lezárását követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy bármely információ az Információs Dokumentum lezárásának időpontját követően is pontos lesz.

Az Információs Dokumentumban szereplő stratégiai irányok a Kibocsátó vezetésének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nem garantálható, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen a mostani várakozásoknak megfelelően alakulnak.

A jelen Információs Dokumentumban nem szereplő adatok a Kibocsátótól származó megerősítés nélkül nem tekinthetők hitelesnek. Az Információs Dokumentumot olyan személyek, akik erre nem jogosultak, üzleti ajánlatként nem használhatják fel.

A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentésnek.

A jelen Információs Dokumentum, illetve egyéb pénzügyi nyilatkozat nem kíván alapul szolgálni semmilyen hitelképességi vizsgálatnak vagy értékelésnek. A Befektetőnek saját magának kell értékelnie a jelen Információs Dokumentumban foglalt információkat, és az így lefolytatott vizsgálatok eredményeképpen kell döntenie a Kötvények megvásárlásáról.

A jelen Információs Dokumentumban, vagy annak bármely kiegészítésében adott információért való felelősségért, és ezzel összefüggésben az értékpapír tulajdonosának okozott kár megtérítéséért a Tpt. 29. § (1) bekezdése szerinti felelős személynek kizárólag a Kibocsátó minősül és egyetlen más jogi, vagy természetes személyt sem lehet ilyen felelős személynek tekinteni anélkül, hogy az illető személy erre vonatkozó kifejezett, írásbeli és teljes bizonyító erejű magánokiratba, illetve közokiratba foglalt felelősségvállaló nyilatkozatot tenne.

A Kibocsátó ügyvezetőjének jelen Információs Dokumentumban foglalt aláírása az ügyvezetőnek a Kibocsátó törvényes képviselőjeként tett nyilatkozatának tekintendő és így a Kibocsátó nyilatkozatának és felelősségvállalásának minősül és az semmilyen körülmények között sem tekinthető akként, hogy az ügyvezető a Tpt. 29. § (1) bekezdése szerinti felelős személy lenne, illetve, hogy az ügyvezető felelősségvállaló nyilatkozatot tenne.

A Kibocsátó kijelenti, hogy a jelen Információs Dokumentumban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb ismeretei szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket. A jelen Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvény, valamint a Kibocsátó jelenlegi helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A Kibocsátót, mint egyedüli felelős személyt az Információs Dokumentum közzétételétől számított 5 évig terheli a fenti felelősség, amely érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Budapest, 2021. február 26.

Égi Zsolt, ügyvezető
Progress Étteremhálózat Korlátolt Felelősségű Társaság

2 KÖNYVVIZSGÁLÓK

A Kibocsátó megbízott és cégnyilvántartásba bejegyzett könyvvizsgálója a legutolsó, 2019. pénzügyi évben is változatlan módon az alábbi könyvvizsgáló szervezet:

A megbízott könyvvizsgáló szervezet adatai

Cégnév:	Ernst & Young Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely:	1132 Budapest, Váci út 20.
Cégjegyzékszám:	01-09-267553
Kamarai nyilvántartási szám:	001165
Jogviszony kezdete:	2016. május 30.
Jogviszony vége:	2021. május 31.

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai

Név:	Mészáros Péter
Anyja neve:	Fleck Klára
Lakcím:	1222 Budapest, Kötélgyártó utca 4.
Kamarai nyilvántartási szám:	005805

3 KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS

3.1 A PIACRA ÉS IPARÁGRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK

3.1.1 Makrogazdasági tényezők

A Kibocsátó tevékenysége és eredményessége kitett a globális makrogazdasági környezet, illetve a Magyarország piaci, gazdasági környezetének alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, az országgockázat, az infláció, valamint az államháztartási hiány alakulása alapvető hatást gyakorol az üzleti környezetre. A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Kibocsátó eredményességére, és ezáltal működésének jövedelmezőségére.

Ilyen, kedvezőtlen makrogazdasági hatással járhat a koronavírus járvány (COVID-19), továbbá az arra tekintettel, vagy azzal összefüggésben meghozott nemzetközi, kormányzati, hatósági, vagy egyéb intézkedések, valamint a piaci folyamatok és fogyasztói magatartások ezzel kapcsolatos változása.

A gazdaságpolitika, ezen keresztül az infláció, az árfolyam politika és a kamatkörnyezet alakulása erőteljesen befolyásolhatja a kötvénybefektetések megtérülését.

3.1.2 Versenyhelyzet

A Kibocsátó piacán számos, jelentős pozíciókkal és tapasztalatokkal, továbbá jelentős technológiával, kapacitásokkal és pénzügyi erővel rendelkező társaság versenyez egymással, valamint új piaci szereplők szállhatnak versenybe a jövőben. Az esetlegesen megerősödő verseny számottevő, előre nem látható fejlesztéseket, befektetéseket tehet szükségessé, továbbá negatív hatással lehet a Kibocsátó piaci részesedésére, amelyek negatív hatással lehetnek a Kibocsátó eredményességére.

3.1.3 Technológiai kockázatok

A Kibocsátó folyamatosan figyelemmel kíséri az innovatív technológiai megoldásokat, monitorozza azok fejlődését. A Kibocsátó igyekszik megfelelni az új technológiai kihívásoknak, továbbá az ilyen technológiai fejlődés következtében megváltozott piaci, gazdasági környezetnek. Ugyanakkor nem biztosítható, hogy a Kibocsátó a jövőben nem szenved el veszteséget vagy nem kerül versenyhátrányba annak következtében, hogy az ilyen új technológiai megoldásokat nem kellő időben, vagy megfelelően adaptálja.

3.1.4 Adózás

A Kibocsátóra vonatkozó jelenlegi adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok a jövőben változhatnak, így különösen nem kizárható, hogy a már meglévő adók mértéke növekedhet, illetve különadó kerülhet kivételre az iparági szereplőkre, növelve ezzel a Kibocsátó adóterhelését. A vonatkozó adószabályok akár visszaható hatállyal is módosulhatnak, amelyek a Kibocsátó árbevételére és eredményességére is hatással lehetnek.

3.1.5 Jogszabályi korlátozások

A Kibocsátó tevékenységét a szabályozói környezet, a jogszabályi korlátozások számottevő mértékben befolyásolják. A jogszabályi változások nyomán bekövetkező változások, illetve a működés fontos területeit érintő szigorítások lehetnek például a gyermekeket célzó termékek marketingjét és értékesítését, az egységek elhelyezkedését, vagy azok nyitvatartási idejét korlátozó szabályozások.

A Kibocsátó részéről felkészülést és beruházást igényel az EU környezetvédelemre meghatározott irányelvei alapján nemrég elfogadott javaslat, amely felhatalmazza a kormányt, hogy 2021. nyaratól rendelettel tiltsa meg az egyes egyszer használatos műanyag termékek gyártását, használatát, illetve kereskedelmét.

3.1.6 Munkaerőhöz kapcsolódó kockázat

A Kibocsátó teljesítménye nagymértékben függ a megfelelő munkaerő kapacitástól. A Kibocsátó versenyképességét nagymértékben befolyásolja a személyi kockázat, amely során a Kibocsátó leginkább a munkaerőhiány területén van kitéve veszélyforrásnak.

Amennyiben a Kibocsátó nem tudja biztosítani a megfelelő képesítésű és számú munkavállalót, kedvezőtlen hatással lehet az üzleti eredményeire.

3.1.7 Fogyasztói szokások változása

A Kibocsátó teljesítményére, eredményességére kedvezőtlen hatással lehet a fogyasztói szokások változása, például az „otthonételek” számának, gyakoriságának jelentős emelkedése, illetve a helyben fogyasztás és az elvitelre kért fogyasztás arányának megváltozása.

3.2 A KIBOCSÁTÓRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK

3.2.1 Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak távozásának kockázata

A Kibocsátó szempontjából jelentős veszélyforrás a humán erőforrásból eredő kockázat. Ezért a Kibocsátó megteszi a szükséges erőfeszítéseket, kidolgozta és folyamatosan működteti mindazokat az eljárásokat, amelyek szükségesek a kulcsfontosságú alkalmazottak megtartásának, szükség esetén pótlásának biztosítása érdekében. Amennyiben a Kibocsátó a fentiek ellenére

bármely okból nem tudja megtartani, vagy pótolni kulcsfontosságú alkalmazottait, az lényeges hátrányos hatással lehet a Kibocsátó működésére, pénzügyi helyzetére és eredményességére.

3.2.2 Külső beszállítókhoz, alapanyagokhoz, segédanyagokhoz, gépekhez, berendezésekhez kapcsolódó kockázat

A Kibocsátó kizárólag külső forrásokból szerzi be alap- és segédanyagait. A Kibocsátó teljesítménye nagy mértékben függ a megfelelő, megbízható beszállítói partnerektől. A stabil beszállítói háttérben történt változás, illetve az alap- és segédanyag, gépek, berendezések áremelkedése jelentősen hátrányos hatást gyakorolhat a Kibocsátó működésére, gazdálkodására és eredményességére.

3.2.3 Termékek helyszínre történő szállításának kockázata (logisztikai kockázat)

A Kibocsátó éttermeiben felhasznált termékek meghatározó részének beszerzését és helyszínre szállítását egy multinacionális logisztikai szolgáltatásokat nyújtó társaság biztosítja. Abban az esetben, ha a logisztikai társaság működésében bármely olyan körülmény merül fel, amely miatt a szolgáltatás zavartalan nyújtása nem biztosítható, az a Kibocsátó működésére és eredményességére jelentősen hátrányos hatással lehet.

3.2.4 Beruházások és fejlesztések kockázatai

A Kibocsátó üzleti terveit részben már meglévő üzleti tevékenységével és/vagy új fejlesztések, beruházások segítségével kívánja megvalósítani. A Kibocsátó fejlesztési projektek során kivitelezési kockázatot is vállal.

Bár a Kibocsátó az új projektek, beruházások megvalósításának előkészületei során gondos műszaki, jogi és pénzügyi tervezést végez, mégsem zárható ki egyes projektek engedélyezésének elhúzódása, ellehetetlenülése vagy vártnál alacsonyabb jövedelmezősége.

3.2.5 Információs rendszerek kockázata

A Kibocsátó tevékenysége informatikai rendszerektől függ. Előfordulhat, hogy az informatikai rendszerek nem megfelelő működése vagy biztonsága olyan következményekkel jár, amely hátrányos helyzetbe hozza a Kibocsátó vagy a leányvállalatának a Progress Promotion-nek a tevékenységét és eredményességét. Az információs technológiai rendszerek számos problémára érzékenyek, mint például a számítógépes vírus fertőzés, hackelés, a létfontosságú informatikai központok fizikai károsodása, valamint a szoftver vagy hardver meghibásodása.

3.2.6 Kapcsolt vállalkozásokhoz fűződő üzleti kapcsolatok

A Kibocsátó és a kapcsolt vállalkozásai között számos üzleti kapcsolat van. Nem garantálható, hogy a Kibocsátó vagy a kapcsolt vállalkozások tulajdonosi struktúrájának esetleges jövőbeli változása esetén a Kibocsátó viszonya ezen vállalkozásokkal változatlan marad.

3.2.7 Kulcsfontosságú engedélyek és minősítések

Amennyiben a Kibocsátó működéséhez szükséges tanúsítványokat, minősítéseket és engedélyeket visszavonnák, vagy nem hosszabbítanák meg, úgy az jelentősen korlátozhatná a Kibocsátó tevékenységét, amely negatív hatást gyakorolhat a működés eredményességére.

3.2.8 Hatósági kockázat

Az adóhatóságon kívül számos más hatóság is jogosult a Kibocsátó szabályoknak megfelelő működését ellenőrizni. A Kibocsátó minden tőle elvárható elkövet a jogszabályi és hatósági –

így különösen élelmiszerbiztonsági – előírásoknak megfelelő működés biztosítása érdekében. Azonban nem zárható ki, hogy egy jövőbeli hatósági vizsgálat során a Kibocsátónak számottevő kiadást jelentő megállapítások történnek, vagy az eljáró hatóságok a Kibocsátót bizonyos szankciókkal (így például bírsággal) sújtják.

3.2.9 Franchise jogokhoz kapcsolódóan felmerülő kockázat

A Kibocsátó jelenleg a McDonald's Corporation világszerte ismert franchise rendszerének egyetlen, de nem kizárólagos magyarországi developmental licensee partnere, amely a jelenlegi működésének, illetve eredményességének meghatározó tényezőjét képezi. Abban az esetben, ha a Kibocsátó e franchise jogok használatára történő jogosultságát bármely okból – akár részben vagy egészben – elveszítené vagy e jogosultsága korlátozásra kerülne, az jelentős kihatással lehet a Kibocsátó üzleti tevékenységére, eredményességére, pénzügyi helyzetére, illetve jövőbeli terveire. A Kibocsátó üzleti tevékenységét a McDonald's-al fennálló üzleti kapcsolat jelentős mértékben befolyásolja, amely üzleti kapcsolatban beálló esetleges változás hátrányosan érintheti a Kibocsátó üzleti tevékenységét, eredményességét, pénzügyi helyzetét, illetve jövőbeli terveit.

A McDonald's-al kötött többoldalú franchise megállapodás alapján a McDonald's vételi joggal rendelkezik a Kibocsátóban fennálló társasági részesedés, illetve minden, a franchise üzletág és a franchise étterem működése során használt eszköz vonatkozásában (ideértve a készleteket, anyagokat, felszereléseket, berendezéseket, jelzéseket, szoftvereket, alkalmazásokat, felületeket és adatokat, azonban ide nem értve azon vagyontárgyakat, amelyek nem felelnek meg a McDonald's szabvány előírásainak). E vételi jog a franchise megállapodásban meghatározott feltételek teljesülése esetén gyakorolható, azzal, hogy amennyiben a vételi jog gyakorlására a Kibocsátó súlyos szerződésszegése miatt kerül sor, a szerzés a franchise megállapodásban meghatározottak szerint meghatározott ár 80%-án történik. Ezenkívül, a Kibocsátó, a Progress Promotion, a Leones QSR, valamint a Leones 18 Holding üzletrészein első ranghelyi zálogjog került megalapításra a MCD Global Franchising Limited mint zálogjogosult javára – többek között – a franchise partnerek (ideértve a Kibocsátót) valamennyi fennálló és jövőbeni, a többoldalú McDonald's-al kötött franchise megállapodásból, valamint a kapcsolódó fejlesztési megállapodásból eredő kötelezettségeinek biztosítására.

3.2.10 Adatkezelés kockázata

A Kibocsátó nagyszámú személyes adatot kezelhet, mely tevékenységgel szemben a kapcsolódó törvényi szabályozás rendkívül szigorú követelményeket támaszt. A Kibocsátó minden tőle telhetőt elkövet az adatkezelés szabályainak való megfelelés érdekében, de nem zárható ki, hogy az eljáró bíróság vagy hatóság hiányosságokat állapítanak meg a Kibocsátó gyakorlatával kapcsolatban és jogkövetkezményt alkalmaz, akár kártérítést ítélhet meg vagy bírságot szabhat ki.

3.2.11 Reputációs kockázat

Ha a Kibocsátó vezetőségének intézkedései ellenére a McDonald's mint márkanév iránti bizalom akár hazai, akár külföldi folyamatok eredményeként lecsökkenne, vagy bármilyen a Kibocsátóra negatívan ható esemény következne be, úgy az jelentős negatív hatással lehetne a Kibocsátó bevételére, és ezáltal az eredményességre.

3.2.12 Finanszírozási kockázatok

A Kibocsátónak a jövőben szüksége lehet további külső finanszírozásra. Amennyiben a jövőben drágulnak a piaci források, az negatív hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére. Ebben az esetben az is előfordulhat, hogy a Kibocsátónak változtatnia kell a növekedési stratégiáján.

3.2.13 Perek és hatósági eljárások

Bár a Kibocsátó jelenleg nem fél olyan jogi eljárásban, amely lényeges negatív hatással lehet a pénzügyi helyzetére, a Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy a jövőben esetlegesen megindításra kerülő jogi eljárás eredménye ne lehetne negatív hatással a Kibocsátó pénzügyi helyzetére.

3.2.14 Devizaárfolyam-kockázat

Jelenleg a Kibocsátó árbevétele döntő részben forintban képződik, alapanyag beszerzésének, illetve ingatlan bérleti szerződéseinek egy jelentős része azonban devizában keletkezik, vagy abban denominált. Ennek következtében a Kibocsátó számára kedvezőtlen árfolyamváltozás negatív hatással lehet az eredményességére.

3.2.15 A COVID-19 vírus várható hatása

A koronavírus-járvány a gazdasági élet összes szereplőjére komplex (elsősorban negatív), ma még nehezen számszerűsíthető hatást gyakorol. Veszélyt jelent a Kibocsátó és a partnerek munkatársai és dolgozói egészségére. Az esetleges kijárási és egyéb korlátozások negatívan befolyásolhatják a piaci keresletet, ami negatív hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi helyzetére.

3.2.16 Ingtalngazdálkodási kockázat

A Kibocsátó magyarországi McDonald's éttermeinek többsége bérelt ingatlanban működik, az ingatlan bérleti szerződések megújításának elmaradása negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére. A McDonald's éttermek magyarországi történetében még nem volt arra példa, hogy azért kellett volna bezárni egy McDonald's éttermet, mert a bérbeadó nem kívánta meghosszabbítani a bérleti szerződést.

3.2.17 A Kibocsátó franchise partnereinek működéséből eredő kockázatok

A Kibocsátó működésére, hírnevére hatással van franchise partnereinek működése is. A Kibocsátó franchise partnereinek esetleges jogsértő vagy szerződésszegő magatartása súlyos hatással lehet az összes magyarországi étterem működésére és jó hírnevére.

3.3 **A KIBOCSÁTÓ FŐBB KOCKÁZATKEZELÉSI INTÉZKEDÉSEI**

A Kibocsátó menedzsmentje tudomással bír a fenti kockázatokról és a fent meghatározott kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri, illetve kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz.

A Kibocsátó stratégiáját támogatja a Kibocsátó által követett értékrend, melynek legfőbb elemei a transzparens, etikus, kiszámítható, emberközpontú, eredményes és felelős működés. A működést meghatározó legfőbb alapelveket és értékrendet az üzletviteli szabályzat foglalja össze. Az etikus működést belső compliance program is támogatja, melyeknek kiemelt része a tréning programok és a riportálási rendszer.

A Kibocsátó a kockázatkezelése körében igyekszik üzleti partnereit és különösen beszállítóit gondosan megválogatni. Bizonyos értékhatár felett tendereztetési eljáráson választja ki beszállító partnereit, az együttműködés során pedig - ahol a piaci környezet lehetővé teszi - versenyezteti beszállítóit.

A szigorúan auditált alapanyag beszállítói körrel a Kibocsátó hosszú távú, közös értékrenden, partnerségen és kölcsönösségen alapuló együttműködések kialakítását törekszik kialakítani. Az együttműködések elengedhetetlen része a Kibocsátó szállítói etikai kódexének, korrupció-ellenes szabályzatának és workplace accountability szabályainak elfogadása és az ezeknek történő maradéktalan megfelelés.

A Kibocsátó beszállítóinak jelentős része egyúttal a McDonald's globális beszállítója is. Az így biztosított állandó magas sztenderdek mellett a regionálisan szervezett, globális ellátási hálózatnak köszönhetően a beszerzett termékek a legtöbb esetben gyorsan, rugalmasan pótolhatók alternatív beszerzési forrásokból.

A hazai éttermek alapanyag-ellátását biztosító logisztikai vállalkozás szintén a McDonald's globális beszállítója, a szolgáltatás világszerte globális együttműködés keretein belül biztosított.

A Kibocsátó rendszeresen végez munkaerőpiaci felméréseket, ez alapján tervezi a HR stratégiáját, mindenkori bérezési- és juttatási rendszerét. A munkavállalói igényeket és elégedettséget rendszeres kutatásokkal méri, azok eredményei alapján akciótervet készít. Kiszámítható, befogadó, emberközpontú vállalati kultúrát épít, amelynek az emberi jogok tisztelete és a sokszínűség alapvető pillérei. Munkáltatói szerepvállalásának és az általa kínált lehetőségeknek a széles körű megismertetése érdekében a Kibocsátó folyamatosan aktív munkáltatói márkaépítést és toborzást folytat.

Kulcsfontosságú vezetőit a Kibocsátó azonosítja, emellett gondoskodik a megfelelő képzettségű szakember utánpótlásról. Folyamatosan figyelemmel kíséri a munkaerőpiacot, és a piaci igények, valamint a munkavállalói elvárások alapján folyamatosan fejleszti a juttatási csomagjait, motivációs- és képzési rendszerét.

A Kibocsátó az új projektek, beruházások megvalósításának előkészületei során gondos műszaki, jogi és pénzügyi tervezést végez, mellyel törekszik a kockázatok minimalizálására. Az alapanyag- és eszközbeszerzésen keletkező árfolyamkockázatot a Kibocsátó kizárni nem tudja, de a beszállítón keresztül vagy önállóan kötött fedezeti ügyletekkel törekszik minimalizálni.

Az üzleti és személyes adatok magas szintű védelme érdekében Kibocsátó az információbiztonságot felelős szakembert alkalmaz, akinek vezetésével a Kibocsátó folyamatosan dolgozik az információ biztonsági kockázatok csökkentésén. A Kibocsátó az IT szolgáltatások terén olyan – többségében a McDonald's globális beszállítóinak részét képező – társaságokra támaszkodik, amelyeket a McDonald's jóváhagyott vagy e célból kijelölt a Kibocsátó számára.

A Kibocsátó a felhasználandó csomagoló anyagokat folyamatosan fejleszti, és törekszik arra, hogy a műanyagot más anyaggal váltsa ki, illetve több esetben a csomagolás elhagyásával, megváltoztatásával csökkenti a kockázatokat.

Hosszú távú bérleti szerződések védik a Kibocsátó üzleti érdekeit, sok esetben opciós jog van kikötve az ingatlan bérleti szerződésekben, a szerződések időtartamának 5-10-15-20 évvel történő meghosszabbítása érdekében. A bérlemény portfólió átlagos hátralévő futamideje, a Kibocsátó hosszabbítási opcióinak figyelembe vételével jelentősen meghaladja a kötvény futamidejét.

A Kibocsátó szigorú riportálási és ellenőrzési rendszert tart fent annak érdekében, hogy franchise partnerei is magas színvonalon, a McDonald's sztenderdeknek megfelelően üzemeltessék éttermeiket. A Kibocsátó folyamatosan tájékoztatja franchise partnereit a magas szintű elvárásokról, tréning rendszert is biztosít a franchise partnereknek és dolgozóinak.

A Kibocsátó nagy értékű vagyon-, felelősség-, üzemszünet- és cyber biztosításokkal, az üzemeltetett gépkocsikkal kapcsolatban pedig casco- és kötelező biztosításokkal rendelkezik.

A Kibocsátó vagyon- és üzemszüneti károkra az alábbi keretösszegekkel rendelkezik biztosítással:

- 1) Vagyonbiztosítás: 19.422.000.000 Ft (Property Damage)
 - 2) Üzemszünetbiztosítás: 15.463.951.535 Ft (Business Interruption)
- Összesen (Total): 34.885.951.535 Ft

3.4 A KÖTVÉNYEKRE VAGY A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉSRE JELLEMZŐ KOCKÁZATOK

3.4.1 Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Információs Dokumentum lezárását követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

3.4.2 A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes Befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. A Kötvénytulajdonosoknak ajánlott saját jogi tanácsadójukkal konzultálniuk és egyértelműen megbizonyosodniuk arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

3.4.3 Adószabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Dokumentum keltekor hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak. Továbbá, a Kibocsátó ki van téve a hatályos jogszabályok értelmezéséből származó kockázatoknak is. Az adókockázat az adók növekedését, illetve bírságokat jelenthet, amely pénzügyi veszteségeket okozhat a Kibocsátó számára.

3.4.4 Adófizetési kötelezettségben rejlő kockázat

A Kötvénytulajdonosnak a Kötvénybe való befektetéssel összefüggésben adófizetési kötelezettsége keletkezhet. A Kibocsátó nem köteles megtéríteni a Kötvénytulajdonos adófizetéssel összefüggésben felmerült kiadásait. Amennyiben tehát a Kötvénytulajdonosnak a Kötvénybe való befektetéssel összefüggésben adót kell fizetnie, az csökkentheti a befektetés várható megtérülését.

3.4.5 Likviditás és másodlagos piac hiánya (illetve OTC piac hiánya)

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző a kötelező árjegyzés ellenére is, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Nem adható biztosíték a Kötvények likviditására. A Kötvények XBond piacra történő regisztrációját követően sem garantálható, hogy a Kötvények ezen platformon teljesített forgalma a Kötvényeknek kellő likviditást képes biztosítani. Ez azt jelenti, előfordulhat hogy a Kötvénytulajdonosoknak – amennyiben a Kötvények iránt vevői oldalon ajánlat jelenik meg a rendszerben – csak korlátozott lehetőségük lesz a Kötvények értékesítésére, vagy a megfelelő likviditással rendelkező hasonló értékpapírokhoz vagy a Kötvénytulajdonosok által elvárt árfolyamhoz képest kedvezőtlenebb feltételek mellett, illetve árfolyamon tudják értékesíteni azokat, vagy egyáltalán nem lesznek értékesíthetők a Kötvények, és a futamidő lejárta előtt esetlegesen csak árfolyamvesztéssel tudja eladni Kötvényét.

Nem adható garancia arra sem, hogy a Kötvények likviditása és kereskedése biztosított OTC piacon, illetve arra, hogy a Kötvények likvid piaca kialakul a jövőben.

Sem a Kibocsátó, sem a Forgalmazó nem köteles ajánlatot tenni a Kötvények vissza-, illetve megvásárlására, a jelen Információs Dokumentumban foglaltak kivételével.

3.4.6 Piaci hozamok elmozdulása

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosnak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát a Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

3.4.7 Devizaárfolyam kockázat

Abban az esetben, ha a Kötvénytulajdonos a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartja nyilván befektetéseit, akár árfolyamveszteséget is elkönyvelhet. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvényeknek a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.

3.4.8 Fix kamatozás kockázata

A kibocsátott Kötvények fix kamatozásúak. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos befektetésének piaci értékét. Amennyiben a változó kamatozású értékpapírok kamatrátája emelkedik, a fix kamatozású értékpapírok piaci értéke csökken. Ezzel szemben, ha a változó kamatozású értékpapírok kamatrátája csökken, akkor a fix kamatozású értékpapírok piaci értéke nő. A vételárcsökkenés, illetve -növekedés mértéke, többek között, az értékpapír futamidejétől, a lejáratig hátralévő időtől, a változó kamatrátában bekövetkezett változás mértékétől függ.

Amennyiben egy adott Befektető a Kötvényeit lejárat előtt értékesíti, akkor az addig eltelt futamidő alatt történő hozammozgások függvényében a Kötvényeken árfolyam-különbözet (nyereség, vagy veszteség) keletkezhet.

3.4.9 Inflációval összefüggő kockázat

A befektetés reálhozama az infláció mértékével csökken. Minél magasabb az infláció mértéke, annál alacsonyabb a Kötvény hozama. Amennyiben az infláció mértéke eléri vagy meghaladja a hozam névleges értékét, a Kötvény reálhozama nulla vagy akár negatív is lehet.

3.4.10 Kiemelten kockázatos eszközbe való befektetés

A Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét, hogy az Aukció keretében kibocsátásra került Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek, amelynek oka a jelen Információs Dokumentummal kapcsolatosan a Kibocsátó és a Forgalmazó egyetemleges felelősségének hiánya. A Kötvényekbe történő befektetés során minden Kötvénytulajdonosnak magának kell mérlegelnie, hogy a Kötvény mint pénzügyi eszköz megfelelő-e számára.

3.4.11 Vagyoni biztosítás hiánya

A Kötvényekre nem terjed ki a Befektető-védelmi Alap (vagy más hasonló biztosítás, így az Országos Betétbiztosítási Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

3.4.12 Eszközfedezet nem léte

A Kötvények eszközökkel nem fedezettek, ezért a Kibocsátó esetleges fizetéseképtelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét.

3.4.13 Hitelkockázati besorolás romlása

A Hitelminősítő a Kibocsátót „BB-/Stable”, a Kötvényeket „BB-” hitelminősítési kategóriába sorolta, amely 2020. július 7-én került közzétételre a Hitelminősítő honlapján. A Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy nem romlik a Kötvény és/vagy a Kibocsátó hitelminősítése, ami veszteséget okozhat a Befektetőnek.

Amennyiben a kibocsátott Kötvények hitelkockázati besorolása a Kötvények jelen Információs Dokumentum keltekor érvényes „BB-” minősítéséről kedvezőtlenebb minősítésre romlik, akkor a minősítésromlás vagy lehetséges minősítésromlás azt eredményezheti, hogy a Kibocsátó jövőbeni finanszírozási lehetősége és tőkeerőssége gyengül, illetve a finanszírozási költségek növekedhetnek, amelyek lényeges hátrányos hatással lehetnek a Kibocsátó pénzügyi helyzetére. A Kötvények hitelkockázati besorolásának hosszantartó, illetve nagymértékű romlása a Kötvények idő előtti visszavásárlási kötelezettségét eredményezhetik a Kibocsátó oldaláról, amely esetében nincs biztosíték arra, hogy a Kötvények visszavásárlására kellő pénzügyi fedezet áll rendelkezésre a Kibocsátó oldalán. A kibocsátásra került Kötvények hitelminősítésének romlása esetén a Kötvénytulajdonosok kockázatérzékenységére is figyelemmel előfordulhat, hogy a másodpiaci befektetői kedv csökken, amely a Kötvények likviditásában is megmutatkozhat. Felhívjuk a figyelmet, hogy a hitelminősítés nem ajánlás értékpapírok vásárlására, eladására, vagy tartására, és a Hitelminősítő bármikor felfüggesztheti, módosíthatja vagy visszavonhatja a minősítést.

3.4.14 Tőkepiaci szereplők szabályozása

Az egyes tőkepiaci szereplők működését érintő jogszabályi környezet változásai, illetve az ilyen változások hatásai negatívan befolyásolhatják az egyes pénzügyi eszközök, így a Kötvények másodpiaci likviditását, illetve piaci árának alakulását.

3.4.15 Nemteljesítés kockázata

Előfordulhat, hogy a Kibocsátó nem tudja teljesíteni a Kötvény alapján fennálló kamat-, illetve tőketörlesztési kötelezettségeit. Nincs garancia arra vonatkozóan, hogy a Kibocsátó a Kötvény alapján fennálló Kötvény követeléseket teljes egészében ki tudja elégíteni.

3.4.16 Kötelezettségvállalások megsértése

A Kötvényekhez kapcsolódó kötelezettségvállalások megsértése a Kötvények idő előtti visszavásárlási kötelezettségét eredményezhetik a Kibocsátó oldaláról, amely esetében nincs biztosíték arra, hogy a Kötvények visszavásárlására kellő pénzügyi fedezet áll rendelkezésre a Kibocsátó oldalán.

3.4.17 Az XBond multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáról való törlés

Amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti az alkalmazandó jogszabályok és az XBond Általános Üzletszabályzat (jelenleg Második Könyv, IV. fejezet és V. fejezet 17. pontja) által előírt kötelezettségeket, a BÉT jogosult a Kötvényeknek az XBond multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáról való törlésére. Amennyiben a Kötvények törlésre kerülnek, a Befektetők elveszítik az XBond multilaterális kereskedési rendszerben, mint kereskedési helyszínen való kereskedés lehetőségét, amely likviditási- és árfolyamkockázattal járhat.

Nincs garancia arra vonatkozóan, hogy a Kötvény az XBond multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistájáról nem kerül törlésre, ugyanakkor a Kibocsátónak nincs olyan információról tudomása, amely ezt eredményezheti, illetve nincs oka azt hinni, hogy ilyen esemény következhet be.

3.4.18 A Kötvények kereskedésének felfüggesztése

Amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti az alkalmazandó jogszabályok és az XBond Általános Üzletszabályzat (jelenleg Második Könyv, II. fejezet 12. pontja és V. fejezet 17. pontja) által előírt kötelezettségeket, a BÉT jogosult a Kötvények kereskedésének felfüggesztésére. A felfüggesztés időtartama alatt a Kötvények eladása és megvásárlása az XBond multilaterális kereskedési rendszerében nem lehetséges, ezért ez likviditási- és árfolyamkockázattal járhat.

Nincs garancia arra vonatkozóan, hogy a Kötvények kereskedése az XBond multilaterális kereskedési rendszerében nem kerül felfüggesztésre a kereskedés ideje alatt, ugyanakkor a Kibocsátónak nincs olyan információról tudomása, amely ezt eredményezheti, illetve nincs oka azt hinni, hogy ilyen esemény következhet be.

3.4.19 A Kibocsátó vételi joga

A Kibocsátó vagy a megbízásából eljáró más személy a Kamatfizetési Napot megelőzően vagy döntése szerint soron kívül Tulajdonosi Megfeleltetést végeztet, amelyet követően a Kibocsátó a Tulajdonosi Megfeleltetés alapján azonosított Kötvénytulajdonosokra elvégzi a Tényleges Tulajdonos Meghatározását.

Arra az esetre, ha a Kibocsátó a Tulajdonosi Megfeleltetés és/vagy a Tényleges Tulajdonos Meghatározása alapján diszkrecionális jogkörével élve úgy döntene, hogy nem kíván üzleti kapcsolatot fenntartani a Kötvénytulajdonossal, a Kibocsátó az érintett Kötvénytulajdonos által tartott Kötvények még vissza nem fizetett tőkeösszege és a visszavásárlás napjáig (ezt a napot nem beleértve) a Kötvények alapján felhalmozott kamatok együttes összegével megegyező vételáron vételi joggal rendelkezik az érintett Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvények tekintetében, amelyet a Kötvénytulajdonos befektetési szolgáltatójához intézett levéllel nyilatkozattal gyakorolhat.

4 KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

4.1 CÉGINFORMÁCIÓK

A Kibocsátó cégneve:	Progress Étteremhálózat Korlátolt Felelősségű Társaság
A Kibocsátó rövidített neve:	Progress Étteremhálózat Kft.
A Kibocsátó székhelye:	1095 Budapest, Soroksári út 30-34.
A Kibocsátó telefonszáma:	+36 1 455 2400
A Kibocsátó elektronikus kézbesítési címe:	info@hu.mcd.com
A Kibocsátó honlapja:	https://www.mcdonalds.hu/
A Kibocsátó cégbejegyzésének helye, időpontja:	Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 1991. szeptember 16.
A Kibocsátó cégjegyzékszám:	01-09-078924
A Kibocsátó tevékenységnek időtartama:	határozatlan

A Kibocsátó jogi formája:	korlátolt felelősségű társaság
A Kibocsátó működésére irányadó jog:	magyar jog
A K 10624500-2-44 kibocsátó jegyzett tőkéje:	8.854.940.000.- Ft
Hatályos létesítő okirat kelte:	2020. február 24. ¹
A Kibocsátó fő tevékenysége:	5610 '08 Éttermi, mozgó vendéglátás
Üzleti év:	január 1. – december 31.
Tulajdonos	Leones QSR, 100%
Tényleges Tulajdonos	Scheer Sándor, 100%.

4.2 CÉGSTRUKTÚRA

Progress Étteremhálózat Korlátolt Felelősségű Társaság (azaz a Kibocsátó)

A Kibocsátót McDonald's Magyarországi Étteremhálózat néven 1991-ben alapította a McDonald's Restaurant Operations, Inc. 1.000.000 forint törzstőkével.

A McDonald's 2019 február végén üzletrész-adásvételi szerződést írt alá Scheer Sándor vállalkozóval, és a tulajdonában álló Leones QSR befektetési társasággal. A megállapodás értelmében a McDonald's a magyarországi vállalatban meglévő tulajdoni érdekeltiségét teljes körűen Scheer Sándorra ruházta át, aki franchise jogosultként (developmental licensee) fejleszti és üzemelteti a magyar piacon működő McDonald's éttermeket.

A Kibocsátó jelen Információs Dokumentum keltekor i tulajdonosa a Leones QSR, törzstőkéje 8.854.940.000 forint.

A Kibocsátó három évtizede van jelen Magyarországon, és azóta vezető szerepet tölt be az informális étkezések piacán. Az általa üzemeltetett éttermekben több tízmillió vendég fordul meg évente. Eredményei annak a tudatos és következetes stratégiának köszönhetőek, amely az embereket - dolgozókat és vendégeket -, a márka alap értékeit és az ikonikus termékeket állítja a középpontba.

A megtartást célzó munkáltatói stratégiájának, a korszerű képzési rendszerének és az egyéni igényekhez alkalmazkodó foglalkoztatásának köszönhetően a Kibocsátó az elmúlt években, a nehéz munkaerő piaci helyzet ellenére is növelni tudta a foglalkoztatottak számát.

A Kibocsátó az éttermeiben felhasznált alapanyagok egy részét hazai beszállítóktól szerzi be, akiknek a globális ellátási hálózaton belül lehetőséget biztosít arra is, hogy termékeiket nemzetközi piacokon is értékesítsék, ezzel jelentősen hozzájárulva a magyar agrárium export sikereihez. Kibocsátó felelős vállalként tudatosan figyel a gazdálkodása és üzemeltetése környezetre gyakorolt hatásaira. Beszállítóinak szigorú minőségbiztosítási és élelmiszerbiztonsági elvárásoknak kell megfelelniük,

¹ A létesítő okirat jelzett legutóbbi módosítása érdemi módosítást nem tartalmaz és így annak tartalma a korábbihoz képest érdemben nem változott, ezért a cégjegyzék a legutóbbi érdemi módosítás keltezését tartalmazza. Ennek magyarázata: a létesítő okirat 13. pontja rendelkezik arról, hogy a Kibocsátó üzletrészét vételi jog, zálogjog és átruházási korlát terheli, amelynek jogosultja az MCD Global Franchising Limited (Cordy House, 91 Curtain Road, Shoreditch, London EC2A 3BS, Egyesült Királyság). Ez utóbbi entitás szerződésátruházással szerezte meg ezen jogosultságokat a korábbi jogosulttól, az McD Luxembourg Real Estate Sàrl-tól (korábbi nevén McD Europe Franchising; LLC, 12F, rue Guillaume Kroll, L-1882 Luxembourg) és így annak egyetemleges jogutódja lett. E tény bekövetkezéséről a Kibocsátót értesített a korábbi jogosult és ennek tudomásulvételével a létesítő okirat vonatkozó pontjában szereplő névváltozás rögzítése is szükségessé vált, amelyről külön alapítói határozat meghozatala nem történt és nem érintette a létesítő okirat rendelkezésinek tartalmát. (A hivatkozott módosítás a létesítő okirat 13. pontjának végén **kiemelve** szerepel.)

emellett az alapanyagok beszerzésében ügyelniük kell arra is, hogy lehetőség szerint fenntartható forrásokból vásároljanak.

A Kibocsátó törekszik arra, hogy éttermei üzemeltetése, az alkalmazott sztenderdek és gyakorlatok példaértékűek legyenek, a vállalat működése érzékeny legyen a helyi igények és elvárások, a vendégek számára fontos ügyek iránt. A Ronald McDonald Gyermeksegély Alapítványon keresztül a Kibocsátó 25 éve támogatja a gyermekük krónikus betegsége miatt nehéz helyzetbe került, rászoruló családokat.

A Kibocsátó 2019-ben elindította 2020-ban pedig az egész országra kiterjesztette házhozzállítási szolgáltatását, melynek eredményeként a meglévő vendégek számára kínált kényelem mellett újabb vendégkör megszólítására is lehetősége nyílt.

A Kibocsátó 2002. március óta 100%-os közvetlen tulajdonosi részesedéssel rendelkezik a Progress Promotion Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1095 Budapest, Soroksári út 30-34.; cégjegyzékszám: 01-09-705195; korábbi nevén: McDonald's Promotion Korlátolt Felelősségű Társaság). E társaság főtevékenysége 'Médiareklám' (7312'08).

Progress Promotion Korlátolt Felelősségű Társaság

A Kibocsátó 100%-os tulajdonában lévő leányvállalat 2002. március 20-án került megalapításra.

A Progress Promotion törzstőkéje 3.000.000,- forint a jelen Információs Dokumentum keltekor. A Progress Promotion ügyvezetését – a Kibocsátóval megegyezően – Égi Zsolt látja el.

A leányvállalat alaptevékenysége a magyarországi McDonald's éttermek reklám- és marketing célú tevékenységének elősegítése, az eladásra szánt termékek értékesítésének támogatása - a reklámozásra alkalmas média-, PR-, és egyéb kommunikációs eszközök segítségével.

A Kibocsátó cégstruktúráját a jelen Információs Dokumentum 1. sz. melléklete alatt csatolt ábra mutatja be.

4.3 SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

A Kibocsátó szervezetét a jelen Információs Dokumentum 2. sz. melléklete alatt csatolt szervezeti ábra mutatja be.

4.4 LÉNYEGES SZABADALMAK, LICENCEK, ELJÁRÁSOK

A Kibocsátó számos - publikus adatbázisokban elérhető - McDonald's tulajdonában lévő védjegyet használ. Továbbá a Kibocsátó működését alapvetően meghatározzák a McDonald's éttermek létrehozására és üzemeltetésére vonatkozó módszerek, specifikációk, formulák, étel-/italkészítési eljárások, képzési programok, sztenderdek és egyéb eljárások, melyek felhasználásra jogosult a Kibocsátó a működése során.

4.5 LÉNYEGES IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátó legjelentősebb szerződése a franchise szerződés, amelyet a Kibocsátó 2019. február 28-i akvizíciójakor megkötött az MCD Global Franchising Limited társasággal. Ez a szerződés a Kötvény futamidejét jelentősen meghaladó időtartamra szabályozza többek között a Kibocsátó működésének legfontosabb feltételeit, keretrendszerét, a McDonald's jogait a Kibocsátó McDonald's követelményrendszernek való megfelelésének ellenőrzésére, illetve a helyi franchise partnerekkel kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket.

A Kibocsátó egyik legfontosabb szállítója a Havi Logistics Kft., mely a Kibocsátó alapanyagainak beszerzését és disztribúcióját végzi, hosszútávú együttműködés keretében.

Az éttermekben dolgozó időszakos és diákmunkát végző kollégák biztosítására a Kibocsátó legnagyobb szállítója a Fürge Diák Iskolaszövetkezet.

Jelenl Információs Dokumentum keltekor a magyarországi McDonald's éttermek többsége bérelt ingatlanban üzemel. A Kibocsátó legjelentősebb bérbeadó partnerei a Planinvest Ingatlanforgalmazó Kft. és a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság. A bérlemény portfólió átlagos hátralévő futamideje, a Kibocsátó hosszabbítási opcióinak figyelembe vételével jelentősen meghaladja a Kötvény futamidejét. Bevásárlóközpontokban működő éttermek száma 14, a drive szolgáltatást is tartalmazó éttermek száma 60, az *instore* éttermek száma pedig 18.

A Kibocsátó tulajdonosa, a Leones QSR a Kibocsátó 2019. évi akvizíciójakor a Raiffeisen Bank finanszírozását is igénybe vette. A szerződés értelmében a Kibocsátó adóstársként szerepel a hitelszerződésben. A hitelszerződés három keretreszre oszlik, kettő finanszírozási és egy akkreditív (Letter of Credit) alkeretre. A 2026-ban lejáró alkeret célja a Kibocsátó üzletrész-adásvételi szerződésének finanszírozása, míg a második, 2025-ben lejáró alkeret célja a Kibocsátó beruházásainak finanszírozása. A jelen Információs Dokumentum keltének napján a Leones QSR és a Kibocsátó által együttesen igénybe vett, Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőketartozása összege 16,365 mrd Ft, míg az akkreditív keret összege 1,76 mrd Ft, amely alkeret terhére lehívás nem történt.

A Kibocsátó a marketing tevékenységét a Progress Promotion-ön keresztül végzi, amely legjelentősebb szerződött partnerei a médiavásárlást végző OMD és a reklámgyártást végző DDB.

4.6 ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA

A Kibocsátó alkalmazottainak létszáma 2019. december 31. napján összesen 1 881 fő volt, az alkalmazottak átlagos statisztikai létszáma pedig a 2019. évben 1 738 fő volt.

5 A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE

5.1 A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSE, FŐBB TEVÉKENYSÉGI KÖREI, TERMÉKEI, SZOLGÁLTATÁSAI, LEGFONTOSABB PIACAI

Az első magyarországi McDonald's étterem 1988-ban nyílt meg. Az azóta eltelt több mint 30 évben a hálózat új egységek nyitásával, beruházásokkal, az éttermek által foglalkoztatottak számának folyamatos növelésével, hazai franchise vállalkozók és szállítók bevonásával, illetve a magyar alapanyagok körének bővítésével egyre növekvő mértékben járult hozzá a magyar gazdaság teljesítményéhez.

Az elmúlt 30 évben a beruházások legjelentősebb tételeit az új éttermek nyitása jelentette. Az egyes éttermeket az üzemeltető személye alapján két kategóriába lehet sorolni, attól függően, hogy azt a Kibocsátó üzemelteti vagy egy franchise partnere.

Az éttermek nyitását a McCafé-k kialakítása, valamint az éttermek felújítása követte, 2017-től pedig az éttermek modernizációját célzó beruházások kezdődtek a hálózatban. Az új típusú éttermek kialakításakor a vendégélmény és a konyhatechnológia átalakítása, modernizálása kapott stratégiai fókuszot.

A Kibocsátó fenntartható növekedést biztosító stratégiával, hosszú távon kíván értéket teremteni a magyarországi vendéglátó iparban, illetve az egész gazdaságban.

A Kibocsátó fenntartható és felelős működés iránti elkötelezettsége az egész szervezet működésében megjelenik. A fenntarthatósági célrendszer szorosan kötődik a növekedési stratégiához, érzékelte azt, hogy a vállalat akkor lehet hosszú távon is sikeres, ha figyelembe veszi környezeti és társadalmi hatásait,

és stabil, támogató, bizalmon nyugvó partnerségeket alakít ki a különböző érintettjeivel. A stratégia öt pillérre épül: termékek, alapanyagok, környezet- és klímavédelem, közösségi szerepvállalás, valamint a munkáltatói gyakorlatok.

5.2 A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAINAK BEMUTATÁSA, IDEÉRTVE A TELJES FORGALMAT TEVÉKENYSÉGI KÖRÖNKÉNTI ÉS FÖLDRAJZI BONTÁSBAN, A KIBOCSÁTÓ VERSENYHELYZETE

A Kibocsátó 93 éttermével piacvezető a magyar informális étkezések piacán. Legfőbb versenytársai különösen, de nem kizárólagosan a KFC és a Burger King mellett, más gyorséttermi szolgáltatók, kávézók, előre csomagolt ételeket kínáló szolgáltatók, pizzázók, szendvicsezők, pékségek, önkiszolgáló és hagyományos éttermek, benzinkutak.

A Kibocsátó forgalma a Kibocsátó által üzemeltetett éttermek vendéglátóipari értékesítésének árbevételén és a franchise partnerek által fizetett franchise díjakon alapszik.

Az országban minden megyében és jelentősebb városban található McDonald's étterem.

5.3 STRATÉGIAI PARTNEREK ÉS A VELÜK VALÓ EGYÜTTMŰKÖDÉS

A Kibocsátó legfontosabb stratégiai partnere a franchise megállapodás franchise-ba adó társasága, a MCD Global Franchising Limited. A vele kötött korábban hivatkozott franchise szerződés határozza meg a Kibocsátó magyarországi működésének keretrendszerét.

A Kibocsátó kiemelt partnerei elsősorban azok a helyi franchise partnerek is, akik az általuk üzemeltetett McDonald's éttermekben napi szinten szolgálják ki a vendégeket.

Az állandó és nagy volumenű alapanyag igény miatt a Kibocsátó hosszú távú beszállítói kapcsolatok építésében érdekelt. A Kibocsátó alapanyagainak egy részét (csirkehús, tojás, méz, hagyma, saláta, paradicsom, ketchup) hazai beszállítóktól szerzi be. A marhahús és a csomagolóanyagok egy részét hazai, egy részét külföldi beszállítóktól vásárolja. Az állandó alapanyagokon túl jellemző az időszakos promóciókhoz kapcsolódó eseti együttműködés. A kiszámítható üzleti partnerség lehetővé teszi, hogy a beszállító vállalkozások tervezhető keretek között fejleszthessék az irányítási és minőségbiztosítási rendszereiket, és segíti az átgondolt kapacitásbővítési és beruházási döntések meghozatalát. Az éttermek alapanyaggal történő ellátását szintén stratégia partnerség és hosszú távú, globális együttműködés keretében a HAVI Logistics hazai leányvállalata végzi.

A stratégiai partnerek közé sorolhatóak azok a bankok, illetve pénzügyi szolgáltatók, amelyek a hétköznapi működésben elengedhetetlen szolgáltatásokat nyújtanak.

A Kibocsátó stratégiai partnerségre törekszik az ingatlanok bérbeadóival.

A Kibocsátó legfontosabb stratégiai partnerei	
MCD Global Franchising Limited	Kibocsátó franchise-ba adója
HAVI Logistics Kft.	alapanyag beszerzése és áruszállítás
Fürge Diák Iskolaszövetkezet	diák munkaerő biztosítása
Raiffeisen Bank Zrt.	pénzügyi szolgáltatás
BBOX Solutions Kft.	IT szolgáltatás

MOL Nyrt.	ingatlan bérbeadás
Planinvest Ingatlanforgalmazó Kft.	ingatlan bérbeadás
P.M.S. Étteremszervíz Kft.	konyhatechnológia
Hotex Service Kft.	konyhatechnológia
Shield Protection Service Kft.	biztonsági szolgáltatás

5.4 A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI STRATÉGIÁJA

A Kibocsátó modern, progresszív vállalatként pozicionálja magát, amely fenntartható növekedést biztosító stratégiával, hosszú távon kíván értéket teremteni a magyarországi vendéglátó szektorban, illetve az egész gazdaságban.

A márka célcsoportja széles, ezen belül is kiemelt figyelmet fordítva a családoknak. A Kibocsátó termékstratégiájának gerince, hogy a sokrétű és szegmentált célcsoportot testreszabott termékportfólióval és kommunikációval, valamint folyamatos innovációkkal szólítja meg mind az alaptermékek (burgerek), mind a kiegészítő kategóriák (desszertek, kávé) terén.

A McDonald's ismertsége közel 100%-os a lakosság körében, a márka erejét a fogyasztók erős márkaszeregetete, a magas penetráció és látogatási gyakoriság mutatja.

A Kibocsátó üzleti stratégiája ötvözi a marketing stratégiára alapuló hosszútávú organikus növekedést, az új lokációkra és értékesítési csatornákra fókuszáló hálózatbővítést, valamint a digitális transzformáció nyújtotta üzleti lehetőségeket.

6 A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

Az Információs Dokumentum jelen fejezetében rögzített, a Kibocsátóra vonatkozó pénzügyi információkat a Kibocsátó által közzétett pénzügyi beszámolókkal, valamint az Információs Dokumentum „Kockázati tényezők” című fejezetében bemutatott kockázati tényezőkkel együtt ajánlott figyelembe venni. A jelen fejezet együtt értelmezendő továbbá az Információs Dokumentum „A Kibocsátó üzleti tevékenysége” című fejezetében foglalt információkkal.

Az árbevétel közel 21%-kal emelkedett 2019-ben, ezen belül a saját éttermek árbevétele és a franchise partnerektől beszedett díjak is hasonló ütemben nőttek. A személyi jellegű ráfordítások az árbevételnél lényegesen magasabb ütemben nőttek, ennek oka az éttermi dolgozók bérének jelentős emelkedése és a megnövekedett forgalom kiszolgálásához szükséges létszámnövekedés. Az értékcsökkenési leírás alacsony növekedési üteme mutatja, hogy 2019-ben még nem kezdődtek el a nagy volumenű beruházások, ez a tervezés, előkészítés időszaka volt. Az egyéb ráfordítások növekedésének oka elsősorban a megnövekedett forgalom miatt emelkedő helyi adók, illetve turizmusfejlesztési hozzájárulás. Az anyagjellegű ráfordítások a megnövekedett forgalom miatt emelkedtek, az árbevétel növekedéséhez képest kisebb mértékben.

Megnevezés	2018	2019	Változás 2019/2018 (%)
Értékesítés nettó árbevétele	33 970 625	41 041 414	20,8%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0,00
Egyéb bevételek	230 467	518 835	225,1%
Anyagjellegű ráfordítások	20 369 477	24 046 510	18,1%
Személyi jellegű ráfordítások	6 773 078	8 846 308	30,6%
Értékcsökkenési leírás	947 433	1 010 583	6,7%

Egyéb ráfordítások	1 425 599	1 769 971	24,2%
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	4 685 506	5 886 877	25,6%
Pénzügyi műveletek bevételei	18 785	195 049	938,3%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 582	7 583	193,7%
Pénzügyi műveletek eredménye	16 203	187 466	1 057%
Adózás előtti eredmény	4 701 709	6 074 343	29,2%
Adófizetési kötelezettség	253 112	518 379	104,8%
Adózott eredmény	4 448 598	5 555 964	24,9%

Eredménykimutatás

Az értékesítés nettó árbevétele 2018-as üzleti évhez képest közel 21%-kal növekedett, 2019-ben meghaladta a 41 milliárd forintot

A Kibocsátó működési modelljéből adódóan a ráfordítások között a legjelentősebb tétel az 'anyagi jellegű ráfordítások', amely az árbevétel mintegy 59%-át teszi ki, ezek közül is a legnagyobb tétel az ELÁBÉ, amely az árbevétel mintegy 28%-t teszi ki, illetve az igénybe vett szolgáltatások értéke, amely az árbevétel 22%-a. A személyi jellegű ráfordítások az árbevétel 22%-át teszik ki, míg az egyéb ráfordítások az árbevétel 4%-át.

Az üzemi tevékenységből származó eredmény (EBIT) 5 887 millió forintot ért el a megelőző 2018-as 4 686 millió forinthez képest. Ez a 26%-os növekedés jelentősen meghaladja az értékesítés nettó árbevételének növekedését is.

A Pénzügyi műveletek bevételei jelentősen, több mint 176 millió Forinttal növekedtek az előző, 2018-as évhez képest, melynek háttérében a Leones QSR-nek adott rövid távú kölcsönök és az azokon realizált kamatbevétel ill. árfolyamnyereség állnak.

A Kibocsátó EBITDA mutatója a 2018-as 5 633 millió forintról 6 897 millió forintra növekedett, a növekedés mértéke 22%.

Az adózott eredmény a megelőző évihez képest 25%-os növekedéssel 5 556 millió forintra változott.

ezer Ft

Megnevezés (ezer Ft)	2018	2019	Változás 2019/2018 (%)
Befektetett eszközök	10 380 572	13 923 473	34,1%
Immateriális javak	534 648	519 277	-2,9%
Tárgyi eszközök	9 842 924	10 614 474	7,8%
Befektetett pénzügyi eszközök	3 000	2 789 721	92890,7%
Forgóeszközök	5 836 638	4 375 865	-25,0%
Készletek	281 420	305 785	8,7%
Követelések	313 114	265 398	-15,2%
Értékpapírok	0	0	0,0%
Pénzeszközök	5 242 104	3 804 682	-27,4%
Aktív időbeli elhatárolások	642 246	716 854	11,6%
Eszközök összesen	16 859 456	19 016 191	12,8%
Saját tőke	14 101 515	15 426 210	9,4%

Jegyzett tőke	8 854 940	8 854 940	0,0%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)			0,0%
Tőketartalék	797 978	797 978	0,0%
Eredménytartalék	0	217 328	n/a
Lekötött tartalék			0,0%
Értékelési tartalék			0,0%
Adózott eredmény	4 448 597	5 555 964	24,9%
Céltartalékok	13 817	0	-100,0%
Kötelezettségek	1 662 476	2 768 635	66,5%
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0,0%
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0,0%
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 662 476	2 768 635	66,5%
Passzív időbeli elhatárolások	1 081 648	821 345	-24,1%
Források összesen	16 859 456	19 016 191	12,8%

Mérleg és mérlegen kívüli kötelezettségek

A Kibocsátó összes eszköz állománya 19 016 millió forint, ami 12,8%-kal növekedett az előző 2018-as üzleti év 16 859 millió forintról.

A Kibocsátó befektetett eszközeit a működéshez szükséges licencek, szellemi termékek, szoftverek, valamint műszaki gépek és berendezések alkotják. A legnagyobb tételt a Kibocsátó által tulajdonolt ingatlanok képviselik, közel 8 milliárd forint értékben.

A forgóeszközök között döntően a készletek, a Kibocsátó franchise partnereihez köthető vevőkövetelések és legnagyobb mértékben pénzeszközök kerülnek kimutatásra. A pénzeszközök értéke 2019. december 31. napján 3,8 milliárd forint, ami 27%-kal csökkent az elmúlt évhez képest. A tavalyi évhez képesti csökkenés egyik fő oka a következő évben induló beruházási program tervezéséhez, előkészítéséhez kapcsolódó jelentős készpénz-kiáramlás, mely beruházások révén éttermek felújításra kerülnek, és a rendelkezésre álló készpénz-állományból irodai- létszám- és ingatlanfejlesztések kerülnek megvalósításra a jövőben.

A saját tőke értéke 15 426 millió forintra, mintegy 9,4%-kal növekedett az előző 2018-as üzleti évi 14 102 millió forintról.

Megnevezés (ezer Ft)	adatok eFt	
	2018	2019
Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-15. sorok)	5 837 681	7 936 595
Adózás előtti eredmény ±	4 701 709	6 074 343
Elszámolt amortizáció +	947 433	1 010 583
Selejtezés, káresemény	342 829	442 214
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	13 817	-13 817
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-4 906	1 740
Szállítói kötelezettség változása ±	267 700	1 038 950
Rövid lejáratú kötelezettség változása kapcsolt vállalkozással szemben ±	-6 115	-238 610
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-15 741	350 821
Passzív időbeli elhatárolások változása ±	158 712	-260 303
Vevőkövetelés változása ±	11 227	13 168
Követelések változása kapcsolt vállalkozással szemben ±	66 484	76 688

Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-313 756	10 182
Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-95 899	-74 608
Véglegesen átadott pénzeszköz +	17 289	23 623
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-253 112	-518 379
Hosszú lejáratú tulajdonosi hitel árfolyam vesztesége	0	0
Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 16-18. sorok)	-970 929	-2 115 076
Befektetett eszközök beszerzése -	-971 779	-2 117 307
Befektetett eszközök eladása +	850	2 231
Kapott osztalék, részesedés +		0
Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-29. sorok)	-4 676 063	-7 258 941
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	-2 786 721
Véglegesen átadott pénzeszköz -	-17 289	-23 623
Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	-4 658 774	-4 448 597
Pénzeszközök változása ±	190 689	-1 437 422

Cash Flow

A Kibocsátó pénzeszközei 1 437 millió forinttal csökkentek 2019-ben. Ennek főbb összetevői az alábbiak:

- Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás 7 937 millió forinttal növelte meg a pénzeszközöket 2019-ben, ami 2 098 millió forinttal haladta meg a 2018-as év hasonló mutatóját, ez 36%-os növekedést jelentett.
- A befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás 2 115 millió forinttal csökkentette a pénzeszközöket, ami 1 144 millió forinttal volt több, mint 2018-ban, ez 118%-os növekedést jelentett.
- A pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás 7 259 millió forinttal csökkentette a pénzeszközöket, ami 2 583 millió forinttal magasabb érték volt, mint 2018-ban, ez 55%-os növekedést jelentett.

Tőkeforrások bemutatása

Jegyzett tőke

A Kibocsátó 8 855 millió jegyzett tőkével rendelkezik.

Saját tőkeSaját tőke mozgástábla
2019-ben

adatok eFt

Megnevezés	nyitó	növekedés	csökkenés	záró
Jegyzett tőke	8 854 940			8 854 940
Tőketartalék	797 978			797 978
Eredménytartalék	0	217 328		217 328
Lekötött tartalék	0			0
Adózott eredmény	4 448 597	5 552 806	4 448 597	5 552 806
Saját tőke	14 101 515		4 448 597	15 423 052

A Kibocsátó és a Leones QSR hitelei

Adós/Kötelezett	Keret megnevezése	Keret összege, devizaneme	Biztosíték	Lejárat	Kitettség 2019.12.31-án	Kibocsátó szerepköre (adós/adóstárs)
Leones QSR	Akvizíciós hitel	15,38 Mrd Ft	ingatlan jelzálog, üzletrészen alapított zálogjog	2026.01.30.	14,675 Mrd Ft	adóstárs
Kibocsátó	Beruházási hitelkeret	2,40 Mrd Ft	ingatlan jelzálog, üzletrészen alapított zálogjog	2025.03.24.	0 Ft	adós
Leones QSR	Akkreditív keret	6 millió US\$	ingatlan jelzálog, üzletrészen alapított zálogjog	N/A	N/A	adóstárs

A Kibocsátó tulajdonosa, a Leones QSR a Kibocsátó 2019. évi akvizíciójakor a Raiffeisen Bank finanszírozását is igénybe vette. A szerződés értelmében a Kibocsátó adóstársként szerepel a hitelszerződésben. A hitelszerződés három keretrészre oszlik, kettő finanszírozási és egy akkreditív (Letter of Credit) alkeretre. A 2026-ban lejáró alkeret célja a Kibocsátó üzletrész-adásvételi szerződésének finanszírozása, amelyet a Leones QSR a Kibocsátó által részére nyújtandó leányvállalati kölcsönből fog végtörleszteni. A második, 2025-ben lejáró alkeret célja a Kibocsátó beruházásainak finanszírozása, amelyet Kibocsátó közvetlenül végtörleszt a Kötvénykibocsátást követően. 2019. december 31. napján a Leones QSR és a Kibocsátó által együttesen igénybe vett, Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőketartozás összege 14 675 millió forint, míg az akkreditív keret forint összege 1 768 millió forint, amely alkeret terhére lehívás nem történt. A jelen Információs Dokumentum keltének napján a Kibocsátó Raiffeisen Bank felé fennálló tőketartozása 0 millió forint, a Leones QSR fennálló tőketartozása 0 millió forint, a teljes hitelösszeg végtörlesztésre került. Az akkreditív keret terhére lehívás nem történt az Információs Dokumentum keltekor lehívás nem történt.

Meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházások

Legutóbb az M1-es autópálya mellett 2 étterem nyitott meg, Békéscsabán pedig egy étterem 2020. decemberében került megnyitásra, ezzel a magyarországi McDonald's étteremszám 93-ra emelkedett. A Kibocsátó folyamatosan keresi a megfelelő helyszíneket és köt szerződéseket az új éttermek nyitására alkalmas ingatlanok tulajdonosaival.

Ezen felül Kibocsátó folyamatosan modernizálja a meglévő éttermeit. Ennek keretében új konyhatechnológiát alakít ki és modernizálja a vendégteret.

Forrásszerkezet bemutatása

A Forrásszerkezetben a korábban bemutatott saját tőkén kívül a szállítókkal szembeni kötelezettségek adják a legnagyobb részt.

A 2019-es mérleg alapján a rövid lejáratú kötelezettségek a következőket foglalták magukban:

Megnevezés	2018	2019
Szállítók	628 431	1 667 381
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	750 435	1 100 943
Rövid lej.köt. kapcsolt vállalk. szemben	283 610	0
Összesen	1 662 476	2 768 324

adatok eFt

A szállítók összetevői:

Megnevezés	2018	2019
Külföldi szállítók	27 919	402 318
Beruházási szállítók	110 677	169 528
Belföldi szállítók	489 835	1 095 535
Összesen	628 431	1 667 381

adatok eFt

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összetevői:

Megnevezés	2018	2019
ÁFA	95 258	142 718
SZJA	82 263	92 081
Költségvetési befizetési kötelezettségek	246 643	469 203
Jövedelem elszámolás	268 651	368 701
Egyéb adók	32 424	0
Egyéb	25 196	28 240
Összesen	750 435	1 100 943

adatok eFt

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben összetevői:

Megnevezés	2018	2019
MCD Global Franchising Limited	283 610	0
Összesen	283 610	0

adatok eFt

A Passzív időbeli elhatárolások bónusz elhatárolásokat, a később fizetendő ingatlan bérleti díjakat és egyéb éttermi költség elhatárolásokat (pl. energia költség, külső szolgáltatás) takarnak.

Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2018	2019
Később számlázott kötelezettség	492 576	280 593
Fizetendő bérleti díj	209 436	254 530

adatok eFt

Jutalom elhatárolás	379 637	286 222
Összesen	1 081 649	821 345

7 TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK

A jelen pontban bemutatott információk a Kibocsátónak a Kötvénykibocsátásának időpontjában hatályos társasági szerződésében foglalt rendelkezéseken alapulnak.

A Kibocsátó irányítását önálló cégjegyzési jogosultként Égi Zsolt ügyvezető látja el.

7.1 A KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSA

A Kibocsátó kizárólagos, közvetlen tulajdonosa a Leones QSR, amelynek üzletrészei Scheer Sándor, mint tényleges tulajdonos 100%-os tulajdonában álló Leones 18 Holding tulajdonában vannak.

A Kibocsátó, a Progress Promotion, a Leones QSR, valamint a Leones 18 Holding üzletrészein első ranghelyi zálogjog került megalapításra a MCD Global Franchising Limited mint zálogjogosult javára – többek között – a franchise partnerek (ideértve a Kibocsátót) valamennyi fennálló és jövőbeni, a többoldalú McDonald's-al kötött franchise megállapodásból, valamint a kapcsolódó fejlesztési megállapodásból eredő kötelezettségeinek biztosítására.

A Kibocsátó közvetett tulajdonosa

Scheer Sándor

Tulajdonosi jogviszony kezdete: 2019. február 28.

Szakmai életrajz: Scheer Sándor a Széchenyi István Közlekedési és Távközlési Műszaki Főiskolán hidépítő üzemmérnöki szakon diplomázott 1987-ben, ezt követően 2005-ben MBA diplomát szerzett az Econovum Akadémián. Szakmai pályafutását építésvezetőként kezdte a Novolit Építőipari Rt-nél 1989-ben, később a Herkules Építő Zrt-nél volt építésvezető, majd termelési igazgató. A Market Építő Zrt-t 1996-ban alapította, amelynek vezérigazgatói tisztségét alapítása óta betölti.

Szakmai tevékenységgel kapcsolatban lefolytatott eljárás: Nincs folyamatban, és az elmúlt 3 (három) évben nem került vele szemben lefolytatásra a szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen eljárás.

7.2 A KIBOCSÁTÓ ÜGYVEZETÉSE

A Kibocsátó ügyvezetője az ügyvezetési feladatokat a Kibocsátó érdekeinek elsődlegessége alapján önállóan látja el. E minőségében a jogszabályoknak, a Kibocsátó létesítő okiratának és a Kibocsátó legfőbb szerve határozatainak van alárendelve. A Kibocsátó tulajdonosa az ügyvezetőt utasíthatja, amelyet az ügyvezető köteles végrehajtani.

A Kibocsátó ügyvezetését vezető tisztségviselőként az alábbi személy látja el:

Égi Zsolt

Ügyvezetői jogviszony kezdete: 2020. március 1.

Megbízás időtartama:	Határozatlan
Szakmai életrajz:	A McDonald's üzemeltetésben 20 éves tapasztalattal rendelkezik. Az évek során egyre összetettebb feladatkörben és üzleti területeken látott el vezetői feladatokat, köztük: üzemeltetés, hálózatfejlesztés, informatika. Széleskörű ismereteket és tapasztalatokat szerzett különböző stratégiai üzleti területen, 11 éve az igazgatóság tagja. Kivételes vezetői képességét és kiemelkedő teljesítményét a nemzetközi Ray Kroc Press On, Presidents' Award és Ethics Champion Award-dal ismerte el a McDonald's.
Szakmai tevékenységgel kapcsolatban lefolytatott eljárás:	Nincs folyamatban, és az elmúlt 3 (három) évben nem került vele szemben lefolytatásra a szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen eljárás.

7.3 A KIBOCSÁTÓNÁL MŰKÖDŐ FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

A Kibocsátónál háromtagú felügyelőbizottság működik, amely – testületként eljárva – a tulajdonos részére ellenőrzi a Kibocsátó ügyvezetését.

Makra Sándor

Felügyelőbizottsági tagsági jogviszony kezdete:	2019. február 28.
Megbízás időtartama:	Határozatlan
Szakmai életrajz:	Makra Sándor közgazdász, diplomáját 2002-ben szerezte a Budapesti Corvinus Egyetemen. Pályafutását a Magyar Fejlesztési Bank Zrt-nél szenior befektetési menedzserként kezdte. 2009-2013 között a Market Építő Zrt. tranzakciós igazgatója volt, ahol feladati közé tartozott a pénzügyi számviteli osztály irányítása, a leányvállalatok felügyelete. 2013-2017 között a Tőkepartner Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. igazgatóságának elnöke, a teljes tevékenységet irányító személye volt. 2017-től az Optima Befektetési Zrt. gazdasági vezérigazgató-helyettese és az alapkezelő leányvállalatának igazgatósági tagja, befektetési igazgatója. 2019-től a Kibocsátó tulajdonosának társ ügyvezetője.
Szakmai tevékenységgel kapcsolatban lefolytatott eljárás:	Nincs folyamatban, és az elmúlt 3 (három) évben nem került vele szemben lefolytatásra a szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen eljárás.

Bencze Zsolt

Felügyelőbizottsági tagsági jogviszony kezdete:	2019. február 28.
Megbízás időtartama:	Határozatlan
Szakmai életrajz:	Bencze Zsolt 2002-ben végzett a Budapesti Gazdasági Főiskola Pénzügy-Pénzügyintézet szakirányán. 2003-tól 2017-ig több hazai társaságnál volt operatív és projektvezető. 2016-tól 2018-ig a BÁV Faktor Zrt. igazgatóságának tagja. A Kibocsátónál vállalt felügyelőbizottsági tagság mellett jelenleg is több társaság ügyvezetését látja el.

Szakmai tevékenységgel kapcsolatban lefolytatott eljárás: Nincs folyamatban, és az elmúlt 3 (három) évben nem került vele szemben lefolytatásra a szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen eljárás.

Sütő Balázs

Felügyelőbizottsági tagsági jogviszony kezdete: 2019. február 28.

Megbízás időtartama: Határozatlan

Szakmai életrajz: Sütő Balázs 1992-ben végzett a Pénzügyi és Számviteli Főiskola számvitel szakán. 1992-től könyvvizsgálóként dolgozott a Deloitte & Touche-nál, majd 1997-től gazdasági igazgató az Erste Bank Befektetési Rt-nél, ahol széleskörű vezetői tapasztalatokra tett szert. A Kibocsátónál 2019 óta betöltött felügyelő bizottsági tagsága mellett 2002 óta lát el gazdasági vezérigazgató-helyettesi tisztséget a Market Építő Zrt-nél. Okleveles könyvvizsgálói és adószakértői képesítéssel rendelkezik.

Szakmai tevékenységgel kapcsolatban lefolytatott eljárás: Nincs folyamatban, és az elmúlt 3 (három) évben nem került vele szemben lefolytatásra a szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen eljárás.

7.4 A KIBOCSÁTÓ TOVÁBBI KULCSFONTOSÁGÚ MUNKAVÁLLALÓI

Laczó Eszter

Beosztás: Marketing igazgató

Felsővezetői pozíció kezdete: 2013

Felsővezetői pozíció megszűnése: Határozatlan

Szakmai életrajz: Senior marketingszakember, 20 éves marketing és vezetői tapasztalattal, amelyet olyan multinacionális nagyvállalati környezetben szerzett mint a McDonald's, Danone, Reckitt Benckiser vagy a Kraft Foods helyi, illetve nemzetközi szervezetei. 20 év sikeres tapasztalat a globális és helyi márkasztratégiák felépítésében, üzleti- és kategórianövekedés elősegítésében, emberek fejlesztésében.

Glattfelder Tamás

Beosztás: Pénzügyi igazgató

Felsővezetői pozíció kezdete: 2019

Felsővezetői pozíció megszűnése: Határozatlan

Szakmai életrajz: Vállalati pénzügyi vezető, aki széles körű tapasztalattal rendelkezik a pénzügy összes területén stratégiai üzleti partnerként. Jelentős tapasztalatot szerzett a vállalati menedzsment, kereskedelmi pénzügy, árbevétel-menedzsment, adó- és treasury tevékenységek területén. Széleskörű tapasztalatokkal rendelkezik gyógyszeripari és FMCG

ágazatokban, projekt- és pénzügyi tanácsadási, valamint ellátási lánc menedzsment területeken is.

Vadnai Ágnes

Beosztás: Public Affairs és kommunikációs vezető

Felsővezetői pozíció kezdete: 2013

Felsővezetői pozíció megszűnése: Határozatlan

Szakmai életrajz:

A vállalati kapcsolatok szakértője, 23 éves tapasztalattal rendelkezik integrált kommunikációs kampányok fejlesztésében és megvalósításában, ügynökségi és összetett vállalati környezetben. Tapasztalatait a CR stratégia tervezésében, hírnév, probléma- és kríziskezelésben, valamint média és a stakeholder kapcsolatokban olyan különböző iparágakban szerezte, mint egészség, telekommunikáció, technológia, FMCG, HORECA és kiskereskedelem. A Kibocsátóhoz 15 éve csatlakozott.

Papp Zoltán

Beosztás: Ellátási lánc Senior Vezető

Felsővezetői pozíció kezdete: 2006

Felsővezetői pozíció megszűnése: Határozatlan

Szakmai életrajz:

Agrármérnök, a McDonald's ellátási lánc menedzsmentjében 25 éves szakmai tapasztalattal rendelkezik. 2006 óta a helyi ellátási láncért felelős osztály vezetője. Az alapanyag beszerzés mellett az ellátási hálózat és az éttermek fenntarthatósági teljesítményéért és a munkahelyi biztonságért felel. Az elmúlt 25 évben instrumentális szerepe volt számos piacvezető kezdeményezésben, valamint stratégiai helyi innováció bevezetésében a McDonald's szabályozott keretein belül.

8 PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A Kibocsátó legutolsó elfogadott, 2019. üzleti évre vonatkozó (i) auditált pénzügyi beszámolóját, (ii) az üzleti jelentéssel és egyéb mellékletekkel, valamint (iii) a könyvvizsgálói jelentéssel együtt jelen Információs Dokumentum 3. sz. melléklete tartalmazza.

A Kibocsátó a legutolsó auditált pénzügyi beszámolója óta nem tett közzé negyedéves, vagy féléves időszakra vonatkozó pénzügyi információkat.

9 A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI, HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK

A jelen Információs Dokumentum keltének napján a Kibocsátó nem érintett semmilyen, a saját tőkéje 10%-át meghaladó értékre vonatkozó, folyamatban lévő bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági eljárásban.

10 LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátónak nincs tudomása – a Kibocsátó szokásos üzletmenete során kötött és a fentiekben bemutatott szerződéseken kívüli – olyan lényeges szerződésről, amely értelmében a Kibocsátót olyan kötelezettség terheli, illetve olyan jogosultsággal rendelkezik, amelyek jelentőséggel bírnak a Kibocsátó megítélése vagy a Kötvények értékelése szempontjából.

11 INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

A Kibocsátó által kibocsátott Kötvényekre vonatkozó releváns információk a jelen Információs Dokumentum 13. fejezetében kerültek bemutatásra.

11.1 A FORGALOMBA HOZATALBÓL SZÁRMAZÓ FINANSZÍROZÁS FELHASZNÁLÁSA, A KIBOCSÁTÁS CÉLJA

A Kibocsátó a Kötvények forgalomba hozatalának eredményeként bevont forrást (i) a Leones QSR mint a Kibocsátó 100%-os tulajdonosa részére nyújtandó kölcsön útján a Leones QSR banki hitelének teljes refinanszírozására, (ii) a Kibocsátó fennálló banki hiteleinek teljes végtörlesztésére fordította, valamint (iii) a magyarországi McDonald's hálózat kapacitásbővítésre (új üzletek nyitása, terület felvásárlás, üzletek vásárlása) kívánja felhasználni.

11.2 A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE

A Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetét a Kibocsátónak az Információs Dokumentum „A Kibocsátó vezetésének elemzése a Kibocsátó elmúlt egy évének pénzügyi helyzetéről és a működés eredményéről” című fejezetében részletezett eszközei, illetve forrásai alkotják.

A McDonald's-al kötött többoldalú franchise megállapodás értelmében a Kibocsátó köteles a megállapodás teljes időtartama alatt a McDonald's által meghatározott és előírt pénzügyi feltételeket teljesíteni. Az Információs Dokumentum keltének napján a Kibocsátó köteles összesített szinten 3:1 arány alatt tartani a többoldalú franchise megállapodásban részletesen meghatározott módon, IFRS-ek szerint számított hitel-tőke állományát.

12 EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

A Kibocsátó kijelenti, hogy a jelen Információs Dokumentumban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb ismeretei szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A Kibocsátó vonatkozásában nincsenek olyan további, kulcsfontosságúnak ítélt információk, amelyek a jelen Információs Dokumentumban más helyeken rögzített információkon kívül feltüntetendők.

13 A KÖTVÉNYEK JELLEMZŐI

13.1 A KIBOCSÁTÁS TELJES ÖSSZEGE

33.000.000.000,- Ft, azaz harminchárommilliárd forint.

13.2 A TŐKE ÉS KAMATOK ÉRTELMEZÉSE

A Kötvényfeltételekben a Kötvényekkel kapcsolatos valamennyi tőkére való hivatkozást úgy kell értelmezni, mint amely – amennyiben alkalmazandó – magában foglalja az alábbiakat:

(i) a Kötvények Résztorlesztési Összegét;

- (ii) a Kötvények Végső Törlesztési Összegét; és
- (iii) a Kötvények Lejárat Előtti Visszavásárlási Összegét.

13.3 CÍMLETBEOSZTÁS (NÉVÉRTÉK)

A Kötvények névértéke: 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint.

A Kötvények forint devizanemben kerültek forgalomba hozatalra.

13.4 A KÖTVÉNYEK DARABSZÁMA

A Kötvények 660 darabból álló egy sorozatban kerültek forgalomba hozatalra.

13.5 A FUTAMIDŐ, A LEJÁRAT

A Kötvények futamideje 2020. szeptember 18. napjától 2030. szeptember 18. napjáig tartó 10 éves időszaknak felel meg.

A Kötvények tőkeösszegét a Kibocsátó a Munkanap Szabály figyelembevételével az alábbi tőketörlesztési napokon és részletekben vállalta, vállalja megfizetni a Kötvénytulajdonosoknak:

- (a) a Kibocsátó a Kötvények tőkeösszegéből a futamidő hatodik évének végén, 2026. szeptember 18-án Kötvényenként 6.250.000 Ft-ot törleszt;
- (b) a Kibocsátó a Kötvények tőkeösszegéből a futamidő hetedik évének végén, 2027. szeptember 18-án Kötvényenként 6.250.000 Ft-ot törleszt;
- (c) a Kibocsátó a Kötvények tőkeösszegéből a futamidő nyolcadik évének végén, 2028. szeptember 18-án Kötvényenként 6.250.000 Ft-ot törleszt;
- (d) a Kibocsátó a Kötvények tőkeösszegéből a futamidő kilencedik évének végén, 2029. szeptember 18-án Kötvényenként 6.250.000 Ft-ot törleszt;
(a fenti (a) – (d) bekezdésekben foglalt összegek külön-külön Résztörlesztési Összeg, együtt Résztörlesztési Összegek); és
- (e) a Kibocsátó a Kötvények tőkeösszegéből a Lejárat Napján Kötvényenként 25.000.000 Ft-ot fizet meg (Végső Törlesztési Összeg).

A Kötvényekkel kapcsolatos kamatösszegek, Résztörlesztési Összegek és a Végső Törlesztési Összeg hiánytalan megfizetését követően a Kötvények a KELER Szabályokkal összhangban bevonásra és törlésre kerülnek.

A Kötvények esedékessége (Lejárat Napja): 2030. szeptember 18.

13.6 KAMAT VAGY EGYÉB JÁRULÉKOK

A Kötvények fix kamatozásúak.

A kamat mértéke: évi 3,00%.

Kamatfizetés: évente.

Kamatfizetési Napok: A Kötvények 2020. szeptember 18. napjától (ezt a napot is beleértve) a fenti Kötvényfeltétel alapján még nem törlesztett tőkeösszegük után kamatoznak. A Kibocsátó a kamatot a Kötvények futamideje alatt utólag fizeti meg, a kibocsátás Értéknapját követően évente minden évben szeptember 18-án a Munkanap Szabály figyelembevételével.

A kamatszámítási kezdőnap a forgalomba hozatal napja, azaz 2020. szeptember 18. napja.

A következő táblázat felsorolja a Kamatfizetési Napokat és a Kötvényenként évente fizetendő kamatot.

Kamatfizetési Napok*	Fennálló tőke (Kötvényenként)	Kamat (Kötvényenként)
2021. szeptember 18.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2022. szeptember 18.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2023. szeptember 18.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2024. szeptember 18.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2025. szeptember 18.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2026. szeptember 18.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2027. szeptember 18.	43.750.000,- Ft	1.312.500,- Ft
2028. szeptember 18.	37.500.000,- Ft	1.125.000,- Ft
2029. szeptember 18.	31.250.000,- Ft	937.500,- Ft
2030. szeptember 18.	25.000.000,- Ft	750.000,- Ft
*Munkanap Szabály figyelembevételével változhatnak a futamidő alatt.		

Kamatszámítás módja: tényleges/tényleges (ISMA). Az egy Kötvény alapján a teljes évre fizetendő kamat kiszámításához a Kötvénynek (a már törlesztett Rész törlesztési Összeggel csökkentett) névértékét össze kell szorozni a Kötvény kamatlábiával. Amennyiben a (felhalmozott) kamatot egy teljes évnél rövidebb időszakra kell kiszámítani, akkor a legutóbbi Kamatfizetési Nap óta eltelt napok számát el kell osztani 365-tel (vagy 366-tal, ha az adott kamatidőszak tartalmazza február 29. napját), majd az így kapott hányadost össze kell szorozni a teljes évre fizetendő kamatösszeggel.

13.7 KÉSEDELMI KAMAT

Az egyes Kötvények a Lejárat Napjától kezdve nem kamatoznak. Abban az esetben, ha a Kibocsátó a Kötvényeken alapuló bármely fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, köteles a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamatot fizetni.

13.8 MUNKANAP SZABÁLY

Ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékessége nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni, és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

13.9 LEJÁRAT ELŐTTI VISSZAVÁSÁRLÁSI ÖSSZEG

A Kötvények Lejárat Előtti Visszavásárlási Összege megegyezik az adott visszavásárlási napon még vissza nem fizetett tőkeösszeg és a visszavásárlás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott kamatok együttes összegével.

13.10 A FORGALOMBA HOZATAL MÓDJA

A Prospektus Rendelet 1. cikkének (4) bekezdése szerint tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélküli, nyilvános forgalomba hozatal a Tpt. alapján, ami a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelően értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételnek minősült, így a Prospektusrendelet és a kibocsátáskor hatályos Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja alapján a Kötvényt nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak kell tekinteni.

A forgalomba hozatal módja nem nyilvános ajánlati könyves aukciós értékesítés volt a BÉT által üzemeltetett MMTS1 rendszer részét képező aukciós modulon keresztül. A Kötvények keletkeztetésére a Kibocsátás Értéknappjával került sor. Az Aukcióra meghívott Befektetők felsorolását az 4. számú melléklet (Meghívott Befektetők listája) tartalmazza. Az Aukció eredményeként a forgalomba hozatalra került kötvénysorozatba tartozó Kötvények legfeljebb 50%-a kerülhetett egy Kötvénytulajdonos birtokába.

13.11 A KÖTVÉNYEK FORGALOMBA HOZATALI ÁRA

A minimális forgalomba hozatali ár, azaz az Aukció során benyújtható árajánlatok alsó korlátja Kötvényenként a névérték 91,7395%-a volt (amely 4,15%-os hozamnak felelt meg).

13.12 A FORGALOMBA HOZATAL HELYE

A forgalomba hozatal helye Magyarország.

13.13 A FORGALOMBA HOZATALRA ÉS A KÖTVÉNYEKRE ALKALMAZANDÓ JOG

A forgalomba hozatalra és a Kötvényekre a magyar jog alkalmazandó.

13.14 A KÖTVÉNY-SOROZAT ÉRTÉKPAPÍRKÓDJÁ

A Kötvény-sorozat értékpapírkódja (ISIN kód): HU0000359906

13.15 A KÖTVÉNYEKHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGOK ISMERTETÉSE (IDEÉRTVE A JOGOK BÁRMELY KORLÁTOZÁSÁT, ÉS A GYAKORLÁSUKRA VONATKOZÓ ELJÁRÁST), A KÖTVÉNY SZABAD ÁTRUHÁZHATÓSÁGÁRA VONATKOZÓ KORLÁTOZÁSOK LEÍRÁSA, KIEMELVE A TÖBBSÉGI TULAJDONOSOKRA ÉS A TÁRSASÁGRA VONATKOZÓ ÉRTÉKESÍTÉSI KORLÁTOZÁSOKAT

A Kötvények a Tpt. 12/B. §-a, valamint a Kötvényrendelet, továbbá a Ptk. alapján hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapírok.

A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése értelmében a kötvény névre szóló, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, amely lejárat nélküli vagy lejáratral rendelkezik. A kötvényben a kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzüsszeget a kötvény mindenkori tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti és teljesíti.

A Kötvénytulajdonosok jogosultak a Kötvényből eredő tőke- és kamatkifizetésekre, valamint a Kötvényben meghatározott vagy jogszabály alapján a Kötvénytulajdonosokat megillető egyéb jogaik gyakorlására.

A Kötvények dematerializált értékpapírként kerültek kibocsátásra, illetve előállításra. A Kibocsátó a Tpt. értelmében állította ki, és a KELER-nél letétbe helyezte a Kötvények adatait tartalmazó – értékpapírnak nem minősülő – okiratot. A Kötvény okirata mindaddig letétben marad, amíg a Kötvénytulajdonosoknak a Kötvényeken alapuló fizetési igényei teljes mértékben kielégítésre nem kerülnek. A Tpt. 6. § (5) bekezdése értelmében, ha a kibocsátó dematerializált értékpapírt bocsátott ki, vagy az értékpapírt dematerializált értékpapírrá alakította át, annak nyomdai úton történő előállításáról – zártkörűen működő részvénytársaság részvényei kivételével – utóbb nem rendelkezhet.

A Kötvények kibocsátására és keletkeztetésére 2020. szeptember 18-ával, mint Értéknappal került sor, amely nap egyben a forgalomba hozatal napja is.

A Tpt. 138. § (2) bekezdésének megfelelően a Kötvénytulajdonosra vagy Kötvénytulajdonosokra történő hivatkozások a Kötvények vonatkozásában ellenkező bizonyításáig azon személyt vagy személyeket jelentik, akiknek az értékpapír-számláján a Kötvényeket nyilvántartják. Amennyiben illetékes bíróság vagy jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Kötvénytulajdonos, aki jogosultságát a fentieknek megfelelően igazolja, a Kötvény jogosultjának tekintendő és akként kezelendő, és jogosult minden, a Kötvény kapcsán teljesítendő kifizetésre akkor is, ha a Kötvény lejárt.

A Kötvények átruházhatóak, az átruházás az átruházó értékpapírszámlájának megterhelésével, és a Kötvényeknek a Kötvényeket megszerző értékpapírszámláján történő jóváírásával valósul meg. A Kötvények átruházása esetén az értékpapírszámla-vezetők összevont értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a KELER Szabályok a Kötvényekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Kötvénytulajdonosokra kötelezőek.

A Kibocsátó elfogadja és betartja a KELER Szabályokat és a KELER, mint letéti hely által, illetve a KELER igazolása alapján kiállított letéti igazolást/értékpapírszámla-kivonatot az értékpapír jogosultság igazolásául.

A Kötvénytulajdonosok tehát jogosultak:

- (i) igényelni a tőkeösszeget, annak összes kamatával együtt a Kibocsátótól;
- (ii) értékpapírszámla nyilvántartás útján birtokolni a Kötvényeket az alkalmazandó jogszabályoknak megfelelően;
- (iii) megterhelni, elidegeníteni a Kötvényeket az alkalmazandó jogszabályoknak megfelelően;
- (iv) gyakorolni a Tpt-ben, az alkalmazandó jogszabályokban és a jelen Információs Dokumentumban meghatározott és rájuk ruházott jogokat;
- (v) érvényesíteni a Lejárat Napja előtt a Kibocsátóval szemben a Kötvényből eredő jogokat, ideértve a Kötvények visszavásárlását is Rendkívüli Visszavásárlási Esemény(ek) bekövetkezése esetén.

13.16 RENDKÍVÜLI VISSZAVÁSÁRLÁSI ESEMÉNYEK

A Kötvény vonatkozásában Rendkívüli Visszavásárlási Eseménynek az alábbiak minősülnek:

- (a) **Fizetési késedelem:**
a Kibocsátó a Kötvényre vonatkozóan esedékes tőke-, illetve kamatfizetési kötelezettsége tekintetében az esedékességtől számított 30 napot meghaladó késedelembe esik;
- (b) **Fizetéképtelenségi eljárás:**
a fizetéképtelenségére vonatkozó mindenkori jogszabályok szerint a Kibocsátó csődeljárás, felszámolási eljárás vagy hasonló eljárás alá vonása érdekében a Kibocsátó társasági intézkedést tesz, valamint a Kibocsátó csőd, felszámolás vagy más hasonló eljárás alá kerül bíróság vagy más hatóság jogerős döntése alapján;
- (c) **Cross default (közvetett mulasztás):**
a Kibocsátó bármely – a Kötvénytől eltérő – kötvénye tekintetében esedékes tőke-, illetve kamatfizetési kötelezettsége tekintetében az esedékességtől számított 30 napot meghaladó késedelembe esik;
- (d) **Hitelminősítés romlás:**
 - (i) a Kötvény Hitelminősítő általi hitelminősítése B vagy B- (vagy azzal egyenértékű) kategóriába esik és legkésőbb a Hitelminősítő általi leminősítést követő két éven belül nem kerül közzétételre olyan hitelminősítési jelentés, amelynek alapján a Kötvények hitelminősítése legalább a B+ (vagy azzal egyenértékű) minősítést eléri; vagy
 - (ii) a Kötvény Hitelminősítő általi hitelminősítése B- (vagy azzal egyenértékű) kategóriánál kedvezőtlenebbre változik;

(e) Negative pledge elv megsértése:

a Kibocsátó a jelenlegi vagy jövőbeli eszközeit vagy bevételeit részben vagy egészben terhelő új Biztosítékot alapít bármely más kötvénye biztosítására, kivéve, ha az adott Biztosíték alapításával egyidejűleg vagy azt követően a Kötvények alapján fennálló valamennyi kötelezettség azonos módon és mértékben kerül Biztosítékkal biztosításra;

(f) Osztalékpolitika:

- (i) a Kibocsátó a 2020., 2021. és/vagy 2022. üzleti év adózott eredményének terhére a Ptk. 3:185-186. §-ai szerinti – osztalékot vagy osztalékfelőleget fizet ki; vagy
- (ii) a Kibocsátó a 2023. üzleti év és/vagy az azt követő, a Kötvények futamidejébe tartozó bármely üzleti év (a 2029. üzleti évvel bezárólag, azt beleértve) adózott eredményének 50%-át meghaladó – a Ptk. 3:185-186. §-ai szerinti – osztalékot vagy osztalékfelőleget fizet ki;

(g) Pari passu elv megsértése:

a Kibocsátó megsérti azon kötelezettségvállalását, amely szerint a Kötvények egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeivel legalább azonos (megkülönböztetés nélküli) ranghelyen állnak;

(h) Change of control:

a Kibocsátóban Scheer Sándor Tpt. 5. § (1) bekezdés 22. pontjának alkalmazásával számított közvetlen vagy közvetett befolyása 100%-os szavazati arány alá esik, azzal, hogy ezen alpont tekintetében nem minősül Rendkívüli Visszavásárlási Eseménynek, ha a szavazati arány változására öröklés miatt vagy a McDonald's franchise szerződés alapján a MCD Global Franchising Limited vagy az általa kijelölt engedélyes hozzájárulásával kerül sor;

(i) NET Debt / EBITDA kovenáns:

amennyiben az Engedélyezett Pénzügyi Adósságot meghaladóan von be új adósságot a Kibocsátó, és Eladósodottsági Mutatója meghaladja a 3,5x értéket azzal, hogy a Kibocsátó az Eladósodottsági Mutatót évente a Kötvény futamideje alatt valamennyi üzleti év utolsó napjára határozza meg a szabadon rendelkezésre álló pénzeszközökkel, forgatási céllal tartott értékpapírral csökkentett aktuális hitelállomány (nettó hitelállomány) és az értékcsökkenés összegével növelt üzemi (üzleti) eredmény (EBITDA) hányadosaként, az adott üzleti évet követő év május 31. napjáig (azaz első alkalommal 2020. december 31. napjára, 2021. május 31. napjáig, míg utolsó alkalommal 2029. december 31. napjára, 2030. május 31. napjáig).

Amennyiben a fenti 13.16 (a)-(i) pontok szerinti feltételek bármelyike bekövetkezik, a Kibocsátó köteles erről a Kötvénytulajdonosokat haladéktalanul tájékoztatni. Amennyiben a Rendkívüli Visszavásárlási Események bármelyike bekövetkezik, és a Kibocsátó erről nem értesítette a Kötvénytulajdonosokat és a Fizető Bankot, úgy a Kötvénytulajdonos erről nem kevesebb, mint 15 Munkanappal a visszavásárlást megelőzően írásban értesíti a Kibocsátót és a Fizető Bankot. Az ilyen értesítés visszavonhatatlan. Az értesítés kézhezvételét követően a Kibocsátó haladéktalanul tájékoztatja a többi Kötvénytulajdonost a visszavásárlás kezdeményezésének alapjául szolgáló Rendkívüli Visszavásárlási Eseményről. A visszavásárlás napja ez esetben a Kötvénytulajdonosok első fenti írásbeli értesítésének Kibocsátó általi kézhezvételétől számított 15. Munkanap.

Ezenkívül, amennyiben a fenti 13.16 (a)-(i) pontok szerinti feltételek bármelyike bekövetkezik, a Kibocsátó köteles a Kötvényeket a feltétel bekövetkezésétől számított harminc (30) napon belül visszavásárolni a Lejárat Előtti Visszavásárlási Összeget, bármilyen büntető kamattal. A Kibocsátó a Lejárat Előtti Visszavásárlási Összeget banki átutalással, forintban köteles teljesíteni. A Kötvények visszavásárlásának pontos időpontjáról a Kibocsátó köteles a Kötvénytulajdonosokat a lejárat előtti visszavásárlási eseményről való tájékoztatással egyidejűleg értesíteni.

A Lejárat Előtti Visszavásárlási Összeg késedelmes megfizetése esetén a Kibocsátó a Ptk. rendelkezése szerinti (törvényes) mértékű késedelmi kamat megfizetésére köteles. Valamennyi, a Kibocsátó által a jelen pont értelmében visszavásárlásra kerülő Kötvény érvénytelenítésre (bevonásra, törlésre) kerül a KELER mindenkor hatályos szabályzatainak és eljárásainak megfelelően. Az ily módon érvénytelenített Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem adhatók el újra.

A Kibocsátó vagy a megbízásából eljáró más személy a jelen pont szerinti visszavásárlást megelőzően tulajdonosi megfeleltetést végeztet (Tulajdonosi Megfeleltetés), amelyet követően a Kibocsátó a Tulajdonosi Megfeleltetés alapján azonosított Kötvénytulajdonosokra átvilágítást végez a Kötvénytulajdonosok Tényleges Tulajdonosának, illetve a Tényleges Tulajdonoshoz vezető tulajdonosi struktúra megállapítása céljából (Tényleges Tulajdonos Meghatározása).

A Kibocsátó a Tulajdonosi Megfeleltetés, valamint a Tényleges Tulajdonos Meghatározása eredményét jogosult a McDonald's részére átadni. A Kötvénytulajdonos a Tulajdonosi Megfeleltetés és a Tényleges Tulajdonos Meghatározása során köteles a Kibocsátóval, valamint a megbízásából eljáró személlyel teljes körűen együttműködni, továbbá a szükséges adatokat hitelt érdemlő formában szolgáltatni.

Ha e kötelezettség megszegéséből kifolyólag a Tényleges Tulajdonos Meghatározása sikertelen, a Kibocsátó a Kötvény alapján történő valamennyi fizetést büntetés vagy a Kötvényből eredő kötelezettségek megszegésének jogkövetkezményei nélkül megtagadja, mindaddig, amíg a Tényleges Tulajdonos Meghatározására nem kerül sor.

Amennyiben a Tulajdonosi Megfeleltetés és/vagy a Tényleges Tulajdonos Meghatározása során a Kibocsátó vagy annak megbízásából eljáró más személy azt állapítja meg, hogy a Kötvénytulajdonos vagy a Tényleges Tulajdonos(ok)hoz vezető tulajdonosi struktúrában szereplő bármely személy (ideértve a Tényleges Tulajdonost) a Kit. vagy bármely e tárgyban hatályban lévő magyar vagy uniós jogszabály hatálya alá tartozik, a Kibocsátó vagy befektetési szolgáltatója ennek tényéről értesíti az illetékes hatóságot és a Kibocsátó vagy befektetési szolgáltatója a hatóságok, illetve a bíróságok határozatának megfelelően jár el a befagyasztás és/vagy más vagyoni intézkedés foganatosítása érdekében.

13.17 A KÖTVÉNYEK ÁTRUHÁZÁSÁNAK KORLÁTOZÁSA

A Kötvények átruházását a Kibocsátó nem korlátozza.

A Kötvények átruházása esetén az értékpapírszámla-vezetők összevont értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a mindenkori KELER Szabályok a Kötvényekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Kötvénytulajdonosokra is kötelezőek.

13.18 VISSZAVÁSÁRLÁS

A Kötvények forgalomba hozatalát követően – harmadik személyek mellett – a Kibocsátó is jogosult Kötvényeket vásárolni. Amennyiben a Kibocsátó a 13.16 és 13.26 bekezdésben rögzített pontoktól eltérő esetben vásárol Kötvényeket, úgy a visszavásárlási ár meghatározása a Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonosokkal egyetértésben történhet.

A Kibocsátó vállalja, hogy a Kötvények egy részének a futamidő lejáratá előtti visszavásárlása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza Kötvényeket az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB a Kötvényekből rendelkezik a visszavásárlás időpontjában, azzal, hogy az MNB-től visszavásárolt Kötvények száma egész számra, felfelé kerekítendő [vagyis a visszavásárlási metódus bemutatása érdekében, példaként, amennyiben a Kibocsátó jelen 13.18 pont szerint 10 (tíz) kötvényt vásárol vissza a Kötvénytulajdonostól, az adott értékpapír-sorozatba 160 (százhatvan) kötvény tartozik és a visszavásárlás időpontjában az MNB az adott értékpapír-sorozatból 70%-nyi, azaz 112 (száztizenkettő) kötvénnyel rendelkezik, a Kibocsátó legalább 24 (huszonnégy) $(10 \times 70 / 30 = 23,333)$; egész számra felfelé kerekítve] kötvényt vásárol vissza az MNB-től].

13.19 A KÖTVÉNYEK TŐKEÖSSZEGÉNEK VISSZAFIZETÉSÉT ÉS A KAMAT MEGFIZETÉSÉT BIZTOSÍTÓ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

A Kötvények tőkeösszegének visszafizetését, illetve a kamatok megfizetését sem dologi biztosíték, sem harmadik személy kötelezettségvállalása nem biztosítja.

13.20 ADÓZÁS

A Kötvények tekintetében a Kibocsátó által vagy nevében teljesítendő valamennyi tőke-, kamat- és egyéb kifizetésre anélkül kerül sor, hogy bármilyen természetű, Magyarország vagy bármely magyar adókiivetési jogkörrel rendelkező hatóság részéről vagy annak nevében kivetett vagy kirótt adó vagy illeték levonásra vagy visszatartásra kerülne, kivéve, amennyiben az adott adó vagy illeték levonását vagy visszatartását jogszabály írja elő. Ez utóbbi esetben a Kibocsátó és a Fizető Bank nem fizeti meg azokat az összegeket, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a Kötvénytulajdonosok által az ilyen visszatartást vagy levonást követően kapott összegek megegyezzenek azzal a tőke- és/vagy kamatösszeggel, amely egyébként, az ilyen visszatartás vagy levonás nélkül járna a Kötvényekkel kapcsolatban. Sem a Kibocsátó, sem a Forgalmazó, sem pedig a Fizető Bank nem felel a Kötvénytulajdonosok felé semmilyen a Kötvényekkel kapcsolatos tőke-, kamat- és egyéb kifizetéshez kapcsolódó díj, kiadás vagy veszteség megtérítéséért.

13.21 ELÉVÜLÉS

A Kötvényeken alapuló követelés a Kibocsátóval szemben nem évül el.

13.22 EGYÉB, A KÖTVÉNYEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A Kötvényekre történő kifizetéseket a mindenkor hatályos KELER Szabályokkal összhangban, az adójogi szabályok figyelembevételével, a Fizető Bankon keresztül kell teljesíteni azoknak az értékpapír-számlavezetőknek, akiknek az értékpapír-számláján a KELER a Kötvényeket az adott fizetés Fordulónapján nyilvántartja, a mindenkor hatályos KELER Szabályoknak megfelelően. A fizetést annak a személynek kell teljesítenie, akit a Fordulónapon Kötvénytulajdonosnak kell tekinteni.

Amennyiben a Kötvény futamideje alatt a Kibocsátó olyan körülményekbe ütközik, amelyek meggátolják vagy akadályozhatják a határidőben történő teljesítést vagy a Kötvény szerinti kötelezettségvállalásoknak való megfelelést, úgy a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül írásban, közvetlenül, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat a körülményről, az orvosolásra tett vagy tenni szándékozott intézkedésekről, az orvoslás várható időtartamáról.

13.23 NYILATKOZAT AZON HATÁROZATOKRÓL, ENGEDÉLYEKRŐL ÉS JÓVÁHAGYÁSOKRÓL, AMELYEK ALAPJÁN A KÖTVÉNYEKET KIBOCSÁTJÁK

A Kötvények kibocsátásáról a Kibocsátó az 1/2020. (09.07.) számú alapítói határozatával döntött 2020. szeptember 7. napján.

13.24 MINDEN OLYAN SZABÁLYOZOTT VAGY AZZAL EGYENÉRTÉKŰ PIAC MEGNEVEZÉSE, AMELYEN – A KIBOCSÁTÓ ISMERETEI SZERINT – A REGISZTRÁLANDÓ ÉRTÉKPAPÍROKKAL KERESKEDNEK

A Kötvényekkel nem kereskednek egyetlen szabályozott vagy azzal egyenértékű piacon sem. A Kötvények kizárólag az XBond multilaterális kereskedési helyszínen kerülnek regisztrálásra a Forgalomba Hozatal Napját követő 180 (száznyolcvan) napon belül.

13.25 A KÖTVÉNYEK JELLEGE

A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségét testesítik meg. A Kötvények egymással, valamint a Kibocsátó más nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel azonos rangsorban (pari passu) állnak.

A Kötvény átváltás útján, vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot valamely más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

13.26 A KIBOCSÁTÓ VÉTELI JOGA

A Kibocsátó vagy a megbízásából eljáró más személy a Kamatfizetési Napot megelőzően vagy döntése szerint soron kívül Tulajdonosi Megfeleltetést végeztet, amelyet követően a Kibocsátó a Tulajdonosi Megfeleltetés alapján azonosított Kötvénytulajdonosokra elvégzi a Tényleges Tulajdonos Meghatározását.

Arra az esetre, ha a Kibocsátó a Tulajdonosi Megfeleltetés és/vagy a Tényleges Tulajdonos Meghatározása alapján diszkrecionális jogkörével élve úgy döntene, hogy nem kíván üzleti kapcsolatot fenntartani a Kötvénytulajdonossal, a Kibocsátó az érintett Kötvénytulajdonos által tartott Kötvények még vissza nem fizetett tőkeösszege és a visszavásárlás napjáig (ezt a napot nem beleértve) a Kötvények alapján felhalmozott kamatok együttes összegével megegyező vételáron vételi joggal rendelkezik az érintett Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvények tekintetében, amelyet a Kötvénytulajdonos befektetési szolgáltatójához intézett lehívó nyilatkozattal gyakorolhat. A Kötvénytulajdonos köteles a Kötvényt a lehívó nyilatkozat kézbesítését követően haladéktalanul a Kibocsátó értékpapírszámlájára átranzferálni. A Kötvény tulajdonjoga a Kibocsátó értékpapírszámláján történő jóváírás időpontjában száll át. A vételi jog ekként történő gyakorlása kapcsán fizetendő vételár a Kötvény(ek) Kibocsátó értékpapírszámláján történő jóváírását követő 15 napon belül fizetendő meg. Mindaddig amíg az adott Kötvénytulajdonos Kötvények forgalombahozatalakor Tényleges Tulajdonosa vagy a Tényleges Tulajdonos(ok)hoz vezető tulajdonosi struktúra meg nem változik, a Kibocsátó jelen pont szerinti vételi joga nem gyakorolható mindazon Kötvénytulajdonosokkal szemben, amelyek az Információs Dokumentum 4. számú mellékletében (Meghívott Befektetők listája) felsorolásra kerültek, kivéve, ha az adott Kötvénytulajdonos vagy a Tényleges Tulajdonos(ok)hoz vezető tulajdonosi struktúrában elhelyezkedő bármely személy (ideértve a Tényleges Tulajdonost) az Amerikai Egyesült Államok, az Egyesült Nemzetek Szervezete Biztonsági Tanácsa vagy az Európai Unió által szankcióval sújtott személy vagy szervezet. Amennyiben valamely Kötvénytulajdonos Kötvénytulajdonos volt a megelőző Tulajdonosi Megfeleltetés időpontjában is és a Tényleges Tulajdonos(ok)hoz vezető tulajdonosi struktúrában elhelyezkedő bármely személy (ideértve a Tényleges Tulajdonost) a megelőző Tulajdonosi Megfeleltetéssel összefüggésben végrehajtott Tényleges Tulajdonos Meghatározáshoz képest nem változik, úgy a jelen pont szerinti vételi jog az adott Kötvénytulajdonossal szemben nem gyakorolható mindaddig, amíg a Tényleges Tulajdonos személyében változás nem következik be, kivéve, ha az adott Kötvénytulajdonos vagy a Tényleges Tulajdonos(ok)hoz vezető tulajdonosi struktúrában elhelyezkedő bármely személy (ideértve a Tényleges Tulajdonost) az Amerikai Egyesült Államok, az Egyesült Nemzetek Szervezete Biztonsági Tanácsa vagy az Európai Unió által szankcióval sújtott személy vagy szervezet.

A Kibocsátó a Tulajdonosi Megfeleltetés, valamint a Tényleges Tulajdonos Meghatározása eredményét jogosult a McDonald's részére átadni. A Kötvénytulajdonos a Tulajdonosi Megfeleltetés és a Tényleges Tulajdonos Meghatározása során köteles a Kibocsátóval, valamint a megbízásából eljáró személlyel teljes körűen együttműködni, továbbá a szükséges adatokat hitelt érdemlő formában szolgáltatni.

Ha e kötelezettség megszegéséből kifolyólag a Tényleges Tulajdonos Meghatározása sikertelen, a Kibocsátó a Kötvény alapján történő valamennyi fizetést büntetés vagy a Kötvényből eredő kötelezettségek megszegésének jogkövetkezményei nélkül megtagadja, mindaddig, amíg a Tényleges Tulajdonos Meghatározására nem kerül sor.

Amennyiben a Tulajdonosi Megfeleltetés és/vagy a Tényleges Tulajdonos Meghatározása során a Kibocsátó vagy annak megbízásából eljáró más személy azt állapítja meg, hogy a Kötvénytulajdonos

vagy a Tényleges Tulajdonos(ok)hoz vezető tulajdonosi struktúrában szereplő bármely személy (ideértve a Tényleges Tulajdonost) a Kit. vagy bármely e tárgyban hatályban lévő magyar vagy uniós jogszabály hatálya alá tartozik, a Kibocsátó vagy befektetési szolgáltatója ennek tényéről értesíti az illetékes hatóságot és a Kibocsátó vagy befektetési szolgáltatója a hatóságok, illetve a bíróságok határozatának megfelelően jár el a befagyasztás és/vagy más vagyoni intézkedés foganatosítása érdekében.

A Kibocsátó kifejezetten rögzíti, hogy a Kötvények jelen 13.26 pont szerinti visszavásárlása esetén, amennyiben a visszavásárolt Kötvényeket a Kibocsátó a visszavásárolt Kötvény(ek) tulajdonjogának megszerzésétől számított 120 napon belül nem értékesíti, úgy legalább olyan arányban vásárol vissza az MNB-től Kötvényt előzetes megegyezés szerinti áron, mint amilyen arányban az MNB az adott értékpapír-sorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás időpontjában, azzal, hogy az MNB-től visszavásárolt Kötvények száma egész számra, felfelé kerekítendő [vagyis a visszavásárlási módszer bemutatása érdekében, példaként, amennyiben a Kibocsátó jelen 13.26 pont szerint 10 (tíz) kötvényt vásárol vissza a Kötvénytulajdonostól, az adott értékpapír-sorozatba 160 (százhatvan) kötvény tartozik és a visszavásárlás időpontjában az MNB az adott értékpapír-sorozatból 70%-nyi, azaz 112 (száztizenkettő) kötvénnyel rendelkezik, a Kibocsátó legalább 24 (huszonnégy) ($10 \times 70 / 30 = 23,333$; egész számra felfelé kerekítve) kötvényt vásárol vissza az MNB-től].

14 MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A Kibocsátó mindenkor hatályos létesítő okirata, valamint a Kibocsátóra vonatkozó 2019. évi pénzügyi beszámoló a Kibocsátó saját honlapján (<https://www.mcdonalds.hu/>) tekinthetők meg, elektronikus formában.

15 A BEFEKTETŐKKEL VALÓ KAPCSOLATTARTÁS

A Kibocsátó a Befektetőkkel való folyamatos kapcsolattartásra a következő személyt jelöli ki:

Név: Glattfelder Tamás; Elérhetőségei: e-mail: tamas.glattfelder@hu.mcd.com, telefonszám: +36 1 455 24 00.

A Kibocsátó folyamatosan biztosítja, hogy elérhető az általa megjelölt fenti elérhetőségeken. Az elérhetőségekben bekövetkezett változást a Kibocsátó haladéktalanul, de legkésőbb 1 Munkanapon belül a Kibocsátó honlapján közlésezi.

A Kibocsátó biztosítja, hogy az értesítések az alkalmazandó jogszabályok szerint és a Felügyelet és a BÉT által előírt módon kerüljenek közzétételre (amennyiben alkalmazandó). Ezen értesítések az első közzétételük napján közzétettnek tekintendők.

A Kötvénytulajdonosoktól származó értesítéseket vagy nyilatkozatokat írásban, (cégszerűen) aláírva magyar nyelven kell a Kibocsátó részére, ajánlott postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján, a Kibocsátó székhelyére küldeni, amely értesítéshez vagy nyilatkozathoz csatolni kell a KELER vagy a vonatkozó értékpapír-számlavezető által kiállított igazolást.

16 FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK

A jelen Információs Dokumentumban nagy kezdőbetűvel használt kifejezések az alábbi jelentésekkel bírnak:

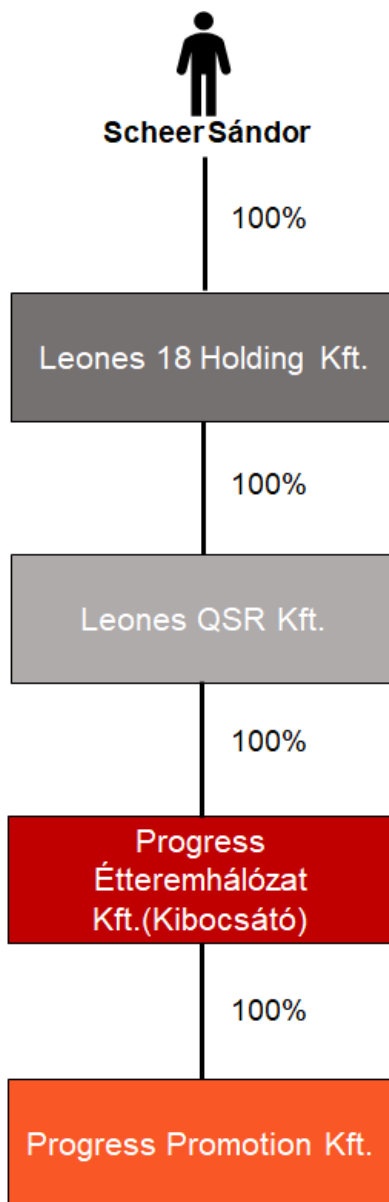
„Aukció”	jelenti a Kötvények aukcióját, amelyre 2020. szeptember 16. napján került sor;
„Befektetők”	jelenti azon személyeket, akik számára az Információs Összeállítás a Kötvények megvásárlása érdekében átadásra került, ideértve azt is, aki az Aukció során ellenajánlatot tett, továbbá, aki a Kötvényeket megszerzi vagy meg kívánja szerezni;
„Befektető-védelmi Alap”	jelenti a Tpt. 210. § (1) bekezdésében meghatározott Befektető-védelmi Alapot;
„BÉT” vagy „Piacműködtető”	jelenti a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-044764) által működtetett Budapesti Értéktőzsdét;
„Biztosíték”	jelenti a zálogjog (jelzálog), óvadék, illetve bármely más szerződést és megállapodást, amelynek célja a Kibocsátó eszközeinek, a Kibocsátó tulajdonában álló más vagyontárgynak vagy a Kibocsátót megillető bármely jognak a biztosítékkul adása, megterhelése;
„Eladósodottsági Mutató”	jelenti a szabadon rendelkezésre álló pénzeszközökkel és forgatási céllal tartott értékpapírral csökkentett aktuális hitelállomány (nettó hitelállomány) és az értéksökkenés összegével növelt üzemi (üzleti) eredmény (EBITDA) hányadosát az Információs Dokumentum 13.16 pont (i) alpontjában meghatározottak szerint;
„Értéknap”	jelenti a jelen Információs Dokumentum 13.15. pontjában meghatározott fogalmat;
„Engedélyezett Pénzügyi Adósság”	jelenti a Kibocsátó <ul style="list-style-type: none"> a) az Információs Összeállítás alapján megvalósult Kötvénykibocsátás keretében kibocsátásra került kötvényeinek össznévértékét b) okmányos meghitelezés (akkreditív) keretében, Kibocsátó megbízásából kiadott akkreditívek összességét 6 millió amerikai dollár vagy ennek megfelelő összegig c) jelen Információs Dokumentum keltekor fennálló valamennyi pénzügyi lízingszerződésből származó adósságot d) az operatív lízing szerződésekből fennálló kötelezettségeket (összeghatártól függetlenül) e) az egyes ügyletekből együttesen legfeljebb 1.000.000.000 Ft, azaz egymilliárd forint összértékig, (i) – (v) alpontok esetében 300.000.000 Forintot meg nem haladó egyedi

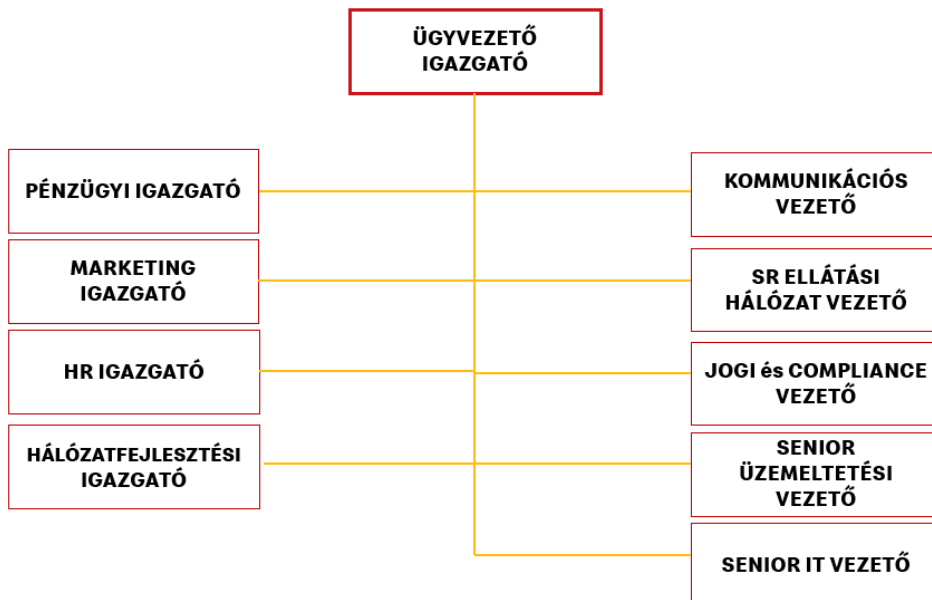
	<p>szerződéses összeg értékig, (vi) pont esetében 600.000.000 forint egyedi szerződéses összeg értékig.:</p> <p>(i) bármely hitelből, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírból és/vagy pénzkölcsönből eredő adósságot</p> <p>(ii) bármely hitelintézetnél és/vagy befektetési szolgáltatónál vezetett számla negatív egyenlegét</p> <p>(iii) pénzügyi lízinget (az operatív lízinget ide nem értve);</p> <p>(iv) kezesség vállalásával eladott (engedményezett) vagy faktorált követeléseket;</p> <p>(v) egy vagyontárgy (eszköz) vételára az előleg vagy a halasztott fizetés mértékéig, ha e fizetési mód célja az adott vagyontárgy (eszköz) beszerzésének a finanszírozását;</p> <p>(vi) kamatláb, árfolyam vagy ár mozgásaival szemben védelmet biztosító vagy az ebben rejlő előnyök kihasználására kötött származtatott ügyletet (e hitelviszony összegét – a fizetés elmaradásának esetét kivéve – a származtatott ügylet mindenkori piaci ("mark-to-market") értéke alapján kell számítani);</p> <p>(vii) bármely egyéb ügyletet (ideértve a határidős ügyleteket is), amelynek üzleti tartalma hitelviszony vagy kölcsön;</p> <p>(viii) bárkinek a fenti (i)-(vii) pontokban említett hitelviszonyokkal kapcsolatban keletkező veszteségével szembeni kezesség, garancia, kártalanításra irányuló, vagy egyéb, a veszteség semlegesítését biztosító, illetve arra irányuló kötelezettséget; vagy</p> <p>(ix) bármilyen egyéb 100.000.000 Forintot meghaladó adósságot, amely nem a rendes üzletmenetben keletkezik;</p>
„Fizető Ügynök”	jelenti a K&H Bank Zrt.-t;
„Fordulónap”	jelenti az adott kifizetés fordulónapját;
„Forgalmazó”	jelenti a K&H Bank Zrt.-t;
„Fizető Bank”	jelenti a K&H Bank Zrt.-t;
„Ft” vagy „forint”	jelenti a forintot, amely Magyarország törvényes fizetőeszköze;
„Hitelminősítő”	jelenti a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstraße 5., 10785 Berlin, Németország) hitelminősítő társaságot;

„Információs Dokumentum”	jelenti a jelen, XBond Üzletszabályzat által előírt követelmények szerint készített információs dokumentumot;
„Információs Összeállítás”	jelenti a Kötvények forgalomba hozatala céljából a Kötvényrendelet 8. § (1) bekezdése szerint készített, 2020. szeptember 9. napján kelt információs összeállítást;
„Kamatfizetési Nap(ok)”	jelenti a jelen Információs Dokumentum 13.6. pontjában meghatározott fogalmat;
„KELER”	jelenti a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-042346);
„KELER Szabályok”	jelenti a KELER mindenkor hatályos irányadó szabályait;
„Kibocsátó”	jelenti a jelen Információs Dokumentum vonatkozásában a Progress Étteremhálózat Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1095 Budapest, Soroksári út 30-34.; cégjegyzékszám: 01-09-078924);
„Kit.”	jelenti az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényt;
„Kötvény” vagy „Kötvények”	jelenti a jelen Információs Dokumentumban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét (hitelviszonyt) megtestesítő értékpapírokat;
„Kötvényrendelet”	jelenti a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendeletet;
„Kötvénytulajdonos”	jelenti a forgalomba hozott Kötvények mindenkori tulajdonosának tekintendő személyt;
„K&H Bank Zrt.”	jelenti a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; cégjegyzékszám: 01-10-041043);
„Lejárat Előtti Visszavásárlási Összeg”	jelenti az Információs Dokumentum 13.9. pontja szerinti összeget;
„Lejárat Napja”	jelenti 2030. szeptember 18. napját;
„Leones 18 Holding”	jelenti a Leones 18 Holding Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1123 Budapest, Alkotás út 55-61.; cégjegyzékszám: 01-09-335097);
„Leones QSR”	jelenti a Leones QSR Vagyonkezelő és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1123 Budapest, Alkotás út 55-61.; cégjegyzékszám: 01-09-335561);
„MNB” vagy „Felügyelet”	jelenti a Magyar Nemzeti Bankot;
„Munkanap”	jelenti minden olyan napot, amelyen a kereskedelmi bankok (ideértve a Fizető Ügynököt is) az általános üzletmenet szerint nyitva tartanak Budapesten;

„Munkanap Szabály”	jelenti a 13.8. pont szerinti szabályt;
„NKP”	jelenti az MNB által 2019. július 1. napján elindított kötvényvásárlási programot (Növekedési Kötvényprogram);
„Progress Promotion”	jelenti a Progress Promotion Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1095 Budapest, Soroksári út 30-34.; cégjegyzékszám: 01-09-705195);
„Prospektus Rendelet”	jelenti az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletet;
„Rendkívüli Visszavásárlási Esemény(ek)”	jelenti az Információs Dokumentum 13.16 pontjában meghatározott eseményeket;
„Résztörlesztési Összeg(ek)”	jelenti az Információs Dokumentum 13.5 (a)-(d) pontjaiban meghatározott összeget, illetve összegeket;
„Tényleges Tulajdonos”	jelenti a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 3. § 38. pontja – vagy a helyébe lépő rendelkezés – szerinti tényleges tulajdonost;
„Tényleges Tulajdonos Meghatározása”	jelenti a Tulajdonosi Megfeleltetés alapján azonosított Kötvénytulajdonosokra vonatkozóan végzett átvilágítást a Kötvénytulajdonosok Tényleges Tulajdonosának, illetve a Tényleges Tulajdonoshoz vezető tulajdonosi struktúra megállapítása céljából;
„Tulajdonosi Megfeleltetés”	jelenti a Kibocsátó vagy a megbízásából eljáró más személy által lefolytatott tulajdonosi megfeleltetést;
„Tpt.”	jelenti a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényt;
„Végső Törlesztési Összeg”	jelenti az Információs Dokumentum 13.5 (e) pontjában meghatározott összeget;
„XBond”	jelenti a BÉT által működtetett multilaterális kereskedési rendszert, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát hozza össze megkülönböztetésmentes módon, szerződést eredményezve;
„XBond Üzletszabályzat”	jelenti a BÉT vezérigazgatója által elfogadott XBond általános üzletszabályzatot.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ CÉGSTRUKTÚRÁJÁNAK BEMUTATÁSA



2. SZÁMÚ MELLÉKLET: SZERVEZETI ÁBRA

3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ 2019. ÉVI AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA

10624500-5610-113-01
Statisztikai számjel

01-09-078924
Cégjegyzék száma

Progress Étteremhálózat Kft

Éves beszámoló 2019

Keltezés: Budapest, 2020. április 15.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.



10624500-5610-113-01

Statistikai számjel

01-09-078924

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok e Ft-ban

Sor- szám		A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a		b	c	d	e
26	B.	Forgóeszközök	5 836 638	0	4 375 865
27	I.	KÉSZLETEK	281 420	0	305 785
28		Anyagok	48 623		61 859
29		Befejezetlen termelés és félkész termékek			
30		Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
31		Késztermékek			
32		Áruk	232 797		243 926
33		Készletekre adott előlegek			
34	II.	KÖVETELÉSEK	313 114	0	265 398
35		Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	23 483		10 315
36		Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	77 493		805
37		Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
38		Váltókövetelések			
39		Egyéb követelések	212 138		254 278
40	III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
41		Részesedés kapcsoló vállalkozásban			
42		Egyéb részesedés			
43		Saját részvények, saját üzletrészek			
44		Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45	IV.	PÉNZESZKÖZÖK	5 242 104	0	3 804 682
46		Pénztár, csekkek	559		2 208
47		Bankbetétek	5 241 545		3 802 474
48	C.	Aktív időbeli elhatárolások	642 246	0	716 854
49		Bevételek aktív időbeli elhatárolása	469 987		578 880
50		Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	172 259		137 974
51		Halasztott ráfordítások			
52		ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	16 859 456	0	19 016 191

Keltetés: Budapest, 2020. április 15.

P.H.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

10624500-5610-113-01

Statistikai számjel

01-09-078924

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok e Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53	D. Saját tőke	14 101 515	0	15 426 210
54	I. JEGYZETT TŐKE	8 854 940		8 854 940
55	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
56	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
57	III. TŐKETARTALÉK	797 978		797 978
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	0		217 328
59	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
61	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	4 448 597		5 555 964
62	E. Céltartalékok	13 817	0	0
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre			0
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre	13 817		
65	Egyéb céltartalék			
66	F. Kötelezettségek	1 662 476	0	2 768 635
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		
69	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK	0	0	0
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
73	Átváltoztatható kötvények			
74	Tartozások kötvénykibocsátásból			
75	Beruházási és fejlesztési hitelek			
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
78	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			

Keltetés: Budapest, 2020. április 15.

P.H.

6.7. 2020
a vállalkozás vezetője (képviselője)

10624500-5610-113-01

Statisztikai számjel

01-09-078924

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

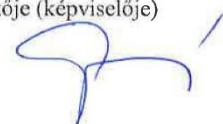
adatok e Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 662 476	0	2 768 635
81	Rövid lejáratú kölcsönök			
82	ebből: az átváltoztatható kötvények			
83	Rövid lejáratú hitelek			
84	Vevőktől kapott előlegek			
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	628 431		1 667 381
86	Váltótartozások			
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	283 610		0
88	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	750 435		1 101 255
90	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 081 648	0	821 345
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 081 648		821 345
93	Halasztott bevételek			
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN	16 859 456	0	19 016 191

Keltetés: Budapest, 2020. április 15.

P.H.


 a vállalkozás vezetője (képviselője)



10624500-5610-113-01

Statistikai számjel

01-09-078924

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

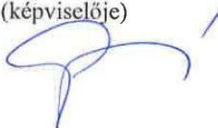
adatok e Ft-ban

Sor- szám		A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a		b	c	d	e
1	1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	33 970 625		41 041 414
2	2	Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	33 970 625	0	41 041 414
4	3	Saját termelésű készletek állományváltozása ±			
5	4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7	III.	Egyéb bevételek	230 467		518 835
8		ebből: visszaírt értékvesztés			
9	5	Anyagköltség	953 933		1 167 252
10	6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	7 539 997		9 116 968
11	7	Egyéb szolgáltatások értéke	57 240		71 223
12	8	Eladott áruk beszerzési értéke	9 942 493		11 553 501
13	9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 875 814		2 137 566
14	IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	20 369 477	0	24 046 510
15	10	Béreköltség	4 964 492		7 210 795
16	11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	875 659		389 662
17	12	Bérfelrakások	932 927		1 245 850
18	V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	6 773 078	0	8 846 308
19	VI.	Értékesőkkenési leírás	947 433		1 010 583
20	VII.	Egyéb ráfordítások	1 425 599		1 769 971
21		ebből: értékvesztés			55 516
22	A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	4 685 506	0	5 886 877

Keltetés: Budapest, 2020. április 15.

P.H.


a vállalkozás vezetője (képviselője)



10624500-5610-113-01

Statistikai számjel

01-09-078924

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

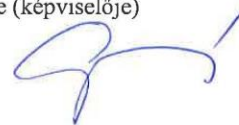
adatok e Ft-ban

Sor-szám		A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a		b	c	d	e
23	13	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15	Befektetett pü.eszk.származó bevételek, árfolyamnyereségek			
28		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
29	16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4 359		169 595
30		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	14 426		25 454
32		ebből: értékelési különbözet			
33	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	18 785	0	195 049
34	18	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
35		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19	Befektetett pü.eszk.származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
37		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2		0
39		ebből: kapcsolt vállalkozásoknak adott	0		
40	21	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		
41	22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 580		7 583
42		ebből: értékelési különbözet	0		0
43	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	2 582	0	7 583
44	B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	16 203	0	187 466
45	C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	4 701 709	0	6 074 343
46	X.	Adófizetési kötelezettség	253 112		518 379
47	D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	4 448 598	0	5 555 964

Keltetés: Budapest, 2020. április 15.

P.H.


a vállalkozás vezetője (képviselője)



10624500-5610-113-01

Statistikai számjel

01-09-078924

Cégjegyzék száma

CASH FLOW-KIMUTATÁS

adatok e Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-15. sorok)	5 837 681	7 936 595
2	1 Adózás előtti eredmény ±	4 701 709	6 074 343
3	2 Elszámolt amortizáció +	947 433	1 010 583
4	3 Selejtezés, káresemény	342 829	442 214
5	4 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	13 817	-13 817
6	5 Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-4 906	1 740
7	6 Szállítói kötelezettség változása ±	267 700	1 038 950
8	7 Rövid lejáratú kötelezettség változása kapcsolt vállalkozással szemben ±	-6 115	-238 610
9	8 Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-15 741	350 821
10	9 Passzív időbeli elhatárolások változása ±	158 712	-260 303
11	10 Vevőkövetelés változása ±	11 227	13 168
12	11 Követelések változása kapcsolt vállalkozással szemben ±	66 484	76 688
13	12 Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-313 756	10 182
14	13 Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-95 899	-74 608
15	14 Végrelegesen átadott pénzeszköz +	17 289	23 623
16	15 Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-253 112	-518 379
17	16 Hosszú lejáratú tulajdonosi hitel árfolyam vesztesége	0	0
18	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 16-18. sorok)	-970 929	-2 115 076
19	17 Befektetett eszközök beszerzése -	-971 779	-2 117 307
20	18 Befektetett eszközök eladása +	850	2 231
21	19 Kapott osztalék, részesedés +		0
22	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-29. sorok)	-4 676 063	-7 258 941
23	20 Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
24	21 Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
25	22 Hitel és kölcsön felvétele +		
26	23 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
27	24 Végrelegesen kapott pénzeszköz +		
28	25 Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
29	26 Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
30	27 Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
31	28 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		-2 786 721
32	29 Végrelegesen átadott pénzeszköz -	-17 289	-23 623
33	30 Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	-4 658 774	-4 448 597
34	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	190 689	-1 437 422

Keltetés: Budapest, 2020. április 15.

P.H.

Eg. 2020
a vállalkozás vezetője (képviselője)


Progress Étteremhálózat Kft.
Kiegészítő melléklet
2019. december 31.

PROGRESS ÉTTEREMHÁLÓZAT KFT

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2019.

Budapest, 2020. április 15.


Égi Zsolt
ügyvezető igazgató



Progress Étteremhálózat Kft.
Kiegészítő melléklet
 2019. december 31.

1. Főbb tevékenységek

A McDonald's Magyarországi Étterem Hálózat Kft-t a McDonald's Restaurant Operations (MRO) US 19808 Wilmington, Delaware 2711. Centerville Road, Suite 400., 1991 szeptember 16-án alapította. 1993. január 1-én a McDonald's Gyorskiszolgáló Étterem Kft beolvadt a McDonald's Kft-be. A McDonald's Restaurant Operations 2008. november 1-én átruházta a Társaságban lévő üzletrészt a Golden Arches European Holdings BV-re (NL-11-05BH Amsterdam Zuidoost, Paasheuvelweg 14.)

A McDonald's Corporation üzletrész-adásvételi szerződést írt alá Scheer Sándor vállalkozóval, az ő Leones QSR Vagyongazdálkodási és Tanácsadó Kft befektetési társaságával. A megállapodás értelmében a McDonald's a magyarországi vállalatban meglévő tulajdoni érdekeltségét teljes körűen Scheer Sándorra ruházta át, aki Developmental Licensee partnerként fejleszti és üzemelteti a piacon működő McDonald's éttermeket.

A Cégbírószági bejegyzés időpontja: 2019. február 28.

A vállalat új neve: Progress Étteremhálózat Kft

A vállalkozás alaptevékenysége gyorskiszolgáló étteremhálózat működtetése a főváros, illetve az ország területén.

Progress Étteremhálózat Kft székhelye 1095. Budapest, Soroksári út 30.-34. Haller Gardens Irodaház D. épület 4. emelet.

Weboldal címe: www.mcdonalds.hu

A beszámolási időszak végén az étterem hálózatban 89 étterem működött, 46 franchise rendszerben és 43 vállalati üzemeltetésben.

A társaság 2002. március 20-án alapította meg 3.000eFt törzstőkével a Progress Promotion Reklámszervezési Kft-t, melynek 100 %-ban tulajdonosa. A leányvállalat székhelye 1095. Budapest, Soroksári út 30-34

2.Számviteli alapelvek

2.1. Általános rész

Az éves beszámoló elkészítésekor a Társaság a 2000. évi C. sz. Számviteli Törvény előírásaival összhangban járt el. A számlatükört a törvény által ajánlott bontásban állította össze, a naprakész, pontos és részletes információk biztosítására alkalmas további számlánkénti bontásban.

A költség nemek szerinti bontás a vállalkozás által választott összköltség eljárással készített eredmény kimutatás alapját képezi. A vállalkozás minden hónap végén teljes körű könyvviteli zárlatot készít a vállalati eredményig.

Kivételes nagyságú, vagy előfordulású bevételeknek, költségeknek minősül:

- az 1000 millió forint bekerülési érték összeget meghaladó egyedi beruházási, felújítási munka
- az éves nettó árbevétel 90%-kal nő vagy csökken
- éves szinten az összes ráfordítások összege 90%-kal nő, vagy csökken

Progress Étteremhálózat Kft.**Kiegészítő melléklet**

2019. december 31.

A beszámoló készítés és könyvviteli szolgáltatás irányításáért felelős személy Antal Krisztina (an: Csontos Mária, 2100. Gödöllő, Szent Imre út 6.) Regisztrált Mérlegképes könyvelő / regisztrációs száma: 184562

A vállalati üzemeltetésű éttermek közül 29 Budapesten, 14 vidéken található. A franchise üzemeltetésű éttermek közül 20 Budapesten, 26 vidéken található.

2.1.1 Fordulónap utáni jelentős események

A beszámoló fordulónapját követően a COVID-19 járványt a WHO 2020 márciusban világméretűvé nyilvánította. A járvány hatásait és annak időtartamát valamint szélesebb körű következményeit tekintve jelenleg bizonytalanság van. A Covid-19 vírus terjedése miatt kialakult gazdasági és társadalmi helyzetben a Társaság megvizsgálta a vállalkozás folytonosságának biztonságát.

Ahhoz, hogy a vírusterjedés megelőzéséhez meghozott kormányzati intézkedések és a fogyasztás visszaeséséből származó bevétel-kiesést valamennyire kompenzálni tudja, a Társaság vezetősége olyan döntéseket hozott, amely mind a vállalkozás eredményességére, mind cash-flow védő- ill. termelő képességére pozitív hatással van:

A csökkent fogyasztás következtében előálló árbevétel-kiesést a Társaság a Drive éttermek nyitva tartásával és a házhozszállítás promóciójával enyhítette. További intézkedésként az általános költségszintet nagymértékben csökkentette és a számlavezető banktól hitelt vett igénybe.

A Társaság megítélése szerint, mindezen döntések szükségesek és elegendőek ahhoz, hogy az üzletmenet folytonossága biztosított legyen a 2020-as évben is.

2.2. A beszámolóban használt devizanem

A könyvvizetés magyar forintban történik (Ft) és a beszámolóban az összegek ezer Ft-ban kerülnek meghatározásra (eFt).

2.3. Devizaszámítás

A társaság a külföldi devizában történő tranzakcióit az MNB teljesítés napján érvényes deviza árfolyamán számítja át.

Az árfolyam-különbözet a pénzügyi műveletek ráfordításai, illetve bevételei között számolja el a vállalkozás.

2.4. Készletek

A készletek beszerzési áron vannak nyilvántartva.

Progress Étteremhálózat Kft.
Kiegészítő melléklet
 2019. december 31.

2.5. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása – ide sorolva az ingatlanokat, a műszaki berendezéseket, gépeket, járműveket és az egyéb berendezéseket, felszereléseket – a lineáris amortizációs elvnek megfelelően történik. A 100 eFt alatti eszközök egy összegben kerülnek leírásra. A társaság 2016. január 1-től a Számviteli Törvény rendelkezéseivel összhangban, megkezdte az üzleti vagy cégérték állományban lévő értékének amortizációját 10 évre vonatkozóan.

A 2000. évi C. Számviteli Törvénynek megfelelően

- az értékcsökkenés leírás alapja a beszerzési érték,
- a leírás lineáris.

3. Megjegyzések

3.1. Befektetett Eszközök

A Befektetett eszközök mozgástáblája az alábbiak szerint alakult:

Befektetett eszköz megnevezése	Eszköz mozgás					Értékcsökkenés mozgás										Eszköz Záró Néma érték		
	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Módosítás	Záró egyenleg	Tervezett				Tervezett felül				Záró egyenleg				
						Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Módosítás	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Módosítás					
Vagyontárgy	683 626	0	0	0	683 626	643 473	9 215	0	0	0	0	0	0	0	0	0	652 688	130 938
Üzleti vagyoni részesítés/Goodwill	1 000 321	0	0	0	1 000 321	922 371	25 422	0	0	0	0	0	0	0	0	0	947 792	152 529
Értéktárgyak	370 865	100 287	11 920	0 227	465 657	176 467	65 316	0	0 225	0	0	0	0	0	0	0	247 000	218 657
Franchise jog	208 693	0	0	0	208 693	50 472	11 406	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61 881	144 712
Állapítványok érték	11 963	0	0	0	11 963	8 864	1 089	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 583	3 380
Ingatlan építmény	16 093 287	481 871	91 604	0	16 465 834	7 050 162	491 932	43 806	0	0	0	0	0	0	0	0	7 488 268	7 965 245
Föld	252 000	0	0	0	252 000	0	0	0	0	120 700	0	0	0	0	0	0	120 700	131 300
Gép-berendezés/autó	6 503 185	558 130	224 154	-0 127	6 829 044	5 980 828	378 741	214 787	-0 181	0	0	0	0	0	0	0	6 248 682	1 582 482
Computertárgyak/telefon	235 310	15 014	23 337	-88	227 899	180 955	28 856	22 797	-11	0	0	0	0	0	0	0	187 008	40 894
Beruh/berendezések	61 643	982 895	280 896	0	763 642	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	783 642
Részvétel más vállalatban	3 000	0	0	0	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000
Beruházás előtti előleg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összesen	24 421 881	2 117 307	631 821	2	25 907 295	13 920 613	1 010 984	281 402	23	120 700	0	0	0	0	0	0	14 770 618	11 136 751

3.2. Befektetett Pénzügyi Eszközök

A Befektetett pénzügyi eszközök az alábbiakat tartalmazzák:

A Társaság 2002. március 20-án megalapította 3 000eFt törzstőkével a McDonald's Promotion Reklámszervezési Kft-t, melynek 100 % -ban tulajdonosa. A leányvállalat székhelye: 1095. Budapest, Soroksári út 30-34. A McDonald's Promotion Kft új neve: Progress Promotion Kft, a székhely nem változott.

Progress Étteremhálózat Kft.**Kiegészítő melléklet**

2019. december 31.

A kapcsoló vállalkozás 2019. évi mérlegének és eredmény kimutatásának bemutatása:

Értékesítés nettó árbevétele:	2 995 127 eFt
Befektetett eszközök állománya:	53 798 eFt
Jegyzett tőke:	3 000 eFt
Eredménytartalék:	154 703 eFt
Adózott eredmény:	27 706 eFt

Foglalkoztatottjainak átlagos állományi létszáma: 0 fő.

3.23 Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban

	2018.dec.31	2019.dec.31
Hosszúlejáratú kölcsön	0	2 786 721

3.3. Készletek

A készletek az alábbiakat foglalják magukban:

	2018.dec.31	2019.dec.31	adatok eFt
Anyagok	48 623	61 859	
Áruk	232 797	243 926	
Összesen	281 420	305 785	

Elfekvő, vagy sérült készlet nincs.

Követelések

A követelések az alábbiakat foglalják magukban:

	2018.dec.31	2019.dec.31	adatok eFt
Követelések	23 483	10 315	
Egyéb követelések	212 138	254 278	
Követelés kapcsoló vállalk. szemben	77 493	805	
Összesen	313 114	265 399	

Kétes követelés nincs.

A vevők összetevői:

	2018.dec.31	2019.dec.31	adatok eFt
Belföldi vevők	20 857	7 383	
Franchise partnerek	2 626	2 932	
Összesen	23 483	10 315	

Progress Étteremhálózat Kft.
Kiegészítő melléklet
 2019. december 31.

Egyéb követelések összetevői:

	2018.dec.31	2019.dec.31	adatok eFt
Költségvetéssel szembeni követelés	76 947	28 087	
Munkavállalóval szembeni követelés	170	512	
Letét	95 036	83 400	
Egyéb	39 985	142 279	
Összesen	212 138	254 278	

3.5. Pénzeszközök

A pénzeszközök az alábbiakat foglalják magukban:

	2018.dec.31	2019.dec.31	adatok eFt
Pénztár, csekkek	559	2 208	
Bankbetétek	5 241 545	3 802 474	
Összesen	5 242 104	3 804 682	

3.6. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások az alábbiakat foglalják magukban:

	2018.dec.31	2019.dec.31	adatok eFt
Bérleti díj elhatárolás	62 761	63 443	
Biztosítási díj elhatárolás	12 022	16 106	
Bevételek elhatárolása	511 947	578 880	
Egyéb elhatárolás	55 516	58 425	
Összesen	642 246	716 854	

3.7. Jegyzett tőke

A Progress Étteremhálózat Kft. 8 854 940 eFt jegyzett tőkével rendelkezik.

3.7.1. Saját tőke

Saját tőke mozgástábla

	adatok eFt			
megnevezés	nyitó	növekedés	csökkenés	záró
Jegyzett tőke	8 854 940			8 854 940
Tőketartalék	797 978			797 978
Eredménytartalék	0	217 328		217 328
Lekötött tartalék	0			0
Adózott eredmény	4 448 597	5 555 964	4 448 597	5 555 964
Saját tőke	14 101 515		4 448 597	15 426 210

Progress Étteremhálózat Kft.**Kiegészítő melléklet**

2019. december 31.

Alapító a Társaságnak a 2018. üzleti évben keletkezett 4 448 597 eFt összegű adózott eredményéből 4 231 269 eFt összeget osztalékként fizetett ki, mely összeget teljes egészében a neki a Progress Étteremhálózat Kft-vel szemben fennálló 13 000 000 EUR nagyságú kölcsön tőkéje és kamatai törlesztésére használt fel. Alapító a 4 448 597 eFt összegű adózott eredményből fennmaradó 21 7328 eFt összeget a Társaság eredménytartalékába helyezte.

3.8. Céltartalék

A társaság 2019 évben céltartalékot nem képzett.

3.9. Kötelezettségek.

Rövid lejáratú kötelezettségek a következőket foglalják magukban:

	2018.dec.31	2019.dec.31	adatok eFt
Szállítók	628 431	1 667 381	
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	750 435	1 101 255	
Rövid lej.köt. kapcsolt vállalk.szemben	283 610	0	
Összesen	1 662 476	2 768 635	

A szállítók összetevői:

	2018.dec.31	2019.dec.31	adatok eFt
Külföldi szállítók	27 919	402 318	
Beruházási szállítók	110 677	169 528	
Belföldi szállítók	489 835	1 095 535	
Összesen	628 431	1 667 381	

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összetevői:

	2018.dec.31	2019.dec.31	adatok eFt
ÁFA	95 258	142 718	
SZJA	82 263	92 081	
Költségvetési befizetési kötelezettségek	246 643	469 515	
Jövedelem elszámolás	268 651	368 701	
Egyéb adók	32 424	0	
Egyéb	25 196	28 240	
Összesen	750 435	1 101 255	

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben összetevői:

	2018.dec.31	2019.dec.31	adatok eFt
McD Europe Franchising	283 610	0	
Összesen	283 610	0	

Progress Étteremhálózat Kft.
Kiegészítő melléklet
 2019. december 31.

3.10. Passzív időbeli elhatárolások

	2018.dec.31	2019.dec.31
Később számlázott kötelezettség	492 576	280 593
Fizetendő bérleti díj	209 436	254 530
Jutalom elhatárolás	379 637	286 222
Összesen	1 081 649	821 345

adatok eFt

3.11. Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása:

	2018.dec.31	2019.dec.31
Értékesítés árbevétel	30 075 806	34 359 773
Franchise díj bevétel	3 894 819	6 681 641
Összesen	33 970 625	41 041 414

adatok eFt

3.12. Egyéb bevételek

	2018.dec.31	2019.dec.31
Értékesített eszközök	850	2 231
Egyéb bevétel	229 617	516 604
Összesen	230 467	518 835

adatok eFt

3.13. Munkavállalók

A vállalat átlagos állományi létszáma 1738 fő

A 2019. évben a bérkölttség: 7 210 795 eFt, a személyi jellegű egyéb kifizetések összege: 389 662 eFt
 bérjárulékok 1 245 850 eFt

Bérkölttség megoszlása:

	2018.dec.31.		2019.dec.31.	
	Fő	eFt	Fő	eFt
Fizikai dolgozók	1 183	2 740 774	1 333	3 998 478
Szellemi dolgozók	333	2 223 718	405	3 212 317
Összesen	1 516	4 964 492	1 738	7 210 795

Ebből:	2018.dec.31.		2019.dec.31.	
	Fő	eFt	Fő	eFt
Részmunkaidős fizikai:	357	560 416	391	942 962
Részmunkaidős szellemi	17	70 611	25	60 189
Összesen	374	631 027	416	1 003 151

Progress Étteremhálózat Kft.**Kiegészítő melléklet**

2019. december 31.

3.14. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások értéke az alábbi tételekből áll:

	2018.dec.31	2019.dec.31	adatok eFt
Selejt költség	330 068	444 945	
Értékesített tárgyi eszközök	28 746	491	
Élelmiszer felügyeleti díj	22 415	27 666	
Innovációs járulék	52 011	64 575	
Önkormányzati adók	355 010	440 165	
Támogatás (Alapítvány)	17 289	24 448	
Turizmusfejlesztési hozzájárulás	600 671	697 663	
Értékvesztés – Humán Operátor		55 516	
Céltartalék	13 817	0	
Egyéb	5 572	14 502	
Összesen	1 425 599	1 769 971	

3.15. Kivételes nagyságú vagy előfordulású tételek:

2019. évben a vállalatnak nem voltak kivételes nagyságú vagy előfordulású tételei.

3.16. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

	2018.dec.31	2019.dec.31	adatok eFt
Pénzügyi műveletek bevételei	18 785	195 049	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 582	7 583	adatok eFt

3.17. Társasági adó levezetése

A 2019 évi Társasági adó levezetése az alábbiak szerint alakult:

Adóalapot csökkentő tételek

	adatok eFt
Értékcsökkenési leírás	988 731
Eszközök kivezetés	51 955
Céltartalék feloldás	13 817
Behajthatatlan köv. visszaírt érték.	11 103
Kapott jogdíj 50 % -a	443 009
Adomány 20 % -a	4 725
Összesen:	1 513 340

Progress Étteremhálózat Kft.
Kiegészítő melléklet
 2019. december 31.

Adóalapot növelő tételek

	adatok eFt
Értécsökkenési leírás	1 010 650
Eszköz kivezetés	51 955
Fejlesztési tartalék értécsökkenés	80 447
Követelés értékvesztése	55 516
Bírság	200
Összesen:	1 198 768

	adatok eFt
A Társaság adózás előtti eredménye	6 074 343
Adóalap növelő tételek	1 198 768
Adóalap csökkentő tételek	1 513 340
Társasági adó alap	5 759 771
Fizetendő Társasági adó	518 379

A Társaságnál a 2000. évi C. Számveteli Törvény 88.§ (8) bekezdése alapján könyvvizsgálat kötelező.

A könyvvizsgálattal a Társaság az Ernst & Young Kft-t (cg.:01-09-267553, H-1132 Budapest, Váci út 20.) bízta meg, a könyvvizsgáló Mészáros Péter (an.: Fleck Klára, Kamarai tagsági szám: MKVK 005805, lakcím: 1222 Budapest, Kötélgyártó utca 4.)

A könyvvizsgálati díj szerződés alapján 2019 évben 7.900 eFt volt.

Az éves beszámolót az ügyvezető igazgató Égi Zsolt (an.: Böhm Márta, szül.: 1979. június 18. lakcím: 1116 Budapest, Soproni út 68. 1.em.36a.) köteles aláírni.

Progress Étteremhálózat Kft.
Kiegészítő melléklet
 2019. december 31.

3.18. Üzleti arányszámok

A Társaság üzleti arányszámait az alábbi táblázat tartalmazza.

A számítás alapjául szolgáló lista a jelentés 1. számú mellékletében található.

	2018.dec.31	2019.dec.31	
1. Tartós befektetés az összes eszköz arányában	61,57	73,22	%
2. Forgóeszközök az összes eszköz arányában	34,61	23,01	%
3. Tőkeszerkezet	83,65	81,12	%
4. (a) Hosszú lej. köt. aránya a tartós forrásokban	0,00	0,00	%
(b) Hosszú lej. köt. a vagyom arányában	0,00	0,00	%
5. Működő tőke az összes forrás és vagyom arányában	28,57	12,22	%
6. Működő tőke	4 816 408	2 324 085	eFt
7. Saját vagyom a befektetett eszközök arányában	135,80	110,79	%
8. Tartós forrás a befektetett eszközök arányában	135,80	110,79	%
9. Pénzeszközök a rövid lejáratú kötelezettségek arányában	315,32	137,42	%
10. Követelések és pénzeszközök a rövidlejáratú kötelezettségek arányában	334,15	147,01	%
11. Rövid lejáratú eszközök és források aránya	236,15	141,86	%
12. Követelések forgási ideje napokban	0,3	0,15	nap
13. Kötelezettségek forgási ideje (napokban)	8,8	17,42	nap
14. Likviditási mutató	351,08	158,05	%

Progress Étteremhálózat Kft.
Kiegészítő melléklet
 2019. december 31.

1. számú melléklet

A mérlegből vett sorok

1. Tarós befektetések az összes eszköz arányában

Befektetett eszközök	=	A sor
Összes eszköz	=	A sor+ B sor+ C sor
2018 év		
10 380 572	=	61,57 %
16 859 456		
2019 év		
13 923 472	=	73,22 %
19 016 191		

Megjegyzés: Befektetett eszközök (A sor) = I. Immateriális javak
 II. Tárgyi eszközök
 III. Befektetett pénzügyi eszközök

2. Forgóeszközök az összes eszköz arányában

Forgóeszközök	=	B sor
Összes eszköz	=	A sor+ B sor+ C sor
2018 év		
5 836 638	=	34,61 %
16 859 456		
2019 év		
4 375 866	=	23,01 %
19 016 191		

3. Tőkeszerkezet (saját vagyon az összes forrás arányában)

Saját vagyon	=	D sor
Összes forrás	=	D sor+ E sor+ F sor+ G sor
2018 év		
14 101 515	=	83,65 %
16 859 456		
2019 év		
15 426 210	=	81,12 %
19 016 191		

Progress Étteremhálózat Kft.**Kiegészítő melléklet**

2019. december 31.

4.a.) Kötelezettségek aránya a tartós forrásokban

$$\frac{\text{Hátrasorolt kötelezettségek}}{\text{Saját vagyon+hátrasorolt köt.}} = \frac{\text{F/I sor}}{\text{D sor+ F/I sor}}$$

2018 év

$$\frac{0}{14\,101\,515} = 0\%$$

2019 év

$$\frac{0}{15\,426\,210} = 0\%$$

4.b.)Hosszúlejáratú kötelezettségek a vagyon arányában

$$\frac{\text{Hátrasorolt kötelezettségek}}{\text{Saját vagyon}} = \frac{\text{F/I sor}}{\text{D sor}}$$

2018 év

$$\frac{0}{14\,101\,515} = 0\%$$

2019 év

$$\frac{0}{15\,426\,210} = 0\%$$

5. Működő tőke az összes forrás arányában

$$\frac{\text{Működő tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{\text{B sor+ C sor- F/III. sor}}{\text{D sor+ E sor+ F sor+ G sor}}$$

2018 év

$$\frac{4\,816\,408}{16\,859\,456} = 28,57\%$$

2019 év

$$\frac{2\,324\,085}{19\,016\,191} = 12,22\%$$

6. Működő tőke

Működő tőke = Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolások – Rövidlejáratú kötelezettségek

2018 év

Működő tőke = B sor + C sor – F/III. sor = 4 816 408

2019 év

Működő tőke = B sor + C sor – F/III. sor = 2 324 085

Progress Étteremhálózat Kft.
Kiegészítő melléklet
 2019. december 31.

7. Saját vagyon a befektetett eszközök arányában

Saját vagyon	=	D sor
Befektetett eszközök		A sor
2018 év		
14 101 515	=	135,80 %
10 380 572		

2019 év

15 426 210	=	110,79 %
13 923 472		

8. Tartós forrás a befektetett eszközök arányában

Saját vagyon+Hátrasorolt köt.	=	D sor+ F/I. sor
Befektetett eszközök		A sor
2018 év		
14 101 515	=	135,80 %
10 380 572		

2019 év

15 426 210	=	110,79 %
13 923 472		

9. Pénzeszközök a rövidlejáratú kötelezettségek arányában

Pénzeszközök	=	B/IV. sor
Rövidlejáratú kötelezettségek		F/III. sor
2018 év		
5 242 104	=	315,32 %
1 662 4760		

2019 év

3 804 682	=	137,42 %
2 768 635		

10. Követelések és pénzeszközök a rövidlejáratú kötelezettségek arányában

Követelések+Értékpapírok+Pénzeszközök+Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	=	B/II. sor+ B/III. sor+ B/IV. sor+A/III/24. sor
Rövidlejáratú kötelezettségek		F/III. sor

Progress Étteremhálózat Kft.**Kiegészítő melléklet**

2019. december 31.

2018 év

$$\frac{5\,555\,218}{1\,662\,4760} = 334,15 \%$$

2019 év

$$\frac{4\,070\,081}{2\,768\,635} = 147,01 \%$$

11. Rövidlejáratú eszközök és források aránya

$$\frac{\text{Forgóeszközök+Aktív időbeli elhatárolások+Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok}}{\text{Rövidlejáratú kötelezettségek+passzív időbeli elhatárolás}} = \frac{\text{B sor+ C sor+ A/III/24. sor}}{\text{F/III. sor+ G sor}}$$

2018 év

$$\frac{6\,477\,790}{2\,743\,031} = 236,15 \%$$

2019 év

$$\frac{5\,092\,720}{3\,589\,980} = 141,86 \%$$

12. Követelések forgási ideje (napokban)

$$\frac{(\text{nyitó} + \text{záró vevőállomány}) * 365 / 2}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{(\text{B/II/1. sor}) * 365 / 2}{\text{Eredmény kimutatás I. sor}}$$

2018 év

$$\frac{10\,620\,223}{33\,970\,625} = 0,3 \text{ nap}$$

2019 év

$$\frac{6\,168\,135}{41\,041\,414} = 0,15 \text{ nap}$$

13. Kötelezettségek forgási ideje (napokban)

$$\frac{(\text{nyitó} + \text{záró szállítóállomány}) * 365 / 2}{\text{Anyagjellegű ráfordítások}} = \frac{(\text{F/III/85. sor}) * 365 / 2}{\text{Eredmény kimutatás IV. sor}}$$

2018 év

$$\frac{180\,521\,882}{20\,369\,477} = 8,8 \text{ nap}$$

Progress Étteremhálózat Kft.
Kiegészítő melléklet
 2019. december 31.

2019 év

$$\frac{418\,985\,690}{24\,046\,510} = 17,42 \text{ nap}$$

14. Likviditási mutató

	=	
Forgóeszközök Rövidlejáratú kötelezettségek	=	B sor F/III. sor
2018 év		

$$\frac{5\,836\,638}{1\,662\,476} = 351,08 \%$$

2019 év

$$\frac{4\,375\,866}{2\,768\,635} = 158,05 \%$$

A vállalat vagyoni, pénzügyi helyzete kiegyensúlyozott és stabil.

Progress Étteremhálózat Kft.

1095 Budapest, Soroksári út 30-34.

Cégjegyző: Fővárosi Bíróság

Cégjegyzékszám: 01-09-078924

Tel: (+36-1) 455-2400, Fax: (+36-1) 455-2492

Üzleti jelentés 2019

A dinamikus üzleti növekedést követően a vállalat hazai történetének 31. évében ismét rendszer szinten rekord eredményeket értünk el. Piaci részesedésünk növelésével tovább erősítettük helyzetünket a gyorséttermi szektorban. Eredményeink annak az évek óta tudatos és következetes stratégiának köszönhetőek, amely az embereket - dolgozóinkat és vendégeinket -, a márka alap értékeit és az ikonikus termékeinket állítja a középpontba.

Az év nyilvánvalóan legnagyobb változást hozó lépése a tulajdonosváltás volt, melyre 2019 február végén került sor. A McDonald's Üzletész-adásvételi szerződést írt alá Scheer Sándor vállalkozóval, az ő Leones QSR Kft befektetési társaságával. A megállapodás értelmében a McDonald's a magyarországi vállalatban meglévő tulajdoni érdekeltségét teljeskörűen Scheer Sándorra ruházta át, aki Developmental Licensee (franchise) partnerként fejleszti és üzemelteti a piacon működő McDonald's éttermeket. Scheer Sándor korábban már több magyarországi McDonald's étterem és az első magyarországi Ronald Ház építésében működött együtt az étteremláncsal.

Ez a megállapodás újabb mérföldkő a McDonald's Corporation törekvésében, hogy helyi üzleti partnerekkel együttműködve felgyorsítsa a piaci növekedést, egymástól eltérő környezetekben segítse a globális fejlesztések adaptálását, ösztönözze az innovációt, valamint még közelebb hozza a márkát az általa kiszolgált helyi fogyasztókhoz és közösségekhez. A tranzakció időpontjában a McDonald's magyarországi hálózata 89 étteremből állt, melyből 49-et helyi vállalkozások franchise partnerként üzemeltetnek.

A vállalat és hazai franchise partnerei által üzemeltetett éttermekben 2019-ben -a 2018-as 23%-os forgalomnövekedésnél némileg kisebb, de így is nagyon eredményesnek mondható-, a célokat túlszárnyalva **közel 18,5%-os forgalomnövekedéssel és 4,3%-os vendégszám növekedéssel** ünnepeltük a 31 éves évfordulónkat. Az év során több, mint **45 millió vásárlást regisztráltunk**, ami közel 2 millióval haladja meg az előző évit. Ez több, mint 90 millió vendéget jelent, akik egy év alatt az éttermeinkben megfordultak. A Teljes hálózat, azaz a Társaság és a licenszpartnerei által üzemeltetett éttermek forgalma **2019-ben 74 milliárd Ft-ra nőtt**, ami az egyre erősödő versenyben és a vendéglátó szektort továbbra is kihívások elé állító munkaerő piaci helyzetben kiemelkedő teljesítmény.

A megtartást célzó munkáltatói stratégiánknak, a megújított vezetőképző rendszerünknek és az egyéni igényekhez alkalmazkodó foglalkoztatásnak köszönhetően 2019-ben tovább tudtuk növelni a rendszerszinten az éttermeinkben dolgozó munkatársak számát. Év végén a létszámunk több mint 6000 fő volt, jóval meghaladva az előző évi adatot.

Munkáltatóként büszkék vagyunk arra, hogy pályakezdőket indítunk el a munkaerőpiacon, tréningekkel, ösztöndíjjal fejlesztjük munkatársaikat és esélyt adunk a megváltozott munkaképességűeknek. A diák munkavállalók tanulmányaikhoz igazodó munkarendet tudnak kialakítani, emellett 2019-ben is tanulmányi ösztöndíjjal támogattunk mintegy száz, olyan munkatársat, akik mind a munkában, mind az iskolában kiemelkedően teljesítenek. A rugalmas munkaidő-beosztás nem csak a diákok számára kedvező, de vonzó munkahellyé teszi a McDonald's-ot a másodállásban dolgozók, vagy akár a kisgyermekes szülők számára is. 2016-tól mindezen felül szállás lehetőséggel is ösztönzést kívántunk nyújtani azoknak a leendő munkatársaknak, akik a költözést is

vállalják azért, hogy a McDonald's éttermekben biztos jövedelmet, karrierkilátásokat nyújtó állást találjanak.

Elkötelezettek vagyunk a fenntartható fejlődés iránt, ami működésünk minden részletét meghatározza. Beszállítóinkkal és az éttermeinkkel közösen dolgozunk annak érdekében, hogy a növekedésünket a fenntarthatóság szempontjait szem előtt tartva érjük el, felelős vállalatként tudatosan figyelve a gazdálkodásunk és az üzemeltetésünk környezetre gyakorolt hatásaira.

A fenntarthatóság jegyében nemcsak szelektív hulladékgyűjtést végzünk, hanem hulladékunk 80%-át újrahasznosítjuk. A használt sütőolajat már a kezdetektől biodízel gyártására adjuk át. Az éttermekben keletkezett élelmiszer selejtet és ételhulladékot összegyűjtjük, majd újrahasznosításra, biogáz gyártására adjuk át. A szállítóinktól is megköveteljük, hogy szigorú környezetvédelmi előírások szerint működjenek, és környezetkímélő csomagolóanyagokban szállítsák termékeiket az éttermeinkbe.

A környezetvédelemmel kapcsolatos tevékenységek részeként folyamatosan foglalkozunk az energiafelhasználás hatékonyabbá tételével. Munkatársainkat nem csupán a munkahelyükön, de az otthonukban is energiatudatosságra ösztönözzük. Éttermeinkben 2004 óta működtetjük „Környezetközpontú Irányítási Rendszerünket”, 2017-ben pedig megszereztük az EIR – ISO 50001-es tanúsítványt is, ami jelentős mérföldkő a vállalat fenntarthatósági stratégiájában. A tanúsítvány abban segít bennünket, hogy a hatékonyabb energiafelhasználást, az energiateljesítmény javulását új célok kitűzésével ösztönözzük, ezzel is kiszámíthatóbbá, átláthatóbbá téve működésünket.

Ellátási rendszerünk tagjainak szigorú minőségbiztosítási és élelmiszerbiztonsági elvárásoknak kell megfelelniük, emellett az alapanyagok beszerzésében ügyelünk arra is, hogy fenntartható forrásokból vásároljunk, és ugyanezt várjuk el szállítóinktól is. Törekszünk arra, hogy, éttermeink üzemeltetése, az alkalmazott szenderdek és gyakorlatok példaértékűek legyenek, és a helyi igények és elvárások, a vendégeink számára fontos ügyek iránt érzékeny, jó szomszédokként legyünk aktív részesei a közösségnek, amelyből a forgalmunkat nyerjük.

2019-ben is folytattuk országos McDonald's Bringamánia szponzorációs programunkat, melynek célja, hogy minél szélesebb körben népszerűsítse a kerékpározást, mint családi kikapcsolódást, testmozgást és nem utolsósorban tömegsportot. A McDonald's Bringamánia Tour de Balaton, mint az ország legnagyobb vezetett bringatúrája 2019-ben is telházal zajlott. Tovább nőtt a Bringamánia online közösség és a Bringamánia App felhasználóinak száma.

A Ronald McDonald Gyermeksegély Alapítványon keresztül 2019-ben is támogattuk azokat, akik a legnehezebb helyzetben szorulnak a segítségünkre. Mindenki, aki Happy Meal menüt vásárolt bármely hazai McDonald's étteremben – amellett, hogy a megszokott finom falatokat és kedvelt játékokat találta meg a színes papírdobozban – egy jó célt is támogatott. Emellett ősszel meghirdettük a hagyományos adománygyűjtő programunkat, amelyben a budapesti és a miskolci Ronald Házak és a pécsi Ronald Szobák fenntartásához ajánlottunk fel, illetve gyűjtöttünk adományokat.

2019-ben elindítottuk házhozszállítási szolgáltatásunkat, melynek eredményeként a vendégeink már nem csak az éttermeinkben, hanem otthonról is megrendelhetik kedvenc menüiket.

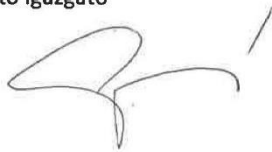
Bár 2019-ben a Társaság nem nyitott meg új éttermet, 2019 augusztusában komoly beruházásba kezdünk, melynek eredménye a Gödöllőn 2020 január elején franchise üzemeltetésben megnyitott autós kiszolgáló éttermünk volt. Ez az étterem már a „Jövő élménye” koncepció szerint kialakított étterem, mely rendelésfelvétel kioszkokkal, a vendégek tájékoztatásáról és kényelméről gondoskodó vendégélmény managerrel és asztali kiszolgálással a jövő Mekizés élményét nyújtja az étterembe látogató vendégeknek.

Modern, progresszív burger vállalatként a továbbiakban is célunk, hogy rövid és hosszú távon egyaránt ne csak a vállalat és partnerei, valamint alkalmazottai, de a hazai gazdaság és társadalom számára is értéket teremtünk, felelős vállalatként tegyük környezetünkért, dolgozóinknak kiváló munkáltatói legyünk, segítségükkel pedig vendégeinknek kiemelkedő éttermi élményt nyújtunk minden egyes látogatás alkalmával.

Budapest, 2020. április 15.

Égi Zsolt

Ügyvezető igazgató

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Égi Zsolt', written in a cursive style.



Ernst & Young Kft.
Ernst & Young Ltd.
H-1132 Budapest Váci út 20.
1399 Budapest 62. Pf.632, Hungary

Tel: +36 1 451 8100
Fax: +36 1 451 8199
www.ey.com/hu
Cg. 01-09-267553

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Progress Étteremhálózat Kft. tulajdonosa részére

Vélemény

Elvégeztük a Progress Étteremhálózat Kft. („Társaság”) mellékelt 2019. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 19.016.191 E Ft, az adózott eredmény 5.555.964 E Ft nyereség -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben („számviteli törvény”) foglaltakkal összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.



Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a Társaság 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámoló elkészítéséért és a valós bemutatásáért a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.



A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.



- ▶ Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2020. április 17.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mészáros Péter'.

Mészáros Péter
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mészáros Péter'.

Mészáros Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005805

4. SZÁMÚ MELLÉKLET: MEGHÍVOTT BEFEKTETŐK LISTÁJA

Budapest Bank Zrt.

ERSTE BANK HUNGARY Zrt.

K&H Bank Zrt.

Magyar Nemzeti Bank

Raiffeisen Bank Zrt.

K&H állampapír alap

K&H aranykosár nyíltvégű befektetési alap

K&H kötvény nyíltvégű befektetési alap

K&H szikra abszolút hozamú származtatott nyíltvégű alap

K&H válogatott 1. alapok nyíltvégű befektetési alapja

A Kibocsátó vállalja, hogy az Aukciót követően a KELER-nél tulajdonosi megfeleltetést fog kérni.