

A jelen Információs Dokumentum a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-044764; székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; „BÉT”) XBond Általános Üzletszabályzata alapján készült. Az Információs Dokumentumot a BÉT mint piacműködtető 2020. december 23. napján kelt 72/XBond/2020. számú határozatával hagyta jóvá.

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

AZ ÉPÍTŐ- ÉS ÉPÜLETKARBANTARTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

mint Kibocsátó által kibocsátott ÉPKAR 2030/A Kötvény BÉT által működtetett XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához

Forgalmazó és Fizető Ügynök:

MKB Bank Nyrt.

2020. december 21.

Figyelmeztetés: Tekintettel arra, hogy az Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget, ezért a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a Kötvényekbe történő befektetés kiemelten kockázatos

BEVEZETÉS

Tekintettel arra, hogy a Kötvény a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramjának keretében értékpapír-aukció mint a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján került forgalomba, valamint tekintettel a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontjára, amely egyértelművé teszi, hogy az értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján forgalomba hozott értékpapírok - amely esetek körébe a Tájékoztató Rendelet 1. cikk (4) bekezdés c) pontja szerinti eset is tartozik - egyúttal nyilvánosan forgalomba hozott értékpapíroknak felelnek meg, a Kötvény nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak minősül.

A Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés c) pontja alapján a Prospektus Rendelet 3. cikk (1) bekezdésében meghatározott tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nem vonatkozik az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételnek többek között azon eseteire, amelyek a kizárólag minősített befektetők részére történő értékpapírokra vonatkoznak, illetve azon eseteire, amelyek legalább 100.000 Euró egységenkénti címletértékű értékpapírra vonatkoznak.

Jelen Információs Dokumentum a Tpt., valamint a Prospektus Rendelet előírásainak megfelelően, az ÉPKAR Zrt. mint Kibocsátó által kibocsátott, ÉPKAR 2030/A Kötvény elnevezésű 220 darab, azaz kettőszázhusz darab egyenként HUF 50.000.000 azaz ötvenmillió forint névértékű, összesen HUF 11.000.000.000 azaz tizenegymilliárd forint össznévértékű, 2030. november 11-ei lejáratú, névre szóló, fix kamatozású, dematerializált kötvények BÉT által működtetett XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjával kapcsolatosan került elkészítésre, és nem tekinthető a Tpt. 21. § (1) bekezdése valamint a Prospektus Rendelet alapján elkészített tájékoztatónak.

Jelen Információs Dokumentum a Magyar Nemzeti Bankhoz nem került jóváhagyás céljából benyújtásra, azt a Magyar Nemzeti Bank nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával. Az Információs Dokumentum a BÉT-hez került jóváhagyás céljából benyújtásra. A BÉT vezérigazgatója 2020. december 23. napján hozott határozatával (72/XBond/2020.) az Információs Dokumentumot jóváhagyta.

A BÉT a kérelem elbírálása és az Információs Dokumentum jóváhagyása során az abban foglalt, a Kibocsátóra, illetve működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét nem vizsgálta, ezzel kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátót terheli minden jogi felelősség és ezért ebből a szempontból a Kötvényekbe történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azon esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll egy a Magyar Nemzeti Bank által jóváhagyott tájékoztató. A BÉT jóváhagyása nem tekinthető a Kibocsátóra, valamint a Kötvények minőségére vonatkozó ajánlásnak. Tekintettel arra, hogy az Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget, ezért a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Kötvényekbe történő befektetés kiemelten kockázatos.

Az MKB Bank Nyrt. sem mint Forgalmazó, sem mint Fizető Ügynök nem vizsgálta az Információs Dokumentumban található adatok és információk valódiságát, pontosságát, teljességét, helytálló voltát valamint a jogszabályoknak és az egyéb hatósági rendelkezéseknek való megfelelését, továbbá azt, hogy az Információs Dokumentumban található adatok és információk nem félrevezetőek. Ennek megfelelően az MKB Bank Nyrt. sem mint Forgalmazó, sem mint Fizető Ügynök nem vállal semmilyen felelősséget az Információs Dokumentumban feltüntetett adatok és információk valódiságáért, pontosságáért, teljességéért, helytálló voltáért

valamint a jogszabályoknak és az egyéb hatósági rendelkezéseknek való megfeleléséért, továbbá azért, hogy az Információs Dokumentumban található adatok és információk nem félrevezetőek.

Az Információs Dokumentumban található adatok és információk valódiságáért, pontosságáért, teljességéért, helytálló voltáért, valamint a jogszabályoknak és az egyéb hatósági rendelkezéseknek való megfeleléséért, továbbá azért, hogy az Információs Dokumentumban található adatok és információk nem félrevezetőek, a Kibocsátó vállal kizárólagos felelősséget.

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

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	0
DEFINIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK.....	7
1. FELELŐS SZEMÉLY.....	10
2. KÖNYVVIZSGÁLÓ.....	10
3. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....	10
3.1. KIBOCSÁTÓRA ÉS TEVÉKENYSÉGÉRE JELLEMZŐ KOCKÁZATOK.....	10
3.1.1. VERSENYHELYZET.....	10
3.1.2. ALKALMAZOTTAK TÁVOZÁSÁVAL KAPCSOLATOS KOCKÁZAT.....	10
3.1.3. SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET KOCKÁZATA.....	10
3.1.4. ADATVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS KOCKÁZAT.....	10
3.1.5. A TEVÉKENYSÉG VÉGZÉSÉHEZ SZÜKSÉGES ENGEDÉLYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ KOCKÁZATOK.....	11
3.1.6. BANKHITEL.....	11
3.1.7. AZ ÉPÍTŐIPARHOZ TARTOZÓ KOCKÁZAT.....	11
3.1.8. ALVÁLLALKOZÓKTÓL VALÓ FÜGGŐSÉG.....	11
3.1.9. KÉSEDELEM KÖVETKEZMÉNYE.....	12
3.1.10. ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK EMELKEDÉSE.....	12
3.1.11. TÖBBLETMUNKÁBÓL EREDŐ TÖBBLETKÖLTSÉGEK.....	12
3.1.12. ÜGYFÉL DIVERZIFIKÁCIÓ.....	12
3.2. ÁLTALÁNOS PIACI ÉS IPARÁGI KOCKÁZATOK.....	12
3.2.1. MAKROGAZDASÁGI TÉNYEZŐK.....	12
3.2.2. TECHNOLÓGIAI KOCKÁZATOK.....	12
3.2.3. ADÓZÁS.....	13
3.2.4. FINANSZÍROZÁSI KOCKÁZAT.....	13
3.2.5. COVID-19 JÁRVÁNY ALAKULÁSA.....	13
3.3. KÖTVÉNYEKRE VONATKOZÓ KOCKÁZATOK.....	13
3.3.1. A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉS SZABÁLYOZÁSA.....	13
3.3.2. ADÓSZABÁLYOK VÁLTOZÁSA.....	14
3.3.3. LIKVIDITÁS ÉS MÁSODLAGOS PIAC HIÁNYA.....	14
3.3.4. PIACI HOZAMOK ELMOZDULÁSA.....	14
3.3.5. DEVIZAÁRFOLYAM KOCKÁZAT.....	14
3.3.6. FIX KAMATOZÁS KOCKÁZATA.....	14
3.3.7. VAGYONI BIZTOSÍTÁS HIÁNYA.....	14
3.3.8. TRANZAKCIÓS KÖLTSÉGEK.....	14

3.3.9.	A KÖTVÉNYEK NEM BIZTOSÍTOTTAK	15
3.3.10.	A KÖTVÉNYEK HITELMINŐSÍTÉSI KOCKÁZATA.....	15
3.3.11.	KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK MEGSÉRTÉSE	15
3.4.	A KIBOCSÁTÓ KOCKÁZATKEZELÉSI MECHANIZMUSAINAK BEMUTATÁSA.....	15
4.	A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	16
4.1.	CÉGINFORMÁCIÓK A KIBOCSÁTÓRÓL	16
4.2.	CÉGSTRUKTÚRA, SZERVEZETI FELÉPÍTÉS.....	16
4.2.1.	A VÁLLALATCSOPORT ÉS JELENTŐS LEÁNYVÁLLALATOK BEMUTATÁSA	16
4.2.2.	A KIBOCSÁTÓ JELENTŐS LEÁNYVÁLLALATÁNAK RÖVID BEMUTATÁSA	17
4.2.3.	SZERVEZETI ÁBRA	17
4.3.	LÉNYEGES SZABADALMAK, LICENCEK, IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK VAGY GYÁRTÁSI ELJÁRÁSOK RÖVID BEMUTATÁSA	18
4.3.1.	SZABADALMAK, LICENCIÁK.....	18
4.3.2.	VÉDJEGYEK.....	18
4.4.	EGYÉB IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK VAGY GYÁRTÁSI ELJÁRÁSOK.....	18
4.4.1.	IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK	18
4.4.2.	GYÁRTÁSI ELJÁRÁS.....	18
4.5.	AZ ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA AZ INFORMÁCIÓS DOKUMENTUMBAN SZEREPLŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAK VÉGÉN	18
5.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA	18
5.1.	A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDÉSE.....	18
5.2.	A KIBOCSÁTÓ FŐBB TEVÉKENYSÉGI KÖREINEK/TERMÉKEINEK ÉS/VAGY SZOLGÁLTATÁSAINAK ISMERTETÉSE	19
5.3.	A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAINAK BEMUTATÁSA, IDEÉRTVE A TELJES FORGALMAT TEVÉKENYSÉGI KÖRÖNKÉNTI ÉS FÖLDRAJZI BONTÁSBAN, A KIBOCSÁTÓ VERSENYHELYZETE.....	19
5.3.1.	A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAINAK BEMUTATÁSA, IDEÉRTVE A TELJES FORGALMAT TEVÉKENYSÉGI KÖRÖNKÉNTI BONTÁSBAN:.....	19
5.3.2.	A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAINAK BEMUTATÁSA, IDEÉRTVE A TELJES FORGALMAT FÖLDRAJZI BONTÁSBAN	20
5.3.3.	A KIBOCSÁTÓ VERSENYHELYZETE	20
5.4.	STRATÉGIAI PARTNEREK ÉS A VELÜK TÖRTÉNŐ EGYÜTTMŰKÖDÉS BEMUTATÁSA.....	20
5.5.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI STRATÉGIÁJÁNAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA	20
6.	A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL	21
6.1.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ EREDMÉNYT JELENTŐSEN BEFOLYÁSOLÓ LÉNYEGES TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA	21
6.2.	ÁRBEVÉTEL.....	21
6.3.	MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	21

6.4.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE, EBITDA.....	22
6.5.	PÉNZÜGYI EREDMÉNY	22
6.6.	ADÓZOTT EREDMÉNY	22
6.7.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	22
6.8.	FORGÓESZKÖZÖK	22
6.9.	FORRÁSOK.....	22
6.10.	CASH FLOW.....	22
6.11.	INFORMÁCIÓK A KIBOCSÁTÓ MEGLÉVŐ, FOLYAMATBAN LÉVŐ ÉS JÖVŐBELI BERUHÁZÁSÁIRÓL ÉS BEFEKTETÉSEIRŐL.....	23
6.12.	TŐKEFORRÁSOK BEMUTATÁSA MIND RÖVID, MIND HOSSZÚ TÁVON (SAJÁT TŐKE, HITELEK MÉRTÉKE, LEJÁRATA, FAJTÁJA, EU-S ÉS ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK).....	23
7.	TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK	23
7.1.	TULAJDONOSOK	23
7.1.1.	SZEIVOLT HOLDING KFT.	23
7.1.2.	ID. SZEIVOLT ISTVÁN, TULAJDONOS	23
7.1.3.	IFJ. SZEIVOLT ISTVÁN, TULAJDONOS.....	24
7.1.4.	SZEIVOLT ISTVÁNNÉ	24
7.1.5.	SZEIVOLT KATALIN	24
7.2.	IGAZGATÓSÁG.....	24
7.2.1.	ID. SZEIVOLT ISTVÁN, TULAJDONOS, IGAZGATÓSÁGI TAG.....	24
7.2.2.	IFJ. SZEIVOLT ISTVÁN, TULAJDONOS, IGAZGATÓSÁGI TAG.....	24
7.2.3.	NYITRAI MIKLÓS, IGAZGATÓSÁGI TAG	25
7.2.4.	TÓTH JÓZSEF, IGAZGATÓSÁGI TAG	25
7.3.	EGYÉB KULCSFONTOSAGÚ MUNKAVÁLLALÓK.....	25
7.3.1.	CZETŐ IBOLYA, GAZDASÁGI IGAZGATÓ	25
7.4.	FELÜGYELŐ ÉS EGYÉB SZERVEK	25
8.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	26
9.	A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK	26
10.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....	26
11.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL.....	26
11.1.	A KIBOCSÁTÁS CÉLJA ÉS A BEJÖVŐ FORRÁSOK FELHASZNÁLÁSA.....	26
11.2.	A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	26
12.	EGYÉB, KULCSFONTOSAGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK.....	27
12.1.	RATING	27
12.2.	KI NEM FIZETETT OSZTALÉK	27
12.3.	AZ ÉPKAR FILOZÓFIÁJA.....	27

13.	ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK	28
13.1.	KIBOCSÁTÓ MEGNEVEZÉSE	28
13.2.	FORGALMAZÓ	28
13.3.	KÖTVÉNY ELNEVEZÉSE	28
13.4.	KÖTVÉNY RÖVID ELNEVEZÉSE	28
13.5.	KÖTVÉNY JELLEGE.....	28
13.6.	KÖTVÉNY MEGJELENÉSI FORMÁJA	28
13.7.	KÖTVÉNY TÍPUSA.....	28
13.8.	KIBOCSÁTÁSHOZ SZÜKSÉGES FELHATALMAZÁS	28
13.9.	KIBOCSÁTÁS CÉLJA	28
13.10.	A KIBOCSÁTÁS TELJES ÖSSZEGE	28
13.11.	KÖTVÉNY NÉVÉRTÉKE, CÍMLETE	28
13.12.	KÖTVÉNYEK DARABSZÁMA.....	29
13.13.	KÖTVÉNY PÉNZNEME	29
13.14.	KÖTVÉNY ÉRTÉKPAPÍRKÓDJÁ.....	29
13.15.	KÖTVÉNYEK FUTAMIDEJE	29
13.16.	LEJÁRAT NAPJA	29
13.17.	KÖTVÉNYHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGOK ISMERTETÉSE	29
13.18.	A KÖTVÉNYEK ÁTRUHÁZHATÓSÁGA	29
13.19.	KÖTVÉNYEK ÁTRUHÁZÁSÁRA VONATKOZÓ ESETLEGES KORLÁTOZÁS.....	30
13.20.	VISSZAVÁSÁRLÁS A KIBOCSÁTÓ DÖNTÉSE ALAPJÁN A LEJÁRAT NAPJA ELŐTT.....	30
13.21.	VISSZAVÁLTÁS A KIBOCSÁTÓ DÖNTÉSE ALAPJÁN A LEJÁRAT NAPJA ELŐTT	30
13.22.	VISSZAVÁLTÁS A KÖTVÉNYTULAJDONOS DÖNTÉSE ALAPJÁN A LEJÁRAT NAPJA ELŐTT	30
13.23.	KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE.....	30
13.24.	TÖRLESZTÉS	30
13.25.	MUNKANAPRA ESŐ KIFIZETÉSEK.....	30
13.26.	FIZETŐ ÜGYNÖK	30
13.27.	KÖTVÉNYEK KAMATOZÁSA	30
13.28.	KAMATLÁB.....	30
13.29.	KAMATFIZETÉSI IDŐSZAK	31
13.30.	KAMATBÁZIS.....	31
13.31.	KAMATBÁZIS MEGÁLLAPÍTÁSI NAPOK	31
13.32.	KAMATFIZETÉSI NAPOK	31
13.33.	KAMATSZÁMÍTÁS	31
13.34.	BEVÁLTÁSI (TÖRLESZTÉSI) IDŐPONTOK ÉS FELTÉTELEK.....	32

13.35.	KAMATFIZETÉSI NAPOKON KIFIZETÉSRE KERÜLŐ KAMAT MÉRTÉKE ÉS FIX KAMATÖSSZEGE	32
13.36.	KIFIZETÉSEK	32
13.37.	A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGET BIZTOSÍTÓ ÁLTALÁNOS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS.....	33
13.38.	A KIBOCSÁTÓ EGYÉB KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI	33
13.38.1.	NEM MEGENGEDETT ÜGYLETEK	33
13.38.2.	TÁJÉKOZTATÁS	33
13.39.	HATÁROZATOK, ENGEDÉLYEK ÉS JÓVÁHAGYÁSOK, AMELYEK ALAPJÁN A KÖTVÉNYEKET ELŐÁLLÍTOTTÁK ÉS/VAGY KIBOCSÁTOTTÁK, ILLETVE A JÖVŐBEN ELŐÁLLÍTJÁK ÉS/VAGY KIBOCSÁTJÁK	33
13.40.	MINDEN OLYAN SZABÁLYOZOTT VAGY AZZAL EGYENÉRTÉKŰ PIAC MEGNEVEZÉSE, AMELYEN - A KIBOCSÁTÓ ISMERETEI SZERINT - A KÖTVÉNYEKSEL KERESKEDNEK	34
13.41.	EGYÉB FELTÉTELEK	34
13.41.1.	A KÖTVÉNYTULAJDONOSOK ÉRTESÍTÉSE.....	34
13.41.2.	A KIBOCSÁTÓ ÉRTESÍTÉSE	34
13.41.3.	HITELMINŐSÍTÉSI BESOROLÁS.....	34
13.41.4.	ÁRJEGYZÉS.....	34
13.41.5.	ADÓZÁS	34
13.41.6.	VITARENDEZÉS	35
13.41.7.	ALKALMAZANDÓ JOG.....	35
13.42.	KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK ÉS AZOK MEGSÉRTÉSE.....	35
13.42.1.	FIZETÉSI KÉSEDELEM	35
13.42.2.	KÖZVETETT SZERZŐDÉSSZEGÉS (CROSS DEFAULT)	35
13.42.3.	OSZTALÉKFIZETÉSI KORLÁT	35
13.42.4.	HITELMINŐSÍTÉSI BESOROLÁS ROMLÁSA	35
13.42.5.	TULAJDONOSVÁLTOZÁS (CHANGE OF CONTROL)	36
13.42.6.	IGÉNYEK AZONOS RANGSORA (PARI PASSU).....	36
13.42.7.	TEHERALAPÍTÁSI TILALOM (NEGATIVE PLEDGE).....	36
13.42.8.	A VISSZAVÁSÁRLÁS MÓDJA.....	37
14.	ÉRDEKELTEK TÁJÉKOZTATÁSÁNAK MÓDJA.....	37
1.	SZÁMÚ MELLÉKLET: FELELŐS SZEMÉLY NYILATKOZATA	
2.	SZÁMÚ MELLÉKLET - AZ ÉPKAR FILOZÓFIÁJA	
3.	MELLÉKLET - 2019. ÜZLETI ÉVRE VONATKOZÓ BESZÁMOLÓ, KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS	

DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK

Az Információs Dokumentumban nagy kezdőbetűvel írt fogalmaknak és rövidítéseknek az alábbi jelentést kell tulajdonítani, amennyiben a szövegösszefüggésből kifejezetten más nem következik:

„BÉT”	Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044764; adószám: 12853812-2-41)
„EUR”	Euró, az Európai Unió következő tagállamainak hivatalos fizetőeszköze: Ausztria, Belgium, Ciprus, Észtország, Finnország, Franciaország, Görögország, Hollandia, Írország, Lettország, Litvánia, Luxemburg, Málta, Németország, Portugália, Olaszország, Spanyolország, Szlovákia és Szlovénia
„ÉPKAR Cégcsoport”	Jelenti a Kibocsátót és WHB-ÉPKAR Kft-t együttesen.
„Forgalmazó” vagy “Fizető Ügynök”	MKB Bank Nyrt. (székhely: 1056 Budapest, Váci u. 38.; cégjegyzékszám: 01-10-040952; adószám: 10011922-4-44)
„Forint” vagy „Ft”	Magyarország hivatalos fizetőeszköze.
„Információs Összeállítás”	A Kibocsátó által a Kötvényrendelet 8. §-a szerint elkészített, a befektetők előzetes tájékoztatását szolgáló 2020. november 2. napján kelt Információs Összeállítást jelenti.
„Információs Dokumentum”	A jelen 2020. december 21. napján kelt Információs Dokumentumot jelenti.
„KELER”	KELER Központi Értéktár Zrt. (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: 01-10-042346; adószám: 10873151-2-44)
„Kibocsátás” vagy „Kötvénykibocsátás”	A Kötvények forgalomba hozatala az Információs Összeállítás feltételei szerint.
„Kibocsátó” vagy „ÉPKAR”	ÉPKAR Zrt. (székhely: 1112 Budapest, Németszőlgyi út 146.; cégjegyzékszám: 01-10-044871; adószám: 11266101-2-43)
„Kötvény(ek)”	Az Információs Összeállításban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.

„Kötvényrendelet”	A kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet
„Kötvénysorozat” vagy „Sorozat”	Az azonos jogokat megtestesítő, egyazon időpontban kibocsátott Kötvények egy sorozatot alkotnak.
„Kötvénytulajdonos”	A Kötvények jogosultjának tekintendő személy.
„Lejárat Előtti Visszavásárlási Ár”	A Kötvény után járó, még ki nem fizetett tőkeösszeg a Lejárat Előtti Visszavásárlási Napig (de azt nem beleértve) felmerült kamatokkal együtt.
„Lejárat Előtti Visszavásárlási Nap”	Az a nap, amelyen a Kibocsátó a Fizető Ügynökön keresztül a jelen Információs Dokumentum 13.20 pontjában meghatározott esetekben megfizeti a Lejárat Előtti Visszavásárlási Árat a Kötvénytulajdonosok részére.
„Lejárat Napja”	2030. november 11.
„MNB”	Magyar Nemzeti Bank
„Munkanap”:	A Munkanap olyan napot jelöl, amelyen a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, amennyiben az ilyen nap a Kibocsátónál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.
„Nem Megengedett Ügyletek”	Minden olyan ügylet vagy ügylet-együttes, konstrukció, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalatcsoport tagjától, vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától a Kötvény révén történő forrásbevonást valósítsa meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja.
„NKP”	Az MNB által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogram.
„NKP Tájékoztató”	Az MNB által megjelentetett „Tájékoztató a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről” c. dokumentum.
“Okirat”	A Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti tartalmú, a dematerializált formában kibocsátott Kötvényekről kiállított, értékpapírnak nem minősülő okirat.

„Prospektus Rendelet”	Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 Rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről.
„Ptk.”	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
„Teher”	Valamely jelzálog, kezizálog, egyéb zálogjog, óvadék, beszámítás, kezesség, garancia, biztosítéki engedményezés, vételi jog vagy más olyan biztosítéki érdekelttség, amely valamely más személy kötelezettségét biztosítja, illetve bármely más szerződés vagy megállapodás, amelynek jogi hatása hasonló.
„Tpt.” vagy „Tőkepiaci törvény”	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény
„Tulajdonosok”	A Kibocsátó részvénykönyvébe bejegyzett részvényesek.
„WHB-ÉPKAR Kft”	WHB-ÉPKAR Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 9027 Győr, Juharfa utca 11.; cégjegyzékszám: 08-09-028283; adószám: 25714827-2-08)

1. FELELŐS SZEMÉLY

A Kibocsátó vezető tisztségviselője a felelős személy, aki ifj. Szeivolt István, igazgatósági tag. A jelen Információs Dokumentum 1. számú mellékletét képezi a felelős személy nyilatkozata arról, hogy az Információs Dokumentumban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudása szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

2. KÖNYVVIZSGÁLÓ

A Kibocsátó könyvvizsgálója Mátyus Mária Irén (lakcíme: 5000 Szolnok, Táncsics Mihály utca 3. fszt. 3.; anyja neve: Gulyás Mária; kamarai nyilvántartási száma: 000841). A könyvvizsgáló az előző üzleti periódushoz képest nem változott.

3. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

3.1. Kibocsátóra és tevékenységére jellemző kockázatok

3.1.1. Versenyhelyzet

A Kibocsátó egyes piacain számos, jelentős tapasztalattal, továbbá kapacitásokkal rendelkező építőipari társaság versenyez egymással, valamint új piaci szereplők szállhatnak versenybe a jövőben. Az esetlegesen megerősödő verseny eredményeként szükség lehet jelenleg előre nem látott fejlesztésekre, befektetésekre, amelyek költséget eredményezhetnek, és ezek negatív hatással lehetnek a Kibocsátó eredményességére. Ezen túlmenően az új piaci szereplők vagy konkurens cégek megerősödése következtében a Kibocsátó tekintetében piacvesztés is bekövetkezhet.

3.1.2. Alkalmazottak távozásával kapcsolatos kockázat

A Kibocsátó jelentős munkavállaló-állománnyal rendelkezik, így lényeges a humán erőforrásból eredő kockázat. A Kibocsátó ezen kockázat csökkentése érdekében megteszi a szükséges erőfeszítéseket, kidolgozta és folyamatosan működteti mindazokat az eljárásokat, amelyek szükségesek az alkalmazottak megtartásának, szükség esetén pótlásának biztosítása érdekében. Amennyiben a Kibocsátó a fentiek ellenére bármely okból nem tudja megtartani, vagy pótolni alkalmazottait, az hatással lehet a Kibocsátó működésére, pénzügyi helyzetére és eredményességére.

3.1.3. Szabályozási környezet kockázata

A Kibocsátóra vonatkozó szigorú építőipari szabályozás, szabályozási tervek, illetve az engedélyek megszerzéséhez elvégzendő feladatok esetleg kedvezőtlen változása többletköltségekkel, a fejlesztési idő meghosszabbodásával vagy többlet beruházás-követelményekkel terhelheti a Kibocsátót, amely végső soron csökkentheti a Kibocsátó eredményességét.

3.1.4. Adatvédelemmel kapcsolatos kockázat

A Kibocsátó jelentős mennyiségű építési tevékenységgel kapcsolatos adatot kezel, amelyek az általa épített épületekkel, saját munkavállalókkal, alvállalkozókkal, beszállítókkal, megrendelőkkel és a Kibocsátó tevékenységével kapcsolatos egyéb adatok. Ugyanakkor a Kibocsátó GDPR-nak való megfeleléséhez kapcsolódóan az adatkezelési szabályzatának

frissítése folyamatban van, az adatkezelési folyamat GDPR-nak való megfelelésének ellenőrzése megtörtént.

3.1.5. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok

A lakóépületek, lakóparkok, középületek, sportlétesítmények, ipari épületek építése, értékesítése és birtokba adása az illetékes kormányhivatal építésügyi hatósága által kiadott építési- és használatbavételi engedélyhez kötött. Az engedélyezési eljárás elhúzódása, az engedélyezést érintő valamely jogszabály módosulása, illetve valamely előírt feltételnek csak jelentős többletköltséggel történő teljesítése kihat a Kibocsátó eredményességére.

3.1.6. Bankhitel

A Kibocsátó rendelkezik hosszú és rövid lejáratú bankhitelekkel, amelyekből összesen 628.670.000 Forint kötelezettség állt fenn 2020. október 30. napján. A Kibocsátó teljes hitelportfólióját a jelen Információs Dokumentum 6.12 pontjában szereplő táblázat tartalmazza. A bankhitelek fix kamatozásúak, lejáratú idejük 2023. november 14. napja és 2021. március 31. napja. A magyar kormány hiteltörlesztési moratóriumot hirdetett a vállalatok számára is 2020. december 31. napjáig, amelynek értelmében a társaságok hitelei „befagyasztásra” kerülhetnek és a moratóriumot követően folytatódik csak a tőke -és kamattörlesztés. A moratórium automatikusan alkalmazandó, ugyanakkor mód van alkalmazásának önkéntes alapon történő felfüggesztésére (a Kibocsátó döntése szerint). A Kibocsátó döntése szerint a hitelek törlesztésére a COVID-19 helyzetre való tekintettel elrendelt hitelmoratórium ellenére is sor kerül. Amennyiben a Kibocsátó a bankhitelekhez kapcsolódó szerződésben vállalt kötelezettségeit, illetve kovenánsokat nem vagy nem folyamatosan tudja teljesíteni vagy fenntartani, úgy érvényesítésre kerülhetnek a bank által lekötött biztosítékok, a szerződés felmondásra kerülhet és a kintlevő hiteltartozás esedékessé válhat, amely érintheti a Kibocsátó eredményességét.

3.1.7. Az építőiparhoz tartozó kockázat

A COVID-19 világjárvány már jelentősen hátrányos gazdasági hatásokat gyakorolt a gazdaság számos szektorára, így az ingatlanszektorra és az építőiparra is. A jelenlegi alacsony építőipari kapacitás következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhatnak, illetve a kivitelezési költségek növekedhetnek, amelyek kedvezőtlenül befolyásolhatják a Kibocsátó eredményességét. Mivel a Kibocsátó építőiparon meglévő piaci ereje és megbízhatósága építőipari partnerei számára is fontos tényezők, a Kibocsátó azzal számol, hogy a Kibocsátó eredményességére az esetleges kapacitáshiány minimálisan hat csak ki. A Kibocsátó eredményességét szintén befolyásolhatja a bérbevevői szokásos esetleges változása, különös tekintettel a koronavírus világjárványra és a home office térnyerésére, amely hátrányosan hathat a jövőbeli fejlesztések volumenére.

3.1.8. Alvállalkozóktól való függőség

A Kibocsátó építőipari tevékenységének nagy részét alvállalkozói útján végzi. Amennyiben az alvállalkozók bármilyen ok (ideértve a COVID-19 hatását is) miatt nem képesek megfelelő időben, áron és minőségben elvégezni a Kibocsátó által megrendelt munkákat, az az építőipari projektek csúszását és jelentős többletköltségeket okozhat.

3.1.9. Késedelem következménye

Amennyiben a Kibocsátó nem tudja az általa felépíteni vállalt ingatlanokat a szerződésekben vállalt határidőben birtokba adni a megrendelők részére, úgy a Kibocsátónak kötbér fizetési kötelezettsége keletkezhet a szerződések szerint. Továbbá előfordulhat olyan eset is, hogy a megrendelők jogosulttá válnak elállni a szerződéstől, amely esetben az általuk kifizetett vételárat a Kibocsátónak vissza kell fizetnie, valamint felléphetnek akár kártérítési igénnyel is a Kibocsátóval szemben. Ezen követelések, igények felmerülésekor a Kibocsátónak jelentős többletköltségekkel kell majd számolnia, amely kihat az eredményességére.

3.1.10. Építési költségek emelkedése

Az építési költségek esetleges további emelkedése mindenképpen hátrányosan érintheti az építőipart, mivel azok mind a lakás bérleti díjak, mind a lakás vételárak további emelkedéséhez vezethetnek. Ezen tényezők befolyásolhatják a kereslet alakulását, amely érinti a Kibocsátó eredményességét, illetve a magasabb építési költségek csökkenthetik a Kibocsátó jövedelmezőségét.

3.1.11. Többletmunkából eredő többletköltségek

A Ptk. rendelkezései értelmében (i) a vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen tervmódosítás miatt szükségessé váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terhesebbé (többletmunka), illetve (ii) amennyiben a felek általánypályán állapodtak meg, a vállalkozó az általánypályán felül a többletmunka ellenértékét igényelheti. A Kibocsátó építési vállalkozási szerződéseinek nagyrészt általánypályásak, ezért többletmunka esetén az eredetileg kalkulált építési költségek megnövekednek, amely kihatással van a Kibocsátó eredményességére.

3.1.12. Ügyfél diverzifikáció

Az ügyfelek diverzifikációja a Kibocsátónál meglehetősen alacsony. A Kibocsátó nagy mértékben támaszkodik a kormány által finanszírozott építési-, beruházási projektekre, illetve központi vagy helyi önkormányzatok szerződéseire, amelyek az utóbbi időszakban közel 98 százalékát tették ki a Kibocsátó árbevételeinek. A Kibocsátó a kormányzati projektek elmaradása által hagyott rést piaci alapú projektekkel tervezi kitölteni, hogy ily módon csökkentse ezen kormányzati projektek esetleges elmaradásával okozott hatást a Kibocsátó eredményességére.

3.2. Általános piaci és iparági kockázatok

3.2.1. Makrogazdasági tényezők

A Kibocsátó tevékenysége és eredményessége kitett Magyarországra, illetve a globális makrogazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, magyar országkockázat, infláció, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Kibocsátó egyes tevékenységeinek és ezáltal a Kibocsátónak a jövedelmezőségére.

3.2.2. 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.

3.2.3. Adózás

A Kibocsátóra vonatkozó jelenlegi adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok a jövőben változhatnak, így különösen nem kizárható, hogy az ingatlanfejlesztőkre -és befektetőkre kivetett, valamint az ingatlantulajdonhoz kapcsolódó adó mértéke növekedhet, valamint újabb adók kerülhetnek kivetésre, növelve ezzel az ingatlanvállalkozások adóterhelését. A vonatkozó adószabályok változásai, akár visszaható hatállyal is módosulhatnak, aminek a Kibocsátó árbevételére és eredményességére is hatása lehet.

3.2.4. Finanszírozási kockázat

A Kibocsátó által tervezett fejlesztések, beruházások tőkeigényesek, amelyek jelentős finanszírozást igényelnek. Bizonyos tényezők (ideértve az általános gazdasági környezetet, a hitelpiacokat, a banki kamatlábakat, és a devizaárfolyamokat) változása a finanszírozás költségeit növelhetik.

3.2.5. COVID-19 járvány alakulása

Jelen Információs Dokumentum keltekor a COVID-19 világjárvány már jelentősen hátrányos gazdasági hatásokat gyakorolt a gazdaság számos szektorára, és ezen hatások jelenleg még nem számszerűsíthetők, illetve prognosztizálhatók. Az építőipari beruházások tömeges leállítására még nem került sor Magyarországon, folyik a munkavégzés a legtöbb építkezésen. Azonban egy esetleges építkezési korlátozás bevezetése, illetve a járvány miatt esetleg kieső munkavállalói kapacitáscsökkenés megnövelheti a kivitelezés idejét, és az ingatlanok műszaki készültsége és átadási ideje későbbre tolódhat ki. A határok európai szintű lezárásai az építkezések alapanyag ellátását hátráltathatják mind megnövekedett beszerzési idők, mind megnövekedett beszerzési költségek vonatkozásában. Tekintettel arra, hogy a szolgáltató szektorban dolgozók közül sokan elvesztették a munkájukat, valószínűsíthető, hogy a fizetőképes vásárlók köre csökken, így az értékesítés megnehezedik, az értékesítés időtartama megnő, vagy számolni kell akár azzal a kockázattal is, hogy alacsonyabb áron történhet meg az értékesítés. A Kibocsátó ugyanakkor a szervezet modernizálásával, az építés szervezésében rejlő tartalékok kiaknázásával oly módon ért el árcsökkentést, hogy közben a nyeresége 11 % alá nem csökkent és így a koronavírus világjárvány sem okozott jelentősebb hatást a Kibocsátó gazdasági eredményességére.

3.3. Kötvényekre vonatkozó kockázatok

3.3.1. 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 megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

3.3.2. Adószabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Dokumentum keltekor hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

3.3.3. Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. 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, hogy a Kötvénytulajdonos – amennyiben a Kötvények iránt vevői oldalon ajánlat jelenik meg a rendszerben – a futamidő lejárta előtt esetlegesen csak árfolyamvesztéssel tudja eladni Kötvényét.

3.3.4. 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.

3.3.5. Devizaárfolyam kockázat

Abban az esetben, ha a Kötvénytulajdonos a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartja nyilván befektetéseit, akár árfolyamvesztéssel 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.

3.3.6. 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. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

3.3.7. 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.

3.3.8. Tranzakciós költségek

A Kötvények vásárlása vagy eladása esetén a Kötvények jelenlegi árával kapcsolatban különféle járulékos költségek merülhetnek fel (beleértve a tranzakciós díjakat és jutalékokat). Ezek a járulékos költségek jelentősen csökkenthetik vagy akár kizárhatják a Kötvények nyereségességét. Továbbá az ilyen, a Kötvények megvásárlásához közvetlenül kapcsolódó költségeken túl a Kötvénytulajdonosoknak figyelembe kell venniük a monitoring költségeket (például a felügyeleti díjakat) is. A Kötvényekbe történő befektetés előtt a leendő befektetőknek

tájékozódniuk kell a vásárlás során felmerülő minden további költségről, a Kötvények letéti őrzéséről vagy eladásáról.

3.3.9. A Kötvények nem biztosítottak

A Kötvénnyel kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvények eszközökkel nem fedezettek. Amennyiben a Kibocsátó nem tudja teljesíteni a Kötvény alapján fennálló kamat-, illetve tőketörlesztési kötelezettségeit a befektető egészben vagy részben elveszítheti a befektetése értékét.

3.3.10. A Kötvények hitelminősítési kockázata

A hitelminősítések nem tükrözik a struktúra és a piaci kockázatok potenciális hatásait és más olyan tényezőket, amelyek befolyásolhatják a Kötvények likviditását vagy piaci értékét. A hitelminősítés nem ajánlás értékpapírok vásárlására, eladására, vagy tartására. A hitelminősítő intézet bármikor felülvizsgálhatja, felfüggesztheti vagy visszavonhatja a minősítést. Hátrányosan befolyásolhatja a Kötvények likviditását és piaci értékét, ha a Kibocsátó már nem tart fenn hitelminősítést, vagy ha valamely hitelminősítő intézet visszavonja, felfüggeszti vagy csökkenti a Kibocsátó vagy a Kötvények hitelminősítését, vagy ha ilyen visszavonás, felfüggesztés, vagy leminősítés várható (vagy bármely hitelminősítő intézet a Kibocsátó vagy a Kötvények hitelminősítését a „hitelfigyelő” státuszra helyezi a leminősítés, felfüggesztés vagy visszavonás mérlegelésekor).

3.3.11. Kötelezettségvállalások megsértése

Amennyiben a Kibocsátó megsérti a Kötvényekhez kapcsolódó kötelezettségvállalásait, úgy akár sor kerülhet a Kötvények idő előtti visszavásárlásának kötelezettségére, amely esetben nincs biztosíték arra, hogy a visszavásárláshoz szükséges pénzeszköz rendelkezésre áll a Kibocsátónál.

3.4. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása

A Kibocsátó és az ÉPKAR Cégcsoport menedzsmentje tudomással bír a fenti kockázatokról, és a fent meghatározott kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri és szükség szerint nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz.

A Kibocsátó alapvető filozófiájának része továbbá a folyamatos fejlődés, előre lépés, a kockázatok minimalizálása mellett. A Kibocsátó meggyőződése, hogy a kockázati tényezők csökkentésének kulcsa az emberi, személyi feltételek biztosítása. Amennyiben a piacról érkezik olyan kihívás, amely a kockázat szintjét emeli, a Kibocsátó az elhivatott, hűséges és érzelmileg motivált munkavállalóival gyors reagálásra képes és a legnehezebb körülményeken is úrrá tud lenni. Éppen ezért a kockázati tényezők csökkentése alig észrevehetővé tétele érdekében a Kibocsátó mérnökei folyamatosan továbbképzésen vesznek részt, a szakmunkások megfelelő oktatásban, valamint a vezetők meghatározott része másoddiploma megszerzésében. A Kibocsátó saját szervezésű iskolát tart fenn, amelyből évről évre újabb szakmunkások, művezetők, kivitelező mérnökök kerülnek ki. Ennek köszönhetően munkavállalóik többségében már minimum 5 éve a Kibocsátó foglalkoztatásában állnak, de számos dolgozó van közöttük, akik már több, mint 20 éve a Kibocsátónál dolgoznak.

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a Kibocsátó Igazgatóságának feladata. Elsődleges cél a kockázatok időben minél hamarabb történő feltárása és azok hatékony és gyors

kezelése. A kockázatkezelés hatékony és gyors megvalósítása érdekében, a Kibocsátó rendszeres vezetői értekezleteket tart, amelyek során nem csak feltárára és értékelésre kerülnek a Kibocsátó eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem vezetői döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

A Kibocsátó stabil munkavállalói háttere, amelybe természetesen a mindenkori menedzsment is beleértendő, biztosítják a kockázati tényezőkre való gyors reagálást. Amennyiben a Kibocsátó gazdasági tevékenysége során váratlan esemény történik, a Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusát tekintve először a probléma feltárását, majd annak elhárítását hajtja végre, majd ezt minden esetben a kollektív kiértékelés és a tapasztalatok levonása követi. A Kibocsátó közel 40 éves tapasztalata során eddig még nem fordult elő olyan váratlan esemény, amelyet ezen a kockázatkezelési és megoldási módszerekkel ne tudott volna kezelni.

4. A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

4.1. Céginformációk a Kibocsátóról

A Kibocsátó neve:	Építő-és épületkarbantartó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Kibocsátó cégbejegyzésének helye:	Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Kibocsátó cégjegyzékszám:	01-10-044871
A Kibocsátó székhelye:	1112 Budapest, Németvölgyi út 146.
A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontja:	1993. november 29.
A Kibocsátó tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Kibocsátó jogi formája:	Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Kibocsátó működésére irányadó jog:	Magyar jog
A Kibocsátó telefonos elérhetősége:	(+36) 1-422-3550 / (+36) 1-422-3559
A Kibocsátó tényleges tulajdonosa(i):	id. Szeivolt István, ifj. Szeivolt István, Szeivolt Istvánné, Szeivolt Katalin

4.2. Cégstruktúra, szervezeti felépítés

4.2.1. A vállalatcsoport és jelentős leányvállalatok bemutatása

A Kibocsátó egy közel 40 éves múlttal rendelkező építőipari vállalat, amelynek tevékenysége a lakó-, kereskedelmi, ipari és speciális építmények területére is egyaránt kiterjed. A Kibocsátó 1981-ben alapult meg ÉPKAR 81' GMK néven Karcagon, majd 1993. szeptemberében részvénytársasággá alakult át és azóta ebben a formában működik, illetve van jelen a magyarországi építőipar piacán. 2003-ban a Kibocsátó székhelye Karcagról Budapestre került áthelyezésre tekintettel arra, hogy tevékenységének jelentős részét a fővárosban végzi. 2018-ban az ÉPKAR Cégcsoport struktúrájának racionalizálására került sor azzal a céllal, hogy létrejöjjön egy átlátható, holding struktúrában működő cégcsoport, ezáltal növelve a hatékonyságot. A Kibocsátó az elmúlt időszakban széleskörű ismertségnek és egyben elismertségnek örvendő társasággá fejlődött, amelyet alátámasztanak a Kibocsátó által elnyert projektek méretei is. A Kibocsátó kiemelt célja egy építő közösség létrehozása, amelyben az ügyfélkapcsolatok kiemelkedő szerepet játszanak, valamint amely lehetőséget ad arra, hogy a Kibocsátó által elvégzett megbízások közelebb hozzák az ügyfelek részére az építés kultúráját is. A Kibocsátó munkái kiváló minőségben és áron, valamint a vállalt határidők megtartásával készülnek el, amelyet erős jogi háttere, a biztonságosan működtetett technológiai és a projekt-

menedzsment szakmai tapasztalata alapoz meg. A Kibocsátó magas minőségi előírásoknak felel meg, amelyek során figyelembe veszi a környezetvédelmi, biztonsági, épületenergetikai, egészségvédelmi, energiatakarékossági előírásokat is.

Az ÉPKAR Holding Kft. a Körösaszfalt Mélyépítő Zrt.-n keresztül közvetett tulajdonosa (47,5 %) a Magyar Építő Zrt.-nek.

4.2.2. A Kibocsátó jelentős leányvállalatának rövid bemutatása

WHB-ÉPKAR Kft: A Kibocsátó és a West Hungária Bau Kft. közös vállalkozása. A két építőipari társaság évek óta együttműködik, és kifejezetten az „EXPO Dubai 2020 Magyar Pavilion” projekt megvalósításához hozták létre ezen közös vállalkozást, amelyet megnyertek és ezáltal sikeresen építik a dubai világkiállítás magyar pavilonját.

4.2.3. Szervezeti ábra



4.3. Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása


4.3.1. Szabadalmak, licenciák

A Kibocsátó és a vállalatcsoport tagjai jelenleg nem rendelkeznek szabadalmakkal, valamint licenciákkal, továbbá nem végeznek olyan tevékenységet, amelyek szabadalmakat, illetve licenciákat eredményezhetnek.

4.3.2. Védjegyek

A Kibocsátó és leányvállalata tulajdonában álló, Magyarországon bejelentett, illetve regisztrált védjegyek a lenti táblázatban kerülnek bemutatásra. A Kibocsátó és leányvállalata nem rendelkezik az Európai Unióban bejelentett, illetve regisztrált védjegyekkel.

A védjegyoltalom minden esetben a bejelentés napjától számított tíz évig tart, amely további tíz-tíz éves időtartamra korlátlan alkalommal megújítható. A megújítás a Kibocsátó kérelmére történik, ennek hiányában a védjegyoltalom az oltalmi idő lejáratakor megszűnik.

Védjegy elnevezése	Védjegy típusa	Megjelenés	Lajstromszám	Bejelentés dátuma	Jogosult	Oltalom terjedelme
ÉPKAR RT	ábrás		149201	1996.06.17.	ÉPKAR Zrt.	Magyarország

4.4. Egyéb ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások

4.4.1. Ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések

A Kibocsátó a jelen Információs Dokumentum időpontjában nem rendelkezik a fő tevékenységéhez nem kapcsolódó, lényeges ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződéssel.

4.4.2. Gyártási eljárás

A Kibocsátó a jelen Információs Dokumentum időpontjában szerkezetépítési tevékenységéhez kapcsolódóan saját acélszerkezeteket gyárt karcagi acélszerkezet-gyártó üzemében, amely acélszerkezeteket saját munkavállalóival és gépeivel, minőségi alapanyagokból és állandó minőség ellenőrzés alatt állít elő.

4.5. Az alkalmazottak létszáma az információs dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén

A Kibocsátó 2019-es üzleti évében az átlagosan foglalkoztatottak száma 162 fő volt.

5. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

5.1. A Kibocsátó működése

A Kibocsátó fő tevékenysége az építés és kivitelezés, amely lakóépületek, lakóparkok, középületek, sportlétesítmények, ipari épületek szerkezetépítését- és generálkivitelezését jelenti. A Kibocsátó tevékenységei közé tartozik továbbá a karbantartási tevékenységek is, amelyeket saját, állandó létszámú karbantartó és javító csoportok szakszolgálati segítségével valósít meg a létesítmények üzemeltetése során. A Kibocsátó már kezdetektől az építési

tevékenység mellett ingatlanfejlesztéssel, ingatlanhasznosítással is foglalkozik, amelyet mindig saját forrásból, hitelek igénybevétele nélkül oldott meg.

A Kibocsátó vállalkozási tevékenysége kiegyensúlyozott, tekintettel a Kibocsátó erős munkavállalói támogatottságának. Tekintettel a megfelelően motivált és képzett szakmai háttérre, a Kibocsátó az általa elvállalt projektek kivitelezése során eddig mindig határidőre teljesített és az ügyfél igényeknek megfelelően kiváló minőségben volt képes elkészíteni a rábízott munkát. A Kibocsátó az általa elvégzett munkákkal kapcsolatban éppen ezért több szakmai elismerést is begyűjtött, építésvezetői pedig állami kitüntetést kaptak.

A Kibocsátó működése során alapvetően kerüli a hirtelen felfutó árbevétel és az ezzel járó nyereséget. Ennek következtében működése során a mérsékelt növekedést tűzte ki célul. A Kötvénykibocsátás során is első körben a befektetők érdekeinek szem előtt tartása, közös találkozási pontok kialakítása a prioritás. A Kibocsátó kiemelt célja a megrendelőkhez és az építőipari piachoz való abszolút alkalmazkodás, valamint a gazdasági eseményekre való felkészült reagálás, így biztosítva az elvállalt munkák töretlen folytatását, határidőben történő átadását.

5.2. A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése

Építés, kivitelezés: A Kibocsátó az építési és kivitelezési tevékenysége során az adott építmény általános építészeti-műszaki értékelésével, a kivitelezés műszaki-technikai színvonalával, szakszerűségével, a beruházás gazdaságosságával és üzemeltethetőségével, a létesítményt létrehozók közötti együttműködéssel egyaránt kiemelten foglalkozik. A Kibocsátó ezen projektjeit saját mérnökeivel és több évtizedes tapasztalattal rendelkező képzett munkavállalóival, valamint állandó alvállalkozóival valósítja meg. A Kibocsátó a belső minőségügyi szakemberek és a külső résztvevők folyamatos fejlesztése érdekében minőségellenőrzési tevékenységet is rendszeresen végez, amely jelentősen hozzájárul a Kibocsátó pozitív szakmai megítéléséhez az építőiparban. A Kibocsátó a korábban említetteken túl rendelkezik saját tervezőstúdióval is, amely egyaránt segíti az ÉPKAR Cégcsoporton belüli társaságok munkáját, de szolgáltatásokat is nyújt harmadik feleknek. A Kibocsátó a szerkezetépítési tevékenységéhez kapcsolódóan saját acélszerkezeteket gyárt karcagi acélszerkezet-gyártó üzemében, amely acélszerkezeteket saját munkavállalóival és gépeivel, minőségi alapanyagokból és állandó minőség ellenőrzés alatt állít elő.

Karbantartás: A Kibocsátó tevékenységi köreinek nagy részét alkotja az egyéni karbantartás területe, amelyet 24 órás gyorsszolgáltatásként működtet. Az általános épületkarbantartáson túl a műszaki és a villamosenergia-ágazat is a karbantartási tevékenységek közé tartozik.

5.3. A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a kibocsátó versenyhelyzete

5.3.1. A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti bontásban:

A Kibocsátó tevékenységi körönkénti diverzifikációja korlátozott, mivel a Kibocsátó elsősorban két területen fejt ki aktív építési-, generálkivitelezési tevékenységet, az épületek és sportlétesítmények területén. A Kibocsátó által elvégzett munkák hiába ölelik fel az építőipari szegmens hatalmas választékát - köztük irodákat, csarnokokat, garázsokat, emlékműveket, kórházakat és oktatási létesítményeket -, ennek ellenére nem biztosítja a kellő diverzifikációt,

hiszen ezen projektek szerkezetileg azonosak, hiába rendelkeznek eltérő végfelhasználással. Ugyanakkor kiemelendő, hogy a sportlétesítmény-szegmens a műszaki jellemzői és a műszaki ismeretekre vonatkozó eltérő követelmények miatt mégis nyújt egyfajta diverzifikációt.

A Kibocsátó teljes forgalmának tevékenységi körönkénti bontása tekintetében megállapítandó, hogy a teljes árbevétel 7,6 százaléka az építési anyag értékesítéséből, 92,2 százaléka az építési szolgáltatásokból (ideértve az ingatlanok karbantartását is), valamint 0,2 százaléka ingatlan bérbeadásokból származik.

5.3.2. A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat földrajzi bontásban

A Kibocsátó földrajzi diverzifikációja szintén korlátozott, túlnyomórészt Magyarországon végzi tevékenységét. Gazdasági tevékenysége megoszlik a belföldi építőipar bevételi potenciáljának megfelelően, vagyis 50 százalékban Budapesten és 50 százalékban az ország többi részén fejti ki tevékenységét. A Kibocsátó exporttevékenységet nem folytat.

5.3.3. A Kibocsátó versenyhelyzete

A Kibocsátó közel 40 éves múlttal rendelkező építőipari vállalat, amely jelentős részesedéssel rendelkezik a magyar építőipari piacon. Az állami közbeszerzési pályázatokon az alkalmassági feltételeken túl, jelentős ár versenyben is van a piac többi résztvevőjével szemben. A Kibocsátó versenyképességét szintén növeli a versenytársakhoz képest magasan képzett és érzelmileg motivált munkavállalói réteg.

5.4. Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása

A Kibocsátó stratégiai partnerei közé tartoznak a beszállítók többsége, amelyből a kereskedelmi területen kiemelendő a Lambda System Kft., a Hofstadter Kft., a CU Impex kft, a Masterplast Nyrt., a Metalloglóbus Zrt. és a Frissbeton Kft.

A Kibocsátó alvállalkozói közül kiemelendő a Metál Hungária Holding Zrt., az ÉPTAK Kft., a JP Team Kft., a Z+Z Kft., és a Römmer Plus Kft.

A Kibocsátó elnyert projektjeinek meghatározó részét konzorciumban végzi., amelynek oka, hogy a Kibocsátónak ily módon lehetősége nyílik más vállalati kultúrák megismerésére és saját vállalati iránymutatásainak terjesztésére. Kiváló konzorciumi partnerei a WHB-ÉPKAR Kft., a ZÁÉV Zrt., a Peka Bau Kft. és a Laki Zrt. Ezen projektek során a feladat mértékétől függően, közös mérnöki iroda létrehozása történik, ahol mindenki a saját, szerződésben vállalt kötelezettségét tudja teljesíteni.

5.5. A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása

A Kibocsátó elvállalt projektjei során megvalósítandó stratégia célkitűzések között szerepel az az építkezéseken történő megfelelő munkavállalói létszám, a megfelelő minőségű és mennyiségű anyag biztosítása, valamint az előre elkészített ütemtervnek megfelelően történő munkafolyamatok elvégzése és betartása. Fontos továbbá az alkalmazottak és az alvállalkozók, illetve kereskedelmi partnerek minden körülmények között történő kifizetése és ezáltal a munkafolyamatok határidőben történő elvégzésének biztosítása.

A Kibocsátó árbevétele jelentős mértékben projektalapú, így az új hosszú távú üzleti stratégiájának részeként a bevételek diverzifikációját tűzte ki célul, amelynek javítása

érdekében már fennálló és működő ingatlanokba szeretne befektetni, amelyek bérbeadásából folyamatos árbevétele származna. Ezen ingatlanbefektetéseket a Kibocsátó a Kötvénykibocsátásból kívánja finanszírozni, ily módon csökkentve az építőiparból származó bevételek ciklikusságát. A Kibocsátó üzleti stratégiájának része továbbá az alacsony működési tőkeáttétel, együttműködés jelentős stratégiai partnerségekkel, valamint az erős bankkapcsolatok fenntartása, amely lehetőséget nyújt támogató garanciakeretek megszerzésére is.

A Kötvénykibocsátás keretében olyan egy vagy több, jelenleg működő A/B kategóriájú irodaházat kíván megvásárolni, amelyek az első perctől kezdve árbevételt termelnek a Kibocsátó számára. Ezt az árbevételi forrást az alaptervékenysége (a vállalt építőipari kivitelezési munkák) forgóeszközként kívánja felhasználni. A Kibocsátó előzetes kalkulációja alapján minden 1000 Forint árbevétel 11-15 % nyereséget eredményez majd, amely fedezetet nyújt a Kötvények amortizációjára és visszafizetésére.

A Kibocsátó a fentiekén túlmenően tervezi a velük közreműködésben lévő és elvárásainak megfelelő társaságokban legalább 50 százalékos tulajdoni részesedés megszerzését is. A Kibocsátó üzleti stratégiájának tehát fontos eleme az ÉPKAR Cégcsoport további terjeszkedésének biztosítása és így a hazai építőipari struktúrában egy erősebb és befolyásosabb pozíció megszerzése.

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

6.1. Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása

A Kibocsátó a Szeivolt családi tulajdonban levő építőipari vállalat, melynek több, mint 40 éves tapasztalata van lakossági, kereskedelmi, ipari és speciális ingatlanprojektek kivitelezésében. Fő tevékenysége az épületek és építmények tervezése, kivitelezése és karbantartása, saját ingatlanok bérbeadása, valamint acélszerkezet gyártásával is foglalkoznak karcagi gyárukban. Projektjeik 50%-a Budapesten található, bevételei 50%-át 2018-ban, 59%-át 2019-ben az öt legnagyobb vevőjétől szerezte. A Kibocsátó így megfelelő diverzifikációt biztosít a kötvényesek számára, több típusú és helyszínű ingatlanépítési projektből (rövid távú bevétel) és bérbeadásból (hosszú távú bevétel) származó bevételi forrással rendelkezik.

6.2. Árbevétel

A Kibocsátó 2017-ben 16 051 millió, 2018-ban 25 557 millió Forint és 2019-ben 19 712 millió Forint árbevételt ért el, mely 100%-a belföldi értékesítésből származik. Az ingadozás a cég nagy volumenű építési projektjeiből fakad, mely egyszeri nagyobb bevételi forrást biztosított a Kibocsátónak.

6.3. Működési ráfordítások

A Kibocsátó anyagjellegű és személyi jellegű ráfordításai összesen 2018-ban 20 202 millió Forint, 2019-ben pedig 17 020 millió Forint volt. A csökkenést a forgalom visszaesése (23%-os csökkenés) okozta, mellyel körülbelül arányosan a működési költségek is csökkentek (16%-os csökkenés). Aktivált saját teljesítmények értéke 2018-ban -794, 2019-ben 671 millió Forint volt. Egyéb bevétele és ráfordítása rendre 2018-ban 815 millió és 1081 millió Forint, 2019-ben pedig 255 millió és 856 millió Forint volt. Értékcsökkenési leírása 2018-ban 38 millió Forint, 2019-ben 64 millió Forint volt.

6.4. Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

A Kibocsátó üzemi eredménye 2017-ben 1537 millió Forint, 2018-ban 4 258 millió Forint, 2019-ben 2700 millió Forint, míg az EBITDA 2017-ben 1 589 millió Forint, 2018-ban 4 296 millió, 2019-ben 2 764 millió Forint volt, 2019-re 14%-os EBITDA marzsot elérve a 2018-as 17%-hoz képest.

6.5. Pénzügyi eredmény

2018-ban a Kibocsátó pénzügyi eredménye 43 044 ezer Forint, míg 2019-ben 474 826 ezer Forint volt. A jelentős pénzügyi eredmény növekedést 2019-ben a Kibocsátó a 399 000 ezer Forint összegű kapott osztalékának köszönheti.

6.6. Adózott eredmény

A Kibocsátó adózott eredménye 2018-ban 3 867 millió, 2019-ben 2 877 millió Forint volt.

6.7. Befektetett eszközök

A Kibocsátó befektetett eszközei 2018-ban 2 224 millió Forint, 2019-ben pedig 1 328 millió Forint volt, mely annak köszönhető, hogy a tárgyidőszakban a Kibocsátó egyéb tartós részesedéseit eladta. Befektetett eszközeinek közel 100%-a 2019-ben Tárgyi eszköz, melynek nagy része ingatlanok értéke és a műszaki berendezések, gépek értéke.

6.8. Forgóeszközök

2018-ban 12 132 millió Forint, míg 2019-ben 16 191 millió Forint értékű forgóeszköze volt a Kibocsátónak. A növekedést a készletek és a Pénzeszközök nagy mértékű növekedése okozta.

6.9. Források

2018-ban az összes forrás 14 611 millió Forint, 2019-ben 17 886 millió Forint volt, melyből a saját tőke összege 2018-ban 8 167 millió Forint, 2019-ben pedig 7 728 millió Forint volt. Jelen dokumentum elkészültekor a Kibocsátó tőkeemelését nem tervez. Hosszú lejáratú kötelezettsége a Kibocsátónak 2018-ban 1 567 millió Forint, 2019-ben 2 672 millió Forint volt. Rövid lejáratú kötelezettségeinek értéke 2018-ban 4 755 millió Forint, 2019-ben 6 964 millió Forint volt, melynek jelentős része szállítók felé fennálló kötelezettség, illetve vevőtől kapott előlegek. A cég előlegfizetési garanciával és teljesítési garanciával is rendelkezik, mely 2019-ben rendre 2 729 millió Forint, 3 078 millió Forint. A teljesítési garanciák lehívására még sosem került sor a Kibocsátónál.

6.10. Cash Flow

A Kibocsátó szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás 2018. évben - 1 313 millió Forint, 2019-ben 6 521 millió Forint volt, amit jelentősen befolyásolt a vevői kötelezettségek és a vevői előlegek mértéke. Ezzel szemben a befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás, 2018-ban 682 millió Forint, majd 2019-ben 1 169 millió Forint összegű volt. Pénzügyi tevékenységből származó pénzeszköz-változás 2018-ban -518 millió, 2019-ben -1 838 millió Forint volt, amit jelentősen befolyásolt az osztalék mértéke és a strukturális átalakulás, mely 2019 októberében ment végbe, és összesen -1,3 milliárd Forint hatása volt.

6.11. Információk a kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről

A Kibocsátó a jövőben egy vagy több, már működő A/B kategóriás irodaház megvásárlását tervezi. A beruházás összege 10-13 milliárd Forint lesz várhatóan. Az irodaház(ak) várhatóan a következő paraméterekkel fog(nak) rendelkezni: budapesti elhelyezkedésű, az elvárt hozam pedig minimum 6% éves szinten (költségek és beruházások után).

A Kibocsátó a fenti, jövőbeli beruházáson túl a dubai világkiállítás magyar pavilon építése kapcsán megszerezte a WHB-ÉPKAR Kft. 50 százalékos tulajdonosi részesedését.

6.12. Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája, EU-s és állami támogatások)

A Kibocsátónak 2018-ban 8 167 millió Forint, 2019-ben pedig 7 728 millió Forint volt a saját tőkéje. A Kibocsátó saját tőkéjének mértéke stabil, 2021-re várhatóan 12 609 millió Forintig emelkedik a növekvő eredménytartaléknak köszönhetően.

2020. október 30. napján az alábbi forrásokkal rendelkezik a Kibocsátó:

Hitel típusa	Hátralévő tőketartozás (ezer Forint)
Hosszú és rövid lejáratú banki hitel, CIB Bank Zrt.	528.670
Rövid lejáratú hitel, Raiffeisen Bank Zrt.	100.000
Összesen:	628.670

7. TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK

7.1. Tulajdonosok

7.1.1. Szeivolt Holding Kft.

A Kibocsátó bejegyzett tulajdonosa a Szeivolt Holding Kft., amely a stratégiai döntések meghozatalán túl egyaránt ellátja holding funkcióját és egy valódi, a teljes Épkar Cégcsoportot átfogó, központi egyéggként működik.

A Szeivolt Holding Kft. mint 5%-nál nagyobb tulajdoni részesedéssel bíró részvényes, nem rendelkezik eltérő szavazati jogokkal.

7.1.2. id. Szeivolt István, tulajdonos

Id. Szeivolt István a Kibocsátó alapítója és korábbi vezérigazgatója. Jelenleg a Kibocsátó igazgatóságának önálló aláírási joggal rendelkező elnöke és a Kibocsátó üzleti stratégiájáért felel. Tanulmányait a Hild József Technikai Főiskolán és az Omegaglen Menedzsment Iskolában folytatta. Jelenleg több, mint 50 éves tapasztalattal rendelkezik az épülettervezés, az építés és a vezetés területén. Szakmai munkái között kiemelendő egy 305 éves gimnázium felújítása, 363 éves református templom teljes felújítása, csarnokok építése, irodaházak felújítása, kereskedelmi épületek építése és felújítása, az Kibocsátó piaci megítélésnek, arculatának tervezése, kialakítása.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.1.3. ifj. Szeivolt István, tulajdonos

Ifj. Szeivolt István a Kibocsátó jelenlegi önálló aláírási joggal rendelkező vezérigazgatója, felelős műszaki vezetője. Felügyelete alá tartozik a Kibocsátó magyarországi terjeszkedés, a Kibocsátó minden divíziójának koordinálása, felügyelete. A Kibocsátóhoz 1997-ben csatlakozott, építészmérnöki tanulmányait a Kossuth Lajos Tudományegyetem (jelenlegi Debreceni Egyetemen) Műszaki Főiskolai Karán fejezte be, mint építészmérnök. István több, mint 25 éves tapasztalattal rendelkezik az építés és vezetés területén, korábban a Kibocsátónál a vállalkozási feladatok, gazdasági feladatok felügyeletét, projektek pénzügyi és műszaki felügyeletét, felelős műszaki vezetését látta el.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.1.4. Szeivolt Istvánné

Szeivolt Istvánné id. Szeivolt István házastársa, jelenleg nyugdíjas. 1995-ben mérlegképes könyvelő képesítést szerzett. A Kibocsátónál korábban (1991 és 1996 között), mint könyvelő működött közre. Szeivolt Istvánné a tulajdonosi jogok gyakorlásán kívül a Kibocsátó operatív működésében jelenleg nem vesz részt aktívan.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.1.5. Szeivolt Katalin

Szeivolt Katalin 2000-ben végzett a Magyar Képzőművészeti Egyetem mesterképző programján, festő szakon. A 2016-os évtől kezdődően doktori tanulmányokat folytat az ELTE PPK Neveléstudományi Doktori Iskolájában. A tulajdonosi jogok gyakorlásán kívül a Kibocsátó operatív működésében jelenleg nem vesz részt aktívan.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.2. Igazgatóság

7.2.1. id. Szeivolt István, tulajdonos, igazgatósági tag

Id. Szeivolt István a Kibocsátó igazgatóságának önálló aláírási joggal rendelkező tagja. Szakmai tapasztalatára vonatkozó információkat jelen Információs Dokumentum 7.1.2 pontja tartalmazza.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.2.2. ifj. Szeivolt István, tulajdonos, igazgatósági tag

Ifj. Szeivolt István a Kibocsátó igazgatóságának önálló aláírási joggal rendelkező tagja. Szakmai tapasztalatára vonatkozó információkat jelen Információs Dokumentum 7.1.3 pontja tartalmazza.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.2.3. Nyitrai Miklós, igazgatósági tag

Nyitrai Miklós 1994-ben csatlakozott a Kibocsátóhoz és jelenleg együttes aláírási joggal rendelkező vezérigazgató-helyettesként, valamint felelős műszaki vezetőként működik közre a Kibocsátó munkájában. Magasépítő üzemmérnök diplomát szerzett az Ybl Miklós Műszaki Főiskolán és több, mint 25 éves tapasztalattal rendelkezik az építés, műszaki előkészítés és pályázatok területén. Jelenleg a Kibocsátó projektjeinek koordinálása, integrált irányítási rendszereinek felügyelete a feladata.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.2.4. Tóth József, igazgatósági tag

Tóth József 2002-ben csatlakozott a Kibocsátóhoz és jelenleg együttes aláírási joggal rendelkező vezérigazgató-helyetteseként vesz részt a Kibocsátó tevékenységében. József mezőgazdasági mérnöknek tanult a DATE Főiskolán és az Egyetemen. Több, mint 17 éves tapasztalattal rendelkezik az építés, műszaki felkészülés és vezetés területén

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.3. Egyéb kulcsfontosságú munkavállalók

7.3.1. Czető Ibolya, gazdasági igazgató

Czető Ibolya a Kibocsátó gazdasági igazgatója és a Kibocsátó pénzügyi részlegének vezetője. A Kibocsátóhoz 1995-ben csatlakozott. A 2000-es évtől kezdődően mérlegképes könyvelő, valamint több, mint 24 éves tapasztalattal rendelkezik a számvitel, a pénzügy és vezetés területén.

A Kibocsátó számvitelének irányítása, kapcsolt vállalkozások számvitelének irányítása, a társaságok könyvelésének, bevallásainak ellenőrzése, átalakulások számvitelének irányítása, ellenőrzése, bankgarancia keretek igénylése, ezzel kapcsolatos adatszolgáltatások készítése, a cégcsoport belső ellenőrzésének végzése, számviteli szabályzatok készítése, felülvizsgálata, módosítások készítése, könyvvizsgáló részére adatszolgáltatás, adóhatósági ellenőrzésekben részvétel, jogszabályok követése, rendszeres online továbbképzéseken való részvétel, transzferár nyilvántartások felügyelete, cégek közötti gazdasági események számvitelének irányítása, ellenőrzése tartozik feladatai közé. Korábban a Kibocsátó gazdasági eseményeinek teljes körű könyvelése, menetlevelek ellenőrzése, bevallások, beszámolók elkészítése, bérszámfejtés, TB bevallások elkészítése minden egyéb számviteli feladat elvégzése tartozott a feladatai közé.

Ellene az elmúlt három évben szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen bírósági, hatósági, illetve egyéb eljárás nem volt folyamatban.

7.4. Felügyelő és egyéb szervek

A Kibocsátónál felügyelőbizottság nem működik, egyéb bizottság, testület nem került felállításra.

8. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A legutolsó pénzügyi évre vonatkozó, auditált pénzügyi beszámolót (az üzleti jelentéssel és egyéb mellékletekkel együtt), továbbá a könyvvizsgálói jelentést (IFRS alkalmazása nem kötelező), a jelen Információs Dokumentum 3. számú melléklete tartalmazza.

9. A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK

A Kibocsátónak a Fővárosi Törvényszék előtt 2017 óta, a 2009-es évben elkészült, úgynevezett „Faluház” energetikai korszerűsítési programja során, az akkori technológiának és megrendelői igényeknek megfelelően megtervezett napkollektor park korszerűbb alkatrészek és megoldások beépítése miatt van folyamatban. A per pertárgy értéke megközelítőleg 110.000.000 Forint, így pervesztesség esetén a Kibocsátó, mint alperes kitétsége legfeljebb 110.000.000 Forint lehet.

A Kibocsátónak a SOTE Kútvölgyi Kórház energetikai felújítása során, a megrendelő pótolhatatlan előkészítési hibák, hiányosságok, a rendelkezésre bocsájtott tervek meghatározó részének valótlanúsága okán, a Fővárosi Törvényszék előtt 2016 nyaratól van folyamatban lévő bírósági eljárása. A per pertárgy értéke megközelítőleg 250.000.000 Forint, így pervesztesség esetén a Kibocsátó, mint alperes kitétsége legfeljebb 250.000.000 Forint lehet.

A Kibocsátónak a jelen Információs Dokumentum lezárásának időpontjában - a fenti eljárásokon kívül - nincs tudomása az ÉPKAR Cégcsoport bármely tagját érintő bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági eljárásról, amely az adott társaság vagy az ÉPKAR Cégcsoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére várhatóan jelentős hatást gyakorolna.

10. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátó nem rendelkezik a szokásos üzletmenete során kötött szerződéseken kívül olyan fontosabb szerződéssel, amelyek értelmében a Kibocsátót olyan kötelezettség terheli, illetve olyan jogosultsággal rendelkezik, ami jelentőséggel bír a Kibocsátó megítélése vagy az általa kibocsátott Kötvény értékelése szempontjából.

11. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

11.1. A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása

A Kibocsátó árbevételének diverzifikációját tűzte ki célul, vagyis a projektalapú árbevételének csökkentését és ezzel párhuzamosan az ingatlanhasznosításból származó bérleti díjakból származó árbevételének növelését. Ezen célkitűzését a Kibocsátó a Kötvénykibocsátásból származó forrásból kívánja finanszírozni, oly módon, hogy a Kibocsátó a jövőben, egy vagy több már működő, A/B kategóriás irodaház megvásárlását tervezi. A beruházás összege 10-13 milliárd Forint lesz várhatóan. Az irodaház(ak) várhatóan a következő paraméterekkel fog rendelkezni: budapesti elhelyezkedésű, az elvárt hozam pedig minimum 6% éves szinten (költségek és beruházások után).

11.2. A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetének bemutatása

A Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítéséért a Kibocsátó kötelezettséget vállal. A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona szolgál a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésének fedezetéül.

12. EGYÉB, KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

12.1. Rating

A Scope Ratings GmbH hitelminősítő 2020. február 28-ai publikálási dátummal a Kibocsátót „BB-” kategóriába sorolta stabil kilátással, a Kibocsátó nem alárendelt biztosítatlan hosszú távú adósságát pedig BB kategóriába minősítette.

A hitelminősítőnek a Kibocsátóra vonatkozó minősítése és a teljes indokolás elérhető a hitelminősítő honlapján (<https://www.scoperatings.com>), angol nyelven az alábbi linken:

<https://www.scoperatings.com/ScopeRatingsApi/api/downloadanalysis?id=0073e97d-5b24-4cb0-a164-769479fad344>

A Scope Rating GmbH szerepel az Európai Értékpapír-piaci Hatóság („ESMA”) által, a hitelminősítőkről vezetett nyilvántartásban.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal az NKP Tájékoztató II/10/f pontjában foglaltak szerint arra, hogy a kibocsátás révén bevont forrást a kibocsátáshoz szükséges, hitelminősítést készítő hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a hitelminősítői riportban foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények hitelminősítése legalább évente felülvizsgálatra kerül, egészen a Kötvények lejáratáig. A Kibocsátó kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy a felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat a megfelelő közzétételi helyeken; egyidejűleg közvetlenül és haladéktalanul is megküldi a felülvizsgálat tényét és annak eredményét azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (az MNB esetében: nkp@mn.hu).

A Kibocsátó kötelezettséget vállal továbbá az NKP Tájékoztató II/10/ h pontja szerint arra, hogy a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a hitelminősítő rendelkezésére bocsájt és a minősítés során vele mindenben együttműködik, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy az MNB és a hitelminősítő a Kibocsátó, valamint a kibocsátásra kerülő értékpapír minősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát, a kapcsolódó rating riportokkal együtt a honlapján közzé tehesse.

12.2. Ki nem fizetett osztalék

A Kibocsátó a 2019-es pénzügyi évre vonatkozóan osztalékfizetésről határozott 1.400.000 ezer Forint összegben, amely osztalékból a jelen Információs Dokumentum lezárásának időpontjában 778.000.000 Forintot még nem vettek ki a Kibocsátó tulajdonosai. Az osztalékfizetés mértéke nem haladja meg a Kibocsátó adózott eredményének 50 százalékát.

12.3. Az ÉPKAR filozófiája

A Kibocsátó mindennapi működésének alappilléreit és elveit, valamint az általa elvállalt projektekhez való hozzáállását részletesen a jelen Információs Dokumentum 2. sz. melléklete tartalmazza.

13. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK

13.1. Kibocsátó megnevezése

Építő-és épületkarbantartó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

13.2. Forgalmazó

MKB Bank Nyrt.

13.3. Kötvény elnevezése

ÉPKAR 2030/A

13.4. Kötvény rövid elnevezése

ÉPKAR

13.5. Kötvény jellege

A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Kötvények a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel egyenrangúak a felszámolás vagy végelszámolás, illetve a Kibocsátó vagyonára vezetett végrehajtás során követendő kielégítési sorrendben, kivéve azokat a kötelezettségeket, amelyek elsőbbséget élveznek az irányadó, felszámolásra, végelszámolásra, végrehajtásra vagy egyéb vonatkozó jogszabályok alapján.

13.6. Kötvény megjelenési formája

Dematerializált kötvény

13.7. Kötvény típusa

Névre szóló kötvény

13.8. Kibocsátáshoz szükséges felhatalmazás

A Kibocsátó közgyűlésének 2020. október 12. napján hozott 2020. október 12./6. számú határozata és 2020. november 2. napján hozott 2020. november 2./6. számú határozata.

13.9. Kibocsátás célja

A Kibocsátó árbevételeinek diverzifikációját tűzte ki célul, vagyis a projektalapú árbevételeinek csökkentését és ezzel párhuzamosan az ingatlanhasznosításból származó bérleti díjakból származó árbevételeinek növelését. Ezen célkitűzését a Kibocsátó a Kötvénykibocsátásból származó forrásból kívánja finanszírozni, oly módon, hogy a Kibocsátó a jövőben egy vagy több, már működő A/B kategóriás irodaház megvásárlását tervezi. Az irodaház(ak) várhatóan a következő paraméterekkel fog rendelkezni: budapesti elhelyezkedésű, az elvárt hozam pedig minimum 6% éves szinten (költségek és beruházások után).

13.10. A kibocsátás teljes összege

A Kibocsátás össznévértéke 11.000.000.000 Ft, azaz tizenegymilliárd forint.

13.11. Kötvény névértéke, címlete

A Kötvények névértéke 50.000.000 Ft, azaz ötvenmillió forint.

13.12. Kötvények darabszáma

A kibocsátott Kötvények darabszáma 220 darab, azaz kétszázhusz darab.

13.13. Kötvény pénzneme

Forint

13.14. Kötvény értékpapírkódja

ISIN: HU0000360045

13.15. Kötvények futamideje

10 év: 2020. november 11. - 2030. november 11.

13.16. Lejárat Napja

2030. november 11.

13.17. Kötvényhez kapcsolódó jogok ismertetése

A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése szerint a Kötvényben a Kibocsátó 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 Kötvénytulajdonosnak, illetve a Kötvény jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti.

A Kötvényrendelet alapján a Kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el.

A Kötvénytulajdonost a Kötvény alapján megillető jogosultságok:

- (i) a Kötvény lejáratakor, illetve a Kamatfizetési Napokon a Kibocsátótól a Kötvényben meghatározott Névérték és annak az előre meghatározott kamatának kifizetését követelni;
- (ii) a Kötvény megszerzése előtt, a jelen Információs Dokumentumot és az abban hivatkozott dokumentumokat megismerni, a jogszabályokban meghatározott előzetes tájékoztatást a Forgalmazótól a befektetési szolgáltatási tevékenység végzéséről és a kiegészítő szolgáltatásokról szóló üzletszabályzata és a jelen Információs Dokumentum szerint megkapni;
- (iii) a Kötvényt annak futamideje alatt a vonatkozó jogszabályokban meghatározott értékpapírszámlán birtokolni és azt biztosítékkul adni és a jelen Információs Dokumentummal összhangban másra átruházni, elidegeníteni;
- (iv) gyakorolni a jelen Információs Dokumentumban foglalt, a Kötvénytulajdonosokat megillető jogokat; és
- (v) gyakorolni a Tpt.-ben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott egyéb jogokat.

13.18. A Kötvények átruházhatósága

A Kötvények tulajdonjogának átruházása az eladó értékpapírszámlájának megterhelésével és a Kötvényeknek a vevő értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. Amennyiben illetékes bíróság vagy jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely

Kötvénytulajdonos, aki a fentieknek megfelelően szerez tulajdonjogot, a Kötvény jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő.

13.19. Kötvények átruházására vonatkozó esetleges korlátozás

A Kibocsátó részéről ilyen jellegű korlátozások nem kerültek meghatározásra, a Kibocsátó a Kötvények átruházását nem korlátozza.

13.20. Visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

A Kibocsátó döntése alapján sor kerülhet a Kötvények, vagy azok egy részének visszavásárlására. A Kibocsátó a Kötvényeket az NKP Terméktájékoztató szabályai szerint vásárolja vissza. A visszavásárlási ár meghatározása a Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonosokkal egyetértésben történhet. A Kibocsátó vállalja, hogy az értékpapír-sorozat egy részének a futamidő lejáratára előtti visszavásárlása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza abból az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB az adott értékpapír-sorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás időpontjában.

13.21. Visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

13.22. Visszaváltás a Kötvénytulajdonos döntése alapján a Lejárat Napja előtt

Nem alkalmazandó.

13.23. Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezete

A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona szolgál fedezetül a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.

13.24. Törlesztés

A Kötvények tőkeösszege az alábbiak szerint amortizálódóan kerül törlesztésre 1 darab 50.000.000 forint Névértékű Kötvényre vonatkozóan:

2027. november 11.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2028. november 11.:	a Névérték 20%-a, azaz 10.000.000 Ft
2029. november 11.:	a Névérték 20%-a, azaz 10.000.000 Ft
2030. november 11. (Lejárat Napja):	a Névérték 50%-a, azaz 25.000.000 Ft.

13.25. Munkanapra eső kifizetések

Amennyiben a Kötvénnyel kapcsolatos bármilyen összeg (tőke, kamat stb.) kifizetésének esedékes napja Magyarországon nem Munkanap, akkor a kifizetés napja az azt követő Munkanap. Erre az időre a befektetőt nem illeti meg kamat, vagy bármilyen más összeg.

13.26. Fizető Ügynök

MKB Bank Nyrt.

13.27. Kötvények kamatozása

A Kötvények fix kamatozásúak.

13.28. Kamatláb

Minden egyes Kötvény az aktuális tőketartozása után (Névérték csökkentve a kamatszámítás kezdőnapjáig teljesített tőketörlesztések összegével) a kamatszámítás kezdőnapjától (azt is

beleértve) éves szinten fix 3,0% kamatláb mértékével számolva kamatozik. A Kötvények kamatfizetése évente történik.

13.29. Kamatfizetési Időszak

Egy Kamatfizetési Naptól (vagy az Értéknaptól) (azt is beleértve) a következő (vagy az első) Kamatfizetési Napig (de azt nem beleértve) terjedő időszakot jelenti azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárat Napja.

13.30. Kamatbázis

A Kötvények kamatösszegének számítása esetén a Kibocsátó a Tényleges / Tényleges kamatbázist alkalmazza, amely értelmében az adott Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel (vagy ha az adott Kamatfizetési Időszak tartalmazza február 29. napját, akkor a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 366-tal).

13.31. Kamatbázis Megállapítási Napok

Minden év november 11. napja. Az egy évre eső Kamatbázis Megállapítási Napok száma egy.

13.32. Kamatfizetési napok

A Lejárat napjáig minden év november 11. napja és a Lejárat Napja, azaz:

2021. november 11.
2022. november 11.
2023. november 11.
2024. november 11.
2025. november 11.
2026. november 11.
2027. november 11.
2028. november 11.
2029. november 11.
2030. november 11. (Lejárat Napja)

A kamatok a Lejárat Napjáig (de azt nem beleértve) terjedő időszakban minden évben a Kamatfizetési Napokon és a Lejárat Napján utólag fizetendők.

13.33. Kamatszámítás

A Kötvény esetében a kifizetendő kamat mértéke (0,01%-ra kerekítetten) az alábbiak szerint került meghatározásra (valamennyi esetben bruttó, adólevonások nélküli kamatszázalék, illetve kamatmérték értendő):

Jelölés:

- c_a : *Éves kamat (kupon)*
- f : *Kamatfizetések száma egy évben*
- c_p : *A kamatfizetési gyakoriságnak megfelelő időarányos kamat (ahol $c_p = \frac{c_a}{f}$)*
- d_0 : *Az első (soron következő) Kamatfizetési Napot megelőző Kamatfizetési Nap dátuma, illetve, ha ilyen nem volt, akkor a kibocsátás dátuma.*
- d_1 : *Az első (soron következő) kamatfizetés dátuma.*
- d_{t1} : *Technikai kamatfizetési nap, amelyet úgy lehet megkapni, hogy az első (soron következő) kamatfizetés dátumából (d_1) ki kell vonni egy kamatperiódust.*

Az első (soron következő) Kamatfizetési Napon vagy a Lejárat Előtti Visszavásárlási Napon kifizetendő kamat mértéke:

- amennyiben, az első (soron következő) kamatfizetési periódus hossza megfelel a kamatfizetési gyakoriságnak, vagyis ha $d_{t1} = d_0$, akkor a kifizetésre kerülő kamat mértéke egyenlő a kamatfizetési gyakoriságnak megfelelő időarányos kamattal (c_p)
- amennyiben az első (soron következő) kamatfizetési periódus rövidebb, mint a kamatfizetési gyakoriság, vagyis ha $d_{t1} < d_0$, akkor

$$\text{kifizetésre kerülő kamat mértéke} = c_p * \frac{d_1 - d_0}{d_1 - d_{t1}}$$

13.34. Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek

A Kötvények tőkeösszege az alábbiak szerint amortizálódóan kerül törlesztésre 1 darab 50.000.000 forint Névértékű Kötvényre vonatkozóan:

2027. november 11.:	a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft
2028. november 11.:	a Névérték 20%-a, azaz 10.000.000 Ft
2029. november 11.:	a Névérték 20%-a, azaz 10.000.000 Ft
2030. november 11. (Lejárat Napja):	a Névérték 50%-a, azaz 25.000.000 Ft.

13.35. Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege

A Kötvények kamatfizetése évente történik. A futamidő alatt az egyes Kamatfizetési Napokon a Kötvény 50.000.000 forint Névértékére vetítve (a Kötvények tőketörlesztését is figyelembe véve) a kamatok az alábbi mértékben és fix kamatösszegben fizetendőek 1 darab Kötvényre vonatkozóan:

2021. november 11.:	3,0%	1.500.000 Ft
2022. november 11.:	3,0%	1.500.000 Ft
2023. november 11.:	3,0%	1.500.000 Ft
2024. november 11.:	3,0%	1.500.000 Ft
2025. november 11.:	3,0%	1.500.000 Ft
2026. november 11.:	3,0%	1.500.000 Ft
2027. november 11.:	3,0%	1.500.000 Ft
2028. november 11.:	3,0%	1.350.000 Ft
2029. november 11.:	3,0%	1.050.000 Ft
2030. november 11. (Lejárat Napja):	3,0%	750.000 Ft

13.36. Kifizetések

A Kötvényekkel kapcsolatos kifizetéseket a Kibocsátó a Fizető Ügynökön keresztül a Kötvény devizanemének megfelelő pénznemben teljesíti a Kötvénytulajdonosok részére számlavezetőiken keresztül a KELER vonatkozó, mindenkor hatályos szabályzatának és az alkalmazandó adózási jogszabályok figyelembevételével azon értékpapírszámla-vezetők útján, akiknek a KELER által vezetett értékpapír-számláin - a KELER mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott - fordulónap végén a Kötvények nyilván vannak tartva. Az esedékes kifizetést azon Kötvénytulajdonos részére kell teljesíteni, aki a fordulónapon Kötvénytulajdonosnak minősül.

A Kötvényekkel kapcsolatban a Fizető Ügynök által teljesítendő kifizetések teljesítettnek minősülnek a Fizető Ügynök számlájának megterhelésével.

13.37. A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettséget biztosító általános kötelezettségvállalás

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények esedékes tőkeösszegét és kamatát az Okiraton, valamint a jelen Információs Dokumentumban meghatározott esedékességi időpontokban és feltételek mellett a Kötvénytulajdonosok részére visszafizeti, illetve megfizeti.

13.38. A Kibocsátó egyéb kötelezettségvállalásai

13.38.1. Nem Megengedett Ügyletek

A Kibocsátó tartózkodik a Nem Megengedett Ügyletektől és vállalja, hogy az MNB felhívására a Nem Megengedett Ügyletekkel kapcsolatos követelmények teljesülése ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít.

13.38.2. Tájékoztatás

A Kibocsátó köteles a Kötvénytulajdonosokat teljeskörűen tájékoztatni minden olyan körülményről, így különösen a vagyoni helyzetének, illetve bevételeinek kedvezőtlen alakulásáról, amely a Kötvények alapján fennálló kötelezettségei teljesítését hátrányosan befolyásolhatja, vagy azok megsértését eredményezheti.

Amennyiben a Kötvények futamideje alatt a Kibocsátó olyan körülményekbe ütközik, amelyek meggátolják, vagy akadályozhatják a határidőben történő teljesítést, úgy a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül írásban, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat a késedelemről, annak okáról az orvoslás, illetve hasonló eset elkerülése céljából tett és tenni szándékozott intézkedésekről, illetve várható időtartamáról.

A Kibocsátó vállalja, hogy az MNB kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden olyan információt, ideértve a Kibocsátó végső kedvezményezettjére vagy kedvezményezettjeire vonatkozó információkat is, ami annak megítélése szempontjából jelentőséggel bír, hogy a Kibocsátó adott értékpapírjának MNB általi vásárlása esetén biztosított lenne-e a monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszernek és az NKP Terméktájékoztató szerinti követelményeknek való megfelelés. A Kibocsátó vállalja továbbá, hogy ugyanezeket az információkat mindazon befektetőkkel közli, akikkel az adott értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételt közöl.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy a Kötvények BÉT által működtetett kereskedési helyszínre bevezetésétől kezdve éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint; egyidejűleg közvetlenül is megküldi a jelentéseket azon kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (az MNB esetében: nkp@mnbb.hu).

A Kibocsátó a tájékoztatási kötelezettségét a jelen Információs Dokumentum 13.38.2 bekezdésében foglalt értesítési szabályok szerint teljesíti.

13.39. Határozatok, engedélyek és jóváhagyások, amelyek alapján a Kötvényeket előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják

A Kibocsátó közgyűlésének 2020. október 12. napján hozott 2020. október 12./6. számú határozata és 2020. november 2. napján hozott 2020. november 2./6. számú határozata.

13.40. Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac megnevezése, amelyen - a Kibocsátó ismeretei szerint - a Kötvényekkel kereskednek

A Kibocsátó Információs Összeállításban kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény legkésőbb a forgalomba hozatal lezárását követő 90 napon belül bevezeti a BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési platformra, és az értékpapírt a Kibocsátó Lejárat Napjáig forgalomban tartja. A Kibocsátó a Kötvények bevezetését az XBond multilaterális kereskedési rendszeren kívül más piacra nem tervezi.

13.41. Egyéb feltételek

13.41.1. A Kötvénytulajdonosok értesítése

A Kötvényekkel, a Kibocsátóval és az aukcióval kapcsolatos információkat a Kibocsátó a Kötvények XBond platformra történő regisztrációjáig a Kötvénytulajdonosok részére közvetlenül juttatja el. A Kötvények XBond platformra történő regisztrációját követően a Kibocsátó a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit - amennyiben jogszabály másképp nem rendelkezik - saját internetes honlapján (<http://www.epkar.hu/>) a BÉT honlapján (www.bet.hu) és a kozvetetelek.mnb.hu oldalon is közzéteszi.

13.41.2. A Kibocsátó értesítése

A Kötvénytulajdonosok az értesítéseket írásban, a Kibocsátó székhelyére kötelesek küldeni a Kötvénytulajdonosi minőségükre vonatkozó, a Kötvénytulajdonosok értékpapír-számlavezetője vagy adott esetben a KELER által kiállított igazolással együtt.

13.41.3. Hitelminősítési besorolás

Jelen Információs Dokumentum aláírásának időpontjában a Kibocsátó nem biztosított, nem alárendelt kötvénykötelezettségei tekintetében a Scope Ratings GmbH mint hitelminősítő BB besorolást tart fenn (2020. február 28). A hitelkockázati besorolások nem mindig fejezik ki az összes fennálló kockázatokat, nem minden esetben tükrözik a struktúrával, a piaccal, a fent ismertetett, illetve egyéb tényezőkkel kapcsolatos összes kockázatok lehetséges hatását a kibocsátott Kötvényekre vonatkozóan. A hitelminősítés semmiképpen nem tekintendő a Kötvényekre vonatkozó vételi, eladási vagy tartási ajánlatnak. A hitelminősítés a hitelminősítő által bármikor módosítható és visszavonható.

13.41.4. Árjegyzés

Az MKB Bank Nyrt. mint árjegyző árjegyzési tevékenységet vállal a Kötvények vonatkozásában a Kötvényeknek az XBond-ra történő regisztrációját követő napjától a Lejárat Napjáig, azzal, hogy az árjegyző kereskedési napokon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart, az ajánlat névértéke vételi és eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100.000 eurónak megfelelő forintösszeget vagy legalább 1 darab Kötvényre vonatkozik. A vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség (bid-ask spread) nem haladja meg a 200 bázispontot.

13.41.5. Adózás

A Kibocsátó a Kötvények kibocsátása, másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni, továbbá a Kibocsátó nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési

kötelezettségek teljesítéséért. A befektetőknek ajánlatos adótanácsot kérni a Kötvények megvásárlásával és értékesítésével kapcsolatban.

13.41.6. Vitarendezés

A Kötvényből származó jogviszonnyal, a Kötvények forgalomba hozatalából vagy ezekből eredő, a Kibocsátó és a Kötvénytulajdonos közötti jogvita elbírálására a magyar rendes bíróságok rendelkeznek joghatósággal és hatáskörrel.

13.41.7. Alkalmazandó jog

A Kötvények, az azokból eredő vagy azokkal kapcsolatos jogviszonyokra, valamint a Kötvények forgalomba hozatalának feltételeire a magyar jog alkalmazandó.

13.42. Kötelezettségvállalások és azok megsértése

13.42.1. Fizetési késedelem

Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, és a Kibocsátó bármely kintlévő Kötvényre vonatkozóan bármely esedékes kamat- vagy tőkeösszeg fizetése tekintetében 30 (harminc) napos késedelembe esik, a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) Munkanapon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.

13.42.2. Közvetett szerződésszegés (cross default)

- (a) Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és az alább meghatározott közvetett szerződésszegés következik be, és a közvetett szerződésszegés legalább 30 (harminc) napja fennáll, akkor a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) Munkanapon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.
- (b) Közvetett szerződésszegésnek minősülnek az alábbi esetek:
- (i) a Kibocsátó vagy az ÉPKAR Cégcsoport bármely tagja által kibocsátott bármely hitelviszonyt megtestesítő értékpapír (ide nem értve a jelen Információs Dokumentum alapján kibocsátott Kötvényeket) alapján fennálló fizetési kötelezettséget, ha az annak esedékességekor nem kerül megfizetésre; vagy
 - (ii) a Kibocsátó vagy az ÉPKAR Cégcsoport bármely tagja által kibocsátott bármely hitelviszonyt megtestesítő értékpapírból (ide nem értve a jelen Információs Dokumentum alapján kibocsátott Kötvényeket) származó fizetési kötelezettség az eredeti futamidőt megelőzően lejárttá vagy esedékessé válik, vagy ilyenné nyilvánítják, és az nem kerül megfizetésre.

13.42.3. Osztalékfizetési korlát

Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és a Kibocsátó a Kötvény futamideje alatt bármelyik évben az adózott eredménye 50 százalékát meghaladó osztalékfizetésről határoz, a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) Munkanapon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.

13.42.4. Hitelminősítési besorolás romlása

- (a) Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és a Kötvények hitelminősítési besorolása B+ minősítésnél rosszabb

minősítésre változik, a Kibocsátó nem jogosult a tárgyévet megelőző üzleti évre vonatkozóan osztalékkal és egyéb, bármilyen tőkével, kamattal, díjakkal, költségekkel stb. kapcsolatos kifizetést teljesíteni a Tulajdonos részére; mindaddig, amíg a Kötvények hitelminősítési besorolása ismét B+ minősítésre (vagy jobb minősítésre) nem változik.

Amennyiben a Kötvények hitelkockázati besorolása B+ minősítésnél rosszabb, de B- minősítésnél nem rosszabb minősítésre változik, és a Kibocsátó az ezt követő 2 (két) éven belül sem orvosolja a fennálló helyzetet (vagyis a Kötvények minősítése nem javul vissza legalább B+ minősítésre), akkor a Kibocsátó köteles a 2 (két) éves orvoslási időszak lejártát követő 90 napon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.

- (b) Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és a Kötvények hitelminősítési besorolása CCC vagy annál rosszabb besorolásra változik, a Kibocsátó köteles a CCC vagy rosszabb hitelminősítési minősítés közzétételét követő 90 napon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.

13.42.5. Tulajdonosváltás (change of control)

Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és a Kibocsátóban a jelenlegi tulajdonosi irányítás akként változik meg, hogy a Szeivolt családnak (azaz, id. Szeivolt Istvánnak, ifj. Szeivolt Istvánnak, Szeivolt Istvánnénak, valamint Szeivolt Katalinnak) az Információs Dokumentum keltezése napján a Kibocsátóban fennálló, a Tpt. 5. § (1) bekezdés 22. pontjának alkalmazásával számított közvetlen vagy közvetett befolyása bármely oknál fogva 50%+1 szavazat alá csökken, a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) Munkanapon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni. Nem minősül a tulajdonosi irányítás fentiek szerinti megváltozásának, amennyiben a tulajdonosi irányítás a Ptk. szerinti törvényes öröklés okán változik meg.

13.42.6. Igények azonos rangsora (pari passu)

Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, a Kibocsátó vállalja, hogy a Kötvényeken alapuló fizetési kötelezettségek legalább azonos rangsorban álljanak az egyéb jövőbeni hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásából eredő kötelezettségekkel. Amennyiben a jelen Információs Dokumentum jelen pontjában foglalt kötelezettségvállalás megsértése bekövetkezik, a Kibocsátó nem jogosult a tárgyévet megelőző üzleti évre vonatkozóan osztalékkal és egyéb, bármilyen tőkével, kamattal, díjakkal, költségekkel stb. kapcsolatos kifizetést teljesíteni a Tulajdonos részére.

Amennyiben a jelen Információs Dokumentum jelen pontjában foglalt bármely kötelezettségvállalásának megsértése nem kerül orvoslásra a Kibocsátó által, a kötelezettségvállalás megsértésének felmerülésétől számított 6 (hat) hónapon belül, a Kibocsátó köteles a 6 (hat) hónapos orvoslási időszak lejártát követő 90 napon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.

13.42.7. Teheralapítási tilalom (negative pledge)

Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, a Kibocsátó vállalja, hogy a jövőbeni hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásából eredő kötelezettségek biztosítására nem alapít, és nem enged semmiféle Terhet

az Aukció Napján fennálló eszközein, továbbá nem alapít, és nem enged semmiféle Terhet a kötvénykibocsátásból szerzett A/B kategóriájú irodaház(ak)ra, amellyel kapcsolatban kivételt képeznek az irodaházak szokásos működéséhez kapcsolódó terhek (pl.: közművek). Amennyiben a jelen Információs Dokumentum jelen pontjában foglalt kötelezettségvállalás megsértése bekövetkezik, a Kibocsátó nem jogosult a tárgyévet megelőző üzleti évre vonatkozóan osztalékkal és egyéb, bármilyen tőkével, kamattal, díjakkal, költségekkel stb. kapcsolatos kifizetést teljesíteni a Tulajdonos részére.

Amennyiben a jelen Információs Dokumentum jelen pontjában foglalt bármely kötelezettségvállalásának megsértése nem kerül orvoslásra a Kibocsátó által, a kötelezettségvállalás megsértésének felmerülésétől számított 6 (hat) hónapon belül, a Kibocsátó köteles a 6 (hat) hónapos orvoslási időszak lejártát követő 90 napon belül a Kötvények teljes sorozatát a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszavásárolni.

13.42.8. A visszavásárlás módja

A visszavásárlás a Kötvények teljes sorozatát érinti. A felszámolási eljárás kivételével, a visszavásárlás napját a Kibocsátó külön közleményben határozza meg azzal, hogy az nem lehet korábbi, mint a kibocsátói közzététel napja, továbbá nem lehet későbbi, mint a közzétételt követő 5. munkanap. A Kibocsátó a visszavásárlási napon a Kötvényeket a visszavásárlás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott kamatok és a visszavásárlásra kerülő Kötvények névértékének megfizetése mellett visszavásárolja. Ezen összeg kifizetésre pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon, a Kötvények törlesztése a központi értéktáron keresztül kerül sor, a Kibocsátó által adott utasítás és a Fizető Bank, illetve a központi értéktár vonatkozó szabályzata alapján.

A visszavásárlás teljesítésére azon személy részére kerül sor, aki/amely a kibocsátói közzétételben meghatározott napon Kötvénytulajdonosnak minősül.

Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti eljárás keretében és időpontban kerül sor.

14. ÉRDEKELTEK TÁJÉKOZTATÁSÁNAK MÓDJA

A jelen Információs Dokumentum hatályossága alatt a Kibocsátó mindenkor honlapján (jelenleg: <http://www.epkar.hu/>), a kozvetetelek.mnb.hu továbbá a www.bef.hu honlapokon megtekinthető a Kibocsátó mindenkor hatályos létesítő okirata, illetve a Kibocsátó éves beszámolóí.

A Kibocsátó közzétételi kötelezettségeit a mindenkor hatályos Xbond Általános Üzletszabályzata, valamint a Tpt. megfelelő rendelkezései szerint teljesíti.

MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: FELELŐS SZEMÉLY NYILATKOZATA

Az Építő-és épületkarbantartó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1112 Budapest, Németvölgyi út 146.; cégjegyzékszám: 01-10-044871) mint Kibocsátó ezennel kijelenti az alábbiakat.

A jelen Információs Dokumentum elkészítése során a Kibocsátó a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy a jelen Információs Dokumentum a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.


A Kibocsátó legjobb tudása szerint a jelen Információs Dokumentumban közölt adatok, adatcsoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, és lehetővé teszik a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítélését. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a jelen Információs Dokumentum félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan tény, amely veszélyezteti a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényhez kapcsolódó jogoknak a Befektető részéről történő megalapozott megítélését.

A fentiekkel összhangban a Kibocsátó alulírott képviselője a Kibocsátó képviseletében kijelenti, hogy a jelen Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és az nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A Kibocsátó felelőssége kiterjed az Információs Dokumentumban foglalt valamennyi információra.

A Forgalmazó a jelen Információs Dokumentumban szereplő információk valóságáért nem tartozik felelősséggel.

Kelt: Budapest, 2020. december 21.



Építő-és épületkarbantartó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Szeivolt István
Igazgatósági tag

2. számú melléklet - Az ÉPKAR filozófiája

Általános bevezető, kulcsfontosságú gondolatok

Filozófiánk a folyamatos fejlődés és előre lépés, a kockázatok minimalizálása mellett. A cég megalakulásától kezdődően szem előtt tartjuk, hogy az állandó fejlődéssel párhuzamosan az ÉPKAR közössége hiánytalan tartalommal töltsen meg a fejlesztett új területeket.

A kockázati tényezők csökkentése érdekében mérnökeink továbbképzéseken vesznek részt, szakmunkásaink oktatásban részesülnek és vezetőink egy része másoddiploma megszerzése érdekében folytat tanulmányokat. Saját szervezésű ÉPKAR Iskoláinkból évről évre újabb szakmunkások, művezetők és ÉPKAR kivitelező mérnökök kerülnek ki. Ezen dolgozóink már minimum 5 éve az ÉPKAR munkatársai, de vannak közöttük olyanok is, akik már 20 éve velünk dolgoznak.

Meggyőződésünk, hogy a felmerülő kockázatok emberi vagy személyi természetűek lehetnek. Ha a piac felől olyan kihívás érkezik, amely növeli a felmerülő kockázatot, olyan elhivatott, hűséges és motivált közösséggel találja szembe magát, akik a legnehezebb körülményeken is úrrá tudnak lenni. Ahogyan a vezér szlogenünk is szól, építő közösségünk mindenekelőtt a munkatársaink ÉPKAR-ral szembeni elkötelezettségét és szakmai fejlődését tartja a legfontosabbnak.

Filozófiánk, hogy akkor fejlődhetünk a leghatékonyabban, ha a velünk kapcsolatban lévőkkel szorosan együttműködünk és kölcsönösen segítjük egymást. Ennek érdekében gazdálkodásunk során kiegyensúlyozott, hosszú távú kapcsolatokat építünk ki és ha a körülmények nehezzé válnak, abban az esetben is támogatást nyújtunk egymás számára.

Cégünk sikerének az alapja, hogy az építőipar és a sikeres cégek alaptulajdonságát jelentő, rend és fegyelem minden dolgozónk, munkatársunk és kollégánk alap tulajdonsága. Kemény, céltudatos önmegvalósítást kifejező munkát végez minden ÉPKAR-os. Ezzel a hozzáállással, a többi építőipari vállalat előtt is elismerést vívtunk ki. Akik magukra húzzák az ÉPKAR-os mezt, nemcsak büszkék erre, hanem ennek megfelelően is dolgoznak.

Szlogenünk: ha ÉPKAR-os vagy, úgy dolgozz, úgy viselkedj, úgy élj. Úgy gondoljuk, hogy az említett tulajdonságokkal rendelkező kollégáinkkal, akik közé természetesen a menedzsment is beleértendő, a kockázati tényezők majdnem elhanyagolhatók, mindezt 38 éves tapasztalatunkkal is alátámasztjuk. Ha váratlan esemény merül fel, akkor azt megfelelő felkészültséggel és szaktudással kezeljük, valamint a jól bevált ÉPKAR négyest használjuk:

1. megállás
2. elhárítás
3. összezáras
4. büntetés és tapasztalat levonás.

Eddig még nem fordult elő olyan váratlan esemény, amit ezekkel a módszerekkel ne tudtunk volna megoldani.

A vállalkezési tevékenységünk kiegyensúlyozott, hiszen cégünk dolgozói megfelelően motiváltak, szakmai és általános látóterük is folyamatosan bővül. Nincs olyan munka, amit ha el szeretnénk vállalni, ne mi nyernénk meg és ne tudnánk határidőre, jó minőségben teljesíteni.

Munkánkért már több szakmai elismerésben is részesültünk, több építésvezetőnk pedig állami kitüntetést kapott. Megjegyzem, hogy kollégáink kitüntetéseit csak addig tartották maguknál, amíg be nem értek az irodába és át nem adták gratuláció és köszönet kíséretében a munkatársaiknak.

Nem szeretjük a hirtelen felfutó árbevételt és az ezzel járó nyereséget, mint ahogyan ennek ellenkezőjét is messze elkerülendőnek tartjuk. Az alakulásunk kezdetétől, 1981-től számtalan esetben inkább önmérsékletre intettük magunkat, mintsem, hogy a gyors nyereség elérése érdekében kicsússzon a lábunk alól a talaj.

Most, amikor 10 milliárd forint értékben kívánunk kötvényeket kibocsátani, elsősorban és mindenek felett a befektetők érdekeit tartjuk szem előtt. Szerződéskötéseink során azt javasoljuk partnereinknek, hogy gondolatban próbáljunk meg helyet cserélni, és így keressük meg a közös találkozási pontot. A kötvények tekintetében a befektetők érdeke, hogy a pénzük biztonságban legyen és magas hozamot hozzon. Ezt mi feltétlenül garantáljuk, hiszen a saját érdekünk is ezzel áll összhangban, mert ebben az esetben mi magunk is jól gazdálkodtunk.

Már az ÉPKAR alakulásától kezdve, az építési tevékenység mellett foglalkozunk ingatlan fejlesztéssel és ingatlan hasznosítással. Ezt mindig saját forrásból, hitelek igénybevétele nélkül oldottuk meg, mert nem bízunk sem a változó kamatban, sem pedig a deviza hitelben. Így az elképzelésünknek megfelelően lassabban haladtunk előre, de a cég filozófiáját követve minimálisra csökkentettük a kockázatokat.

Miután az ÉPKAR megfelelő tapasztalatot szerzett és a cégkultúránk is letisztult, elhatároztuk, hogy élve az MNB adta lehetőséggel, kötvényt bocsátunk ki. Olyan jelenleg is működő A/B kategóriájú irodaházat vagy irodaházakat vásárolunk, amelyek az első perctől kezdve bevételt termelnek. Ezt a pénzt az alaptevékenységünk, (a vállalt építőipari kivitelezési munkák) forgóeszközeként tervezzük felhasználni. Ez olyan mértékű bővítést fog eredményezni, amivel képesek vagyunk úgy megbirkózni, hogy se a cég filozófiája, se a kultúrája ne sérüljön. Saját statisztikánk szerint minden 1000 forint árbevétel 11-15 % nyereséget eredményez.

Az évről évre történő bővüléseinket figyelembe véve, számításaink szerint a kupon kifizetései mellett a 9.-10. évben annyi nyereséggel fogunk rendelkezni, amiből különösebb megterhelés nélkül vissza tudjuk majd vásárolni a kötvényeket, miközben az ezekből megvásárolt épületek a cég vagyonát fogják gyarapítani.

Mint ahogy arra már korábban hivatkoztam, a termelés növekedését az oktatásokkal, új technológiák alkalmazásával és az építés szervezés hatékonyabbá tételével tudjuk biztosítani.

Kockázatot jelenthet azonban a piac igénye. Több évtizedes munkánk során azt tapasztaltuk, hogy aki még nem építkezett az építkezni fog és aki már építkezett az nem fog tudni leszokni róla. Az építési tevékenységre - miután még most is ez a legnagyobb élőmunka és energia felhasználási terület - a piacnak állandóan szüksége lesz. Építési tevékenység nélkül a gazdasági növekedés megszűnik. Felkészültségünk okán megtanultuk, a zsigereinkben van, hogy a piac igényeihez igazodunk. Ennek kettő hozadéka van, egyrészt soha nem esünk ki a piacról, másrészt, ha bent vagyunk akkor közvetlenül befolyásolni tudjuk a folyamatokat. Ebben az időszakban a szervezetünk modernizálásával és az építés szervezésben rejlő tartalékok kiaknázásával úgy értünk el ár csökkentést, hogy közben a profitunk nem esett 11% alá.

A közel 40 éves fennállásunk alatt két alkalommal is átértünk hasonló gazdasági helyzetet, és akkor is ezt a stratégiát alkalmaztuk. Az abban az időszakban meghozott intézkedések hatására később tartós növekedést tudtunk elérni. Szeretjük a biztonságot, ami egyébként az építőipar egyik alaptétele. Az igazi építő ember nem épít olyat, ami nem stabil, ami kockázatos. Ezzel a tulajdonságunkkal élünk és végezzük nap mint nap a munkánkat.

Nagyon fontos a megrendelőkhöz és a piachoz való alkalmazkodás. Folyamatosan nyomon követjük a piac és a világ eseményeit és elsők között reagálunk, ha új fordulat következik be. Így volt ez az év elején is, amikor még csak olvashattunk arról, hogy a COVID19 problémákat okozhat, de ez nem ért minket felkészületlenül. Ez tapasztalható volt a vállalt munkák töretlen folytatásában és a határidőkben történő átadásokban. A szükségessé vált cégstruktúra átszervezésekben kollégáink segítőkészek és együttműködők voltak. Az ÉPKAR közössége nem tudva, hogy milyen következményekkel járhat a vírus, alulról jövő kezdeményezéssel a fizetésük csökkentését ajánlották fel, összesen havi 26.609.000 forint összegben, amely azonban szükségtelen volt a cég pénzügyi és gazdasági stabilitása miatt. Azonban ez az esemény tovább erősítette munkatársainkban a kohéziót és a felelősség közös viselését.

Ha olyan kérdés merülne fel, hogy milyen gazdasági, kormányzati, költségvetési, pénzügyi vagy politikai esemény következhet be, amely az általunk kiadott kötvények futam idejének lejáratakor a visszavásárlását kockázatosabbá tenné, a fent leírtak alapján nem tudnánk ilyet megnevezni. Cégünk, az ÉPKAR közösségének építésével egy olyan összetartó és kimagasló szakmai tudással rendelkező társaságot hozott létre, amelynek sikere megkérdőjelezhetetlen. Ebben az esetben nemcsak nekünk a kötvény kibocsátóknak kötelességünk előre lépni, hanem a befektetőknek a jó üzleti érzéküknek megfelelően is részt kell vállalniuk ebben.

Felelősséggel kijelenthetjük, hogy amennyiben kockázatot látnánk az általunk kibocsátott kötvények nem megfelelő felhasználásában vagy azok visszavásárlásában, akkor nem vennénk részt a kötvénykibocsátási programban. Hiszen cégünk stratégiáját képezi, hogy csak biztos és stabil lépésekkel lehet tartós növekedést elérni, ennek pedig az egyik legfontosabb alapfeltétele, egy olyan felkészült menedzsment, amivel az ÉPKAR is rendelkezik.

Az ÉPKAR-t közvetlenül érintő kockázatok

Az építőipar főbb tényezői közé tartozik: a megrendelő, az építési anyag gyártó, a forgalmazó, a humán erőforrás, valamint az energia. A megrendelő motiváltságával kapcsolatos gondolatok korábban már kifejtésre kerültek. Az építési anyagok beszerzése különösebb akadályok nélkül megtörténhet, akár még az Európai Unió kívüli területekről is pl. a Törökországból. A humán erőforrás magában hordozza az építőipari kultúra több évszázados hagyományait. A monda szerint, amikor Kolumbusz Kristóf kikötött Amerika partjainál, abonyi kubikosok várták. De Anonimus lovának rekvirálásakor is, a Notre-Dame építésénél dolgozó magyar kőművesek noszogatták, hogy gyorsabban húzza a saroglyát a téglával.

Mi, az ÉPKAR munkatársai ezt a tulajdonságot írjuk felül azzal, hogy több száz dolgozónk munkaviszonyának átlaga eléri a 6,4 évet, miközben átlag életkoruk csak 37,7 év. Az ÉPKAR munkatársain kívüli munkaerő, amit többnyire az alvállalkozók jelentenek, hasonló módon működnek. Vannak állandók és változó tényezők a humán erőforrásunkban. A munkaerő vándorlása csak úgy, mint a Notre-Dame építésének időszakában, keletről nyugati irányba történik, ennek megfelelően nálunk a magyarokon kívül ukrán és az utóbbi időben török munkások is dolgoznak.

Az villamos energia és vízellátás hazánkban biztosított. Olyan speciális tényezőkről nem tudunk, amik közvetlenül jelentős hatást gyakorolnának az termelőképességünkre. Az építési tevékenység sajátossága, hogy egy esetleges természeti katasztrófa esetén is, a katonaság beavatkozása után közvetlenül a mi feladatunk a károk csökkentése és elhárítása.

Az ÉPKAR-ra ható egyéb szektorokat érintő gazdasági változások

Nincs olyan szektora a nemzetgazdaságnak, amely az ÉPKAR eredményességére ne lenne hatással. Az építőipari tevékenység a nemzetgazdaság egyik legérzékenyebb területe és nagyban függ tőle a gazdaság egyensúlyának fenntartása is. Ez a különleges helyzet határozza meg a piacon való működésünket. A nemzetgazdaság minden résztvevőjének érdeke, hogy az építőipar a lehetőségek szerint jelentősebb kilengések nélkül működjön.

Abban az esetben, ha a gazdaság más szektoraiban csökken az eredményesség, akkor kevesebb anyagi erőforrás jut az építési tevékenységekre, kevesebb bevétele lesz az államnak és ennek eredményeképpen az állami beruházások is szűkülnek. Ezzel szemben, ha eredményesen működik a gazdaság más szektora, akkor az pozitívan hat az építőiparra is.

A gazdasági válságokat kivéve általában a gazdaság ingadozásai kiegyenlítődnek. Válság idején pedig maga a Magyar Állam alkalmaz olyan módszereket, amelyek mobilizálva a cégek és a személyek anyagi erőforrásait, valamint felhasználva a saját költségvetését próbálja meg az építőipart, mint húzó ágazatot fejleszteni.

Az ÉPKAR tevékenysége környezetvédelmi szempontból

Az építési tevékenység egyes környezetvédők szerint sebet ejt a föld felületén. Az építés folyamán most már egyre több olyan anyaggal és technológiával is dolgozunk, amelyeket mesterségesen állítanak elő, tehát nem természetesek, de használatuk során a környezet védelme melletti elhivatottságunknak megfelelően, minden szabályt betartunk, és saját minősítési rendszerünkkel ellenőrizzük ezeket az anyagokat és technológiákat.

A COVID19 világvárvány hatása

A COVID19 világvárvány nagy valószínűséggel átírja nemcsak hazánk, hanem a világ gazdaságának a struktúráját is. Ebben a változó környezetben mi, az ÉPKAR közössége a járványban megerősödő cég leszünk. Ennek biztosítéka az eddigi eladósodottságtól mentes, eredményes működésünk, a menedzsment és a cég dolgozóinak erős érzelmi kötődése, kiváló szakmai felkészültsége és elhivatottsága. Hisszük és bízunk benne, hogy a járvány lecsengése után a korábbiakhoz képest tisztább, átláthatóbb és ember centrikusabb piac fog kialakulni.

Kockázatkezelési mechanizmusok

A kockázatok kezelésének és csökkentésének az alapja a rend, a fegyelem, a törvények, rendeletek és szabályok, valamint az ÉPKAR Szervezeti és Működési szabályzatának a betartása. Az ÉPKAR közel 40 éves fennállása alatt olyan cégekultúrát alakított ki, amely megfelel az ÉPKAR közösség igényeinek, valamint rugalmasan tud alkalmazkodni a felemerülő változásokhoz és a problémák megfelelő kezeléséhez.

Cégünknel mindenki úgy felel az általa elvégzett munkájáért, hogy közben Ő érte is felelősséget vállal valaki, némi túlzással egy katonai szervezethez hasonlíthatjuk működésünket. Ennek

megfelelően az ÉPKAR entitásai bestrukturálódnak a cég közösségébe. Mindemellett a kockázatkezelési mechanizmusok, ellenőrzések, beszámolók és prezentációk cégünk mindennapi életének részét képezik.

Az ÉPKAR versenyhelyzete

Cégünk, a közel 40 éves múlttal rendelkező ÉPKAR a magyar építőipari piac meghatározó szereplője.

Az állami közbeszerzési pályázatokon az alkalmassági feltételeknek való megfelelésen túl, ár versenyben vagyunk a piac többi résztvevőjével. A versenyszférában a megbízhatóság, a szakmaiság és a határidők minden körülmények közötti betartása jellemez minket, ennek megfelelően jutunk jelentős megbízásokhoz. Saját beruházásainknál a kereslet-kínálat örök érvényű törvénye határozza meg irányvonalunkat.

Mindezeket figyelembe véve, és ismételten hivatkozva a jól képzett és érzelmileg motivált, közösségünkre a piacon jelenlévő versenyt inkább izgalmas kihívásnak, mint sem kockázatnak tartjuk.

Kivétel nélkül minden munkánk során maximálisan mozgósítjuk erőforrásainkat. Amennyiben valamely épület megvalósítására a megbízást mi szeretnénk elnyerni, ennek érdekében mindent megteszünk és a megbízás megkötését követően a megvalósításban is a tökéletes kivitelezésre törekszünk. Kollégáink is ennek a légkörnek megfelelően szocializálódtak, ezen elveket szem előtt tartva végzik munkájukat.

A stratégiai partnerekkel való együttműködés

Nagyon jó kapcsolatot ápolunk stratégiai partnereinkkel, kifejezetten szeretünk konzorciumban dolgozni, mert a különböző vállalati kultúrák összehangolása során terjeszteni tudjuk az ÉPKAR szellemiségét, amelynek jellemzője a szakszerűség, a szorgalom, és a megbízó igényeinek abszolút kiszolgálása, miközben a partnereink által hozott tulajdonságoktól gazdagabbak, tágabb látókörűek leszünk. Ilyenkor a feladat nagyságától függően, közös mérnöki irodát hozunk létre, ahol mindenki a szerződésben vállalt cél eléréseért dolgozik.

Az ÉPKAR stratégiája

Stratégiánk az elmúlt közel 40 év alatt nem változott, hanem elmélyült. Az ÉPKAR alapításakor a gyorsaság, a pontosság és a megbízhatóság jellemezte stratégiánk alapelemeit, amelyek rövid idő (3 év) eltelte után kibővültek a minőséggel és a tisztességgel. Ezeket a stratégiai célkitűzéseket csak jól felkészült és munkájukat hivatásszerűen végző kollégákkal lehet elérni. Célkitűzéseink tartalmának megfelelően, cégünk építkezésein mindig megfelelő létszámú munkatárs, és anyag biztosítása mellett, előre elkészített ütemtervnek megfelelően folyik a munka. A folyamatról, ha a megrendelőnek nincsen kifogása, közösségi oldalunkon állandóan tájékoztatjuk az érdeklődőket. Követőink már szinte név szerint is tudják azonosítani, a közel 200 fős létszámú dolgozóink némelyikét.

A szerződés aláírása után, azonnal, megfelelő erővel kezdünk a munkához, zászlókkal, feliratokkal hirdetjük, hogy ismét általunk létesülhet egy szép új épület. Az általunk foglalkoztatott személyek, alvállalkozóink és kereskedelmi partnereink, minden körülmények között számíthatnak arra, hogy fizetésüket, illetve számlájuk ellenértékét az esedékesség

napjái megkapják. Az elmúlt közel 4 évtized alatt egyszer sem fordult elő ezen szabályunk megsértése.

Az üzleti stratégiánk egyik alapja a tisztesség, mi azok közé tartozunk, akik azt vallják, hogy jó üzletet kötni csak a tisztesség írott és íratlan szabályainak betartásával lehet. Ennek megfelelően előfordulhat, hogy néha nem a racionalitásnak megfelelően döntünk, hanem az egyének élethelyzetére tekintettel nehéz élethelyzetben lévő személyeket pl. sérülteket, betegeket, többgyermekes családokat tömörítő szervezeteket támogatunk. Vagy éppen olyan rendezvényen veszünk részt, amely több embernek a szórakozását, boldogságát jelentheti.

Munkáinkat vagy elnyerjük, vagy saját vállalkozásaink során kapunk rá megbízást, de minden esetben fő célunk az önmegvalósítás mellett a nyereségesség. Amikor hozzákezdünk egy-egy projekt elvégzéséhez tudjuk, hogy mennyi lesz annak az önköltsége és mennyi a bruttó profit, amivel majd számolni lehet.

Minden esetben az előzőekben említett két cél eléréséért dolgozunk, de ezek mellett mindig szem előtt tartjuk, hogy egy projekt megvalósítása nem lehet veszteséges, mert ilyen esetben olyan rendszerhiba történhetett, amit mindenképpen korrigálnunk kell.

Az előzőekben felsoroltak alapján látható, hogy cégünk stratégiáját a töretlen optimizmusunk és az előttünk álló jövőbe vetett hitünk határozza meg, és ez így van már 1981 óta.

Saját beruházásaink tekintetében az általunk kibocsátott kötvényekből olyan épületet (irodát, szálláshely) szeretnénk vásárolni, amelynek az azonnali árbevétele növeli a cég forgóeszközeit, így a saját meglévő anyagi erőforrásainkat is fejlesztésre tudjuk felhasználni.

Legfeljebb 4-6 lakásos társasházakat szeretnénk építeni, mert úgy gondoljuk, hogy a pandémia miatt a piac ebbe az irányba fordul. Emellett terveink szerint minél több hozzánk közel álló, elvárásainknak megfelelő cégekben legalább 50 %-os tulajdoni részesedést szeretnénk szerezni.

Stratégiánk lényege, hogy úgy bővüljön és fejlődjön az ÉPKAR, hogy közben mások innovációját és kultúráját is magunkévá tegyük, és az építőiparban nagyobb részesedést szerezzünk miközben erősebb és hatékonyabb céget hozunk létre, amely jobban tud alkalmazkodni a piac igényeihez.

Az üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló tényezők

Az üzleti tevékenységünket jelentősen befolyásoló lényeges tényezők kapcsán, a nemzetgazdasági helyzet változásának megfelelően, az építési kedv is nő vagy csökken. Ennek megfelelően erősebb versenyhelyzet alakul ki, ami jelentősen befolyásolhatja cégünk eredményét. Ezeknek a kompenzálásáról már szó volt előzőleg. Ezenkívül befolyásolhatja az eredményt, ha a humán erőforrás nem megfelelő minőségű, azonban cégünk kiemelkedően jó és motivált szakemberekkel rendelkezik.

Az eredményt emellett befolyásolhatja, ha valamilyen előre ki nem számítható módon történnek építési anyag áremelkedések vagy csökkenések. Véleményünk szerint az utóbbi is, ha mégis bekövetkezne, csak látszólag és pillanatnyilag tűnik kedvezőnek. Az eredményt befolyásoló okok között említenénk azt, ha egy cég nem a hatályos törvények és rendeletek betartásával működik. Az ÉPKAR megalakulásától kezdődően nemcsak a tisztesség írott és íratlan szabályait tartja be, hanem a tevékenysége során is minden előírásnak maradéktalanul megfelel.

Fiskális politikánk már 1981-től kezdődően más cégek számára is példa értékű. Mi vezettük be először a megyében a számítógépes könyvelési rendszert és ezzel kapcsolatban évekig az adóhatóság bemutató cége voltunk. Az akkori APEH-hoz felvett kollégákat hozzánk hozták ki betanítani. Adózási szempontból cégünk jelenlegi státusza is „megbízható adózó”, az ezzel járó kedvezményekkel.

3. melléklet - 2019. üzleti évre vonatkozó beszámoló, kiegészítő melléklet és könyvvizsgálói jelentés

Építő-és épületkarbantartó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(Nyilvántartási szám: 01-10-044871, Adószám: 11266101-2-43)

2019. január 01. - 2019. december 31.

időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró

Éves beszámoló

Készült: 2020. november 02. (14:33:34)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 25.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 14:33:34) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

Közzétevő cég adatai:

Építő-és épületkarbantartó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Nyilvántartási szám: 01-10-044871

Adószám: 11266101-2-43

KSH szám: 11266101-4120-114-01

Székhely: Magyarország, 1112 Budapest Németvölgyi út 146.

Első létesítő okirat kelte: 1993. szeptember 01.

A vonatkozó időszak: 2019. január 01. - 2019. december 31.

A beadvány a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján került összeállításra.

Benyújtás oka: Általános üzleti évet záró

Beszámoló típusa: Éves beszámoló

Könyvvizetés módja: kettős könyvvitelt vezető

A cég könyvvizsgálatra kötelezett-e: Igen

Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Beadvány részei

- mérleg (Sztv. szerinti, "A" változat; szövege: magyar)
- eredménykimutatás (Össz költség eljárással; szövege: magyar)
- kiegészítő melléklet (szövege: magyar)
- adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat (határozat száma: 01/2020; szövege: magyar)
- független könyvvizsgálói jelentés (Hitelesítő záradék (minősítés nélküli könyvvizsgálói vélemény).; szövege: magyar)

Könyvelő

Virág Szilvia

Regisztrációs száma: 169255

Beküldő

Virág Szilvia

Könyvvizsgáló

Mátyus Mária Irén

Regisztrációs száma: 000841

Nyilvánosságra hozatallal kapcsolatos egyéb információk

A vállalkozó, illetve az anyavállalat székhelyén minden érdekelt részére a beadvány megtekinthetősége biztosításra kerül, továbbá arról minden érdekelt teljes vagy részleges másolatot készíthet.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott nagyságot jelző mutatóérték

	Tárgyévi üzleti évben	Tárgyévet megelőző üzleti évben	Tárgyévet két évvel megelőző üzleti évben
Üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma	162	160	162

Alíráásra önállóan jogosult:

Elfogadás időpontja: 2020. május 25.

A beszámoló a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került összeállításra, továbbá az a gazdálkodó vagyonáról, annak összetételéről (eszközeiről és forrásairól), valamint pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, illetve tevékenysége eredményéről megbízható és valós összképet ad.

Szeivolt István

Készült: 2020. november 02. (14:33:34)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 14:33:34) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)			
002.	A. Befektetett eszközök	2 224 411		1 327 466
003.	I. Immateriális javak	1 365		3 737
004.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
005.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
006.	3. Vagyoni értékű jogok	1 365		3 737
007.	4. Szellemi termékek			
008.	5. Üzleti vagy cégérték			
009.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
010.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
011.	II. Tárgyi eszközök	906 933		1 318 729
012.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	882 844		853 828
013.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	2 355		434 625
014.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	21 734		30 276
015.	4. Tenyészállatok			
016.	5. Beruházások, felújítások			
017.	6. Beruházásokra adott előlegek			
018.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
019.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	1 316 113		5 000
020.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	2 100		5 000
021.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
022.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
023.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
024.	5. Egyéb tartós részesedés	1 314 013		
025.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
026.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
027.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
028.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
029.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
030.	B. Forgóeszközök	12 131 528		16 190 973
031.	I. Készletek	392 207		1 063 409
032.	1. Anyagok	19 550		19 550
033.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	370 725		1 041 927

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2020. november 02. (14:33:34)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 14:33:34) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
034.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
035.	4. Késztermékek			
036.	5. Áruk	1 932		1 932
037.	6. Készletekre adott előlegek			
038.	II. Követelések	9 644 225		7 180 306
039.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	5 290 620		3 112 307
040.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	825		544 586
041.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
042.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	1 353 566		
043.	5. Váltókövetelések			
044.	6. Egyéb követelések	2 999 214		3 523 413
045.	7. Követelések értékelési különbözete			
046.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
047.	III. Értékpapírok	0		0
048.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
049.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
050.	3. Egyéb részesedés			
051.	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
052.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
053.	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
054.	IV. Pénzeszközök	2 095 096		7 947 258
055.	1. Pénztár, csekkek	924		730
056.	2. Bankbetétek	2 094 172		7 946 528
057.	C. Aktív időbeli elhatárolások	254 591		367 226
058.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	62 267		79 225
059.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	192 324		288 001
060.	3. Halasztott ráfordítások			
061.	Eszközök (aktívák) összesen	14 610 530		17 885 665
062.	Források (passzívák)			
063.	D. Saját tőke	8 167 217		7 727 738
064.	I. Jegyzett tőke	320 000		320 000
065.	Ebből: – Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
066.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0		0

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2020. november 02. (14:33:34)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 14:33:34) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
067.	III. Tőketartalék	7 402		7 402
068.	IV. Eredménytartalék	3 917 487		4 523 703
069.	V. Lekötött tartalék	55 490		0
070.	VI. Értékelési tartalék	0		0
071.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
072.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
073.	VII. Adózott eredmény	3 866 838		2 876 633
074.	E. Céltartalékok	101 185		332 376
075.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	19 519		227 285
076.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	81 666		105 091
077.	3. Egyéb céltartalék			
078.	F. Kötelezettségek	6 322 293		9 636 155
079.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
080.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
081.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
082.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
083.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
084.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 567 021		2 671 876
085.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	250 000		550 005
086.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
087.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
088.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
089.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
090.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
091.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
092.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
093.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 317 021		2 121 871
094.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	4 755 272		6 964 279
095.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
096.	Ebből: – Az átváltoztatható és átváltozó kötvények			

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2020. november 02. (14:33:34)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 14:33:34) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
097.	2. Rövid lejáratú hitelek	250 000		299 995
098.	3. Vevőktől kapott előlegek	2 164 083		3 563 959
099.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 069 863		2 437 176
100.	5. Váltótartozások			
101.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	9 144		
102.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
103.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
104.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	262 182		663 149
105.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
106.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
107.	G. Passzív időbeli elhatárolások	19 835		189 396
108.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 350		18
109.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	17 485		15 147
110.	3. Halasztott bevételek			174 231
111.	Források (passzívák) összesen	14 610 530		17 885 665

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2020. november 02. (14:33:34)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 14:33:34) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	25 557 495		19 712 412
002.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele			
003.	I. Értékesítés nettó árbevétele	25 557 495		19 712 412
004.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-794 080		671 202
005.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
006.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	-794 080		671 202
007.	III. Egyéb bevételek	815 152		255 431
008.	Ebből: – Visszaírt értékvesztés	415		2 598
009.	05. Anyagköltség	6 220 981		1 776 807
010.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 596 272		1 946 700
011.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	139 409		92 081
012.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	118 399		61 502
013.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	11 561 915		12 413 664
014.	IV. Anyagjellegű ráfordítások	19 636 976		16 290 754
015.	10. Bérköltség	451 045		547 226
016.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	21 457		74 499
017.	12. Bérjárulékok	92 475		107 172
018.	V. Személyi jellegű ráfordítások	564 977		728 897
019.	VI. Értékcsökkenési leírás	37 825		64 004
020.	VII. Egyéb ráfordítások	1 080 668		855 578
021.	Ebből: – Értékvesztés	3 216		678
022.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	4 258 121		2 699 812
023.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			399 000
024.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
025.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
026.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
027.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	6 820		37 560
028.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
029.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	30 642		42 685
030.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			1 975
031.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	34 329		2 514
032.	Ebből: – Értékelési különbözet			
033.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	71 791		481 759
034.	18. Részesedésekből származó ráfordítások,			

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2020. november 02. (14:33:34)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 14:33:34) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
	árfolyamveszteségek			
035.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
036.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
037.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
038.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	15 187		8 517
039.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
040.	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
041.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	13 560		6 933
042.	Ebből: – Értékelési különbözet			
043.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	28 747		15 450
044.	B. Pénzügyi műveletek eredménye	43 044		466 309
045.	C. Adózás előtti eredmény	4 301 165		3 166 121
046.	X. Adófizetési kötelezettség	434 327		289 488
047.	D. Adózott eredmény	3 866 838		2 876 633

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóiból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2020. november 02. (14:33:34)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. május 25.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 11. 02. 14:33:34) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

Építő- és Épületkarbantartó Zrt
1112 Budapest, Németvölgyi út 146.

Adószám: 11266101-2-43
Cégjegyzékszám: 01-10-044871
KSH-szám: 11266101-4120-114-01

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2019. évi

éves beszámolóhoz

Budapest, 2020.05.25.

cégszerű aláírás

Általános rész

Az Építő- és Épületkarbantartó Zrt jogelődje az „ÉPKAR 81” GMK, mely 1993.09.01-jén részvénytársasággá alakult át.

A társaság alaptevékenysége: Lakó-és nem lakó épület építése.

A vállalkozás zártkörűen működő részvénytársaságként működik, a törzstőke nagysága 320.000 ezer Ft.

Székhelye: 1112 Budapest, Németvölgyi út 146.

Internetes honlapja: www.epkar.hu

A társaság tulajdonosai belföldi magánszemélyek valamint belföldi jogi személy.

A társaság tagjainak adatai:

Név	Cím	Tulajdoni hányad (%)
Szeivolt Holding Kft.	1112 Budapest, Németvölgyi út 146	97,50
Belföldi magánszemélyek		2,50

Képviselőre jogosultak:

Név	Lakhely
Szeivolt István (An.: Farkas Erzsébet) - önálló	1112 Budapest, Németvölgyi út 146.
Szeivolt István (An.: Lesz Katalin) - önálló	1124 Budapest, Meredek utca 33.
Nyitrai Miklós - együttes	1116 Budapest, Kalotaszeg utca 5.
Tóth József - együttes	1124 Budapest, Sasfiók utca 3.

2019.10.31-én kiválással létrejött az ÉPKAR Holding Kft, mely Kft. az ÉPKAR Zrt. részesedéseit vette át. Az ÉPKAR Zrt. a kiválás után változatlan formában tovább működő társaság.

A számviteli információs rendszer kialakítását és működtetését saját könyvelési részleg végzi. Regisztrált mérlegképes könyvelő neve: Virág Szilvia. Regisztrációs száma: 169255.

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező, a beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló ellenőrizte.

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy: Mátyus Mária Irén (székhely: 5000 Szolnok, Táncsics Mihály utca 3. fsz 3.), nyilvántartási száma 000841.

Az üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló 1.200.000 Ft + áfa díjat számított fel.

A könyvvizsgáló részére az üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásért, adótanácsadói szolgáltatásért, és egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásért díj kifizetése nem történt.

A mérlegkészítés pénzneme ezer Ft.

A mérlegkészítés időpontja 2020.03.31.

Az üzleti év fordulónapja 2019.12.31.

Jelen beszámoló (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) a Sztv. 16. § (5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a költség-haszon összevetésének elve alapján határoztuk meg.

Számviteli politika

A vállalkozás számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit. Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutassa a vállalkozás jelenlegi vagyoni és pénzügyi helyzetét, és a mai helyzet alapján a jövőbeni tervek is kirajzolódnak.

Mérlegét "A" változatban készíti.

A könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván. Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7. számlaosztályokat nem nyitotta meg.

Értékcsökkenési leírás módja:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik.

Az értékcsökkenés tervezésekor a cég az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 100.000 Ft alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték:

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 ezer Ft-ot.

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, akkor a terv szerinti értékcsökkenés megváltoztatható. A változás eredményre gyakorolt számszerűsített hatása a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerül.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) a vállalkozási tevékenység változása

miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;

- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;

- a befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz;

- az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átstrukturizálás aktivált értékének könyv szerinti értéke – a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében – tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget).

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült vagy hiányzik, azt az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - a terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni. A piaci érték alapján meghatározott terven felüli értékcsökkenést a mérleg fordulónapjával, az eszközök állományból történő kivezetése esetén meghatározott terven felüli értékcsökkenést a kivezetés időpontjával kell elszámolni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már teljesen leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközöknél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel.

A készletek értékelése FIFO módszerrel (tényleges beszerzési áron) történik.

Az értékelési eljárások az előző évihez képest nem változtak.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek forintba történő átszámítása a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történt.

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés keretében tesz eleget. A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolás számlát alkalmaz.

Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.

A cégnél az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt. A cégnél az év során történt ellenőrzések jelentősebb összegű eltéréseket nem állapítottak meg.

A cég jelenleg jó piaci helyzetet mondhat magának. Igyekszik ezt úgy kihasználni, hogy tevékenysége színvonalának emelése útján piaci pozícióit megtarthassa (növelhesse). A

mérlegkészítésig a vállalkozói tevékenység folytatásának ellentmondó tényező vagy körülmény nem áll fenn.

Az adózott eredmény 2.876.633 E Ft, mely az esetleges jóváhagyott osztalékot követően eredménytartalékba kerül.

Tájékoztató rész

A számvitelről szóló tv. 88.§ szerinti társaságok bemutatása:

Név	Székhelye	Részesedés aránya (%)
WHB-ÉPKAR Kft.	9027 Győr, Juharfa utca 11.	50

A társaság a vezető tisztségviselők részére sem előleget, sem kölcsönt nem folyósított.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Immateriális javak

Immateriális javak (bruttó érték)	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Vagyoni értékű jogok	2.804	2.660	0	0	5.464
Szellemi termékek	96	0	0	0	96
Immateriális javak bruttó összesen	2.900	2.660	0	0	5.560

Tárgyévi értékcsökkenés leírása

Terv szerinti leírás lineárisan

Immateriális javak	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Vagyoni értékű jogok	1.440	287	0	0	1.727
Szellemi termékek	96	0	0	0	96
Összesen	1.536	287	0	0	1.823

Immateriális javak mozgásának leírása (Összefoglaló táblázat)

Immateriális javak	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Immateriális javak bruttó össz.	2.900	2.660	0	0	5.560
Terv szerinti écs. lineárisan	-1.536	-287	0	0	-1.823
Összesen	1.364	2.373	0	0	3.737

A társaság üzleti vagy cégértéket nem képez.

A társaság negatív üzleti vagy cégértékként halasztott bevételt nem mutat ki.

A részvények összetétele az alábbi:

Részvény típusa	Összes		Tárgyévben kibocsátott	
	Darab	Névérték	Darab	Névérték
Névre szóló	10	20.000.000	0	0
Névre szóló	46	2.000.000	0	0
Névre szóló	28	200.000	0	0
Névre szóló	1.120	20.000	0	0
Összesen	1.204	320.000.000	0	0

Tárgyi eszközök

Tárgyi eszközök (bruttó érték)	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Telek, telkesítés	9.425	0	8.925	0	500
Épületek, épületrészek	1.025.880	0	90.633	0	935.247
Termelő gépek, berendezések	9.393	461.570	0	0	470.963
Üzemi gép, berendezés	5.635	9.128	0	0	14.763
Irodai berendezés	63.837	12.932	0	0	76.769
Képzőművészeti alkotások	0	806	0	0	806
Tárgyi eszközök bruttó összesen	1.114.170	484.436	99.558	0	1.499.048

Tárgyévi értékcsökkenés leírása

Terv szerinti leírás lineárisan

Tárgyi eszközök	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Épületek, épületrészek	152.460	20.092	90.633	0	81.919
Termelő gépek, berendezések	7.038	29.299	0	0	36.337
Üzemi gép, berendezés	2.533	2.134	0	0	4.667
Irodai berendezés	45.205	12.191	0	0	57.396
Összesen	207.236	63.716	90.633	0	180.319

Tárgyi eszközök mozgásának leírása (Összefoglaló táblázat)

Tárgyi eszközök	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Tárgyi eszközök bruttó összesen	1.114.170	484.436	99.558	0	1.499.048
Terv szerinti écs. lineárisan	-207.236	-63.716	-90.633	0	-180.319
Összesen	906.934	420.720	8.925	0	1.318.729

A társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az azok beszerzésekor (üzembe helyezésekor) megtervezett értékcsökkenés elszámolásában változás nem történt.

A társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az azok beszerzésekor (üzembe helyezésekor) megtervezett várható maradványértékben változás nem történt.
A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei a társaságnak nincsenek.

Készletek értékelése kapcsán elszámolt értékvesztés nincs.

Kapcsolt vállalkozást érintő követelések:

Jogcím	Követelés összege (e Ft)	
	Anyavállalat	Leányvállalat
Adott kölcsön és kamata	467.975	0
Vevőkövetelés	76.611	0
Összesen	544.586	0

Egyéb követelések bemutatása:

Egyéb követelések	Összeg (e Ft)
Adott kölcsön és kamata	1.956.434
Munkabér előleg	575
Osztalékelőleg	24.000
Szállítónak adott előleg	434.099
Magyar Államkincstárral szembeni követelés	1.408
Vevővel szembeni garanciális követelés	18.027
Adott kaució, ajánlati biztosíték	152.604
Peres követelés	5.506
Óvadék követelés	551.489
Adóhatósággal szembeni követelés (NAV, Önkormányzat)	376.804
Egyéb	2.467
Összesen	3.523.413

Követelések értékelése kapcsán elszámolt értékvesztés

Követelések értékvesztése	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Visszairás (e Ft)	Záró (e Ft)
Vevőkövetelés értékvesztése	10.805	677	2.598	0	8.884
Összesen	10.805	677	2.598	0	8.884

Az eszközök értékelése következtében a társasági adó alapjának számításánál az alábbi tételek módosították az adózás előtti eredményt:

Csökkentették:

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Adótörvény szerinti ÉCS	31.383
Értékesített T.E. nyilván.értéken	8.925
Szaktanácsadóval kapcs.	36
Kapott osztalék	399.000
Feloldott céltartalék	28.015
Visszaírt értékvesztés	2.599
Adófelajánlás kapcs. egyéb bev.	16.242
Behajthatatlan köv. 20%	2.776
Munkásszállás költsége	16.155
Közcélú adomány 20%-a	600
Összesen	505.731

Növelték:

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Számviteli törvény sz-i ÉCS	64.004
Értékesített T.E. könyv sz.érték	8.925
Bírságok	1.238
Elszámolt értékvesztés	678
Behajthatatlan követelés	5.137
Véglegesen átadott pénzeszk.	176.761
Adott támogatás	102.500
Képzett céltartalék	259.206
Egyéb	192
Összesen	618.641

Jelentősebb aktív időbeli elhatárolások

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)
Józsefváros üzemeltetés, karbantartás és gyorsszolgálat	0	77.952	0	77.952
Továbbszámlázott közüzemi díjak	0	1.273	0	1.273
Összesen	0	79.225	0	79.225

Saját tőke

Jegyzett tőkén kívüli egyéb tőkeelemek változása:

SAJÁT TŐKE	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Változás oka
Eredménytartalék	3.866.838	0	2018.évi MSZE
Eredménytartalék	0	2.000.000	2019.évi osztalék előírása
Eredménytartalék	55.490	0	2019.évi fejlesztési tartalék feloldása
Eredménytartalék	0	1.316.113	2019.10.31-i kiválás részesedések
Lekötött tartalék	0	55.490	2019.évi fejlesztési tartalék feloldása
Összesen	3.922.328	3.371.603	

A cég 332.376 ezer Ft értékben képzett céltartalékot az alábbi jogcímenek:

Képzés jogcíme	Céltartalék összege (e Ft)	Felhasznált céltartalék (e Ft)
Garanciális kötelezettségre	227.285	0
Peresített ügyek	105.091	28.015
Összesen	332.376	28.015

Környezetvédelmi garanciális kötelezettségek fedezetére céltartalék képzés nem volt.

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségek fedezetére céltartalék képzés nem volt.

Kötelezettségek

A cégnek nincs egyéb joggal biztosított kötelezettsége.

A hosszú lejáratú kötelezettségekből a mérlegforduló napot követő évben visszafizetendő törlesztéseket a rövid lejáratú hitelek között szerepeltetjük. A hosszú lejáratú kötelezettségek összege 550.005 e Ft.

Rövid lejáratú hitelek között szerepel	Összeg (e Ft)
Raiffeisen Bank Zrt.	200.000
CIB Bank Zrt.	99.995
Összesen	299.995

Egyéb kötelezettségek	Összeg (e Ft)
Tulajdonosokkal szembeni kötelezettség (osztalék)	1.171.719
Kapott kaució (éven túli)	2.203
Szállítóval szembeni garanciális kötelezettség (éven túli)	947.949
Adófizetési kötelezettség	36.687
Munkavállalóval szembeni kötelezettség	35.081
Osztalék előleg kötelezettség más vállalkozással szemben	310.000
Szállítóval szembeni garanciális kötelezettség (éven belüli)	279.880
Kapott óvadék	750
Egyéb	751
Összesen	2.785.020

Az összes olyan pénzügyi kötelezettség, ami a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, megjelenik a mérlegben.

Mérlegen kívüli egyéb tételek nincsenek.

Jelentősebb passzív időbeli elhatárolások

Költségek és ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)
Közüzemi díj elhatárolás	0	1.444	0	1.444
Biztosítási díj elhatárolás	0	4.092	0	4.092
Alvállalkozói költség elhatárolás	0	8.411	0	8.411
Könyvvizsgálói díj elhatárolás	0	1.200	0	1.200
Összesen	0	15.147	0	15.147

Halasztott bevételek	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)
Eszköztámogatás bevétele	0	185.732	11.501	174.231
Összesen	0	185.732	11.501	174.231

A halasztott bevételt a vállalkozás öt évnél hosszabb idő alatt szünteti meg. Vállalkozásunk az "Építőipari ágazat technológiai korszerűsítésére, hatékonyságának növelésére irányuló támogatás" c. pályázat alapján az Innovációs és Technológia Minisztériumtól 185.732 E Ft összegű támogatást nyert el 2019. I. félévében. A támogatás intenzitása 40%-os. A beszerzett tárgyi eszközök értékcsökkenésének és a támogatási intenzitás mértékének megfelelő időarányos feloldása a kapott támogatás összegének a 2026. adóévben fog nullára futni.

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett.

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Értékesítés nettó árbevétele a társaság főbb tevékenyei szerinti bontásban:

Tevékenységi kör	Árbevétel (e Ft)
Lakó- és nem lakóépület építése	17.965.222
Építési anyag értékesítés bevétele	1.477.024
Mérnöki szolgáltatás árbevétele	61.220
Ingatlan bérbeadás árbevétele	51.150
Továbbértékesített építési anyag, építőipari szolgáltatás	157.796
Összesen	19.712.412

Exportértékesítés, importbeszerzés nem volt.

Saját termelésű készletek állományváltozása

	Nyitó (ezer Ft)	Változás (ezer Ft)	Záró (ezer Ft)
Befejezetlen termelés	370.725	671.202	1.041.927
Összesen	370.725	671.202	1.041.927

A társaságnál az egyéb bevételek értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	Bevétel (e Ft)
Értékesített tárgyi eszköz bevétele	157.480
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	620
Kapott bírság, késedelmi kamat	30
MAK 1% költségtérítés bevétele	100
Céltartalék felhasználása	28.015
Követelés visszaírt értékvesztése	2.598
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	11.577
Véglegesen kapott pénzeszköz	33.242
Elévült kötelezettség	2.855
Egyéb	2.079
Utólag kapott engedmény	16.835
Összesen	255.431

A vállalkozás exporttámogatásban nem részesült.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek az üzleti évben nem voltak.

A társaságnál az anyagköltség értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	Költség (e Ft)
Építési anyag	1.693.003
Munkaruha	3.768
Kenőanyag	12.414
Irodaszer, nyomtatvány	3.159
Tisztítószer	1.568
Szakkönyv	47
Egyéb anyag	13.980
Felhasznált energiadíj (közüzemi díj)	48.868
Összesen	1.776.807

A társaságnál az igénybe vett szolgáltatások értéke az alábbiakból tevődött össze:

Költségnem	Költségek (e Ft)
Szállítási díj	89.902
Bérleti díj	421.345
Karbantartási költség	10.743
Hirdetési díj	774.083
Oktatás, továbbképzés	3.331
Parkolás, autópályadíj, szállásköltség	7.482
Telefon, internet, postaköltség	14.800
Könyvvizsgálat, ISO vizsgálat díja	3.706
Őrzés-védés	163.716
Informatikai, programkövetési díjak	7.653
Jogi képviselő díja	23.934
Szennyvíz, távfűtés, hulladék költsége	4.794
Munkavédelmi díjak	7.400
Tervezés, művezetés, mérnöki tanácsadás	174.278
Geodézia, tűzvédelem	5.129
Pályázati, megvalósulási dokumentáció díja	91.117
Fordítás, fénymásolás díja	2.470
Egyéb tanácsadási díjak	9.822
Építőipari szolgáltatás díjai	103.315
Egyéb, külön fel nem sorolt szolgáltatás	27.680
Összesen	1.946.700

A társaságnál az egyéb szolgáltatások értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Hatósági díjak	13.093
Bankköltség	29.077
Bankgarancia díja	16.772
Biztosítási díjak	31.874
Érdekképviselői díjak	1.265
Összesen	92.081

Személyi jellegű ráfordítások bemutatása:

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Béreköltség	547.226
Személyi jellegű egyéb kifizetés	74.499
Bérfelárulék	107.172
Összesen	728.897

Munkavállalók bér és létszámadatai

Állománycsoport	Fizikai	Szellemi
Átlagos statisztikai létszám (fő)	79	83
Béreköltség (ezer Ft)	211.270	335.956
Személyi jellegű egyéb kifizetések (ezer Ft)	38.818	35.681

Bérbírálatok	Összesen (e Ft)
Szociális hozzájárulási adó	99.342
Egészségügyi hozzájárulás	0
Szakképzési hozzájárulás	7.830
Egyéb bérbírálatok	0
Összesen	107.172

Az egyéb ráfordítások alakulása:

Költségnem	Költségek (e Ft)
Értékesített tárgyi eszköz könyv szerinti értéken	8.925
Káreseménnyel kapcsolatos fizetések	7.839
Bírság, késedelmi kamat	1.663
Elszámolt értékvesztés	678
Költségvetéssel elszámolt adók	17.543
Önkormányzattal elszámolt adók	110.887
Behajthatatlan követelés leírt összege	5.137
Garancia terhére történő javítás	3.712
Véglegesen átadott pénzeszköz	328.740
Adott támogatás	108.500
Céltartalék képzése	259.206
Egyéb	2.748
Összesen	855.578

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások az üzleti évben nem voltak. Tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem volt.

A társaságnál a pénzügyi műveletek bevételeinek értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	Bevétel (e Ft)
Kapott osztalék	399.000
Befektetett pü. eszközök árfolyamnyeresége	37.561
Más vállalkozótól kapott kamat	42.661
Egyéb pénzügyi bevétel	2.537
Összesen	481.759

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Fizetendő kamatok	8.517
Árfolyamvesztés	4.197
Egyéb	2.736
Összesen	15.450

Mutatószámok

Vagyoni helyzet mutatószámai

A tartósan befektetett eszközök aránya előző évben 15,22% volt, tárgyévben 7,42%.

A forgóeszközök aránya előző évben 83,03% volt, tárgyévben 90,52%.

Az előző évhez képest az összes eszközön belül a forgóeszköz aránya növekedett.

Saját tőke aránya az összes forrásban (tőkeellátottság) előző évben 55,90% volt, tárgyévben 43,21%.

Az eladósodottság aránya tárgyévben 53,88%, előző évben 43,27% volt.

A nettó eladósodottság tárgyévben 0,32%, előző évben -0,41% volt.

Saját forrással finanszírozott forgóeszközök értéke tárgyévben 9.593.920 ezer Ft, előző évben 7.630.847 ezer Ft volt.

Így a forgótőke, sajáttőke aránya tárgyévben 124,15%, előző évben 93,43% volt.

A hosszú távú eladósodottság 26%. Tárgyévben az előző évihez képest növekedett.

A saját tőke - jegyzett tőke aránya 2.414,92%, előző évben 2.552,26% volt.

A tőkefeszültségi mutató tárgyévben 124,70%, előző évben 77,41% volt.

Pénzügyi helyzet mutatószámai

A likviditási ráta értéke tárgyévben 2,32, előző évben 2,55 volt.

A likviditási gyorsráta értéke tárgyévben 2,17, míg előző évben 2,47 volt.

A fizetőképesség jó, az előző évihez képest romlott.

A készpénz likviditási ráta tárgyévben 1,14, előző évben 0,44 volt.

A teljes likviditási mutató értéke tárgyévben 2,31, előző évben 2,59. A fenti mutatók alapján elmondható, hogy társaságunk likviditása jó.

Az időtartam mutató 304 nap, ennyi ideig lenne képes működni a vállalkozás, ha bevételei elapadnának.

A vevő állomány finanszírozásában a szállító állomány 1,28 részarányt képvisel. Ez az előző évben 2,56 volt.

Az adósság visszafizető képesség tárgyévben 0,31, előző évben 0,62 volt.

A jövedelmezőség mutatói

A nettó termelési érték 4.028.856 ezer Ft volt, ami az előző évinek 79,17%-a.

Az anyagmentes termelési érték 4.092.860 ezer Ft volt, ami az előző évinek 79,84%-a.

A tőke a tárgyévben 4,11-szer térült meg.

Az árbevétel-arányos termelési és értékesítési nyereség (üzemi eredmény) tárgyévben 13,70%, az előző évben 16,66% volt. A nyereség az előző évihez képest 17,77%-kal csökkent.

Az összes tőke jövedelmezősége 26,97% volt.

A saját tőke jövedelmezősége 60,02% volt.

Az alaptőke jövedelmezősége 898,95% volt.

A megtermelt pénzjövdelem értéke 2.940.637 ezer Ft. Ugyanez az érték előző évben 3.904.663 ezer Ft volt.

Az árbevétel-arányos pénzjövdelem a tárgyévben 14,92%, az előző évben 15,28% volt.

A tőkearányos pénzjövdelem a tárgyévben 38,05%, az előző évben 47,81% volt.

A befektetések jövedelmezősége 7.980,00% volt.

A sajáttőke-arányos adózott eredmény (ROE) tárgyévben 37,22%, előző évben 47,35% volt.

Az eszközarányos adózott eredmény (ROA) tárgyévben 16,08%, előző évben 26,47% volt.

Az EBIT tárgyévben 2.842.465 ezer Ft, előző évben 3.851.383 ezer Ft volt.

Az EBITDA tárgyévben 2.906.469 ezer Ft, előző évben 3.889.208 ezer Ft volt.

CASH FLOW 2019

Építő- és Épületkarbantartó Zrt

Cégjegyzékszám: 01-10-044871

KSH-szám: 11266101-4120-114-01

Időszak: 2019.01.01 - 2019.12.31

		Előző év	Tárgyév
		1000 Ft	1000 Ft
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	-1.824.177	5.320.650
1a.	Adózás előtti eredmény	+	4.301.165
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		3.166.121
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	+	-6.503
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	+	4.301.165
2.	Elszámolt amortizáció	+	37.825
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	2.801
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+	-3.036
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+	-309.395
6.	Szállítói kötelezettség változása	+	-199.499
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+	-1.687.207
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+	16.517
9.	Vevőkövetelés változása	+	-3.636.206
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+	790.005
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+	-24.292
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-	392.881
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	719.974
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	516.472	431.839
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	36.792
15.	Befektetett eszközök eladása	+	436.786
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, bevál	+	234.645
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	118.167
18.	Kapott osztalék, részesedés	+	399.000
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	159.333	94.371
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	+	
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	
21.	Hitel és kölcsön felvétele	+	600.000
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	218.974
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	440.667
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	437.240
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-1.148.372	5.846.860
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése	+	5.302
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	-1.148.372	5.852.162

Budapest, 2020.05.25.

cégszerű aláírás

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Építő- és Épületkarbantartó Zrt Részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztem az Építő- és Épületkarbantartó Zrt 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 17 885 665 E Ft, az adózott eredmény 2 876 633 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredmény kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt 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 Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, 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 megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Építő- és Épületkarbantartó Zrt 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelelősségem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményem szerint az Építő- és Épületkarbantartó Zrt 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Építő- és Épületkarbantartó Zrt 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény

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

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól 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 közzétette a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. 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 könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célt 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 véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal 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.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, 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 vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek

e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. május 25.

.....
Mátyus Mária Irén
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási száma: 000841