



## BEFEKTETŐI INFORMÁCIÓS CSOMAG

Tisztelt Befektetők!

A **SET GROUP Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1026 Budapest, Hűvösvölgyi út 27., cégjegyzékszám: 01-10-046842, a továbbiakban: SET GROUP) tulajdonában lévő SET Goodwill and Enterprise Management Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1026 Budapest, Hűvösvölgyi út 27., Cg.: 01-09-326950) megvásárolta a MÁTÓ-STÁB Átviteltechnikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 6000 Kecskemét, Márton Á u 14/b., cégjegyzékszám 03-09-103537, továbbiakban a Társaság vagy Mátó-Stáb) 70%-os üzletrészt.

A SET GROUP Értékmegőrző programjának fókuszában azon kis- és középvállalkozások állnak, akik a vállalkozásukat saját gyermeküként kezelik. Sajátosság, hogy senki nem szeretne első lenni abban, ami új és ismeretlen a számára, ezért eddig nehézséget jelentett a tárgyalások folyamán, hogy a SET csoport még nem hajtott végre semmilyen akvizíciót.

Ezt a jeget hivatott megtörni az alábbiakban ismertetésre kerülő első akvizíció. A Mátó-Stáb tulajdonosai 2016-ban elhatározták a visszavonulást. A SET GROUP által meghirdetett Értékmegőrző program kapcsán a Mátó-Stáb tulajdonosai és vezetősége úgy határozott, hogy ezt a visszavonulást cég szinten átfordítják egy új piaci pozíció felvételére és az üzletrészüket reálértéken értékesítve szállnak ki a cégből. Ezáltal lehetőségük nyílt a cég további fennmaradása mellett magánszemélyként visszavonulni.

A SET csoport vezetősége tisztában van azzal, hogy a Mátó-Stáb fenntartásához és átstrukturálásához jelentős szellemi potenciál, idő és tőke szükséges. A társaság adottságai egy hosszútávú sikeres működést vetítenek előre, melyek az alábbiakban ismertetettek szerint jól skálázhatóak, tervezhetőek.

A SET csoport számára kiemelt jelentőségű ez az első akvizíció, mely lendületet, útmutatást ad további kis-és középvállalatok csatlakozásának a vállalatcsoporthoz.

A SET GROUP a Társaságot – a megfelelő restrukturálási lépéseket követően - tovább kívánja üzemeltetni, valamint ki kívánja aknázni a Mátó-Stáb által jelenleg 14186/16541 arányban tulajdonolt Garabonc községben fekvő üres telek (a továbbiakban: „Garabonc Ingatlan”) - alapvetően turisztikai célú - hasznosítását.



## 1. Mátó-Stáb bemutatása

A Mátó-Stáb 1995-ben alakult, főtevékenysége vasúti berendezések, vasúti járművek javítása és karbantartása. A cég tulajdonosa két magánszemély, akik az elmúlt években már a visszavonulásukat tervezték.

A Mátó-Stáb több évtizedes tapasztalattal rendelkezik vasúti fejlesztések kivitelezésében, a Társaság sikeresen közreműködött a MÁV Zrt. (a továbbiakban: MÁV) vasút modernizációs projektjeiben (például biztosítóberendezések javítása és cseréje, kábelezési munkák, stb.), melynek köszönhetően a Társaság a MÁV hitelesített partnerei között szerepel.

A Társaság több, mint 20 éves tevékenysége alatt jelentős szakmai tapasztalatokat szerzett a vasúti távközlési rendszerek és kiváltképpen az úgynevezett GSM-R (Global System for Mobiles – Railways) telepítésében, mely az érvényes EU szabályozások alapján szükséges vasúti fejlesztésekhez, beruházásokhoz kapcsolódó megrendeléseknél előnyt jelent.

Magyarországnak a következő években csatlakoznia kell az Egységes Európai Vasúti Közlekedésirányítási Rendszerhez. Ehhez elengedhetetlenül szükséges az európai szabványoknak megfelelő kommunikációs hálózat kiépítése. A GSM-R vasúti mobil kommunikációs rendszer a vasúti rendszer „kommunikációs eleme”, amely megvalósítja az irányítók, vonatok, üzemeltető személyzet közötti beszédátvitelt és hordozószolgálatot nyújt az ETCS L2 vagy magasabb szintű adatátvitel számára, így biztosítja a vezeték nélküli kommunikációt a vonat és az ETCS rendszer központi elemei között.

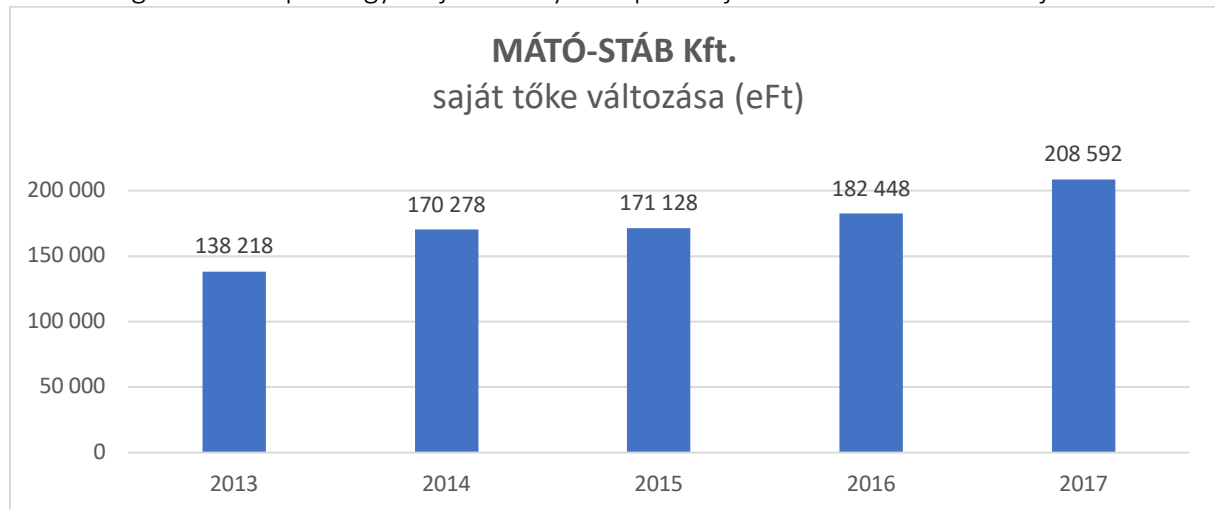
A GSM-R rendszer teljes, mintegy 2 100 kilométer hosszú magyarországi hálózatot és további mintegy 400 kilométernyi vasútvonalat lefedő kiépítési munkálatai már folyamatban vannak. A Társaság jelenleg is (körülbelül 80 millió forint értékű leszerződött megbízás a MÁV egyik fővállalkozójával) és a jövőben is részt kíván venni a MÁV vasútfejlesztési beruházásaiban.

A fentiekén túlmenően a Társaság tulajdonában van egy Zalakaros melletti, 1,65 hektáros telek Garabonc belterületén, Zala megyében. A tranzakció részét képezte a telek 14186/16541 arányú tulajdonjogának megszerzése is.



## 2. A Mátó-Stáb historikus pénzügyi teljesítménye, pénzügyi pozíciója, fő eszközei

A Társaság historikus pénzügyi teljesítményét és pozícióját az alábbiakban mutatjuk be:



### Eredménykimutatás

ezer forint	2014	2015	2016	2017
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>797,957</b>	<b>850,816</b>	<b>155,923</b>	<b>145,552</b>
Egyéb bevételek	32	2,862	4,690	2,142
Anyagjellegű ráfordítások	(527,504)	(670,292)	(127,356)	(105,264)
Személy jellegű ráfordítások	(6,450)	(8,513)	(14,612)	(5,181)
Egyéb ráfordítások	(6,025)	(7,138)	(3,282)	(4,663)
<b>EBITDA</b>	<b>258,010</b>	<b>167,735</b>	<b>15,363</b>	<b>32,586</b>
Értécsökkenési leírás	(1,941)	(3,346)	(2,788)	(3,563)
<b>EBIT</b>	<b>256,069</b>	<b>164,389</b>	<b>12,575</b>	<b>29,023</b>
Adózás előtti eredmény	257,822	164,427	12,657	29,168
<b>Adózott eredmény</b>	<b>232,060</b>	<b>147,850</b>	<b>11,319</b>	<b>26,144</b>
<i>EBITDA marzs, %</i>	<i>32.3%</i>	<i>19.7%</i>	<i>9.9%</i>	<i>22.4%</i>
<i>EBIT marzs, %</i>	<i>32.1%</i>	<i>19.3%</i>	<i>8.1%</i>	<i>19.9%</i>

A Társaság tulajdonosai a visszavonulást fontolgatták, így a Társaság árbevétele és így az eredménye jelentősen visszaesett.

A Társaság aktív éveiben, 2014-2015-ben stabilan 800 millió forint körüli árbevételt realizált. Üzemi szinten stabilan két számjegyű, árbevétel arányos eredményt termelt.

### Mérleg

ezer forint	2014	2015	2016	2017
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>142,506</b>	<b>136,941</b>	<b>133,251</b>	<b>142,257</b>
Tárgyi eszközök	141,506	135,941	133,251	142,257
Befektetett pénzügyi eszközök	1,000	1,000	-	-
<b>Forgóeszközök</b>	<b>577,894</b>	<b>545,151</b>	<b>194,401</b>	<b>172,722</b>
Készletek	41,855	1,225	-	2,537
Követelések	532,853	493,620	119,181	138,924
Pénzeszközök	3,186	50,306	75,220	31,261
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>56</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>238</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>720,456</b>	<b>682,092</b>	<b>327,698</b>	<b>315,217</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>170,278</b>	<b>171,128</b>	<b>182,448</b>	<b>208,592</b>
<b>Kötelezettségek</b>	<b>545,677</b>	<b>506,449</b>	<b>142,736</b>	<b>104,112</b>
Hosszú lejáratú kötelezettségek	109	-	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	545,568	506,449	142,736	104,112
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>4,501</b>	<b>4,515</b>	<b>2,514</b>	<b>2,513</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>720,456</b>	<b>682,092</b>	<b>327,698</b>	<b>315,217</b>

A Mátó Stáb legjelentősebb tárgyi eszköze egy telek Garabonc községben, Zala megyében. A telken kívül a Társaság járműveket és a cég működéséhez szükséges berendezéseket tulajdonol.

A rövid lejáratú kötelezettségek között különféle helyi önkormányzattal (HIPA), illetve központi költségvetéssel (Szocho, TB, stb.) szembeni és szállító kötelezettségek szerepelnek.

Forrás: e-beszámoló.hu



A Társaság tevékenysége a pénzügyi adatok alapján stabil, kiegyensúlyozott. Az előző évekhez képest az éves árbevételében 2016-ban és 2017-ben jelentősebb visszaesés volt tapasztalható, mely a tulajdonosok visszavonulási szándékának hatása. Tekintettel arra, hogy a szakmai tudás és az együttműködés a partnerekkel megmaradt, a SET csoport közreműködésével a tevékenység a korábbi évek szintjére hozható.

A Társaság tőkeerős, a szállítókön kívül külső finanszírozással, banki hitelekkel nem rendelkezik. Lejárt szállító- és vevő állománya, adótartozása nincs.

A Társaság vagyona a Garaboncban található telek mellett kisebb értékű gépekből, járművekből illetve pénzeszközökből áll.

### 3. Garabonc Ingatlan bemutatása, tervezett jövőbeli hasznosítása

#### a. Garabonc elhelyezkedése

Garabonc község a Nyugat-Dunántúlon, Hévíz, Keszthely és Zalakaros települések közelében, a Zalai-dombság közepén található. A terület könnyen megközelíthető, az M7-es autópályától 10 km-re fekszik. Bécs, Zágráb, Budapest távolsága kb. 200 km. Garabonc a „Hévíz-Balaton Airport” nemzetközi repülőtértől mindössze 15 km-re található, valamint a Zalakarost Zalakomárral összekötő út mellett helyezkedik el a zalakarosi sportrepülőtér. Ez utóbbi az elmúlt 4 évben látványos megújuláson ment keresztül, ezáltal egy kiváló minőségű füves kifutópálya áll rendelkezésre a kisépű repülőgépek számára. A repülőtér folyamatos fejlesztése révén az egyre bővülő kisépű repülés miatt egyre több belföldi és külföldi idelátogató vendég számára válik elérhetővé ez a régió.

A Garaboncra érkező vendégek jellemzően a szomszédos, zalakarosi gyógyfürdőbe látogatnak, valamint gyalogtúrákat és kerékpáros túrákat tesznek a vidéken. Garaboncon összesen 120 borpince várja a turistákat.

Az elmúlt évtizedben jelentős – alapvetően turisztikai – beruházások mentek végbe a községben, 2013-ban nyílt meg a körülbelül 150 millió forintból megvalósult 7 Vezér Történelmi Kalandpark.

#### b. Garabonc Ingatlan bemutatása, adottságai

A Garabonc Ingatlan alapterülete 16 541 m<sup>2</sup>, a telek összközműves. Az ingatlan déli tájolású, északra 10 %-os emelkedéssel bír. A telek per-, teher és igénymentes.

A telek alatt jelentős termálvíz rezervoár helyezkedik el, melyet a korábban elvégzett próbafúrások támasztanak alá. Az előzetes tervek alapján egy hidegvíz és egy termálvíz kút létesíthető rajta.



Kutak paramétereit:

- Termálkút: 1 000 méter mély. Várható hozama 360 m<sup>3</sup>/nap, mely 432 m<sup>3</sup>/napra fokozható. Hőmérséklete a felszínen 39-40 °C, a gyakorlatban 59-60 °C. A termálvíz összetevői megegyeznek a Zalakaroson üzemelő termálkutakból kinyert víz összetevőivel.

## Garabonc-2 termálvíz kút

Na	284,00 mg/l	No2	0,00 mg/l
NH4	3,00 mg/l	NO3	0,00 mg/l
Ca	7,20 mg/l	Br	0,05 mg/l
Mg	3,50 mg/l	J	0,05 mg/l
Fe	0,29 mg/l	Cl	16,00 mg/l
Mn	0,00 mg/l	F	0,60 mg/l
K	6,90 mg/l	HCO4	790,00 mg/l
<b>Kationok</b>	<b>304,90 mg/l</b>	<b>Anionok</b>	<b>806,80 mg/l</b>

**Összes oldott  
anyag**

**1158,10 mg/l**

- Hideg vizes kút: 160 méter mély.

## Garabonc-1 hidegvizes kút

Fe	0,26 mg/l
NH4	2,12 mg/l
Na	200,00 mg/l
Ca	9,30 mg/l
HCO3	561,00 mg/l
Mg	4,80 mg/l

**Összes só 835,00 mg/l**

A terület egyaránt alkalmas hotel, üdülőfaló, idősök otthona, kemping, kisgyermekes üdülő kialakítására. A termálkút egy több száz fős, teljeskörű gyógy- és wellness szálló ellátására is alkalmas. A fürdő maximális befogadóképessége 1 000 fő/nap lehet.

Tekintettel a telek kedvező elhelyezkedésére, illetve a régió turizmusának kedvező alakulására (részletek alább) a SET GROUP a telken egy gyógy- és wellness szálloda létesítésére irányuló projektet kíván elindítani. Az üzletág jövőbeni alakulásához igazodva a SET GROUP a projektet továbbértékesíti vagy megvalósítja az alapján mérlegelve, hogy hosszútávon melyik megoldás a kedvezőbb a célcsoport számára. Az ehhez szükséges engedélyezési és tervezési munkák már folyamatban vannak.



## c. A régió turizmusának bemutatása

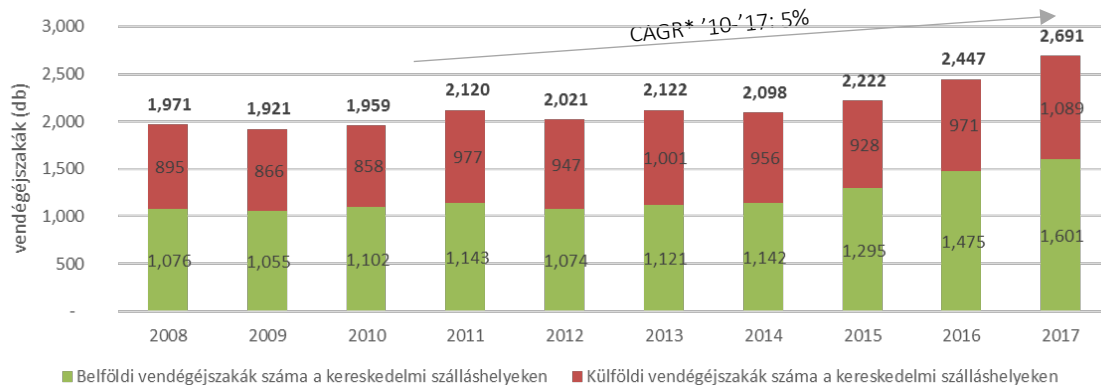
### Zala megyei turizmus

Összességében a vidéki szállodákban az összes vendégéjszaka 2000. és 2015. között 64%-kal – azaz évente körülbelül 4,3%-kal nőtt. Az összes vendégéjszákán belül a belföldi vendégéjszakák száma 129%-kal nőtt a fenti időszakban, ami 8,6%-os éves növekedésnek felel meg.

A szállodai szobák száma vidéken 2000. és 2015. között 39%-kal – éves átlagban 2,6%-kal – emelkedett. A legjelentősebb része a növekedésnek a négy csillagos kategóriában történt, amely a minőségi szállodafejlesztéseknek és a piaci kereslet alakulásának volt köszönhető. A négy csillagos hotelekben több, mint duplájára nőtt a belföldi vendégéjszakák száma.

Zala megyében a vendégéjszakák számának alakulását az alábbi ábrán mutatjuk be.

Vendégéjszakák számának alakulása, Zala megye

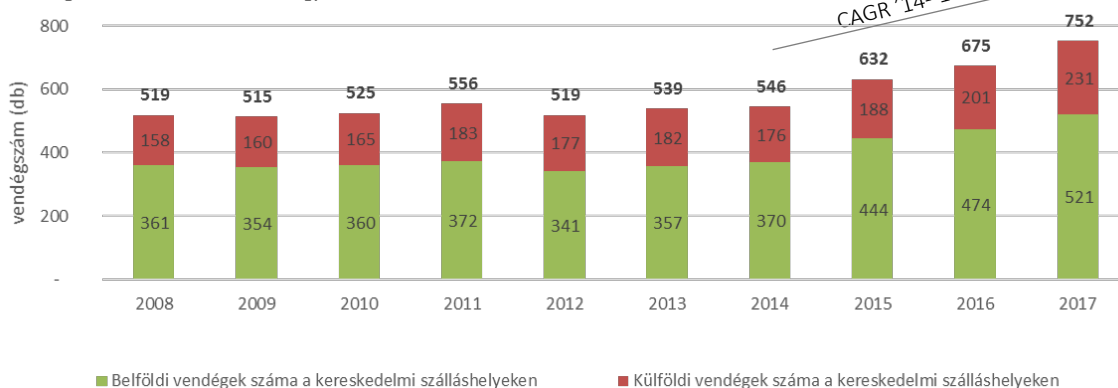


\*CAGR: Compund Annual Growth Rate – Éves átlagos növekedési ráta

A 2008-as gazdasági válság hatására 2008. és 2014. között nem történt számottevő növekedés a vendégéjszakák tekintetében. 2010-től 2017-ig évente átlagosan 5%-kal növekedtek a vendégéjszakák. 2014. és 2017. között a növekedés fellendült, évente átlagosan 9%-os volt.

A vendégszám a vendégéjszakákkal összhangban évente átlagosan 5%-kal növekedett 2010. és 2017. között. Itt is megfigyelhető a növekedés gyorsuló üteme, 2014-2017. között évente átlagosan 12%-kal nőtt a vendégszám.

Vendégek számának alakulása, Zala megye

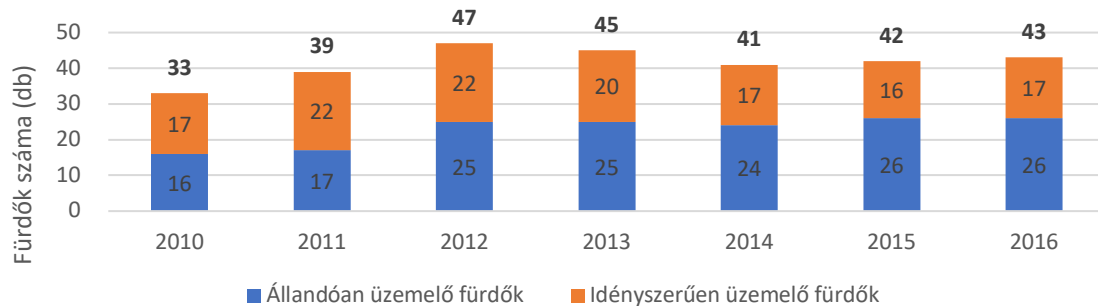




## Zala megyei egészségturizmus

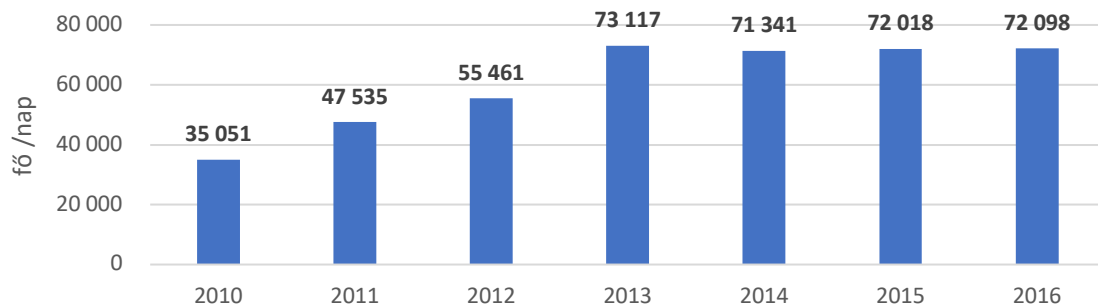
A Zala megyei fürdők száma 2010. és 2016. között 33-ról 43-ra nőtt. 2016-ban 26 állandó, míg 17 ideiglenesen üzemelő fürdőt tartottak számon.

Fürdő számának alakulása Zala megyében



Jelentősen bővült a fürdők napi befogadóképessége, évente átlagosan 13%-kal nőtt 2010. és 2016. között. Jelenleg körülbelül naponta 72 ezer embert tudnak befogadni a Zala megyei fürdők.

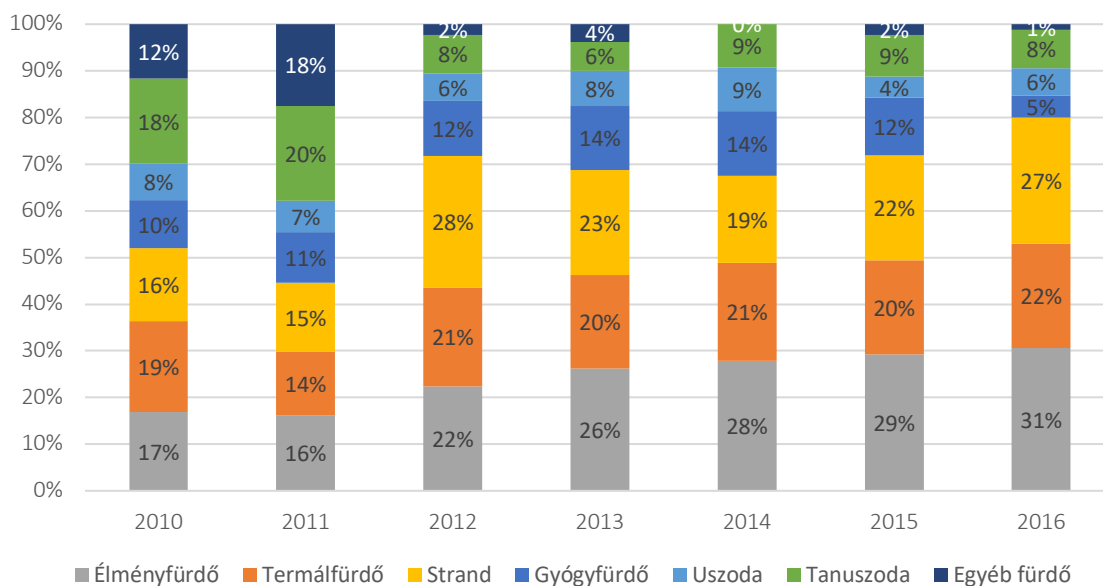
A fürdők napi legnagyobb befogadóképessége, Zala megyében



A fürdők jellegének tekintetében átrendeződés volt megfigyelhető 2010. és 2016. között. Az élményfürdők, termálfürdők és strandok részaránya – a piaci kereslet átalakulásával összhangban – jelentősen megnőtt az összes fürdő között. A strukturális átrendeződést idősorosan az alábbiakban mutatjuk be.

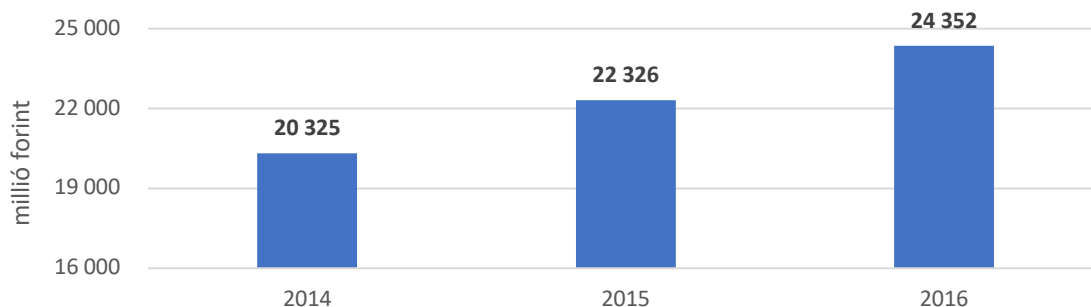


Zala megyei fürdők meoszlása fürdő típus szerint



A Zala megyei egészségturizmus élénkülését jól mutatja, hogy a fürdők által realizált árbevétel a 2014-es 20,3 milliárd forintról 24,4 milliárd forintra nőtt 2016-ra. Ez éves átlagos 9%-os növekedést jelent 2014. és 2016. között.

A Zala megyei fürdők éves árbevételének alakulása



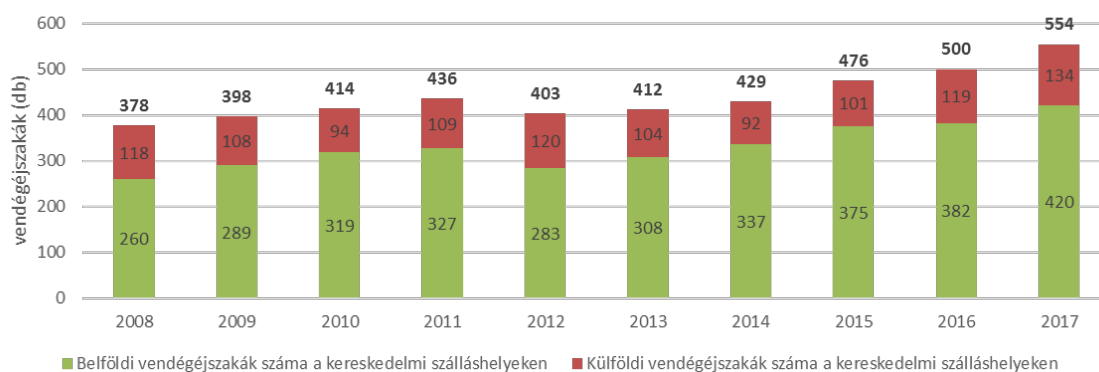
## Zalakaros

A Garabonc közvetlen szomszédságában lévő népszerű fürdőhelyen – Zalakaroson, 2015-ben összesen 1 017 szoba állt a turisták rendelkezésére. Ugyancsak 2015-ben a Zala megyei 2 222 ezer vendégéjszakából Zalakaroson 476 ezer vendégéjszaka volt, azaz a teljes megyei turistaforgalom több, mint 20%-a Zalakaroson volt.





Vendégéjszakák számának alakulása, Zalakaros



A forgalom növekedése mellett, az átlagárak is nőttek. 2014-ről 2015-re a bruttó átlagár 11 098 forintról több, mint 11%-kal 12 351 forintra nőtt.

#### 4. A Mátó-Stáb jövőképe

A SET Goodwill and Enterprise Management Kft. tervezi a Mátó-Stáb maradék 30%-os üzletrészesének jövőbeli megvásárlását is. Az új menedzsment elkötelezett a Garabonc belterületén elhelyezkedő ingatlan fennmaradt 2355/16541 arányú tulajdoni részének megvásárlása mellett, hogy az ingatlan kizárólagos tulajdonosává váljon.

Ezzel párhuzamosan az új menedzsment megtette a szükséges lépéseket, hogy a **Mátó-Stáb tulajdonába kerüljön a terület alatt fellelhető termálvíz kincs kitermeléséhez szükséges vízjogi létesítési engedély.**

Amennyiben a fentiekben leírtak teljesülnek, megkezdődik a projekt megvalósításához szükséges engedély- és tervdokumentáció véglegesítése és a hatóságokhoz való benyújtása.

A Társaság fő profilja továbbra is a vasúti biztosítóberendezések kivitelezése marad. A Mátó-Stáb vezetése felvette a kapcsolatot a jelenleg folyamatban lévő GSM-R kivitelezést elnyert fővállalkozóval a jövőbeni együttműködés tekintetében.

**A SET GROUP elkötelezett a Befektetők folyamatos tájékoztatása mellett, ezért a jövőben a megvásárolt vállalatokkal kapcsolatos valamennyi releváns információt meg kíván osztani a Tisztelt Érdeklődőkkel.**

Budapest, 2018. július 13.

SET GROUP Nyrt. Igazgatósága

Ezen befektetői közlemény jövőre vonatkozó kijelentéseket is tartalmazhat. Azon kijelentések, amelyek nem múltbeli tényekre vonatkoznak (ideértve a véleményünkre és várakozásainkra vonatkozó kijelentéseket), jövőre vonatkozó kijelentések. Ezen kijelentések a jelenlegi tervek, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, tehát nem lenne helyes ezen kijelentésekre túlzott mértékben támaszkodni. A jövőre vonatkozó kijelentések a megtételük időpontjában aktuális állapoton alapulnak, és nem vállalunk kötelezettséget arra, hogy a kijelentések bármelyikét új információk vagy jövőbeli események alapján nyilvánosan frissítsük, módosítsuk. A jövőre vonatkozó kijelentések szükségképpen kockázatokkal és bizonytalansággal járnak.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelyek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó kijelentésekben foglaltaktól.