

***A Fotex Első Amerikai-Magyar Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
2007. I-VI. havi gyorsjelentése***

A Fotex Csoport 2007. I-VI. havi tevékenységét bemutató gyorsjelentését az IFRS előírásainak megfelelően készítette el. Az adatok konszolidáltak, de nem auditáltak.

A konszolidációba vont társaságok köre a bázisidőszakhoz viszonyítva jelentősen változott. Kibővült a konszolidációs kör a bázisév második negyedévében alapított Downington Srl. luxemburgi leányvállalattal. A Csoporton belüli szervezeti átalakítás miatt a bázisidőszak első negyedévében még önálló leányvállalatként bemutatott Azúr Ingatlanhasznosító Kft. az Azúr Zrt-be, a Kontúr Lakásfelszerelési Kft, valamint a Kontúr Papír Kft. pedig a Kontúr Zrt-be, a Fotex-2000 Kft. pedig a IV. negyedév során a Keringatlan Kft-be olvadt be. A beszámolási időszak február 28-án a Dália Kft. beolvadt a Kontúr Zrt-be. A konszolidációba bevont társaságok körét, illetve ezen társaságokban lévő konszolidált tulajdoni hányadunkat külön táblázat tartalmazza. A szavazati arány és a konszolidált tulajdoni hányad az egyes leányvállalatok kereszttulajdonlása miatt néhány esetben egymástól eltér.

A Csoport I. félévi eredményalakulását döntően befolyásolta a Domus Csoport tevékenységének átalakítása, a hagyományos kereskedelmi tevékenységének visszafejlesztéséből származó egyszeri többletköltségek megjelenése (készletleértékelések, felmondási költségek, stb.). A Domus Csoport átalakítása tervezetten ez év végéig befejeződik, így következő évben már ezen egyszeri átalakítási költségek a Domus-sal kapcsolatban nem fognak felmerülni. Ugyancsak ezévi, s továbbiakban nem jelentkező többletköltségfelhasználást jelentett a bázisévben megkezdett, de a tárgyidőszak első negyedévére átnyúló fotó üzletág megszüntetésével kapcsolatos költségfelhasználás. A tárgyidőszak eredményére ugyancsak hatással volt, hogy míg a Sugár Üzletközpont felújítási munkái befejező szakaszának elkészültével az árbevételnövekedés időarányosan, a felmerülő egyszeri, a teljes megnyításhoz kapcsolódó marketingköltségek többletköltségfelhasználása az első félévben jelent meg.

I. Eredményalakulás

A Csoport 2007. I. félévét 205,9 M Ft kisebbségi részesedéssel csökkentett adózott nyereséggel zárta.

A Cégcsoport bruttó fedezete a bázis időszakhoz képest 7,3 %-kal, azaz 350,7 M Ft-tal csökkent. A bruttó fedezet bázishoz viszonyított csökkenésének oka az értékesítési költségek és az értékesítés nettó árbevétele esetében megfigyelhető nagyarányú csökkenés.

Míg az értékesítés nettó árbevétele előző időszakhoz képest 1 244,06 M Ft-tal (14,0 %) csökkent, addig az értékesítési költségek esetében 893,4 M Ft (22,0 %-os) csökkenés figyelhető meg.

A tevékenység érdekében felhasznált működési költségek tömege 870,4 M Ft-tal csökkent a bázis időszakhoz képest.

A fentiek összevont hatása alapján a Csoport üzemi, üzleti eredménye 2007. I. félévében -324,1 M Ft, mely 519,7 M Ft eredményjavulást jelent a bázis időszakhoz viszonyítottan.

A Csoport pénzügyi műveleteinek eredménye -35,7 M Ft. A bázis időszakhoz képest 67,1 M Ft-tal csökkent, mely csökkenést az alábbi tényezők együttes hatása okozza:

A kamatbevételek előző évhez képesti 26,8 %-os csökkenését elsősorban a Cégcsoportba tartozó cégek szabad pénzeszközei lekötései után banktól kapott kamatbevételek bázishoz

viszonyított elmaradása okozza. A kamatráfordítások előző időszakhoz képesti jelentős, 96,1 %-os csökkenése az Ajka Kristály Kft. és Keringatlan Kft. teljes banki hitelállományának bázisévben való visszafizetéséből adódik. Továbbá valamennyi leányvállalatunk likviditásához szükséges hitelt belső, Csoporton belüli kölcsön nyújtásával oldjuk meg, mely a kamatráfordítás további csökkenését eredményezi.

A pénzügyi műveletek egyéb sorában kerültek kimutatásra a pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai (a kamatbevételek és kamatráfordítások kivételével), továbbá a rendkívüli bevételek és rendkívüli ráfordítások. Értéke a bázishoz viszonyítva több mint kétszeresével esett vissza.

A csökkenést a ráfordítások 35,1 %-os növekedése mellett a bevételek 35,0%-os csökkenése okozta. A pénzügyi bevételek előző évhez képesti csökkenésének oka, hogy míg a bázisévi bevételek magukban foglalják a nem csoporttagokban lévő részesedések értékesítéseinek realizált nyereségeket (Fotex Nyrt. és a Keringatlan Kft. eladta a Ráday 11 Kft-ben lévő üzletrészt, továbbá a Fotex Nyrt. értékesítette a Lux Kft-ben lévő részesedését is), a tárgyévben ilyen eladások nem történtek.

A pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között jelentős tételt jelentett bázisévben a Keringatlan Kft. és az Ajka Kristály Kft. banki hitel-visszafizetésével kapcsolatban realizált árfolyamvesztesége, míg tárgyévben jelentős tételt jelentett a Cégcsoport banki hitelről belső finanszírozásra történt átállásával a Downington Holding S.á.r.l-nél megjelent - USD kölcsönök EUR-ra történt átváltásakor elszámolt - árfolyamvesztesége, valamint a Domus-konzolidációban keletkezett goodwill tárgyévi megszüntetésével kapcsolatban elszámolt tétel.

Adózás előtti eredményünk a fent említettek hatására 288,3 M Ft, mely 452,6 M Ft-os javulást mutat a bázisidőszakhoz viszonyítva. A kisebbségi részesedésre jutó eredményhányad 7,6 M Ft-tal rontja a Csoport eredményét. A kisebbségi tulajdonosok a leányvállalatok eredményéből tulajdoni hányaduk alapján részesülnek.

A Csoport kisebbségi részesedéssel korrigált adózott eredménye 205,9 M Ft.

II. Árbevétel

A Fotex Csoport értékesítési nettó árbevétele a bázisidőszaki 86,0 %-a. Exportárbevétele 104,3 %-a, míg a belföldi konszolidált forgalma 67,7 %-a az összehasonlító időszaknak.

A Csoport árbevételének fentiekben kimutatott alakulása alapvetően a kereskedelmi tevékenységből való tudatos kivonulást eredményezte, mely során a bázisév adataiban még szereplő fotó és Telekom üzletágak megszüntetésére kerültek, valamint a bútór-, lakberendezési és kozmetikai üzletágban való tevékenység jelenleg még folyamatban lévő megszüntetése eredményeként végrehajtott boltbezárások kieső forgalmából ered.

Csoportszinten a termelés 0,8 %-os emelkedésével gyakorlatilag bázisszinten maradt, a kis- és nagykereskedelmi tevékenység árbevétele a bázisadatokhoz viszonyítva a tervezettnél megfelelően 62,1 %, illetve 22,7 %-kal csökkent, s 4,6 %-kal emelkedett az egyéb alaptevékenység bevétele.

A Csoport **termelő tevékenységet** folytató társaságainak köre a bázishoz viszonyítva nem változott. Folyóáras összárbevétele a bázisszinten alakult. A Csoportban termelő tevékenységet két társaságunk végez, az Ajka Kristály Kft., valamint bútorgyártó vállalatunk, a Bebufa Kft., mely a Balaton Bútorgyár Zrt-t látja el árualappal. Az Ajka Kristály Kft. árbevétele a bázis időszakihoz képest 2,1 %-kal növekedett. A Csoport bútortermelő

divíziójának nem csoporttag felé realizált nettó árbevétele 21,7 %-kal kevesebb az előző év hasonló időszakiénál. A termelő tevékenységet végző társaságaink belföldi értékesítés nettó árbevétele csökkenést, míg az export értékesítés árbevétele mindkét társaságunk esetében a kedvezőtlen árfolyamalakulás ellenére emelkedést mutat. Az üvegyártással foglalkozó társaságunk kisebb (8,2 %) belföldi csökkenés mellett bázisszintet 3,7 %-kal meghaladó exportértékesítést realizált. Bútortermelő vállalatunk tényleges termelési értéke a bázisszintnél mindössze 1,1 %-kal csökkent, de a gyártáshoz kapcsolódó szolgáltatások, kivitelezések, a fővállalkozói tevékenység kapcsán értékesített nem saját gyártású termékek értékesítésének visszaesése következtében - melyet a Balaton Bútorgyár végez - a divízió árbevétele 21,7 %-kal csökkent. A csökkenés elsősorban az előző években a jelenlegihez képest sikeres közbeszerzési pályázatok által realizált bevételek 59 %-os visszaesése okozza, továbbá a saját bolti értékesítések 44,0 %-os csökkenése. A szállodapiacra elnyert pályázatokon realizált árbevételek ezt a belföldi forgalomkiegészítést nem tudták pótolni, s a belföldi konszolidálás előtti forgalma a bázis 61,4 %-ára csökkent. Az exportpiacon kiemelkedő forgalmat realizált, a bázisadatokhoz 20,1 %-kal meghaladóan tudta külföldi árbevételét növelni.

A Csoport koncepcióváltása következtében fokozatosan kivonul a kereskedelmi tevékenységből. Ennek során megszüntette az addig nagy volumenű forgalmat lebonyolító zenei nagykereskedelmi társaságban való érdekelttségét (Gong Express Kft. üzletrész-értékesítése), értékesítette Telecom ügynökhálózatát, majd megszüntette műszaki nagy- és kiskereskedelmét (tulajdonosi döntés a Keravill Rt. tevékenységének megszüntetéséről), értékesítette optikai üzletágát (F-O Optika Fotó Kft. üzletrészének értékesítésével), valamint a papír kiskereskedelmi tevékenységét (Kontúr Papír Kft. kiskereskedelmi hálózat jelentős hányadának eladásával), a bázisév első felében eladta a kozmetikai és Telecom kiskereskedelmi boltjainak egy részét (Azúr Rt. és Fotex-2000 Kft. kiskereskedelmi hálózatának jelentős hányadának értékesítése), s a Domus Nyrt. tőzsdei kivezetése után megkezdte a bútorértékesítő divízió profilváltását is. A beszámolási időszak januárjában megszüntette a fotószolgáltatási és fotócikk kiskereskedelmét is. A kereskedelmi hálózat visszafejlesztésével felszabaduló ingatlanok Csoporton kívüli partnereknek kerültek bérbeadásra.

A Csoport kimutatott forgalmának egyre kisebb hányadát képezi a kiskereskedelmi tevékenységből származó bevétel. A koncepcióváltásnak megfelelően e tevékenység összbevételhez viszonyított aránya 19,7 % (bázis 39,8 %). E tendencia - a Csoport szándékának megfelelően - az elkövetkezőekben tovább fog folytatódni.

A Csoport **kiskereskedelmi forgalma** előző időszakhoz viszonyítva 62,1 %-kal csökkent. A kiskereskedelmi forgalom alakulása az e tevékenységre elhatározott tudatos visszaszorítás eredménye. A bázisévben társaságaink kevésbé rentábilis egységeit bezárta a zenei és a lakás-felszerelési üzletágban. Javarészt értékesítésre kerültek a telekom, kozmetikai üzletek. E két üzletág azon boltjai, amelyeket üzemeltetéssel nem tudtunk értékesíteni, bérbe adással kerültek hasznosításra.

A Csoport bútor-divíziójának kiskereskedelmi forgalma - a Domus profil-átalakítással összefüggésben bezárt és tovább-bérelményezett egységek forgalomkiesése miatt - csökkent. A kozmetikai és háztartási divízió kiskereskedelmi forgalmát meghatározta az, hogy az Azúr Zrt. boltjai jelentős részének bérleti jogát és árukészletét a bázisévben értékesítettük. A fordulónapon a háztartási és kozmetikai divízióban mindössze 5 kiskereskedelmi egység működik, melyből három, szelektív és félszelektív kozmetikai termékek forgalmazására specializálódott exkluzív szalon (Fotex Cosmetics), s mindössze két bolt működik a hagyományos Azúr profilban. A ruházati kiskereskedelmi forgalmunk 9,0 %-os csökkenése azonos kiskereskedelmi kapacitás fenntartása mellett következett be. A

bázisévben a Kontúr Zrt-be beolvadt Kontúr Lakásfelszerelési Kft. fokozatosan megszüntetette kiskereskedelmi tevékenységét. Mindössze egy kereskedelmi egységet működtetünk, melyből realizált árbevétel már a beolvadással létrejött Kontúr Zrt-ben jelentkezik. A bezárt boltokat bérbeadással hasznosítjuk. A Fotex-2000 Kft. fotókiskereskedelmi és szolgáltató tevékenysége a beszámolási időszak januárjában megszüntetésre került.

A Csoport **nagykereskedelmi tevékenységéből** származó forgalom marginális, az összforgalom 3,4 %-át képezi. Az elmúlt években megszüntetésre került a közvetítői nagykereskedelem, csak a saját gyártatású termékek (ruházat, hanghordozók) nagykereskedelmi értékesítését végzi a Csoport. A ruha nagykereskedelem bevétele a bázisban megemelkedett, orosz piacra történő export bevételeket nem tudta a tényidőszakban megtartani, több mint egyharmadával csökkent exportárbevétele. Ezt némileg ellensúlyozta a II. negyedévben forgalomnövekedést elért belföldi nagykereskedelmi tevékenysége. Kisebb csökkenést realizáltunk a hanghordozók nagykereskedelmének forgalomváltozásában. Ezen üzletág a bázisévben a belépő új dealerek induló vásárlásai révén magas exportbevételt ért el, melyet a beszámolási időszakban nem tudott megismételni. Az export értékesítés visszaesése mellett a belföldi nagykereskedelmi értékesítés is csökkent. Kozmetikai nagykereskedelmünk a bázisidőszakban megszűnt, mivel a Fotex Cosmetics Kft. 2006. január hónapban megszüntetette nagykereskedelmi tevékenységét.

Az összárbevétel egyre növekvő hányadát teszik ki az **egyéb alaptevékenység** árbevétele, ezen belül is az ingatlanhasznosítással kapcsolatban realizált bevételek. Itt került kimutatásra az ingatlanhasznosítás, bérleményeztetés, a zenei kiadói tevékenységhez kapcsolódó licencértékesítések és royaltyk, a reklámtevékenység árbevétele, illetve az internetes áruházi értékesítés, a DVD kölcsönzés, az újonnan megnyílt mozi jegy- és büféértékesítési árbevétele. A Csoport bérleti díjbevételei ingatlanbérbeadása bővülésének és a bérleti díjak emelkedésének köszönhetően jelentősen növekedtek a bázishoz képest.

III. Fedezet

A Csoport bruttó fedezeti tömege a bázisév hasonló időszakához viszonyítottnan 350,7 M Ft-tal (7,3 %-kal) csökkent. A bruttó fedezeti tömeg csökkenése a forgalom 24,0 %-os visszaszorulásával, valamint a fedezeti szint 4,24 %-nyi emelkedésével történt. A fedezeti tömeg 727,7 M Ft-tal csökkent a bekövetkezett forgalom-visszaesés következtében, de ezt 377,0 M Ft-tal ellentételezte az értékesítési költségeknek a forgalom-visszaesésnél nagyobb mértékű csökkenéséből eredő fedezeti szint növekedés.

A tárgyidőszakban valamennyi főtevékenység fedezeti szintje emelkedett: a kiskereskedelmi tevékenység 4,7 %-nyit, a nagykereskedelmi 14,6 %-nyit, s a termelési tevékenységé pedig 25,4 %-nyit bővült.

Kedvezően hatott a tárgyévi fedezeti szint változásra az egyéb alaptevékenységnek az értékesítés nettó árbevételén belüli részarányváltozása, mely a bázisidőszakhoz viszonyítva 14,1 %-kal emelkedett, a Csoport kereskedelmi tevékenységének szűkítése és e tevékenység árbevétel növekedése miatt.

IV. A költségek alakulása

A Csoport működési költségei bázis időszakhoz képest 870,4 M Ft (17,3 %) csökkenést mutatnak.

A működési költségeken belül a legnagyobb részarányt (42,1 %) a **személyi jellegű költségek** jelentik.

A személyi jellegű költségek a bázis évhez képest 14,8 %-kal csökkentek, míg a teljes munkaidős átlagos létszám 28,9 %-kal csökkent. Jelentősen hatott a személyi jellegű költségek alakulására az átlagos állományi létszám felhasználásán túl a Csoport tevékenységének átalakítása során szükségszerűen felmerülő létszámleépítések egyszeri többletköltségeinek elszámolása.

Csoportszinten a teljes munkaidőben foglalkoztatottak bérszínvonala 13,9 %-kal nőtt, elsősorban a bekövetkezett összetétel-változások miatt, illetve az egyes csoporttagok által végrehajtott bérfejlesztés következtében. Minden Csoporttag a kieső forgalommal arányos létszám-racionalizálást hajtott végre a bázisidőszakhoz viszonyítottn. Legjelentősebb költségmegtakarítást a személyi jellegű ráfordítások esetében az Azúr Zrt. ért el a végrehajtott boltbezárások miatt, továbbá az Ajka Kristály Kft, és a Domus-csoport a létszám-megtakarítások következtében.

A Fotex-2000 Kft. 2006. 11. 30-án Keringatlan Kft-be, illetve a Kontúr Lakás Kft. és a Kontúr Papír Kft. Kontúr Rt-be 2006. 07. 31-én megtörtént beolvadása után a tevékenységek megszüntetése és visszafejlesztése kapcsán szintén jelentős mértékben lecsökkent Cégcsoport szinten a személyi jellegű ráfordítások értéke.

A Csoport teljes munkaidőben foglalkoztatott állományi létszáma 241 fővel csökkent egy év alatt.

A működési költségeken belül a második legnagyobb részarányt (33,2 %) az **anyagjellegű költségek** képviselik. Értékük a bázis időszakhoz képest 28,7 %-kal csökkent.

Az anyagjellegű költségek között került kimutatásra a Cégcsoport anyagköltségéből a nem termelő vállalatok anyagköltsége, valamint igénybevett szolgáltatásának értéke, illetve a Cégcsoportba tartozó társaságok egyéb szolgáltatásának értéke.

A nem termelő cégek anyagköltsége a bázisidőszakhoz képest 35,6 %-os csökkenést mutat a tevékenységek visszafejlesztése miatt. A nem termelő vállalatok anyagköltségén belül a legnagyobb részarányt a víz, gáz, energia költségek jelentik.

Csoportszinten az igénybevett anyagjellegű szolgáltatások költségei előző évhez képesti 7,8 %-os csökkenése a tevékenység szűkülésének és a társaságoknál bevezetett költségcsökkentő intézkedéseknek köszönhető. Az igénybevett anyagjellegű szolgáltatásokon belül a legnagyobb arányt a bérleti díjak képviselik, melyek értéke 18,8 %-kal csökkent a bázis év azonos időszakához képest.

A bekövetkezett boltbezárások és a bevezetett költségcsökkentő intézkedések hatására Csoportszinten többek között csökkentek a kommunikációs költségek, karbantartási költségek, szállítási költségek, ügynöki jutalékok, a bér munkadíjak, valamint az őrzés, vagyonvédelem költségei. A hirdetés, reklám, propaganda költségek, szakértői díjak, névhasználati díjak ezzel szemben növekedtek az előző év azonos időszakához képest.

Szintén csökkenést mutat az egyéb szolgáltatások értéke (-32,9 %) a bázishoz viszonyítva Cégcsoportszinten.

Csoportszinten az **amortizációs költségek** a működési költségek 13,2 %-át teszik ki, értéke a bázishoz képest 4,8 %-os csökkenést mutat, mely csökkenés a Csoporttagok egyedi könyvében elszámolt amortizáció összesített értékének bázishoz viszonyított csökkenésével magyarázható.

A Cégcsoportba tartozó társaságok közül legnagyobb mértékben a Keringatlan Kft. amortizációs költsége emelkedett, mely a Sugár Üzletközpont átépítésével kapcsolatos aktiválásokkal magyarázható. Szintén emelkedés figyelhető meg a Balaton Bútorgyár Zrt. esetében az új telephellyel kapcsolatos aktiválások miatt. A bázishoz viszonyított jelentős csökkenés figyelhető meg viszont az Ajka Kristály Kft-nél, melynek oka, hogy 2006. II. félévében két kemence és egy üvegcsappadagoló is teljes egészében nullára leíródott.

Az **egyéb ráfordítások** a működési költségek 11,5 %-át teszik ki a beszámolási időszakban. Az egyéb ráfordítások értéke 2006. I. félévéhez képest 3,0 %-kal emelkedett. Jelentős csökkenés az Azúr Zrt-nél történt, mely csökkenést az okozta, hogy a bázisidőszaki bolteladások kapcsán jelentkező eladott és feleslegessé vált tárgyi eszközök kivezetési értéke jelentős tételt képviselt. Jelentős növekedés a Keringatlan Kft-nél figyelhető meg, melynek fő oka, hogy 2007. májusában megegyezés történt a Magyar Építők Rt-vel folytatott perben. A Keringatlan Kft. visszautalt a kártérítési igényből 190,0 millió Ft-ot. Az átutalást követően a per megszüntetésre került.

A Cégcsoport **értékesítési költsége** a bázis időszakhoz képest jelentős mértékben, 21,9 %-kal csökkent, mely az értékesítési volumene csökkenésének, valamint összetétel-változásának tudható be. Az értékesítési költségek magukba foglalják a termelő cégek anyagköltségét és igénybevett anyagjellegű ráfordítását, továbbá az eladott áruk beszerzési értékét és az eladott (közvetített) szolgáltatások értékét, illetve az aktivált saját teljesítmények értékét.

Termelő cégeink anyagköltsége és igénybevett anyagjellegű szolgáltatások értéke csökkenést mutat a bázisidőszakhoz képest. Az Ajka Kristály Kft. esetében a felhasznált alap- és segédanyagok, s energiaköltségek csökkenése tapasztalható, mely csökkenés a saját rezsis beruházások elmaradásából, ill. a termelés racionalizálásából ered.

Az értékesítési költségek nagy részét képező Eladott áruk beszerzési értéke előző évhez képest 32,8 %-os csökkenést mutat. Jelentős mértékben csökkent az Azúr Zrt., ill a Domus Nyrt. esetében az ELÁBÉ a végrehajtott boltbezárások miatt.

V. A Csoport eszközei és forrásai

A Cégcsoport mérleg-főösszege 9,7 %-kal csökkent a bázis időszakhoz képest.

A befektetett eszközök állományában előző évhez képest 459,5 M Ft-os (+2,1 %) növekedés mutatkozik.

Az immateriális javakban bekövetkezett 34,5 %-os csökkenést döntőrészt a Csoport könyveiben vagyoni értékű jogként nyilvántartott FTC Kereskedelmi Jogra 2006. év végi értékeléskor elszámolt cca. 30 %-nyi értékvesztés okozza.

A tárgyi eszközök állománya 9,9 %-kal növekedett az előző időszakhoz képest.

Jelentős tárgyi eszköz állománynövekedés a beszámolási időszakban a Balaton Bútorgyár Zrt-nél, a Házgyári úti telephelyen végrehajtott üzemcsarnok építése, illetve energiaellátó rendszer bővítése kapcsán keletkezett, továbbá a Keringatlan Kft-nél a Sugár Üzletközpont átépítése kapcsán végrehajtott eszközberuházás (az átépítés III. ütemével kapcsolatos tételek 2007. májusában kerültek aktiválásra), ill. egyéb üzletvásárlás miatt keletkezett. Jelentős állománycsökkenés az Ajka Kristály Kft-nél figyelhető meg. Az eszközberuházások tudatos visszaszorítása mellett jelentős csökkenést okozott két kemence és egy üvegcsappadagoló eszköz teljes leírása 2006. második félévében.

A hosszú távú befektetések állományában előző év azonos időszakához képesti 62,6 %-os csökkenést döntőrészt a Cégcsoport Balaton Glas Hotel Kft-ben lévő részesedésének a 2006. év végi auditáláskori munkák során a tárgyi eszközök közé történt technikai átsorolásával magyarázható.

A Goodwill 5,1 %-os csökkenése a 2006. év végén a Primó goodwilllel kapcsolatban elszámolt értékvesztéssel magyarázható, ill. a Domus Lánc Kft. és a Domus IBC Kft. Domus Nyrt-be történt beolvadása kapcsán megszüntetésre került a Domus goodwill.

A forgóeszközök együttesen 25,0 %-kal csökkentek a bázis állományhoz viszonyítottn. A pénzeszköz állomány jelentős, 33,4 %-os csökkenése a külső banki hitelek visszafizetésével, a Keringatlan Kft. Sugár Üzletközpont átépítésével kapcsolatos beruházási számlák folyamatos teljesítésével, valamint a Balaton Bútorgyár Zrt. Házgyári úti telephelyén létesített üzemcsarnok és energiaellátó rendszer kiépítésének pénzügyi teljesítésével magyarázható. A konszolidációs körből kikerült cégek bázis időszaki követelésein kívül a vevőkövetelések, illetve az egyéb követelések változásának köszönhető a Cégcsoport követeléseinek (18,4 %-os) csökkenése.

A Csoport készletállományának összértéke nem változott jelentősen, de összetételén belül nőttek a saját termelő készletek, s alacsonyabb értéket képviselnek a kereskedelmi készletek. Az értékpapírok állományában 99,5 %-os csökkenés mutatkozik, mely a csoporttagok tulajdonában lévő forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok állományának változásával magyarázható. A Cégcsoport értékpapír állománya döntően 3 hónapon belüli lejáratú értékpapírokból áll, melyek átsorolásra kerültek a pénzeszközök közé.

A Csoport **forrás**állományának 6,9 %-át teszik ki a kötelezettségek, melyek az előző évhez képest 50,4 %-os csökkenést mutatnak.

A kötelezettségek 25,6 %-át a hosszú lejáratú kötelezettségek, 74,4 %-át pedig a rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki.

A hosszú lejáratú kötelezettségek értéke előző év azonos időszakához képest 75,9 %-kal csökkent, melynek oka, hogy a korábbi években felvett hosszú lejáratú banki hiteleket az Ajka Kristály Kft. és a Keringatlan Kft. Csoporton belüli forrás igénybevételével teljes egészében visszafizette.

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között kerültek kimutatásra többek között a bérbeadott ingatlanok után a vevők által befizetett kauciók, ill. a korábbi évek halasztott adó kötelezettségei. Értéke 52,0 %-kal növekedett. A Keringatlan Kft. esetében jelentősen nőtt előző évhez képest a vevőktől kapott kauciók értéke, ill. a Domus Nyrt. esetében új, jelentős tételként jelent meg a profilváltás kapcsán bérbeadott ingatlanokra vevőktől kapott óvadékok összege.

Rövid lejáratú kötelezettségeink mérleg szerint 22,1 %-kal csökkentek.

A rövid lejáratú kötelezettségeket teljes egészében az egyéb tartozások teszik ki.

A rövid lejáratú hitelek teljes körűen visszafizetésre kerültek. A visszafizetést lehetővé tette egyes Csoporttagoknál egyrészt a likviditási helyzet javulása (Azúr Zrt.), másrészt pedig az a tény, hogy a Csoport a külső finanszírozást belső finanszírozásra változtatta meg (Ajka Kristály Kft., Keringatlan Kft. belső finanszírozása).

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományának csökkenése a Cégcsoport szállítóállományának ill. az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenésével magyarázható. Jelentős szállítói állomány csökkenés a Domus esetében, FotexNet Kft-nél, ill. a Hungaroton Records Kft-nél figyelhető meg.

A Csoport forrásán belül a saját tőke aránya 93,0 %.

A saját tőkén belül az eredménytartalék jelentős változását a 2006. év mérleg szerinti eredményének eredménytartalékba történő átvezetése, a külföldi leányvállalatok euroban vezetett és kimutatott mérleg- és eredmény-kimutatásának forintra történő átszámításából adódó árfolyam-differencia rendezése, illetve ezen külföldi leányvállalatok és a Keringatlan Kft, Ajka Kristály Kft., valamint Balaton Bútorgyár Zrt. közötti tranzakciókból keletkezett árfolyam-differenciának rendezése okozza.

A saját tőke egyéb tartalék (good-will) sorának csökkenését a tárgyévben elszámolt értékcsökkenés okozza.

A kisebbségi részesedés jelentős, 81,4 %-os csökkenését döntőrészt külső, harmadik féltől vásárolt, tulajdoni hányadot jelentő üzletrész vásárlások okozzák.

VI. A Csoport társaságainak helyzete

Az **Ajka Kristály Kft.** tárgyidőszaki összes nettó árbevétele 2,1 %-kal emelkedett a bázisidőszakhoz viszonyítottn. Forintban kimutatott exportbevétele a kedvezőtlen árfolyam-változás ellenére 3,7 %-kal bázisszint felett realizálódott, belföldi értékesítése 8,2 %-kal csökkent. Exportbevétele értékesítési nettó bevételének 87,2 %-a. Az üvegyipari termékek piacán tapasztalható átalakulás következtében a társaság szerepe jelentős változáson ment keresztül. Az átalakulás eredményeként a kiváló minőségű termékeivel, biztonságos rendelkezésre állásával a társaság a világ legnagyobb márkáinak beszállítóivá vált. Az első negyedévben még megfigyelhető kapacitáslekötési bizonytalanságok a második negyedévben fokozatosan megszűntek, s termelési kapacitása nagymértékben lekötötté vált. A társaság bázisévben végrehajtott kapacitás racionalizálása a jelenlegi lekötések figyelembe vételével igazoltta. A Kft. termékszerkezetének átalakításán túl, kapacitásának optimalizálásához figyelembe vette az eddigi és potenciális vevőinek kereslete mellett azok fizetőképességét is. Exportbevételét csökkent vevőszámmal a bázishoz viszonyítva 3,7 %-kal magasabban realizálta, annak ellenére, hogy a Ft/USD átlagos árfolyam a beszámolási időszakban 188,55 Ft/USD-re csökkent a bázisidőszaki 212,78 Ft/USD-ről. A társaság kapacitásait a fizetőképes, megfelelőnek ítélt fedezettartalmú piaci igények különleges minőségi szintű kielégítésére korlátozza. Termékszerkezetében az alacsonyabb fedezetű termékek arányát csökkentette. Kivonult az alacsonyabb árfekvésű luxuscikkek gyártásából és a magasabb, prémium luxuscikkek gyártása került előtérbe. Termékszerkezet változásának köszönhetően a beszámolási időszakban 7,6 %-os volumencsökkenés, s a kedvezőtlen árfolyam alakulás ellenére növelni tudta forintban kimutatott árbevételét is a társaság, mivel az üvegértékesítés fajlagos devizában kimutatott egységára 25,9 %-kal emelkedett. Vevőkörében megtalálhatók, s kiemelt szerepet töltenek be a prémium luxus kategóriába tartozó üveg termékek forgalmazásában meghatározó világhírű cégek, úgymint William Yeoward, Fabergé, Waterford, Tiffany, Calvin Klein stb. A társaság a beszámolási időszakban is jelentős veszteséggel gazdálkodott, de vesztesége a bázisidőszakhoz mérten üzemi eredményszinten harmadára csökkent. Vesztesége döntően a piaci kereslet nagymérvű átrendeződéséből ered. A piaci folyamatok következményeként a vevők egyre kisebb szériákat rendelnek. A termelés elaprózódása jelentősen rontja a hatékonyságot. A kisszériás termelésből eredő többszöri átállítás magasabb selejteződést és állásidő-növekedést okoz, melyből jelentős többletköltségek keletkeznek. A Kft. az előző időszakban kapacitásracionalizálást s ezzel összhangban létszámcsökkentést hajtott végre, melynek hatására a bázisidőszakhoz viszonyítottn 109 fővel alacsonyabb átlagléttszámmal dolgozott. A társaság likviditási helyzete nem javult. Saját termelésű készleteinek mérleg szerinti értéke a 2006. év végi értékvesztést figyelembe véve is emelkedett a bázisidőszakhoz viszonyítottn. Készletalakulását kedvezőtlenül befolyásolja a kis darabszámú rendelések biztonságos kiszállításához szükséges ún. rágyártás is.

Finanszírozásában a bázisév márciusában a Csoport áttért a belső finanszírozásra, mely során a Kft. banki hitelállományát visszafizette cégcsoporton belüli forrás igénybevételével. Likviditását csak jelentős csoporton belüli hitel igénybevétele mellett tudja fenntartani.

A Csoport **bútortermelését** a Balaton Bútorgyár Zrt. termelő tevékenységének kiszervezésére a 2005. évben megalakított Bebufo Kft. végzi. A Csoport tulajdonában lévő termelőkapacitásait részben felszámolta - Dália Kft. 2004. évben -, illetve a Balaton Bútor Zrt.-ből a profiltisztítás miatt kiszervezte. A **Balaton Bútorgyár** Zrt. kereskedelmi tevékenységéhez szükséges árualap termelését 2005. szeptember 1-jétől a Bebufo Kft. végzi. A Kft. önálló kereskedelmi tevékenységet nem végez, termékeinek értékesítését mind bel- és a külpiacon is teljes körűen a Balaton Bútorgyár Zrt. látja el. A Zrt. a teljes körű kereskedelmi feladatok ellátásán túl ingatlankezelői tevékenységet is végez. Ez utóbbi tevékenység profiltisztítás miatt meg fog szünni, s a Zrt. csak kereskedelmi feladatokat fog végezni. Az ingatlankezelést az arra szakosodott Kontúr Zrt. fogja majd az átalakulások megtörténte után ellátni. A bázis időszakban a Balaton Bútorgyár Zrt. saját tulajdonában lévő külső gyártelepén új, 3.100 m² területű, az alkatrészgyártásnak helyet adó és emeleti szintjén az irodák kialakítását is biztosító üzemcsarnokot épített. A beruházást Csoporton belüli forrás biztosításával finanszírozta. Az új üzemcsarnok használatba vételével lehetővé vált a bútorgyártás teljes technológiájának egy telephelyen történő lebonyolítása, mely az addigi két telephelyes gyártás költségeinek csökkentését, s a termékek önköltségének csökkentéséből eredő piacképesség növelését eredményezte. Az üzemcsarnok átadásával felszabadult a Veszprém város központi helyén lévő, addig iroda és üzemi ingatlanként használt, felépítménnyel rendelkező több, mint 20.000 m² jól hasznosítható telekingatlan is. A Balaton Bútorgyár Zrt. beszámolási időszaki konszolidált árbevétele 21,7 %-kal, konszolidálás előtti árbevétele 21,2 %-kal csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítottn. Az árbevétel kiesés döntően közbeszerzési területen (-59 %) jelentkezett, de 44 %-kal csökkent a saját bolti értékesítés is. A hazai piacon a költségvetés romló helyzete, az e körüli folyamatos bizonytalansági tényezők, valamint az e piacra beszállítók számának megduplázódása következtében a társaság e piaci szegmensen elért pozíciója tovább romlik. Vízonteladói belföldi értékesítése a bázishoz viszonyítottn némileg (21 %-kal) csökkent. Belföldi árbevétele realizálásában egyre növekvő szerepet kapnak a közbeszerzésen kívüli pályázatokon - elsősorban szálloda felújítások, építésekhez kapcsolódóan - elnyert egyedi gyártást igénylő projektek. A szállodai piacon 28 %-os növekedést ért el a tavalyi azonos időszakhoz képest. Exportját volumenében és értékében is jelentősen (20,1 %-kal) növelte, melyet egyrészt az átlagosan 3 %-os áremelésből, de jelentős részben a volumen növekedéséből ered, mely utóbbi elsősorban a múlt év végén a norvég piacra sikeresen bevezetett új modelleknek köszönhető. Ezen termékek magas rendelésállománya a jövőre nézve is pozitív hatású, de a volumen-növekmény a vevőkör kibővítésének is köszönhető. A termelő Kft. és az értékesítést lebonyolító Zrt. külön-külön is veszteségesen gazdálkodott az első félévben. Együttes adózás utáni eredményük a bázisidőszakhoz képest közel 100 M Ft-tal romlott a beszámolási időszakban.

A legnagyobb kereskedelmi forgalmat a **bútorértékesítéssel** realizáltuk, részben a Balaton Bútorgyár Zrt. saját leányvállalata által gyártott árualapok értékesítésével, részben pedig a Domus áruházi láncon keresztül. A Fotex Csoport bútor-kiskereskedelmi üzletágát döntően a **Domus csoport** bonyolította le. Az év eltelt időszakában a Domus csoport szervezetében jelentős változás következett be. A cégbíróság 2007. március 31-i bejegyzésével a Domus Nyrt. még meglévő két leányvállalata, a Domus Lánc Kft. és a Domus Irodabútor Center Kft. az anyavállalatba beolvadt. Tulajdonosi döntés alapján a Domus kereskedelmi tevékenységéből fokozatosan kivonul, s a tevékenységét átalakítva, a tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítása válik jövedelemtermelésének fő forrásává, mivel a forgalomnak az

utóbbi években történő folyamatos csökkenése és a jövedelmezőség ebből eredő romlása miatt a Domus csoport kereskedelmi tevékenységből származó eredménye nem érte el azt a jövedelmezőségi szintet, melyet a tulajdonában lévő értékes ingatlanok bérbeadásával realizálni tud. A Domus Csoporton belüli nagy profilváltást vetítette előre, hogy a bázisévben megkezdődött az addig a Domus Lác Kft. használatában lévő áruházi területek idegenek részére történő bérbeadása, illetve az áruházak kiejánlása csoporton kívüli hasznosításra. 2006. év folyamán bezárásra került a debreceni, miskolci, szentesi, barcsi, zalaegerszegi, szegedi, és a kaposvári áruház, 2007. első félévében pedig a mosonmagyaróvári és a pécsi áruházak. A más irányú hasznosítást a lakberendezésre szakosodott Domus Lác Kft. utóbbi években keletkezett folyamatos forgalomcsökkenése és jövedelmezőségének ebből eredő romlása, illetve a hazai bútorkereskedelem helyzete indokolja. Értékesítési teljesítményére az utóbbi években a minden részpiacon erősödő verseny, az új eladóhelyek, többletkapacitások forgalomelszívó hatása érvényesül. A Domus beszámolási időszaki forgalomalakulását nagymértékben meghatározta a már bezárt egységek forgalomkiesése. Árbevétele a bezárások miatt 23,0 %-os csökkenést mutat. A budapesti áruházak árbevétele 2,2 %-os növekedést ért el, a vidéki áruházak forgalma a folyamatos bezárások következtében 43,0 %-kal csökkent. A bázis- és a tényidőszakban is működő vidéki áruházak forgalma a bázishoz közeli (96,8 %) nagyságú volt. A boltbezárásokhoz kapcsolódó egyszeri veszteségek csökkentése érdekében a bezáró áruházaktól a megmaradó áruházak jelentős készleteket vettek át, melyek fékeztek a nagyobb átfutási idejű, nagyobb volumenű import beszerzéseket. A belföldi relációból való beszerzés részaránya Budapesten 61,0 %-ról 69,0 %-ra, vidéken pedig 69,0 %-ról 71,0 %-ra változott. A Társaság fedezeti tömege a forgalomcsökkenést meghaladóan szűkült, az áruházbezárásokhoz kapcsolódó készlet-kiadások, valamint a belföldi termékek részaráynövekedése miatti 1,54 százalékpontnyi fedezeti szint csökkenés következtében. A Domus csoport fordulónapi zárókészlete a bázisnál 343 M Ft-tal kisebb az áruházbezárások s a készlet-kiadások hatásának következményeként. A Domus Csoport zárólétszáma az előző évi 300-ról 189 főre csökkent. A bevételek csökkenése miatt kieső fedezet, valamint a létszámleépítés egyszeri hatásaként megjelenő felmondási bérek, végkielégítés kifizetési, illetve a tárgyidőszakot érintően elszámolt többletköltségek, a készlet kiadás miatti árrés kiesés együttes hatásaként a Domus Csoport a (bázisidőszaknál 157 millió forinttal kisebb) 151 M Ft veszteséget realizált. A lakberendezési cikkek forgalmazásának további áruházakban való megszüntetése az év hátralévő részében további egyszeri személyzeti költségnövekedést és árrés kiesést jelent, melyet a magasabban realizálandó külső bérleti díjak eredményjavító hatása ez év végéig még nem tud teljes mértékben kompenzálni.

A Csoport **kozmetikai** üzletága a beszámolási időszakra jelentősen átalakult. Az üzletág kiskereskedelmi tevékenységét reprezentáló **Azúr Zrt.** évek óta veszteséges teljesítményt nyújtott, mely alapján a tulajdonos a kereskedelmi tevékenységének megszüntetéséről döntött. Ennek végrehajtására a társaság kiskereskedelmi egységei egy körének bérleti jogát és árukészletét szakmai befektetőnek értékesítette a bázisidőszakban. Az átadásra került boltok alkalmazottai jogfolytonos munkaviszonnyal kerültek át a vevőhöz, ezért a Csoportnál ezen létszámátadás többletköltséggel nem járt. A hálózatcsökkentés, illetve a kereskedelmi tevékenység visszafejlesztése - a fent említettekén kívül is - jelentős létszámcsökkentéssel járt. A bázis és a tényidőszak között 80 főről 12 főre csökkent az alkalmazotti létszám. Az Azúr Zrt. gazdálkodási eredménye boltértékesítésekből befolyó bevételeinek köszönhetően a bázisidőszakban nyereségesé vált. A beszámolási időszak fordulónapján a Zrt. 2 boltot üzemeltet, melyek tevékenysége megszüntetésre kerül. A fordulónapot követően kiskereskedelmi tevékenységét egy Fotex kisebbségi tulajdonban lévő Kft-nek üzemeltetésre átadta, díjfizetés ellenében, névhasználati joggal.

A társaság 9 saját ingatlannal rendelkezik, melyek bérbeadással hasznosíthatóak. Fedezetének döntő hányada e tevékenységből származik. Ennek ellenére üzemi eredmény szinten a Zrt.

veszteségesen működött. Szabad pénzeszközeinek lekötésével elért kamatbevételei pozitívan hatottak eredményalakulására, de pozitív pénzügyi eredménye ellenére adózott eredménye veszteséget mutat. A társaság évi rendes közgyűlésén döntés született a párhuzamos tevékenységből eredő többletköltségek megszüntetése miatt az ingatlanhasznosítással foglalkozó Keringatlan Kft-be való beolvadásról. A beolvadás várható időpontja 2007. augusztus 31.

A csoport kozmetikai üzletága gyakorlatilag a **Fotex Cosmetics Kft.** kiskereskedelmi tevékenységére került visszafejlesztésre. A Kft. nagykereskedelmi tevékenységét a bázisév január hónapjában megszüntette. Kiskereskedelmi tevékenységét, mely továbbra is a márkás kozmetikai termékek értékesítése, valamint luxus kozmetikai szolgáltatás nyújtása, három boltra koncentrált. Kiskereskedelmi forgalma 2,1 %-kal csökkent, konszolidált forgalma viszont 9,8 %-kal emelkedett a bázisidőszakhoz viszonyítottan. A Fotex Cosmetics Kft. beszámolási időszak tevékenysége a bázisidőszakhoz hasonlóan veszteséges, de mértéke a bázisidőszakinál üzemi eredményszinten 10,0 %-kal, pénzügyi eredményének javulása következtében társasági szinten 17,7 %-kal kisebb. A Kft. nagykereskedelmi készletei finanszírozásának megszűnésével likviditása pozitívabban alakult, gazdálkodását külső hitelek nélkül, cégcsoporton belüli kölcsön igénybevételével folytatja.

A Fotex Nyrt. vezetésének döntése alapján a Csoport a továbbiakban a **hang- és képhordozók** hagyományos nagykereskedelmi tevékenységéből három éve kivonult, csökkentette ezen üzletágban lévő kiskereskedelmi kapacitásait, változatlanul - a piaci igényekhez alkalmazkodva - folytatja azonban kiadói tevékenységét a Hungaroton Records Kft-n keresztül, s gondozza a hangtárat a Hungaroton Music Zrt. működtetésével.

Az elmúlt években a Csoport zenei kiskereskedelmi tevékenységét döntően lebonyolító **Fotex Records Kft.** kereskedelmi tevékenysége megszűnt. A Fotex Records Kft. működése csak a közvetített szolgáltatásra korlátozódik, mely a MOM Parkban lévő bérlemények kezelését és hasznosítását, valamint egy, önkormányzattól megvásárolt saját tulajdonú ingatlan továbbbérleményeztetését jelenti.

A zenei üzletág tényleges kiadói, kereskedői feladatait a **Hungaroton Records Kft.** végzi. A Kft. bevétele 23,2 %-kal csökkent. Forgalomkiesése a kiskereskedelmi tevékenységének 40,5 %-os csökkenéséből ered. A Kft. január 15-én a bázisidőszakban legnagyobb, de csökkenő trendű forgalmat realizáló, Duna Plazában működő boltját bezárta. E boltbezárásból eredő forgalomkiesését a másik két bevásárló központban működő, valamint a bezárt bolt helyett március 23-án a Sugár bevásárló központban megnyitott új bolt nem tudta kompenzálni. A társaság exportbevételeinek forintban kimutatott árbevétele 14,7 %-kal csökkent, s 4,8 %-kal csökkent belföldi kiadói nagykereskedelmi forgalma. Licence eladásból, royalty-ból származó bevételei 7,2 %-kal emelkedtek. A Sugár üzletközpontban megnyitott nagyobb alapterületű kiskereskedelmi egység társasági szinten nem jelenti a kiskereskedelmi felületek fejlesztését, csak átcsoportosítását, hiszen a technikai fejlődés, a zenei művek internetről történő letöltésének elterjedése, az illegális piac szélesedése nem indokolja azt. A társaság a bázisidőszakot 62,4 %-kal meghaladóan nagyobb veszteséget realizált a beszámolási időszakban, mely veszteség döntőrészt a boltbezárásból eredő egyszeri árbevétel kiesésből, valamint a hozzá kapcsolódó többletköltség felhasználásból származik.

A **Primo Zrt.** tevékenységi köre a márkás, elsősorban férfidivat **ruházat** bel- és külkereskedelme. Nettó árbevétele 13,0 %-kal csökkent az előző év hasonló időszakához viszonyítva. Ezen belül a kiskereskedelmi forgalma 9,1 %-kal, belföldi nagykereskedelme 9,5 %-kal, export árbevétele 35,4 %-kal volt kisebb az előző év azonos időszakánál. Exportforgalma döntően az orosz és ukrán piacon realizálódik. A társaság a fordulónapon 4

frekvencián helyen lévő kiskereskedelmi egységgel rendelkezik, melyekben összárbevételének mintegy egynegyedét realizálja. A társaság üzemi-üzleti eredménye a beszámolási időszakban a bázistól eltérően nyereséges a forgalom-visszaesés ellenére, mivel az olcsó dollár kedvezően hatott a termékek bekerülési árára. Adózott eredménye a tárgyidőszakban nagyságrendileg bázisszinten alakult. A Zrt. forgalmához viszonyítva magas készletállománnyal rendelkezik, forgási sebessége 351 nap.

A Csoport **fotószolgáltatási** tevékenységét a beszámolási időszakban megszüntette. A F-O Optika Fotó Kft-ben lévő részesedés értékesítése után a **Fotex-2000 Kft. fotószolgáltatási** tevékenységét is megszüntette. A bázisév harmadik negyedévében, a Magyar Telekom Nyrt. T-Mobile üzletágával kötött exkluzív szerződés lejártával a Társaság tulajdonosi döntés alapján megszüntette a telekommunikációs szolgáltatások és eszközök kiskereskedelmi tevékenységét. A fotópiac szűkülése, 2001. évtől kezdődően a digitális fotótechnika elterjedése, az analóg fotókidolgozások és az előhívott képek darabszámának csökkenése megállíthatatlan folyamatot teremtett mind a gyártók, mind a szolgáltatók körében. A Kft. a fotócikkek nagykereskedelmét már 2004. IV. negyedévében, kiskereskedelmi tevékenységét pedig ez év január hóban szüntette meg. A tulajdonos külső, harmadik félnek két, fotószolgáltatási tevékenységet végző kiskereskedelmi egységre vonatkozóan névhasználati jogot biztosított. A társaság tulajdonában lévő ingatlanok és befektetések hasznosítására és kezelésére tulajdonosi döntés alapján a bázisév november 30-án beolvadt az ingatlanhasznosítással foglalkozó Keringatlan Kft-be.

A **Fotexnet Kft.** fő tevékenysége az internetes felületek értékesítése a 2005. július 29-én megnyitott, átalakított, „Bevásárló Központ” jelleggel működő, logisztika nélküli internetes áruházán keresztül. Az internetes felület fix havi bérleti díj, vagy bérleti díj és forgalmi jutalék fizetése ellenében vehető igénybe. Az internetes szolgáltatás iránt igen nagy az érdeklődés, a fordulónapon 60 áruház és 23 kisebb, úgynevezett expressz áruház működött a Fotexnet Áruházában. Az áruházat döntően külső partnerek termékeivel tölti fel a Társaság, az értékesített termékek kiszállítása az értékesítő partner feladata. A Társaság az értékesítési felületet, annak megbízhatóságát és ismertségét nyújtja. Ezen tevékenységéből származik összárbevételének 27,3 %-a. Bevételeit az internetes áruház működtetéséből származó bevételén túl piackutatási-, reklámtevékenységgel, számítástechnikai eszköz- és szolgáltatásnyújtással realizálta. A társaság költségei és ráfordításai forgalomalakulásánál kisebb mértékben emelkedtek, így a társaság gazdálkodása kismértékű pozitív eredménnyel zárult a bázisidőszaki veszteséggel szemben.

A **DVDrent Kft.** fő bevétele a 2007. március 22-én a Sugár Üzletközpontban megnyitott mozi üzemeltetéséből származik, de továbbra is végzi a DVD filmek kölcsönzését, melyhez kapcsolódóan még DVD polírozást, és e tevékenységeihez kapcsolódó reklámtevékenységet is folytat. Tevékenységi körének bővüléséből eredően a forgalma több mint négyszeresére emelkedett. Tárgyidőszaki tevékenységét a bázisidőszakhoz képest jelentős eredményjavulással, csekély nyereség realizálásával zárta.

A Csoport tevékenységének átalakításával a vagyonnak azon része, mely korábban a leányvállalatok kereskedelmi tevékenységén keresztül hasznosult, vagy egyéb célú saját működtetési célokra, a kereskedelmi tevékenység visszaszorításával az ingatlanvagyon egyre növekvő hányada hasznosul Csoporton kívüli bérbeadással. A stratégiaváltás eredményeként a Csoport ingatlanhasznosító vállalkozássá vált. Év végén az auditált éves beszámoló részeként újraértékelésre kerültek mind a befektetési célú, mind a saját használatban lévő ingatlanok.

A Csoport ingatlanvagyonának összetételében, s a valós érték meghatározásakor figyelembe vett tényezőkben a beszámolási időszakban lényeges változás nem történt, így az auditált 2006. évi éves beszámolóban közzétett adatokat tekintjük a Csoport ingatlanvagyonának meghatározásakor releváns értéknek.

Kategória	Terület m ²			Valós érték (alsó becslés) eFt		
	Befektetési célú	Saját hasznosítású	Összesen	Befektetési célú	Saját hasznosítású	Összesen
Üzlethelyiség	111 924	28 810	140 734	41 614 428	10 711 869	52 326 297
Iroda	8 255	275	8 530	2 762 467	92 023	2 854 490
Raktár	91 584	21 869	113 453	10 215 564	2 439 337	12 654 901
Egyéb építmény	57 695	58 156	115 851	3 813 369	4 324 140	8 137 509
Telek	95 000	765 000	860 000	2 102 501	16 930 538	19 033 039
Összesen:	364 458	874 110	1 238 568	60 508 329	34 497 907	95 006 236

Befektetési célú ingatlanoknak a harmadik félnek bérbe adott, vagy bérbe adandó ingatlanok kerültek besorolásra. A valós érték a jövőbeni pénzáramok jelenértékeként került meghatározásra a jelenleg realizálható bérleti díjak alapján. Az éves beszámolóban a valós érték alsó, középső és felső becsléssel került meghatározásra. A középső érték a várható pénzáramlatok 7,1 %-os rátával történő diszkontálásával került kiszámításra, az alsó és felső érték az alap diszkontrátához képest +/-1 százalékponttal eltérített rátákkal került meghatározásra. A nem befektetési célú ingatlanok értéke azon a becsült pénzáramok jelenértékeként került meghatározásra, melyek akkor valósulnának meg, ha az ingatlanokat harmadik félnek bérbe adnánk, és ugyanazon számítási módszeren alapul, mint a befektetési célú ingatlanok.

Tekintettel arra, hogy a valós értéket az éves beszámoló összeállításakor vizsgálja a Csoport felül, az óvatosság elvét szem előtt tartva a Csoport ingatlanvagyonának alsó értékét tekintjük mérvadónak, mely meghaladja a 90 Mrd Forintot.

A Csoport által bérlésre kínált ingatlanokban a kiskereskedelmi ingatlanok túlsúlya a jellemző. Piaci pozíciónk különösen erős az úgynevezett városi üzlethelyiségek terén. A többnyire jó adottságú és elhelyezkedésű budapesti üzletek gyorsan bérbe adhatók. Jelenleg mindössze 9 budapesti és 6 vidéki kiadatlan üzlethelyiségünk van.

Aruházaink közül a Domus Zrt. tulajdonában lévő három vidéki áruház (Nagykanizsa, Veszprém és Szombathely) vár még bérbeadásra.

A felújítás III. ütemének befejezésével a Sugár Üzletközpont üzlethelyiségei teljes körűen bérbe adtak a II. emeleti vendéglátó, szórakoztató szint kivételével, ahol még néhány üzlethelyiség kiadatlan, vagy kiadás alatt van. Az Üzletközpont földszintjén és I. emeletén minőségi bérlőcserékre kerül sor.

A csoport irodaállománya gyakorlatilag B kategóriájú irodaházakban lévő kiadható ingatlanállományt jelent. A modern irodaállomány jelentős bővülésének következtében a nem A kategóriás irodaállomány bérbe adhatóság szempontjából hátrányba szorult, mivel az alacsonyabb bérleti díjú irodát keresők számos ilyen típusú ingatlan közül választhatnak, s az elérhető bérleti díj felső határa egyre alacsonyabb szinten tud csak realizálódni.

A raktáringatlanok terén mind a budapesti, mind a vidéki állomány jelentős mértékű, de az ingatlanok többsége a modern logisztikai központok megjelenése óta második- és harmadik kategóriába tartozik. Bérbeadásuk az üzlethelyiségeknél nehezebb, több munkát igényel.

A következő időszak fontos feladata a bérbeadások területén a kiadatlan területek bérbeadása mellett a határozatlan idő és kedvezőtlen bérleti díjú szerződések felülvizsgálata és újratárgyalása, s a kiadottsági mutatók mellett a bérlők minőségi összetételének javítása, mely érdekében bérlőváltásokat is végre kell hajtani.

A **Sigma Kft.** fő feladatát képezi a Cégcsoport ingatlanportfoliójában felszabaduló ingatlanok bérbeadásában, az ingatlanpiaci viszonyoknak megfelelő gazdaságos hasznosításában való közreműködés. A társaság külső partnerek részére végzett tanácsadási és ingatlanközvetítési munkái által realizált bevétele mindösszesen összbevételének 2,7 %-a. Árbevétele fő feladatából eredően a csoporton belüli társaságoknak nyújtott szolgáltatásokból származik. Konszolidálatlan forgalma az éves bevételi tervéhez képest az időarányosnál magasabb volt, elsősorban az I. negyedév végén realizálódott két Domus áruház bérbeadásából származó megbízási díjnak köszönhetően. A korábbi évek tendenciájának megfelelően a Kft. a bérbeadásra kínált ingatlanok összetételéből következően a kiskereskedelmi ingatlanok bérbeadásában volt a legeredményesebb. A beszámolási időszakban ezen a részpiacon közel 50 üzletkötés történt, s ebből származott összárbevételének 87,5 %-a. Ebben az időszakban 19.400 m² üzlethelyiségre született új, vagy meghosszabbított bérleti szerződés. Jelentősebb üzletkötései közé tartozik a Domus Nyrt. pécsi és debreceni, illetve a nyíregyházi áruházainak bérbeadása, s a Sugár Üzletközpont I - II. emeletén meghosszabbított és aláírt új szerződések. Az iroda- és raktáringatlanok bérbeadásából származó bevétele összbevételének 9,5 %-át jelenti. 2007. első félévében 6.480 m² raktár és 520 m² iroda területére kötött bérleti szerződést a Kft. Tanácsadásból és egyéb tevékenységéből összbevételének 3,0 %-a származik. A társaság adózás előtti eredménye a bázisidőszakét 10,0 %-kal meghaladta az időarányosnál magasabb árbevétel realizálása miatt.

A **Kontúr Zrt.** tevékenységének köre a leányvállalatainak - a Kontúr Papír Kft. és a Kontúr Lakberendezési Kft. - 2006. július 31-i beolvadása után ingatlanhasznosításra korlátozódik, bár a Kontúr Lakberendezési Kft. leányvállalatának beolvadása miatt egy, még működő lakberendezési kiskereskedelmi egységet is üzemeltet. A Zrt-be 2007. február 28-i fordulónappal beolvadt a Dália Kft, így ezen időponttól a Kft. által bérbe adott saját ingatlan bérbeadásból származó bevételei is a Zrt. bevételei között kerültek kimutatásra. A Kontúr Zrt. bevételét döntően a saját ingatlanok bérbeadásából realizálja. Közvetlen bevételeit növeli továbbá önkormányzati bérlemény albérletbe adásából eredő bérleti díjak és ehhez kapcsolódó továbbszámlázott költségek, valamint ügyviteli szolgáltatások nyújtásából származó árbevétele. Konszolidált bevétele 98,2 %-kal emelkedett döntően a már említett beolvadásokból eredően a Zrt-ben kimutatott többletbevételeknek köszönhetően. A Zrt. főtevékenysége továbbra is a saját tulajdonú ingatlanainak hasznosítása, melyet új ingatlanok vásárlásával folyamatosan bővít. A bázisév második negyedévében megvásárolta az addig Ajka Kristály Kft. tulajdonában lévő Glas Hotel Kft. teljes üzletrészét, mellyel közvetlen újabb nagy értékű (Balatonalmádiban fekvő hotel) ingatlannal tudta ingatlanvagyonát növelni. A társaság nyereségesen gazdálkodott, adózott eredmény-növekedése a forgalombővülés mértékét nem tudta követni, de 41,9 %-kal bővült.

A **Keringatlan Kft.** legjelentősebb tiszta ingatlanhasznosító profillal működő társaságunk. A Kft. többszöri átalakuláson ment keresztül. 2005. július 27-i fordulónappal a Keringatlan Kft-be beolvadt az ugyancsak ingatlanhasznosítással foglalkozó két leányvállalata, az Alfa-Örs Kft, valamint a Szivárvány Rt. 2006. december 1-én a társaságba olvadt a Fotex-2000 Kft., melynek kiskereskedelmi tevékenysége ez év január elején megszüntetésre került, viszont az ingatlan-bérbeadásból származó bevétele a Keringatlan Kft. könyveiben kerül kimutatásra. A Kft. közvetlen tulajdonát képezi, s kezeli a Csoport kereskedelmi ingatlanállományának 40 %-át, raktárhelyiségeinek 30 %-át. Bevételeit döntően ingatlan-bérbeadásokból realizálja. Bevételeinek több mint 92,0 %-át külső, harmadik féltől realizálja. Konszolidált bevétele a bázisévben történő beolvadás technikai hatását kiküszöbölve is jelentősen emelkedett. Bevétel növekedése döntő részt bérleti díjnövekedésből származik, mely a korábban üresen álló ingatlanjai bérbeadásából keletkező többletbevételnek (Kistarcsa, Szervita tér, Kossuth Lajos

u., Sugár Üzletközpont II. emelet), s a belépő új bérlők felé érvényesített magasabb bérleti díjnak köszönhető. Az euroban meghatározott bérleti díjak alakulására kedvezőtlenül hatott az euro árfolyamváltozása, melyet a bérleti díjak szerződésbe beépített, inflációhoz kötött emelkedése nem tudott kompenzálni. A Kft. eredményesen gazdálkodik, mind üzleti, mind adózás előtti nyeresége jelentős nagyságrendű, azonban növekvő árbevételének ellenére adózott eredménye 6,6 %-kal csökkent. Beruházásai, illetve ingatlanvásárlásai miatt tárgyi eszközei növekedtek a bázisidőszakhoz viszonyítva. A Kft. a két, 2005. évben beolvadt leányvállalati befektetések megvásárlására, valamint a Sugár Üzletközpont átépítésének finanszírozására bankhitelt vett fel. A Csoport döntése alapján a bázisidőszakban csoporton belüli finanszírozásra tért át. Deviza-elszámolású, felvett bankhiteleit csoporttag által nyújtott hitelből visszafizette. Meglévő pénzeszközeiből, jelentősebb külső forrás igénybevétele nélkül finanszírozta a Sugár Üzletház átépítésének harmadik szakaszát. Az üzletház teljes felújításának első szakasza 2004. évben elkészült, a második szakasza 2005. novemberére fejeződött be, s a felújítás harmadik szakasza gyakorlatilag az idei év I. negyedéve végére befejeződött, s megnyitásra került - Csoporton belüli üzemeltetéssel - a mozi is. A felújítás, átalakítás alatt az üzletközpont folyamatosan üzemelt.

A konszolidációs körbe vont, reklámtevékenységet folytató Europrizma Kft., illetve az Europtic Kft. konszolidált forgalma továbbra sem számottevő. Árbevételét mindkét Kft. továbbra is döntően a konszolidációs körbe vont társaságok reklámközvetítési tevékenységén realizálja.

A Fotex Nyrt. befektetések kezelésére 2005. év novemberében 100 %-os tulajdonnal, ciprusi székhellyel megalapította az Upington Investments Ltd-t. A Társaság befektetések értékesítéséből eredően jelentős pénzügyi eszközzel rendelkezik, mely lehetővé teszi az egyes leányvállalatok Cégcsoporton belüli finanszírozását. Az Upington Ltd. a pénzügyi instrumentumainak kezelésére a bázisidőszakban létrehozta luxemburgi alapítással a Downington Srl. leányvállalatát, mely a Csoport finanszírozásában jelentős szerepet vállal. Az a tény, hogy a Csoport belső finanszírozásra tért át, a beszámolási időszak záró fordulónapján 4.202 M Ft külső hitelszükségletet vált ki.

Személyi és szervezeti változások

A Domus csoport szervezetét érinti az a tény, hogy a Domus Nyrt. 2006. október 19-i rendkívüli közgyűlése döntött a még meglévő két leányvállalat, a Domus Lánc Kft. és a Domus Irodabútor Center Kft. anyavállalatba történő beolvadásáról. A beolvadás célja az egymás közötti számlázások, párhuzamos feladatok megszüntetése következtében a szervezet és a munkafolyamatok egyszerűsítése. Az átalakulást a Cégbíróság 2007. március 31-i fordulónappal bejegyezte.

A Domus Nyrt. 2007. június 28-án megtartott közgyűlése a társaság működését zártkörűvé alakította át. Ezen közgyűlés a 2006. november 27-én megválasztott Igazgatótanácsi, illetve az Igazgatótanács független tagjaiból megválasztott Audit Bizottsági tagokat visszahívta tisztségükből. A zártkörűvé alakulás megszavazását követően új tisztségviselők kerültek megválasztásra. Az Igazgatóság tagja: Borsy Enikő elnök, további tagok: Várszegi Gábor, Várszegi Dávid.

A Balaton Bútorgyár Zrt. éves rendes közgyűlésén döntött a társaság átalakulásáról, mely alapján a társaság tulajdonát képező ingatlanok tulajdonjogát és kezelését új társaság létrehozásával, kiválással a Zrt. tevékenységétől elkülöníti. A kiválás cégbírósági eljárási folyamatban van.

Egyebek

A társaság 23/2000. sz. közgyűlési határozatának megfelelően 2001. május 2-i időponttal - a Keler Rt. közreműködésével - a Fotex Nyrt. részvényeinek teljes körű cseréjét végrehajtotta. A fordulónappal 70.388.664 db részvény kicserélésre került, 334.986 db régi részvényt a tulajdonosa nem váltott át. Az át nem váltott részvényeket a hatályos jogszabályoknak megfelelően a társaság érvénytelennek nyilvánította. Az érvénytelenített részvények helyébe lépő új részvényeket a társaság a részvényesek érdeke szempontjából a lehető legoptimálisabban értékesítette. A befolyó vételárat a felmerülő költségek levonása után az érvénytelenített értékpapírok helyébe lépő teljes részvényállomány értékesítését követő 30. nap után, 2001. november 15-étől a régi, be nem cserélt, érvénytelennek nyilvánított részvényei fejében, az érvénytelenített részvény tulajdonosának adja át. Az érvénytelenített részvényekből 155.495 db-ra jutó ellenérték került a mai napig kifizetésre, 179.491 db érvénytelenített részvény tulajdonosa még nem jelentkezett.

A Fotex Nyrt. 2004. április 28-án megtartott évi rendes közgyűlése döntött a Fotex Nyrt. által kibocsátott nyomdai úton előállított részvények dematerializált értékpapírrá történő átalakításáról. A részvények dematerializált formába történő átalakításának napja 2004. november 11. volt. A részvények átalakítása a részvényekhez fűződő jogokat nem érinti. A nyomdai úton előállított részvények benyújtására rendelkezésre álló időtartam 2004. szeptember 10-től 2004. november 10-ig tartott.

A nyomdai úton előállított részvényeket a Fotex Nyrt. 2004. november 11-ével érvénytelenné nyilvánította.

Az érvényesen be nem nyújtott részvények helyére lépő dematerializált részvényeket - összesen 135 eFt névértékben - a társaság 241 Ft-os árfolyamon értékesítette a BÉT-en 2005. február 15-én befektetői szolgáltató közreműködésével. A Fotex Nyrt. az értékesített dematerializált értékpapírok ellenértékét az értékesítésig felmerült költségekkel csökkentve fizeti ki az érvénytelenített részvény átadása esetén a részvény utolsó igazolt tulajdonosának, az értékpapírban megtestesített követelés elévülésére irányadó szabályok figyelembevételével. A dematerializálás miatt érvénytelenített részvényekből 860 db-ra jutó ellenérték került a mai napig kifizetésre, 490 db érvénytelenített részvény tulajdonosa még nem jelentkezett.

2001. szeptember 20-án a Fotex Csoport a MOM PARK bevásárló központban közel 7.000 m² területen kiskereskedelmi egységeket nyitott. Az üzletközpontban szinte valamennyi kiskereskedelemmel foglalkozó társaságunk exkluzívan képviseltette magát. A Fotex Nyrt. keresetet nyújtott be a Fővárosi Bírósághoz - 2001. decemberében - a MOM-Park Bt. ellen a tapasztalt bérbeadói mulasztások, hiányosságok miatt. A per folyamatban van. A Fotex Csoport a Bérbeadóval közös megállapodást kötve - 2003. év végi fordulónappal - a MOM PARK bevásárló központban lévő bérleményét cca. 1.500 m²-rel csökkentette, s bérleményeinek átalakítására jelenleg is tárgyalásokat folytat.

A Keravill Rt. 2004. december 9-én megtartott rendkívüli közgyűlésén meghozott közgyűlési határozattal a Részvényesek a Társaság gazdálkodási eredményei és piaci lehetőségei alapján a Keravill Rt. jogutód nélküli, végelszámolással történő megszüntetéséről döntöttek. A végelszámolási eljárás alatt a társaság kereskedelmi és egyéb üzleti tevékenységét lezárta. Az üzleti-kereskedelmi tevékenység megszüntetése során a meglévő jelentős árukészlet, valamint a rendelkezésre álló egyéb eszközállomány nem volt a tervezett árszinten értékesíthető, melyből következően a gazdálkodó szervezet vagyona az ismert hitelezői követelések fedezetére nem volt elegendő. A végelszámoló 2005. március 11-én felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelmet nyújtott be a Fővárosi Bírósághoz. A jogutód nélküli

megszüntetési eljárás 2005. április hó végén a Fővárosi Bíróság jogerős végzése alapján a társaság fizetőképtelensége miatt felszámolási eljárásba ment át. A felszámolási eljárás folyamatban van, melynek jelenlegi állása szerint a Csoport a Társaságba fektetett teljes vagyonát elveszítette, a Társaság tényleges tevékenysége már megszűnt, így a konszolidációs körből a 2005. év végi fordulónapján kikonszolidálásra került.

Az Euler Hermes Magyar Hitelbiztosító Zrt. pert indított a Fotex Nyrt. ellen, azt követelve, hogy vállaljunk korlátlan felelősséget a felszámolás alatt álló Keravill Rt. 52.771 e Ft összegű tartozásáért, s a követelését annak kamataival és perköltségével együtt fizessük meg. Az igényt a Fotex Nyrt. megalapozatlannak tartja, a per folyamatban van.

A 2004. május 1-jei Európai Unió csatlakozást követően a cégcsoport álláspontja szerint a helyi iparüzési adó megállapítása ellentétes a közösségi joggal, mivel az tiltott forgalmi adónak minősül, s melyből következően ezen időponttól kezdődően a helyi iparüzési adó fizetési kötelezettségünk megszűnt. Tekintettel arra, hogy a helyi Önkormányzatok ezzel ellentétes álláspontot képviselnek, azon Önkormányzatok helyi iparüzési adó fizetési kötelezettségéről szóló fizetési meghagyásait, melyek jelentősebb adókötelezettséget róttak ki, a Csoport tagjai megfellebbezték. A másodfokú elutasító határozatok ellen bírósági eljárást kezdeményeztünk, melyek jelenleg is folyamatban vannak. A Csoport társaságai a helyi iparüzési adókat elszámolták, s fizetési kötelezettségüknek jogfenntartással eleget tettek.

A gyorsjelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tényeket, amelyek a társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2007. augusztus 13.

Várszegi Gábor
vezérigazgató