

***A Fotex Első Amerikai-Magyar Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő
Részvénytársaság
2008. I-III. havi gyorsjelentése***

A Fotex Csoport 2008. I-III. havi tevékenységét bemutató gyorsjelentését az IFRS előírásainak megfelelően készítette el. Az adatok konszolidáltak, de nem auditáltak.

A konszolidációba vont társaságok köre a bázisidőszakhoz viszonyítva az alábbiak szerint változott: A Csoporton belüli szervezeti átalakítás miatt a bázisidőszak első negyedében még önálló leányvállalatként bemutatott Azúr Zrt a Keringatlan Kft-be olvadt be a bázisév aug. 31-én, a Dália Kft. bázisév február 28-án a Kontúr Zrt-be olvadt be. A konszolidációs kör kibővült a bázisidőszakban még nem szereplő Balaton Glas Hotel Kft-vel, valamint a Balaton Bútorgyár Zrt-ből bázisév szeptember 30-án kivált Székely 2007. Kft-vel. A tárgynegyedév január 1-én beolvadt a Hungaroton Records Kft-be a Fotex Records Kft, majd február 29-én a Kontúr Zrt-be a Norba Kft, a Fotex III. Kft. s a Fotex Kont Kft., a Fotexnet Kft-be pedig a DVDrent Kft. 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 tevékenységének átalakítása a bázisidőszakban lényegileg befejeződött. A csoport tevékenységi körét átalakítva, a kereskedelmi tevékenységből fokozatosan kivonulva fő tevékenységét az ingatlankezelésre és fejlesztésre módosította. A kereskedelmi hálózat visszafejlesztésével felszabaduló ingatlanok Csoporton kívüli partnereknek kerültek bérbeadásra. Meglévő kereskedelmi tevékenysége össztevékenységéhez és jövedelemtermelő képességéhez viszonyítva nem jelentős. Az átalakulás eredményeként a döntően kereskedelmi, elsősorban jelentős kiskereskedelmi hálózattal rendelkező Csoport ma már bevételeit elsősorban bérbeadásból és ingatlanhasznosításból realizálja. A kereskedelmi tevékenység megszüntetésével felmerült egyszeri átalakítási költségek, s a kereskedelmi tevékenységből eredő veszteségek a továbbiakban nem fognak felmerülni. A csoport kapacitásait az elkövetkezendőkben nagyobb mértékben tudja főtevékenységére, az ingatlanhasznosításra és fejlesztésre, ill. a termelő tevékenység átstrukturálására fordítani az átalakítás előtt legnagyobb árbevételt realizáló kereskedelmi tevékenységből való kivonulása után.

A Csoport tevékenységének átalakításával a vagyonnak azon része, mely korábban a leányvállalatok kereskedelmi tevékenységén keresztül, vagy egyéb célú saját működtetési célokra hasznosult, a kereskedelmi tevékenység visszaszorításával az ingatlanvagyon döntő része 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 a 2007. évi éves beszámolóban közzétett adatokat tekintjük a Csoport ingatlanvagyonának meghatározásakor releváns értéknek, melyet a tárgyidőszaki éves auditált beszámolóban újraértékel a társaság.

Kategória	Terület m ²			Valós érték (alsó becslés) eFt		
	Befektetési célú	Saját hasznosítású	Összesen	Befektetési célú	Saját hasznosítású	Összesen
Üzlethelyiség	144 581	770	145 351	58 822 434	313 273	59 135 707
Iroda	6 317	841	7 158	1 927 542	256 619	2 184 161
Raktár	97 609	8 171	105 780	9 928 042	831 043	10 759 085
Egyéb építmény	58 009	62 538	120 547	4 496 223	4 847 261	9 343 484
Telek	676 629	183 188	859 817	16 773 985	4 541 326	21 315 311
Összesen:	983 145	255 508	1 238 653	91 948 226	10 789 522	102 737 748

A Csoport által bérlésre kínált ingatlanokban a kiskereskedelmi ingatlanok túlsúlya a jellemző. Piaci pozíciónk különösen erős az úgynevezett városi üzlethelyiségek terén. A csoport legnagyobb területű kiskereskedelmi egysége, a Sugár Üzletközpont üzlethelyiségei teljes körűen bérbe adottak a II. emeleti vendéglátó, szórakoztató szint kivételével, ahol még néhány üzlethelyiség kiadás alatt van. 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. Kihasztnálansági mutatójuk csoportszinten az átlagos piaci tendenciánál kedvezőtlenebb.

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, valamint a potenciálisan fejleszthető ingatlanokon elvégzendő tervezett beruházások előkészítése.

I. Eredményalakulás

A Csoport a 2008. I. negyedévét 203,5 M Ft kisebbségi érdekeltséggel csökkentett adózott eredménnyel zárta.

A Cégcsoport bruttó fedezete a bázis időszakhoz képest 1,4 %-kal, azaz 28,6 M Ft-tal csökkent. A bruttó fedezet bázishoz viszonyított csökkenése az értékesítési költségek és az értékesítés nettó árbevétele esetében is megfigyelhető csökkenésből ered. Míg az értékesítés nettó árbevétele előző időszakhoz képest 583,3 M Ft-tal (16,3 %) csökkent, addig az értékesítési költségek esetében 554,7 M Ft (36,3 %-os) csökkenés figyelhető meg.

A tevékenység érdekében felhasznált működési költségek tömege 234,8 M Ft-tal csökkent a bázis időszakhoz képest.

A fentiek összevont hatása alapján a Csoport üzemi, üzleti eredménye 2008. I. negyedévében 262,5 M Ft, mely 206,2 M Ft eredményjavulást jelent a bázis időszakhoz viszonyítottan.

A Csoport pénzügyi műveleteinek eredménye 27,2 M Ft. Értéke a bázis időszakhoz képest 16,4 M Ft-tal (37,6 %) csökkent, mely csökkenést az alábbi tényezők összevont hatása okozza:

A kamatbevételek előző évhez képesti 9,7 %-os növekedését elsősorban a Cégcsoportba tartozó cégek szabad pénzeszközeinek magasabb állományú lekötései után banktól kapott

kamatbevételek bázishoz viszonyított emelkedése okozza. A kamatráfordítások előző időszakhoz képest 87,8 %-kal csökkent a fizetett bankkamatok visszaesése miatt.

A pénzügyi műveletek egyéb sorának eredményrontó hatása előző időszakhoz képest 25,2 MFt-tal nőtt.

Ezen a soron kerültek kimutatásra a pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai - a kamatbevételek és kamatráfordítások kivételével -, továbbá a rendkívüli bevételek és rendkívüli ráfordítások. Az előző évhez képesti csökkenést a bevétel nagyarányú (több mint kétszeres) növekedését meghaladó mértékű költségnövekedés okozta.

A költségnövekedés javarészt az USD-EUR átváltásból adódó árfolyamveszteség elszámolása okozta.

Adózás előtti eredményünk a fent említettek hatására 289,7 M Ft, mely 189,8 M Ft-os javulást mutat a bázisidőszakhoz viszonyítva. A kisebbségi részesedésre jutó eredményhányad a beszámolási időszakban 5,0 M Ft-tal rontja a Csoport eredményét. A kisebbségi tulajdonosok a leányvállalatok eredményéből tulajdoni hányaduk alapján részesülnek. A Csoport kisebbségi részesedéssel korrigált adózott eredménye 203,5 M Ft.

II. Árbevétel

A Fotex Csoport értékesítési nettó árbevétele a bázisidőszaki 83,7 %-a. Exportárbevétele bázisszintű (87,6%), belföldi konszolidált forgalma az előző év hasonló időszakinál alacsonyabb (81,9 %).

A Csoport árbevételének fentiekben kimutatott alakulása alapvetően a kereskedelmi tevékenységből való tudatos kivonulás eredménye. A bázisadatok tartalmazzák a kozmetikai és háztartási kiskereskedelem a beszámolási időszak fordulónapjával megszüntetésre került forgalmát is, míg a tényidőszakban a kozmetikai üzletágban való tevékenység szelektív és félszelektív termékek kiskereskedelmére csökkentetten folytatódik. A bázisadatok tartalmazzák a bázisév augusztusában megszüntetett bútor, lakberendezési üzletág kereskedelmi tevékenységének árbevételét is.

Csoportszinten a termelés 16,6 %-kal csökkent bázisidőszakhoz képest, a tervezettnél megfelelően a kis- és nagykereskedelmi tevékenység árbevétele a bázisadatokhoz viszonyítva 36,1 %-ra illetve 88,1 %-ra csökkent, s 4,2 %-kal emelkedett az egyéb alaptevékenység bevétele.

A Csoport **termelő tevékenységet** folytató társaságainak köre a bázishoz viszonyítva nem változott. Folyóáras összárbevétele a bázisnál 16,6%-kal kisebb. A Csoportban termelő tevékenységet két társaságunk végez, az Ajka Kristály Kft., valamint bútorgyártó vállalatunk, a Bebufo Kft., mely a Balaton Bútorgyár Zrt-t látja el árualappal. Az Ajka Kristály Kft. árbevétele a bázis időszakéhoz képest 2,1 %-kal csökkent. Realizált árbevételének 92,1 %-át jelentő exportértékesítése bázisszinten alakult (99,9 %), a kedvezőtlen árfolyamváltozás ellenére. A beszámolási időszakban USD-ben számított árbevétele 12,2 %-kal, (67,7 M Ft-nak megfelelő összeggel) emelkedett, 9,6 %-os volumencsökkenés és a termékek fajlagos devizaegységárainak átlagos 23,4 %-os növekedése mellett. A bázisidőszakban a 171,85 Ft/USD átlagos árfolyam alakult ki a bázisidőszaki 192,28 Ft/USD-vel szemben, melynek következtében 66,2 M Ft árbevétel elmaradás keletkezett. Belföldi értékesítése folyóáron 20,7 %-kal csökkent a végrehajtott 20,6 % átlagos áremelés mellett. A Csoport bútortermelő divíziójának termelésből realizált konszolidált nettó árbevétele 28,3 %-kal kevesebb az előző

év hasonló időszakiénál. A belföldi értékesítés 24,1 %-kal csökkent, annak ellenére, hogy a bázisadatokhoz viszonyítottan a központosított közbeszerzéseken elért bevétel 40 %-kal nőtt. Csökkent viszont mind a mintabolti, s az egyéb viszonteladói forgalom, s 39 %-kal kisebb lett az egyéb, nem közbeszerzési pályázatok elnyerésén realizált bevétel. A bútortermeléssel realizált exportbevételek 47,3 %-kal csökkentek. Az exportforgalom forintban kimutatott csökkenése a kedvezőtlen árfolyam alakuláson túl, döntőrészt annak tudható be, hogy a tavalyi évben bejelentett áremelést a bázisidőszaki exportforgalom 37 %-át jelentő vevő nem fogadta el, importszükségletét más gyártóval elégíti ki. Ezen kieső exportforgalmat új vevő felkutatásával nem sikerült még pótolni.

A Csoport kimutatott forgalmának egyre kisebb hányadát képezi a kiskereskedelmi tevékenységből származó bevétel. A koncepcióváltásnak megfelelően e tevékenység összbevételhez viszonyított aránya 12,2 % (bázis 27,2 %).

A Csoport **kiskereskedelmi forgalma** előző időszakhoz viszonyítva 36,1 %-ra csökkent. A kiskereskedelmi forgalom alakulása az e tevékenységre elhatározott tudatos visszafejlesztés eredménye. A beszámolási időszakban a Csoport kiskereskedelme a termelővállalatok 12 egységből álló mintabolti értékesítésén túl a Fotex Cosmetics által működtetett 3 kozmetikai szalon, a Hungaroton Records Kft. által üzemeltetett 3 kép- és hanghordozó, s 1 könyvértékesítéssel foglalkozó, a Kontúr Zrt-hez tartozó 1 lakásfelszerelési kiskereskedelmet folytató, s a Primo Zrt. 3 ruházati termékeket forgalmazó kiskereskedelmi egységen keresztül bonyolódott le. A bázisidőszak adatai között meghatározó nagyságrendben szereplő bútor- és lakásfelszerelési kiskereskedelmi tevékenység forgalma a csoport bútor-divíziójának, a Domus profilváltásával a bázisévben megszüntetésre került. A beszámolási időszakban a Domus bevételeit növelte a budapesti, fehérvári és siófoki áruház, valamint a győri raktáruházműködtetésére 2007. évben minimális Domus részesedéssel alapított társaságoknak a 2007-ben opciós vételi ajánlattal átadott készletekből még le nem számlázott rész kiszámlázása, mely kiskereskedelmi forgalomként került kimutatásra.

A kozmetikai és háztartási divízió kiskereskedelmi forgalmát meghatározta az, hogy az Azúr Zrt. kiskereskedelmi tevékenységét a bázisév fordulónapjával megszüntettük. A beszámolási időszakban három, szelektív és félszelektív kozmetikai termékek forgalmazására specializálódott exkluzív szalon (Fotex Cosmetics) működik. A ruházati kiskereskedelmi forgalmunk 25,4 %-kal csökkent a MOM parkban lévő kiskereskedelmi egységének bezárásából eredő forgalomkiesés miatt. A Kontúr Zrt-ben mindössze egy kereskedelmi egységet működtetünk, melyből realizált árbevétel a bázisszinttől mindössze 2,8 %-kal maradt el. A Hungaroton Records által működtetett kiskereskedelmi egységek együttesen 8,1 %-os növekedést értek el a bázisforgalomhoz viszonyítva, mely a hálózati egységek változása miatt következett be (Duna Plazában lévő tevékenységnek a Sugár Bevásárlóközpontba történő áthelyezése mellett).

A bezárt kiskereskedelmi egységeket bérbeadással hasznosítjuk, melyek bevétele az egyéb alaptevékenységek között kerül kimutatásra.

A Csoport **nagykereskedelmi tevékenységéből** származó forgalom marginális, az összforgalom 3,9 %-át képezi. Az elmúlt években megszüntetésre került a közvetítői nagykereskedelem, csak a saját gyártatású termékek nagykereskedelmi értékesítését végzi a Csoport. A beszámolási időszakban e tevékenység lényegében a márkás férfiruházat és a zenei kiadói tevékenységhez kapcsolódó hanghordozók nagykereskedelmét öleli fel. Mindkét nagykereskedelmi üzletág forgalma csökkent. A ruházat belföldi nagykereskedelmi bevétele megemelkedett, de a tényidőszakban az orosz piaci export lehetőségeit nem tudta a megtartani, így exportforgalma 20,6 %-ra csökkent. A hanghordozók nagykereskedelmének forgalma 13,1

%-kal csökkent. Ezen üzletág exportbevétele a kedvezőtlen árfolyamalakulás ellenére 5,2 %-kal nőtt, de 26,8 %-kal visszaesett belföldi nagykereskedelmi forgalma.

Az összárbevétel egyre növekvő hányadát (60,2%-át) teszi ki az **egyéb alaptervekenység** árbevétele, ezen belül is az ingatlanhasznosítással kapcsolatban realizált bevételek. Itt került kimutatásra az ingatlanhasznosítás, bérleményeztetés, a zenei kiadói tevékenységhez kapcsolódó licencértékesítések és royalty-k, a reklámtevékenység árbevétele, illetve az internetes áruházi értékesítés, a DVD kölcsönzés, az újonnan megnyílt mozi jegy- és büféértékesítési árbevétele.

A csoport bérleti díjbevételeit döntőrészt az ingatlanhasznosításra alapított Keringatlan Kft-n, a profilváltással átalakított Domus Zrt-n és a Kontúr Zrt-n keresztül realizálja. A Cégcsoport ingatlanportfóliójában felszabaduló ingatlanok bérbeadását, az ingatlanpiaci viszonyoknak megfelelő gazdaságos hasznosításában való közreműködést a Sigma Kft. végzi. Az év első három hónapjában 2.500 m² üzlethelyiségre, 1.121 m² irodára és 2.989 m² raktárra született új vagy meghosszabbított bérleti szerződés. Legnagyobb bérleti díjbevételt elérő társaságunk, a Keringatlan Kft., mely konszolidált bevételét 22,6 %-kal növelte. Bevéternövekedése részben a Sugár Üzletközpont korábban üresen álló, illetve az átalakítás során kialakított, s a bázisidőszakban még nem szerepelhető, új területek bérbeadásából származó bérleti díjnövekedésnek, részben pedig a 2007. augusztus 31-én az Azúr Zrt. beolvadásával a Kft. tulajdonába került ingatlanok bérbeadásából, s a bázisidőszakban üresen álló ingatlanok bérbeadásának köszönhető. Az év elején lezajlott jelentős árfolyam ingadozások a többnyire negyedévenként kiszámlázott bevételeinket 3 %-kal növelték meg. A Domus Zrt. a profilváltás után az első negyedévben közel 60 %-kal növelte meg bérleti díjbevételeit a bázishoz viszonyítottan, annak ellenére, hogy az épületeinek egy részét még nem sikerült bérbe adni. Az ingatlan bérbeadásal foglalkozó társaságaink közül egyedül a Kontúr Zrt-nek nem emelkedett, sőt 1,9 %-kal csökkent az ingatlan bérbeadásból származó jövedelme, mivel nőtt a kiadatlan üzlethelyiségei száma. A Kontúr Zrt. árbevétele a kiemelt, nagy befektetési célú ingatlanállománnyal rendelkező három társaságunk összbevételének egytizedét jelenti.

A Csoport bérleti díjbevétele összességében ingatlanok bérbeadása bővülésének és a bérleti díjak emelkedésének köszönhetően dinamikusn emelkedett a bázishoz képest.

III. Fedezet

A Csoport bruttó fedezeti tömege a bázisév hasonló időszakához viszonyítottan 28,6 M Ft-tal (1,4 %-kal) csökkent. A bruttó fedezeti tömeg csökkenése a forgalom 16,3 %-os visszaszorulásával, valamint a fedezeti szint 10,2 %-nyi emelkedésével történt. A fedezeti tömeg az értékesítési költség csökkenésénél (554,7 M Ft) nagyobb forgalom-visszaesés következtében 583,3 M Ft-tal csökkent.

A fedezeti tömeg- és szintváltozás is a csoport tevékenységének átalakításából ered. A kereskedelmi tevékenység fokozatos megszüntetése, illetve visszafejlesztése a bázishoz viszonyítottan csökkenő értékesítés nettó árbevételét jelent, s a kereskedelmi tevékenység árrés-tartalmánál magasabb fedezetű tevékenységek részarányának növekedése szélesedő fedezetszintet eredményezett.

A tárgyidőszakban a főtevékenység fedezeti szintje eltérően alakult: a nagykereskedelmi 2,6 %-nyit bővült, a termelési tevékenységé ezzel szemben 1,3 %-nyit csökkent.

A kiskereskedelmi tevékenység fedezeti szintje 14,6 %-nyit csökkent jellemzően a bútor és lakberendezési cikkek értékesítésének megszüntetése miatti 2007-ben opciós vételi

ajánlatokkal átadott készletekből még le nem számlázott készletek beszerzési áron történő kiszámlázása miatt. A lakásfelszerelés-, és a kozmetikai üzletág kiskereskedelmi árösszintje is emelkedett, a ruházat árösszintje bázisszint körülbelül alakult, míg a zenei üzletág árösszintje csökkent.

Termelési tevékenység fedezeti szint változására a forint árfolyam alakulása hatott, melyet az üveg és kristálytermékek bázisév végén végrehajtott, átlagosan USD-ben 23,4 %-os mértékű áremelése ellentételezett. Bútortermelésünk fedezetére az alacsonyabb fedezeti szintű exportértékesítés részarányának csökkenése és az előző év negyedik negyedévében végrehajtott exportáremelés pozitívan hatott, melyet azonban a kedvezőtlen árfolyamalakulás közel ellentételezett.

A tárgyévi fedezeti szint változásra az egyéb alaptevékenységnek az értékesítés nettó árbevételén belüli részarány-változása pozitívan hatott, mivel a bázisidőszakhoz viszonyítva 4,2 %-kal emelkedett, a Csoport kereskedelmi tevékenységének szűkítése miatt.

IV. A költségek alakulása

A Csoport működési költségei bázis időszakhoz képest 234,8 M Ft (11,8 %) csökkenést mutatnak.

A működési költségeken belül a legnagyobb részarányt (39,6 %) a **személyi jellegű költségek** jelentik, melyek a bázis évhez képest 21,1 %-kal csökkentek. A Csoport tevékenységének átalakítása során szükségszerűen felmerülő létszámleépítések egyszeri többletköltségeinek elszámolása mellett jelentősen hatott a személyi jellegű költségek alakulására az átlagos állományi létszám felhasználása is.

Csoportszinten a teljes munkaidős létszám előző évhez képest 28,6 %-kal csökkent, az átlagléttség 26,7 %-kal, a teljes munkaidőben foglalkoztatottak bérszínvonala pedig 7,2 %-kal.

Legjelentősebb költségmegtakarítást a személyi jellegű költségek felhasználásánál a Domus ért el, a boltbezárások és a kereskedelmi tevékenység megszüntetése miatt végrehajtott létszámcsökkenés miatt.

A Csoport teljes munkaidőben foglalkoztatott állományi létszáma 350 fővel csökkent egy év alatt.

A működési költségeken belül a második legnagyobb részarányt (32,9 %) az **anyagjellegű költségek** képviselik. Értékük a bázis időszakhoz képest 10,2 %-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 igénybe vett szolgáltatásának értéke.

A nem termelő cégek anyagköltsége bázisidőszakhoz képest 24,2 %-os csökkenést mutat a tevékenységek visszafejlesztése miatt. A nem termelő vállalatok anyagköltségén belül a legnagyobb részarányt a víz, gáz, energia költségek jelentik (81,8%), melyek értéke jelentősen visszaesett, értékük 19,5 %-os csökkenést mutat a bázishoz viszonyítva a tarifális emelkedések ellenére.

Csoportszinten az igénybevett anyagjellegű szolgáltatások költségei előző évhez képesti 12,8 %-os csökkenése a tevékenység szűkülésének és a társaságoknál bevezetett költségcsökkentő intézkedéseknek köszönhető. A bekövetkezett boltbezárások és a bevezetett költségcsökkentő intézkedések hatására Csoportszinten többek között csökkentek a bérleti díjak, a

kommunikációs, szállítási költségek, ügynöki jutalékok, szakértői díjak, hirdetés, reklám és marketing költségek, valamint az őrzés, vagyonvédelem költségei. A bérleti díjakon kívül az igénybevett szolgáltatásokon belül szintén nagy részarányt képviselő karbantartási költségek, bér munkadíjak értéke bázishoz képest növekedett. Cégcsoport szinten az egyéb szolgáltatások értéke is csökkenést mutat. (-34,2 %)

Csoportszinten az **amortizációs költségek** a működési költségek 17,2 %-át teszik ki, értéke bázishoz képest 7,1 %-os növekedést mutat. Jelentős amortizációs költségnövekedés a Keringatlan Kft.-nél figyelhető meg, mely elsősorban a Sugár Üzletközpont átépítése kapcsán még a 2007. évben végrehajtott aktiválások következett be.

Az **egyéb ráfordítások** a működési költségek 8,7 %-át teszik ki a beszámolási időszakban, értéke bázisszinten alakult.

A Cégcsoport **értékesítési költsége** a bázis időszakhoz képest jelentős mértékben, 36,3 %-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 anyagköltség bázishoz képest 3,6 %-os csökkenést mutat, mely az Ajka Kristály Kft. esetében megfigyelhető anyagköltség növekedésnek (12,1 %), illetve a Bebufa Kft. esetében megfigyelhető 33,3 % -os anyagköltség csökkenésnek köszönhető.

Termelő cégeink anyagköltségének 47,9 %-át az alap és segédanyagok, 50,3 %-át a víz, gáz energiaköltségek teszik ki. Alap és segédanyagok értéke bázishoz képest 11,0 %-kal csökkentek, míg a felhasznált víz, gáz és energia költségek 6,5%-kal emelkedtek.

Termelő cégeink igénybevett anyagjellegű szolgáltatásának értéke csökkenést mutat bázisidőszakhoz képest.

Az értékesítési költségek nagy részét képező Eladott áruk beszerzési értéke (ELÁBÉ) előző évhez képest 49,4 %-os csökkenést mutat, mely jelentős mértékben csökkent a Domus Zrt. esetében a végrehajtott boltbezárások miatt, valamint a Balaton Bútorgyár Zrt. esetében a kieső forgalommal arányban.

V. A Csoport eszközei és forrásai

A Cégcsoport mérleg-főösszege 1,9 %-kal csökkent a bázis időszakhoz képest.

A befektetett eszközök állományában előző évhez képest 556,9 M Ft-os (2,5%) csökkenés mutatkozik.

Az **immateriális javakban** bekövetkezett 16,9 %-os csökkenést döntőrészt a Csoport könyveiben vagyoni értékű jogként nyilvántartott FTC Kereskedelmi Jogra 2007. év végi értékeléskor elszámolt 19,6 %-nyi értékvesztés okozza.

A **tárgyi eszközök** állománya 211,6 M Ft-tal, (1,2 %) csökkent az előző időszakhoz képest. Jelentős állománycsökkenés az Ajka Kristály Kft.-nél figyelhető meg az eszközberuházások tudatos visszaszorítása miatt, a Fotex Cosmetics Kft.-nél a Sugár Üzletközpontban bérelt

üzlethelyiségen végzett beruházás kivezetése miatt, valamint a Fotex Nyrt-nél a még 2007. évben kivezetésre került bérleti jogok a SKÁLA Üzletközpontokkal kapcsolatban.

A hosszú távú befektetések állományában előző év azonos időszakához képest jelentős növekedést javarészt az okozta, hogy a Domus jelentős összegű kölcsönt nyújtott a minimális Domus részesedéssel megindított bútorkereskedelmi cégek részére készletkivásárlásra.

A Goodwill értéke előző év azonos időszakához képest 354,4 M Ft-tal (11,2 %) csökkent. A csökkenés döntően a 2007. év végi értékvesztés elszámolásából adódott. A vezetés értékelte a könyvekben szereplő goodwill értékvesztésének szükségességét és úgy döntött, hogy azon cégekre eső goodwill esetében értékvesztést számol el, ahol a jövőbeni diszkontált cash flow nem támasztja alá az értéket.

A forgóeszközök együttesen 0,8 %-kal csökkentek a bázis állományhoz viszonyítottnak, mely a pénzeszközállomány 10,5 %-os növekedése, a követelések 1,0 %-os növekedése, a készletek 28,9 %-os csökkenése, illetve az értékpapírok állományának megnövekedése miatt következett be.

A **készlet**állomány 28,9 %-os csökkenését döntőrészt a Domus Zrt-nél megfigyelhető áruházbefizetések és készletleépítések hatásaként jelentkező készletállomány csökkenés, továbbá a Hungaroton Records Kft. és Ajka Kristály Kft. készletállományára 2007. év végén elszámolt selejtezések és értékvesztések okozták.

Az értékpapír állomány jelentősen emelkedett az előző évhez viszonyítva, 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 5,7 %-át teszik ki a kötelezettségek, melyek az előző évhez képest 25,7 %-os csökkenést mutatnak.

A kötelezettségek 31,0 %-át a hosszú lejáratú kötelezettségek, 69,0 %-át pedig a rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki.

A hosszú lejáratú kötelezettségek értéke előző évhez képest 4,1 %-kal nőtt.

A hosszú lejáratú kötelezettségeket teljes egészében az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek teszik ki. Itt kerültek kimutatásra a korábbi évek halasztott adó kötelezettségei, illetve többek között a Bebufa Kft. gépjármű vásárlásához felvett hitele, valamint a Hungaroton Records Kft. Steinway zongora vásárlására felvett hitele, továbbá a Keringatlan Kft. esetében a bérbe adott ingatlanok esetében a vevőktől kapott kauciók értéke, illetve a Domus Zrt. esetében a bérbe adott ingatlanokra bérlőktől kapott óvadékok összege.

Rövid lejáratú kötelezettségeink mérleg szerint 34,1 %-kal csökkentek. Rövid lejáratú kötelezettségeinket teljes egészében az egyéb tartozások teszik ki. Itt kerültek kimutatásra a Csoport rövid lejáratú kötelezettségei, valamint a passzív időbeli elhatárolások értéke. Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományának csökkenése a vevőktől kapott előlegek 26,8 %-os növekedése mellett a Cégcsoport szállítóállományának ill. az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenésével magyarázható. Jelentős szállítói állománycsökkenés figyelhető meg a Domus Zrt. esetében, továbbá jelentősen csökkent a Keringatlan Kft., illetve Hungaroton Records Kft. szállítói állománya is.

A Csoport forrásán belül a saját tőke aránya 93,7 %.

A jegyzett tőke bázisidőszakhoz viszonyítva 200 MFt-tal növekedett a tárgyidőszakban, mivel Társaságunk osztalékelsőbbségi részvény kibocsátásával alaptőke emelést hajtott végre a bázisév IV negyedévében. A kimutatott saját tőke a bázishoz viszonyítottan további 1,1 Mrd Ft-tal csökkent a saját részvény vásárlások következtében.

A saját tőkén belül az eredménytartalék jelentős változását a 2007. 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 Székhely 2007 Kft. közötti tranzakciókból keletkezett árfolyam-differenciának a rendezése okozza. A saját tőke egyéb tartalék (good-will) értéke bázishoz viszonyítva 86,3 M Ft-tal csökkent (11,9 %), mely csökkenést az éves értékcsökkenés elszámolása okozza.

A kisebbségi részesedés jelentős növekedése a tárgyidőszakban a kisebbségi tulajdonosokra a Csoport eredményéből rájuk eső rész, illetve a velük kapcsolatban a bázis évi osztalékfizetési kötelezettség kimutatásából ered.

Személyi és szervezeti változások

A tulajdonosok döntése alapján 2008. február 29-ével a DVDrent Kft. beolvadt a Fotexnet Kft-be. Az átalakulással a Fotexnet Kft. tevékenységi köre a beolvadó társaság főbb tevékenységi köreivel: a DVD kölcsönzéssel, értékesítéssel, s a Sugár üzletközpontban működő mozi és büfé üzemeltetésével bővült. Mindkét társaság ügyvezetője Porkoláb Péter úr volt, így személyi változás nem következett be.

A Kontúr Zrt-be 2008. február 29-én beolvadt a Norba Kft, a Fotex III. Kft. és a Fotex Kont Kft. A beolvadó cégek közül a Norba Kft. az előző évben már a konszolidációs körbe vont társaságként szerepelt, a Fotex III. Kft. és a Fotex Kont Kft. unokavállalatként, nagyságuk miatt nem voltak teljes körű konszolidációba vonva. A beolvadó társaságok is a Kontúr Zrt-vel azonos, ingatlanhasznosítást (bérbeadás) végeztek.

2008. január 1-jével a Fotex Records Kft. beolvadt a Hungaroton Records Kft.-be, s addigi tevékenységét, mely a MOM Park bevásárlóközpontban lévő üzletek tovább bérleményeztetése volt, a továbbiakban a befogadó társaság végzi. A Fotex Records Kft. ügyvezetője, dr. Gregorits Ferenc úr megbízatása a Csoportnál megszűnt.

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 157.885 db-ra jutó ellenérték került a mai napig kifizetésre, 177.101 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.

A dematerializálás miatt érvénytelenített részvényekből 1.210 db-ra jutó ellenérték került a mai napig kifizetésre, 140 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 eredményeként a Fotex Nyrt.-nek az üzletház megnyitásától az üzletházban lévő mozi megnyitásáig bérleti díjcsökkentést ítélt meg a bíróság, melyet az alperes pénzügyileg rendezett. A Fotex Nyrt. által a MOM-Park ellen indított kártérítés megfizetése iránt indult per tárgyában a felek peren kívüli egyezségeket kötöttek, s a per 2008. január 8-án megszüntetésre került. A Fotex Csoport a Bérbeadóval közös megállapodást kötve - 2003. év végi fordulónappal - a MOM PARK bevásárló központban lévő bérleményét cca. 1.500 m²-rel, 2008. január 15-ével további cca. 2.000 m²-rel csökkentette tevékenységének átalakulása miatt. Jelenleg 3.300 m²-t meghaladó területet bérel.

A FOTEX Nyrt. a 2007. augusztus 31-i közgyűlési felhatalmazás alapján 2007. november 26-án kelt határozatával döntött a Társaság alaptőkéjének felemeléséről osztalékelsőbbbségi részvények zártkörű forgalomba hozatalával.

A jegyzési elsőbbségi jogot a Közgyűlés 2007. augusztus 31-én kelt, 32/2007. sz. határozata - zártkörű forgalomba hozatal céljára tekintettel - a vezetői érdekeltségi rendszer alapját képező osztalékelsőbbbségi részvény kibocsátásakor kizárta a Gt.313.§(4) bekezdése alapján.

Az alaptőke-emeléssel forgalomba hozatalra került 2.000.000 db, egyenként 100,- Ft névértékű, egyenként 100,- Ft kibocsátási értékű osztalékelsőbbbségi részvény.

A Társaság alaptőkéje az alaptőke felemelése után: 7.272.365.000,- Ft, melyet a Cégbíróság 2007. december 17-i hatállyal jegyzett be. A vezetői érdekeltségi rendszer alapját képező osztalékelsőbbbségi részvényeket a Fotex Nyrt. a Csoport vezetőinek a közgyűlés által meghatározott áron értékesítette a részvények lejegyzőjétől történő visszavásárlás után. A vételi és eladási tranzakciónak közvetlen eredményhatása nem volt. A megvásárláshoz piaci kamat felszámításával nyújtott kölcsönt adott az érdekelteknek.

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

Budapest, 2008. május 21.

Várszegi Gábor
vezérigazgató