

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

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

A Fotex Nyrt. jelen jelentés részeként közzéteszi nem konszolidált, magyar számviteli szabályok szerinti anyavállalati mérleg és eredménykimutatását is, melynek adatai nem auditáltak.

A konszolidációba vont társaságok köre a bázisidőszakhoz viszonyítva az alábbiak szerint változott: A Csoporton belüli szervezeti átalakítás miatt a bázisidőszak első félévében 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 Székhely 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 összetevékenységéhez 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, a termelő tevékenység átstrukturálására, illetve új üzletágak hatékony beindítására fordítani az átalakítás előtt legnagyobb árbevételt realizáló kereskedelmi tevékenységből való kivonulása után.

A Fotex Nyrt. jelenlegi pénzügyi befektetéseit az Európai Unió tagállamaiban kívánja bővíteni, melynek érdekében a Társaság 2008. augusztus 4-én megtartott rendkívüli közgyűlése az Európai Részvénytársasággá történő átalakulásáról határozott.

Az Európai Részvénytársasággá történő átalakulással (továbbiakban SE) lehetővé válik a belső piac kiterjedése azon gazdasági társaságoknál, amelyek tevékenysége nem kizárólag helyi igények kielégítésére korlátozódik. Az elmúlt évek tapasztalatai szerint a management fizikai jelenléte a befektetéseink által megcélzott piacokon elkerülhetetlen. Egy európai szintű expanzió realizálásához, a megcélzott jövőbeni növekedés eléréséhez a szükséges piaci rugalmassághoz a jelenleginél nagyobb mobilitásra van Társaságunknak szüksége.

Az EU-s céggé való átalakulás lehetőséget nyújt az Európai Unión belüli székhely változtatásra, ezzel mód nyílhat a jövőbeni optimális terjeszkedéshez szükséges közvetlen jelenlét nyújtotta előnyök kihasználására, több, pontosabb és gyorsabb információ beszerzésére, rugalmasabb finanszírozás és/vagy tőkebevonás realizálására, adó optimalizálásra, a consulting tevékenység mint új üzletág hatékony beindítására, a megcélzott piacokon lobbizási tevékenység bonyolítására, a jelenlegi holding tevékenység nemzetközi szintű bővítésére, az exportban érdekelt mindenkor holding tagok sikeresebb marketing és finanszírozási támogatására. A könyvek hivatalos euróban való nyilvántartása könnyíti a nemzetközi kisbefektetők tájékozódását, ezzel együtt jelentősen növekedhet a likviditás a piacokon. Módot adhat azoknak az intézményes befektetőknek is az anyavállalat Társaság részvényeibe való befektetésre, akiknek üzletpolitikája egyébként nem teszi lehetővé a fejlődő piacokon való részvény vásárlást. A fentiek mind a Társaság működését segíthetik jelentősen, mind pedig a részvényesei számára nyújthatnak a jelenlegivel összevetve jelentős előnyöket. Miután a Társaság alaptevékenysége nem változik, a működés finanszírozható mértékben növekvő költségein kívül az átalakulás kockázata jelentéktelen, nem összevethető a megnövekedő üzleti lehetőségek adta gazdasági előnyökkel. Az átalakulás által biztosítható többlet tevékenység és az ehhez kapcsolódó elvárható profit teljes mértékben fedezheti a költségek növekedését.

Figyelembe véve, hogy a Fotex Csoport bevételeit jelenleg is részben forintban, részben pedig devizában, vagy az euro árfolyamához kötve realizálja, így a Csoport, illetve ezzel összefüggően az anyavállalat bevételeit illető árfolyam kockázat a jelenlegihez viszonyítva nem változik.

A Csoport vagyonának döntő hányadát az anya- és leányvállalatok tulajdonában lévő ingatlanok képezik. Az ingatlanvagyon döntő része Csoporton kívüli bérbeadással hasznosul. 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 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 ingatlanaiban 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 adták a II. emeleti vendéglátó, szórakoztató szint kivételével, ahol még néhány üzlethelyiség kiadás alatt van. A kiskereskedelmi forgalom visszaesése, a gazdasági nehézségek érzékenyen érintik az üzlethelyiségek bérbeadásának lehetőségeit. A Csoport

irodaállománya gyakorlatilag B kategóriájú irodaházakban lévő kiadható ingatlanállományt jelent. A modern irodaállomány jelentős bővülésének következtében a nem A kategóriás irodaállomány bérbé 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. Bérbéadásuk az üzlethelyiségekénél nehezebb, több munkát igényel. Kihaszínatlansági mutatójuk csoportszinten az átlagos piaci tendenciánál kedvezőtlenebb.

A következő időszak fontos feladata a bérbéadások területén a kiadatlan területek bérbéadása mellett a határozatlan idős és kedvezőtlen bérleti díjú szerződések felülvizsgálata és újratárgyalása, s a kiadottsági mutatók mellett a bérlők minőségi összetételének javítása, valamint az ingatlan portfólió fejlesztése és tisztítása, a potenciálisan fejleszthető ingatlanokon tervezett beruházások előkészítése.

I. Eredményalakulás

A Csoport a 2008. I. félévét 628,1 M Ft kisebbségi érdekeltséggel csökkentett adózott eredménnyel zárta.

A Cégcsoport bruttó fedezete a bázis időszakhoz képest 8,0 %-kal, azaz 359,8 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 1.731,5 M Ft-tal (22,6 %) csökkent, addig az értékesítési költségek esetében 1,372 M Ft (43,2 %-os) csökkenés figyelhető meg.

A tevékenység érdekében felhasznált működési költségek tömege 814,1 M Ft-tal csökkent a bázis időszakhoz képest.

A fentiek összevont hatása alapján a Csoport üzemi, üzleti eredménye 2008. I. félévében 628,1 M Ft, mely 422,2 M Ft eredményjavulást jelent a bázis időszakhoz viszonyítottan.

A Csoport pénzügyi műveleteinek eredménye 65,5 M Ft. Értéke a bázis időszakhoz képest 101,2 M Ft-tal nőtt, mely növekedést az alábbi tényezők összevont hatása okozza:

A kamatbevételek előző évhez képesti 7,3 %-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 78,9 %-kal csökkentek a fizetett bankkamatok visszaesése miatt.

A pénzügyi műveletek egyéb sora bázishoz képest 89,3 MFt-os javulást mutat.

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 javulást a bevétel visszaesést meghaladó mértékű költségcsökkenés okozta, mely jellemzően a változó USD-EUR átváltásból adódó árfolyamdifference elszámolásának eredménye.

Adózás előtti eredményünk a fent említettek hatására 843,9 M Ft, mely 555,5 M Ft-os javulást mutat a bázisidőszakhoz viszonyítva. A kisebbségi részesedésre jutó eredményhányad a beszámolási időszakban 3,9 M Ft-tal rontja a Csoport eredményét. A kisebbségi tulajdonosok a leányvállalatok eredményéből tulajdoni hányaduk alapján részesülnek. A Csoport kisebbségi részesedéssel korrigált adózott eredménye 628,1 M Ft.

II. Árbevétel

A Fotex Csoport értékesítési nettó árbevétele a bázisidőszaki 77,4%-a. Exportárbevétele bázisszintű (82,6%), belföldi konszolidált forgalma az előző év hasonló időszakainál alacsonyabb (76,0 %).

A Csoport árbevételének fentiekben kimutatott alakulása alapvetően a kereskedelmi üzletágból való kivonulás eredménye. A bázisadatok tartalmazzák a beszámolási időszakban megszüntetésre került teljes körű kozmetikai és háztartási kiskereskedelemnek 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 15,3 %-kal csökkent bázisidőszakhoz képest, a tervezettnél megfelelően a kis- és nagykereskedelmi tevékenység árbevétele a bázisadatokhoz viszonyítva 39,6 %-ra illetve 89,7 %-ra csökkent, s bázisszinten alakult az egyéb alaptevékenység bevétele.

A Csoport **termelő tevékenységet** folytató társaságainak köre a bázishoz viszonyítva nem változott. Folyóáras összárbevétele a bázisnál 15,3 %-kal kisebb. 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 9,2 %-kal csökkent. Realizált árbevételének 88,8 %-át jelentő exportértékesítése a bázis 92,3 %-a. A beszámolási időszakban USD-ben számított árbevétele 6,6 %-kal, (74,3 M Ft-nak megfelelő összeggel) emelkedett, 25,6 %-os volumencsökkenés és a termékek fajlagos devizaegységárainak átlagos 43,5 %-os növekedése mellett. A beszámolási időszak első negyedévében megfigyelhető és ennek megfelelően 2008. évre prognosztizált értékesítési volumencsökkenése miatt a Kft. termelőkapacitásait a piac felvevőképességéhez igazította. A második negyedév végére üvegolvasztó kapacitását 1-1 db káli és ólomüveg olvasztóra módosította. A beszámolási időszakban 164,30 Ft/USD átlagos árfolyam alakult ki a bázisidőszaki 189,24 Ft/USD-vel szemben, melynek következtében 157,0 M Ft árbevétel elmaradás keletkezett. Belföldi értékesítése folyóáron 20,2 %-kal csökkent a végrehajtott 30,6 % átlagos áremelés ellenére. A Csoport bútortermelő divíziójának termelésből realizált konszolidált nettó árbevétele 14,9 %-kal kevesebb az előző év hasonló időszakiénál. A belföldi értékesítés 30,8 %-kal emelkedett a bázisadatokhoz viszonyítottan, elsősorban a központosított közbeszerzéseken elért bevétel 35,0%-os, valamint az egyéb pályázatok által elért 40,0 %-os növekedésnek köszönhetően. Emelkedett a viszonteladói forgalom is 23,0 %-kal, s mindössze 1,0 %-kal növekedett a saját bolti forgalma. A bútortermeléssel realizált exportbevételek 51,2 %-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 közel harmadát jelentő vevő nem fogadta el, importszükségletét más gyártóval elégíti ki. Ezen kieső exportforgalmat új vevő felkutatásával nem sikerült még pótolni, de a felszabadult kapacitások belföldi megrendelésekkel való kitöltése és újabb külföldi partnerek felkutatása a tárgyévben az eddigieknél is kiemeltebb feladatot jelent.

A Csoport kimutatott forgalmának egyre kisebb hányadát képezi a kiskereskedelmi tevékenységből származó bevétel. A koncepcióváltásnak megfelelően e tevékenység összbevételhez viszonyított aránya mindössze 9,1% (bázis 19,3 %).

A Csoport **kiskereskedelmi forgalma** előző időszakhoz viszonyítva 39,6 %-ra csökkent. A kiskereskedelmi forgalom alakulása az e tevékenységre elhatározott tudatos visszafejlesztés

eredménye. A beszámolási időszakban a Csoport kiskereskedelme a termelővállalatok 11 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, s a Primo Zrt. 3 ruházati termékeket forgalmazó kiskereskedelmi egységén 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 raktáráruház működtetésére 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 a Keringatlanba beolvadt 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 34,9 %-kal csökkent, döntően a MOM parkban lévő kiskereskedelmi egységének a bázisév végi bezárásából eredő forgalomkiesés miatt, de a továbbüzemeltetett kiskereskedelmi boltjainak forgalma is 9,0 %-kal kisebb a bázisidőszakénál. A Kontúr Zrt. egy kereskedelmi egységet működtetett, melynek tevékenysége a beszámolási időszak áprilisában megszűnt. A Hungaroton Records Kft. által működtetett kiskereskedelmi egységek együttesen 4,0 %-os forgalomcsökkenést realizáltak 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 4,1 %-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 ruházati nagykereskedelmi forgalmunk együttesen 6,4 %-kal csökkent a belföldi nagykereskedelmi bevétel 3,8 %-os emelkedése, s az exportforgalom 61,2 %-os csökkenése miatt. A hanghordozók nagykereskedelmének forgalma 12,1 %-kal csökkent. Ezen üzletág exportbevétele a kedvezőtlen árfolyamalakulás ellenére 3,4 %-kal nőtt, de 18,6 %-kal visszaesett a belföldi nagykereskedelmi forgalma.

Az összárbevétel egyre növekvő hányadát (60,2%-át) képezi 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 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, de továbbbérleményeztetésből származó árbevétellel rendelkezik maga az anyavállalat (Duna Plaza bérlemények), valamint a Hungaroton Records Kft. (MOM Park Bevásárlóközponti bérlemények) is. A Cégcsoport ingatlanportfóliójában felszabaduló ingatlanok bérbeadását a Sigma Kft. végzi. Az év első felében mindhárom piaci szegmensben (kiskereskedelmi ingatlanok, irodás és raktárak) területén 18 új bérleti szerződés született, továbbá 10 bérleti szerződés hosszabbítást és 17 szerződés módosítást tudott realizálni a Kft. Az előző év azonos

időszakához viszonyítottan ötödére csökkent az új szerződéskötések száma a kiskereskedelmi egységek tekintetében.

Legnagyobb bérleti díjbevételt elérő társaságunk, a Keringatlan Kft., mely konszolidált bevételét 23,4 %-kal növelte. Bevétel-növekedése 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 első felében lezajlott jelentős árfolyam ingadozások a többnyire negyedévenként kiszámlázott bevételeinket 3,0 %-kal növelték meg. A Domus Zrt. a profilváltás után az első félévben 63,2 %-kal növelte meg bérleti díjbevételeit a bázishoz viszonyítottan, annak ellenére, hogy az épületeinek egy részét még nem sikerült bérbe adni. Az ingatlan bérbeadással foglalkozó társaságaink közül egyedül a Kontúr Zrt-nek csökkent (5,5 %-kal) az ingatlan bérbeadásból származó jövedelme, mivel nőtt a kiadatlan üzlethelyiségek 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 dinamikusan emelkedett a bázishoz képest.

III. Fedezet

A Csoport bruttó fedezeti tömege a bázisév hasonló időszakához viszonyítottan 359,8 M Ft-tal (8,0 %-kal) csökkent. A bruttó fedezeti tömeg csökkenése a forgalom 22,6 %-os visszaszorulásával, valamint a fedezeti szint 11,0 %-nyi emelkedésével történt. A fedezeti tömeg az értékesítési költségcsökkenése miatt 652,6 M Ft-tal emelkedett, de forgalomkiesés következtében 1.012,4 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 5,8 %-nyit bővült, a termelési tevékenységé ezzel szemben 4,1 %-nyit csökkent.

A kiskereskedelmi tevékenység fedezeti szintje 9,4 %-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 kozmetikai üzletág kiskereskedelmi árrésszintje is emelkedett, a ruházat árrésszintje 5,0 %-nyit bővült, a kedvező árfolyamalakulás miatt importbeszerzéseken elért árrészbővülés miatt. A zenei üzletág árrésszintje a bázisév folyamán felvett, abban történelmi időszakban szereplő, könyvértékesítés révén elért magas árrés miatt emelkedett.

Termelési tevékenység fedezeti szint csökkenése az eltérő fedezeti szinttel dolgozó termelő tevékenységek arányváltozásának következménye, mivel mind az üveg-, mind a bútorgyártás termelési tevékenységének fedezeti szintje emelkedett. Az üveg és kristálytermékek vonatkozásában az emelkedő energiaárak, a forint árfolyam alakulása, illetve a munkaigényesebb, fajlagosan magasabb önköltséggel előállítható kiegészítő termékösszetétel kedvezőtlenül hatott, melyet azonban az üveg- és kristálytermékek bázisév végén végrehajtott,

átlagosan USD-ben 43,5 %-os mértékű áremelése ellentételezett. Bútortermelésünk fedezetére az alacsonyabb fedezeti szintű exportértékesítés részarányának csökkenése és az előző év negyedik negyedévében végrehajtott exportáremelés pozitívan hatott. A bútorgyártás a kedvezőtlen árfolyamalakulás ellenére 7,7 %-os fedezeti szint növekedést ért el.

A tárgyévi fedezeti szint változásra az egyéb alaptevékenységnek az értékesítés nettó árbevételén belüli részarány-változása pozitívan hatott, mivel a bázisidőszakhoz viszonyítva részaránya közel 10,0 %-kal emelkedett, a Csoport kereskedelmi tevékenységének szűkítése miatt.

IV. A költségek alakulása

A Csoport működési költségei bázis időszakhoz képest 814,1 M Ft (19,6 %) csökkenést mutatnak.

A működési költségeken belül a legnagyobb részarányt (39,9 %) a **személyi jellegű költségek** jelentik, melyek értéke a bázis évhez képest 23,7 %-kal csökkent.

A Cégcsoportba tartozó Társaságok jellemzően megtakarítást értek el a személyi jellegű költségekben. Legjelentősebb költségmegtakarítást a Domus Zrt. a profilváltás következtében végrehajtott áruház bezárások miatti létszámcsökkenés és az Ajka Kristály Kft. a végrehajtott átszervezés miatti létszámcsökkenés hatására ért el. Csoportszinten az átlaglétszám 21,15 %-os csökkenése mellett 6,51 %-os bérszínvonal emelkedés figyelhető meg.

A Csoport teljes munkaidőben foglalkoztatott állományi létszáma 335 fővel csökkent egy év alatt.

A működési költségeken belül a második legnagyobb részarányt (35,4 %) az **anyagjellegű költségek** képviselik. Értékük a bázis időszakhoz képest 14,1 %-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 2,6 %-os csökkenést mutat a tevékenységek visszafejlesztése miatt. A nem termelő vállalatok anyagköltségén belül a legnagyobb részarányt a víz, gáz, energia költségek jelentik (81,4%), melyek értéke 3,9 %-os emelkedést mutat a tarifális emelkedések következtében.

Csoportszinten az igénybevett anyagjellegű szolgáltatások költségei előző évhez képesti 11, %-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, karbantartási költségek, ügynöki jutalékok, szakértői díjak, hirdetés, reklám és marketing költségek, valamint az őrzés, vagyonvédelem költségei. A bér munkadíjak és az oktatás, továbbképzés költségei bázishoz képest viszont növekedtek. Cégcsoport szinten az egyéb szolgáltatások értéke 19,7 %-os csökkenést mutat. Az egyéb szolgáltatások között bankköltségek, fizetett illetékek, hatósági és biztosítási díjak kerültek kimutatásra. A hatósági díjakon kívül – melynek értéke több, mint négyszeresére nőtt – az ide tartozó egyéb költségek csökkenést mutatnak előző év azonos időszakához képest.

Csoportszinten az **amortizációs költségek** a működési költségek 16,7 %-át teszik ki, értéke bázishoz képest 1,2 %-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 miatt következett be.

Az **egyéb ráfordítások** a működési költségek 8,0 %-át teszik ki a beszámolási időszakban, értéke bázisszinthez képest közel a felére esett vissza, mely visszaesést döntően az okozta, hogy a Keringatlan Kft. által a Magyar Építők Rt.-nek fizetett 190 M Ft kártérítés egyszeri tételt jelentett 2007. évben.

A Cégcsoport **értékesítési költsége** a bázis időszakhoz képest jelentős mértékben, 43,1 %-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 bázishoz képest 3,4 %-os csökkenést mutat, mely az Ajka Kristály Kft. esetében megfigyelhető anyagköltség növekedésnek (11,1 %), illetve a Bebufa Kft. esetében megfigyelhető 31,7 % -os anyagköltség csökkenésnek köszönhető. E jelentős csökkenés oka jellemzően az alacsonyabb termelési volumen, a termelés eltolódása az alacsonyabb anyaghányadú termékek irányába, illetve az alacsonyabb készültségi fokú anyagok felhasználásának növekedése a Norba Kft. tevékenységének beolvasztás utáni beindításával.

Termelő cégeink anyagköltségének 48,8 %-át az alap és segédanyagok, 49,3 %-át a víz, gáz energiaköltségek teszik ki. Alap és segédanyagok értéke bázishoz képest 12,4 %-kal csökkentek, míg a felhasznált víz, gáz és energia költségek 8,4 %-kal emelkedtek, elsősorban a tarifaváltozás hatása miatt. Termelő cégeink igénybevett anyagjellegű szolgáltatásának értéke csökkenést mutat bázisidőszakhoz képest.

Az értékesítési költségek nagy részét képező Eladott áruk beszerzési értéke (ELÁBÉ) előző évhez képest 44,2 %-os csökkenést mutat, mely jelentős mértékben csökkent a Domus Zrt. esetében a végrehajtott kiskereskedelmi tevékenység megszüntetése miatt, valamint a Balaton Bútorgyár Zrt. esetében a kieső forgalommal arányosan változott.

V. A Csoport eszközei és forrásai

A Cégcsoport mérleg-főösszege 4,6 %-kal csökkent a bázis időszakhoz képest.

A befektetett eszközök állományában előző évhez képest 136,5 M Ft-os (0,6 %) csökkenés mutatkozik.

Az **immateriális javakban** bekövetkezett 20,8 %-os csökkenést döntőrészt a Csoport könyveiben vagyoni értékű jogként nyilvántartott FTC Kereskedelmi Jogra 2007. év végi értékeléskor elszámolt értékvesztés okozza.

A **tárgyi eszközök** állománya 60,5 M Ft-tal, (0,3 %) nőtt az előző időszakhoz képest. Jelentősebb állománynövekedés az Ajka Kristály Kft.-nél figyelhető meg 2008. I. félévében végrehajtott eszközberuházások miatt, míg jelentősebb állománycsökkenés 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** bázishoz viszonyított jelentős mértékű növekedését egyrészt a Fotex Nyrt. által a tárgyévben management ösztönzési rendszerének keretén belüli részvényvásárláshoz nyújtott kölcsön, továbbá az okozza, hogy a Domus jelentős összegű kölcsönt nyújtott a minimális Domus részesedéssel megindított bútorkereskedelmi cégek részére készletkivásárlásra.

A Goodwill értéke előző év azonos időszakához képest 297,6 M Ft-tal (9,6 %) 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 11,7 %-kal csökkentek a bázis állományhoz viszonyítottan, mely a pénzeszközállomány 9,6 %-os csökkenése, a követelések 4,9 %-os növekedése, a készletek 28,2 %-os csökkenése, illetve az értékpapírok állományának megtöbbszöröződésének együttes hatásaként következett be.

A **készletállomány** 28,2 %-os csökkenését döntőrészt a Domus Zrt-nél megfigyelhető, a tevékenysége megszüntetése miatti áruházbekapások és készletkiadások hatásaként jelentkező készletállomány csökkenés, továbbá a Hungaroton Records Kft. és Ajka Kristály Kft. készletállományára 2007. év végén elszámolt selejtezések és értékvesztések okozzák.

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 **forrásállományának** 6,9 %-át teszik ki a kötelezettségek, melyek az előző évhez képest 5,4 %-os csökkenést mutatnak.

A kötelezettségek 27,4 %-át a hosszú lejáratú kötelezettségek, 72,6 %-át pedig a rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki.

A hosszú lejáratú kötelezettségek értéke előző évhez képest 1,4 %-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 bérbeadással foglalkozó cégeink esetében a bérbe adott ingatlanokra a bérlőktől kapott óvadékok összege.

Rövid lejáratú kötelezettségeink mérleg szerint 7,8 %-kal csökkentek. Rövid lejáratú kötelezettségeinket teljes egészében az egyéb tartozások teszik ki. Itt kerültek kimutatásra a Csoport rövid lejáratú kötelezettségei, a céltartalékok, valamint a passzív időbeli elhatárolások értéke. Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományának csökkenése a vevőktől kapott előlegek 8,1 %-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., Primó Zrt. szállítói állománya is, jelentős szállítói állománynövekedés az Ajka Kristály Kft-nél figyelhető meg.

A Csoport forrásán belül a saját tőke aránya 93,1 %.

A jegyzett tőke bázisidőszakhoz viszonyítva 200 M Ft-tal (2,8 %) növekedett a tárgyidőszakban, mivel Társaságunk osztalékelsőbbeségi részvény kibocsátásával alaptőke emelést hajtott végre a bázisév IV. negyedévében.

A tárgyévben történt saját részvény vásárlások következtében 2,1 Mrd. Ft-tal csökkent a saját tőke állomány.

A saját tőkén belül az eredménytartalék jelentős változását a 2007. év mérleg szerinti eredményének eredménytartalékba történő átvezetése, a külföldi leányvállalatok euróban 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 (12,2 %), mely csökkenést az éves értékcsökkenés elszámolása okozza.

A kisebbségi részesedés 87,0 %-os csökkenése a tárgyidőszakban a kisebbségi tulajdonosokra a Csoport eredményéből rájuk eső rész, illetve a velük kapcsolatos egyéb tranzakciók elszámolásából ered.

Személyi és szervezeti változások

A Csoport működésében az első negyedéves gyorsjelentésben közzétetteken kívül nem történt közzétételi kötelezettség alá tartozó változás.

Személyi változás a Keringatlan Kft. Felügyelő Bizottságában történt, ahol Várszegi Dávid addigi felügyelő bizottsági elnök a Kft. beruházási feladatainak közvetlen koordinálása miatt lemondott. A 2008. június 19-én megtartott taggyűlés a felügyelő bizottság új tagjává dr. Gyűlvészi Zsuzsannát választotta meg.

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 159.311 db-ra jutó ellenérték került a mai napig kifizetésre, 175.675 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.

A Fotex Nyrt. 2008. augusztus 04-én megtartott rendkívüli közgyűlése döntött a társaság Európai Részvénytársasággá (SE-vé) történő átalakulásáról. A közgyűlés a vagyonmérleg tervezet fordulónapját 2008. június 30-ban határozta meg. A közgyűlés határozata alapján azok a részvénytulajdonosok, akik nem kívánnak részt venni az átalakulással létrejövő Európai Részvénytársaságban, kötelesek ezt a szándékukat a közgyűlés napját követő 15 napon belül az Igazgatótanácsnak írásban bejelenteni a tulajdonukban lévő részvények 2008. január 31-ig történő zárolásának egyidejű igazolásával együtt. Jelen gyorsjelentés elkészítésének napjáig ilyen szándéknyilatkozatot a Társaság részvényesei közül senki sem juttatott el az Igazgatótanácshoz.

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

Budapest, 2008. augusztus 14.

Várszegi Gábor
vezérigazgató