

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

A Fotex Csoport 2007. I-IX. 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 bázis év 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. a Kontúr Zrt-be, augusztus 31-én pedig az Azúr Zrt. a Keringatlan Kft-be olvadt be. A beszámolási időszak kibővült a Balaton Bútorgyár Zrt-ből ez év szeptember 30-án kivált Székely 2007. Kft-vel. 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 kereszt tulajdonlása miatt néhány esetben egymástól eltér.

A Csoport tárgyidőszaki eredményalakulását továbbra is döntően befolyásolta a Domus Zrt. tevékenységének átalakítása, a hagyományos kereskedelmi tevékenységének visszafejlesztéséből származó egyszeri többletköltségek megjelenése (készletleértékelések, felmondási költségek, stb.). A Domus átalakítása, a társaság zártkörűvé alakításával, a leányvállalatok beolvasztásával s a kereskedelmi tevékenység októberi megszüntetésével befejeződött, így a következő időszakban már ezen egyszeri átalakítási költségek a Domus-szal kapcsolatban nem fognak felmerülni. Ugyancsak ez évi, s továbbiakban nem jelentkező többletköltség felhasználást jelentett a bázis évben 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 árbevétel növekedés időarányosan, a felmerülő egyszeri, a teljes megnyitáshoz kapcsolódó marketingköltségek többletköltség felhasználása már felmerültek. A tárgyév végéig megszüntetésre kerül, s ezáltal még további egyszeri többletköltség felhasználást jelent a Keringatlan Kft-be beolvadt Azúr Zrt. visszafejlesztett kereskedelmi tevékenysége is.

### **I. Eredményalakulás**

A Csoport a 2007. I-III. negyedévet 254,5 M Ft kisebbségi részesedéssel csökkentett adózott nyereséggel zárta.

A Cégcsoport bruttó fedezete a bázis időszakhoz képest 8,4 %-kal, azaz 615,1 M Ft-tal csökkent. A bruttó fedezet bázishoz viszonyított csökkenése az értékesítési költségek és az értékesítés nettó árbevétele esetében is megfigyelhető csökkenésnek köszönhető.

Míg az értékesítés nettó árbevétele előző időszakhoz képest 1 816,2 M Ft-tal (13,6 %) csökkent, addig az értékesítési költségek esetében 1 201,0 M Ft (20,0 %-os) csökkenés figyelhető meg.

A tevékenység érdekében felhasznált működési költségek tömege 1 138,0 M Ft-tal csökkent a bázis időszakhoz képest.

A fentiek összevont hatása alapján a Csoport üzemi, üzleti eredménye 2007. I-III. negyedévében 528,6 M Ft, mely 534,3 M Ft eredményjavulást jelent a bázis időszakhoz viszonyítottan.

A Csoport pénzügyi műveleteinek eredménye -116,2 M Ft. A bázis időszakhoz képest 33,3 M Ft-tal csökkent, mely csökkenést az alábbi tényezők együttes hatása okozza:

A kamatbevételek előző évhez képesti 16,5 %-os csökkenését elsősorban a Cégcsoportba tartozó cégek szabad pénzeszközei alacsonyabb állományú lekötései után banktól kapott kamatbevételek bázishoz viszonyított elmaradása okozza. A kamatráfordítások előző időszakhoz képesti jelentős, 96,4 %-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 bázishoz viszonyítva 41,0 %-kal csökkent. A csökkenést a bevételek 3,8 %-os csökkenése mellett a ráfordítások 23,9 %-os növekedése 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 kiemelkedő nagyságú tételt jelentett bázisévben a Keringatlan Kft. és Ajka Kristály Kft. banki hitel-visszafizetésével kapcsolatban realizált árfolyamvesztesége, míg tárgyévben jelentős tételt jelentett a Cégcsoport banki hiteltől belső finanszírozásra történt átállásával a Downington Holding Sárlnél 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 412,4 M Ft, mely 489,6 M Ft-os javulást mutat a bázisidőszakhoz viszonyítva. A kisebbségi részesedésre jutó eredményhányad 15,0 M Ft-tal rontja a Csoport eredményét. A kisebbségi tulajdonosok a leányvállalatok eredményéből tulajdoni hányaduk alapján részesülnek.

A Csoport kisebbségi részesedéssel korrigált adózott eredménye 254,5 M Ft.

## **II. Árbevétel**

A Fotex Csoport értékesítési nettó árbevétele a bázisidőszaki 86,4 %-a. Exportárbevétele bázisszintű (100,6 %), belföldi konszolidált forgalma az előző év hasonló időszaknál alacsonyabb (83,2%).

A Csoport árbevételének fentiekben kimutatott alakulása alapvetően a kereskedelmi tevékenységből való tudatos kivonulás eredménye, mely során a bázisév adataiban még szereplő fotó és Telekom üzletágak megszüntetésre kerültek. A kozmetikai üzletágban való tevékenység jelenleg még folyamatban van, a bútor, lakberendezési üzletágban ez évben már befejeződött a kereskedelmi tevékenység megszüntetése, melyeknek eredményeként végrehajtott boltbezárások kieső forgalmából ered a belföldi forgalom csökkenése.

Csoportszinten a termelés 1,4 %-os csökkenésével bázisszinthez közel maradt, a tervezettnél megfelelően a kis- és nagykereskedelmi tevékenység árbevétele a bázisadatokhoz viszonyítva 46,8 %, illetve 31,0 %-kal csökkent, s 11,0 %-kal emelkedett az egyéb alaptevékenység bevétele.

A Csoport **termelő tevékenységet** folytató társaságainak köre a bázishoz viszonyítva nem változott. Folyóáras összárbevétele a bázisnál 1,4 %-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 időszakához képest 3,2 %-kal növekedett. A Csoport bútortermelő divíziójának termelésből realizált nettó árbevétele 10,3 %-kal kevesebb az előző év hasonló időszakiénál. A termelő tevékenységet végző társaságaink belföldi értékesítés nettó árbevétele csökkenést mutat, míg az export értékesítés árbevétele mindkét társaságunk esetében a kedvezőtlen árfolyamalakulás ellenére a belföldi forgalom alakulásánál kedvezőbb. Az üveggyártással foglalkozó társaságunk kisebb (10,6%) belföldi csökkenés mellett bázisszintet 5,7 %-kal meghaladó exportértékesítést realizált. Bútortermelő vállalatunk tényleges termelési értéke a bázisszintnél 10,3 %-kal alacsonyabb. A divízió bútorexportjának forintban kimutatott értéke a kedvezőtlen árfolyamalakulást némileg kiküszöbölve 2,6 %-kal csökkent. A belföldi termelési értékesítés azonban 30,0 %-kal esett vissza elsősorban a közbeszerzéseknek a megszorító intézkedések hatására kieső forgalma, illetve a lakossági kereslet visszaesése miatt. A különféle egyéb, nem közbeszerzéseken elnyert tendereken realizált árbevétel nem tudta pótolni a fenti forgalomkiesést.

A Csoport koncepcióváltása következtében fokozatosan kivonul a kereskedelmi tevékenységből. Ennek során megszüntette az addig nagy volumenű forgalmat lebonyolító zenei nagykereskedelmi társaságban való érdekeltségét (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 félévében eladta a kozmetikai és Telecom kiskereskedelmi boltjainak egy részét (Azúr Rt. és Fotex-2000 Kft. kiskereskedelmi hálózatának jelentős hányadának értékesítése), s a Domus Zrt. tőzsdei kivezetése után megkezdte, ez év október végéig befejezte a bútorértékesítő divízió profilváltását is, megszüntetve a bútor és lakberendezési cikkek kereskedelmét. A beszámolási időszak januárjában megszüntette a fotószolgáltatási és fotócikk kiskereskedelmét is. Ez év végén megszünteti a Keringatlan Kft-be beolvadt Azúr Zrt. által végzett kozmetikai, háztartási cikkek kereskedelmi tevékenységét. 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 20,2 % (bázis 33,3 %). E tendencia - a Csoport célkitűzéseiből következően - az elkövetkezendőkben tovább fog folytatódni.

A Csoport **kiskereskedelmi forgalma** előző időszakhoz viszonyítva 53,2 %-ra csökkent. A kiskereskedelmi forgalom alakulása az e tevékenységre elhatározott tudatos visszafejlesztés 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, bérbeadással kerültek hasznosításra.

A Csoport bútor-divíziójának ez év októberében megszüntetett 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 – egy kiskereskedelmi egység, s egy raktári értékesítést végző egység - működik a hagyományos Azúr profilban. A ruházati kiskereskedelmi forgalmunk 8,2 %-os csökkenése azonos kiskereskedelmi kapacitás fenntartása mellett következett be. A bázisévben a Kontúr Zrt-be beolvadt Kontúr Lakásfelszerelési Kft. fokozatosan megszüntette kiskereskedelmi tevékenységét. Mindössze egy kereskedelmi egységet működtetünk, melyből realizált árbevétel már a beolvadással létrejött Kontúr Zrt-ben jelentkezik. A bezárt boltokat bérbeadással hasznosítjuk, melyek bevétele az egyéb alaptevékenységek között kerül kimutatásra. A Fotex-2000 Kft. fotó kiskereskedelmi és szolgáltató tevékenysége a beszámolási időszak januárjában megszüntetésre került.

A Csoport **nagykereskedelmi tevékenységéből** származó forgalom marginális, az összforgalom 2,9 %-át képezi. Az elmúlt években megszüntetésre került a közvetítói nagykereskedelem, csak a saját gyártatású termékek (ruházat, hanghordozók) nagykereskedelmi értékesítését végzi a Csoport. A ruha nagykereskedelem bevétele a bázisban megemelkedett, az orosz piaci export bevételeket nem tudta a tényidőszakban megtartani, felére csökkent exportárbevétele. Ezt némileg ellensúlyozta a II-III. negyedévben forgalomnövekedést elért belföldi nagykereskedelmi tevékenysége. Kisebbséget realizáltunk a hanghordozók nagykereskedelmének forgalmában. 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 megszüntette 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 royalty-k, a reklámtevékenység árbevétele, illetve az internetes áruházi értékesítés, a DVD kölcsönzés, az újonnan megnyílt mozi jegy- és büféértékesítési árbevétele. A Csoport bérleti díjbevételei ingatlan bérbeadása bővülésének és a bérleti díjak emelkedésének köszönhetően jelentősen növekedtek a bázishoz képest.

### **III. Fedezet**

A Csoport bruttó fedezeti tömege a bázisév hasonló időszakához viszonyítottn 615,1 M Ft-tal (8,4 %-kal) csökkent. A bruttó fedezeti tömeg csökkenése a forgalom 15,6 %-os visszaszorulásával, valamint a fedezeti szint 3,3 %-nyi emelkedésével történt. A fedezeti tömeg a bekövetkezett forgalom-visszaesés következtében 1.057,1 M Ft-tal csökkent, de ezt 442,0 M Ft-tal ellentételezte az értékesítési költségeknek a forgalom-visszaesésnél nagyobb mértékű csökkenéséből eredő fedezeti szint növekedés.

A tárgyidőszakban a kiskereskedelmen kívül valamennyi főtevékenység fedezeti szintje emelkedett: a nagykereskedelmi 4,8 %-nyit, s a termelési tevékenységé pedig 3,9 %-nyit bővült. A kiskereskedelmi tevékenység fedezeti szintje 4,8 %-kal csökkent. A bútor és lakberendezési cikkek megszüntetése miatt végrehajtott leértékelések, kiadások miatt e cikkek forgalmán elért árrés szintje 10,6 %-nyit csökkent. A lakásfelszerelés, ruházat üzletág kiskereskedelmi árrésintje a kedvező - az árfolyam alakulásból következő - beszerzései miatt emelkedett, a zenei üzletág árrésszintje bázisszint körüli, s némileg csökkent a kozmetikai üzletági tevékenység fedezettartalma.

Kedvezően hatott a tárgyévi fedezeti szint változásra az egyéb alaptevékenységnek az értékesítés nettó árbevételén belüli részarány-változása, mely a bázisidőszakhoz viszonyítva 11,4 %-kal emelkedett, a Csoport kereskedelmi tevékenységének szűkítése és e tevékenység árbevételének növekedése miatt.

#### **IV. A költségek alakulása**

A Csoport működési költségei bázis időszakhoz képest 1 138,0 M Ft (15,5 %) csökkenést mutatnak.

A működési költségeken belül a legnagyobb részarányt (41,2 %) a **személyi jellegű költségek** jelentik.

A személyi jellegű költségek a bázis évhez képest 13,6 %-kal csökkentek, míg a teljes munkaidős átlagos létszám 25,2 %-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 18,3 %-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 viszonyítottan. Legjelentősebb költségmegtakarítást a személyi jellegű költségek felhasználásánál az Ajka Kristály Kft. ért el, termeléséhez igazított létszámcsökkentése következtében, de a boltbezárások és a kereskedelmi tevékenység visszaszorítása illetve megszüntetése miatt végrehajtott létszámcsökkenés miatt az Azúr Zrt. és a Domus Zrt. is jelentős személyi jellegű költségmegtakarítást ért el.

A Csoport teljes munkaidőben foglalkoztatott állományi létszáma 342 fővel csökkent egy év alatt.

A működési költségeken belül a második legnagyobb részarányt (35,6 %) az **anyagjellegű költségek** képviselik. Értékük a bázis időszakhoz képest 21,9 %-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 37,7 %-os csökkenést mutat a tevékenységek visszafejlesztése miatt. A nem termelő vállalatok anyagköltségén belül a legnagyobb részarányt a víz, gáz, energia költségek jelentik, melyek értéke jelentősen visszaesett, 30,6 %-os csökkenést mutat értékük a bázishoz viszonyítva a tarifális emelkedések ellenére.

Csoportszinten az igénybevett anyagi jellegű szolgáltatások költségei előző évhez képesti 5,6 %-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 35,5 %-kal csökkent bázis év azonos időszakához képest. A bérleti díjakon kívül szintén nagy részarányt képviselnek a szakértői díjak, a hirdetés, reklám, propaganda költségek, karbantartási költségek, illetve névhasználati díjak. A hirdetés, reklám, propaganda költségek, szakértői díjak, névhasználati díjak értéke növekedett előző 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.

Cégcsoport szinten az egyéb szolgáltatások értéke is csökkenést mutat. (-38,7 %)

Csoportszinten az **amortizációs költségek** a működési költségek 12,9 %-át teszik ki, értéke bázishoz képest 1,7 %-os csökkenést mutat, mely csökkenés a Csoporttagok egyedi könyvében elszámolt amortizáció összesített értékének bázishoz viszonyított csökkenésével magyarázható. Jelentős amortizációs költségcsökkenés az Ajka Kristály Kft-nél figyelhető meg, melynek oka, hogy 2006. II. félévében két kemence és egy üvegcsépp adagoló is teljes egészében nullára leíródott. A Cégcsoportba tartozó társaságok közül említésre méltó a Keringatlan Kft. amortizációs költségének emelkedése, mely emelkedést a Sugár Üzletközpont átépítése kapcsán végrehajtott aktiválások eredményezték. Szintén emelkedés figyelhető meg a Balaton Bútorgyár Zrt. esetében az új telephellyel kapcsolatos aktiválások miatt.

Az **egyéb ráfordítások** a működési költségek 10,3 %-át teszik ki a beszámolási időszakban.

Az egyéb ráfordítások értéke 2006. I-III. negyedévhez képest 13,9 %-kal csökkent.

A Keringatlan Kft. egyedi könyvében egyszeri, jelentős (190 M Ft) tételt jelentett az, hogy 2007. májusában peren kívüli egyezséget kötött a Magyar Építők Rt-vel. A Keringatlan Kft. kártérítési igényének csökkentésével, s az előző évben képzett céltartalékának felhasználásával (mely az egyéb bevételek között szerepel) a Magyar Építők Rt. követelését a kártérítésre visszatartott összegből pénzügyileg rendezte.

A Cégcsoport **értékesítési költsége** a bázis időszakhoz képest jelentős mértékben, 19,9 %-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 bázisidőszakhoz képest. Az Ajka Kristály Kft. esetében a felhasznált alap- és segédanyagok, s energiaköltségek csökkenése tapasztalható, mely csökkenés a termelés racionalizálásából ered. Igénybevett szolgáltatásai értékének csökkenését elsősorban a bér munkadíjak csökkenése okozza.

Az értékesítési költségek nagy részét képező Eladott áruk beszerzési értéke (ELÁBÉ) előző évhez képest 27,2 %-os csökkenést mutat, mely jelentős mértékben csökkent az Azúr Zrt., ill a Domus Zrt. esetében a végrehajtott boltbezárások miatt, továbbá a Hungaroton Records Kft. és a Primó Zrt. esetében is. A Hungaroton Records 2007. januárjában bezárta a Duna Plaza Üzletközpontban működő CD üzletét, majd márciusban a Sugár Üzletközpontban nyitotta meg új CD üzletét és könyvesboltját, ELÁBÉ csökkenése elsősorban a két hónapos forgalomkieséssel magyarázható.

## V. A Csoport eszközei és forrásai

A Cégcsoport mérleg-főösszege 3,9 %-kal csökkent a bázis időszakhoz képest.

A befektetett eszközök állományában előző évhez képest 83,7 M Ft-os (-0,4 %) csökkenés mutatkozik.

Az **immateriális javak**ban 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 986,7 M Ft-tal, 6,0 %-kal növekedett az előző időszakhoz képest.

Jelentős tárgyi eszköz állománynövekedés az előző év negyedik negyedévében aktivált, de az I-III. negyedéves bázisidőszakban még nem szereplő, Balaton Bútorgyár Zrt-nél a Házgyári úti telephelyen végrehajtott üzemcsarnok építésének befejezése, illetve energiaellátó rendszer bővítése kapcsán keletkezett. További jelentős állománynövekedés mutatkozott 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. Jelentős állománycsökkenés az Ajka Kristály Kft-nél figyelhető meg. Az eszközberuházások tudatos visszaszorítása mellett jelentős csökkenést okozott két kemence és egy üvegcsepp adagoló eszköz teljes leírása 2006. második félévében.

A hosszú távú befektetések állományában előző év azonos időszakához képesti 65,4 %-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 átsorolásából ered.

2006. év végén a Primó goodwillle kapcsolatban elszámolt értékvesztéssel, valamint a Domus Lánc Kft. és a Domus IBC Kft. Domus Nyrt-be történt beolvadása kapcsán megszüntetésre kerülő Domus goodwillle magyarázható a **Goodwill** sor 5,1 %-os csökkenése.

A forgóeszközök együttesen 9,5 %-kal csökkentek a bázis állományhoz viszonyítottan. A pénzeszköz állomány jelentős, 6,9 %-os csökkenése javarészt a Keringatlan Kft. Sugár Üzletközpont átépítésével kapcsolatos beruházási számlák folyamatos, saját forrásból történő teljesítésével, valamint a Balaton Bútorgyár Zrt. Házgyári úti telephelyén létesített üzemcsarnok és energiaellátó rendszer kiépítésének pénzügyi teljesítésével magyarázható.

A Cégcsoport követeléseinek (21,4 %-os) csökkenése a Cégcsoportba tartozó társaságok vevőállományának és egyéb követeléseinek összesített értéke csökkenésének köszönhető.

A Csoport **készlet**állománya 6,9 %-kal csökkent. Jelentős áruállomány csökkenés a Domus Zrt-nél figyelhető meg az áruháza bezárások és készletleépítések hatásaként. A Domus Zrt. készlete a fordulónapig 242,2 M Ft-tal csökkent a bérlőivel kötött készletértékesítési szerződések alapján 61,6 M Ft engedménnyel kiszámlázott összeg miatt.

Az értékpapírok állományában 98,6 %-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 6,5 %-át teszik ki a kötelezettségek, melyek az előző évhez képest 22,4 %-os csökkenést mutatnak.

A kötelezettségek 29,5 %-át a hosszú lejáratú kötelezettségek, 70,5 %-át pedig a rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki.

A hosszú lejáratú kötelezettségek értéke előző év azonos időszakához képest 260 M Ft-tal, (63,8 %) nőtt.

Hosszú lejáratú hitelek között a Bebufo Kft. gépjármű vásárlásához felvett hitel, valamint a Hungaroton Records Kft. Steinway zongora vásárlására felvett hitel került kimutatásra. Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek értéke 60,3 %-kal emelkedett. Itt kerültek kimutatásra többek között a bérbe adott ingatlanok után a vevők által befizetett kauciók, ill. a korábbi évek halasztott adó kötelezettségei. A Keringatlan Kft. esetében jelentősen nőtt előző évhez képest a vevőktől kapott kauciók értéke, ill. a Domus Zrt. esetében új, jelentős tételként jelent meg a profilváltás kapcsán bérbe adott ingatlanokra vevőktől kapott óvadékok összege.

Rövid lejáratú kötelezettségeink mérleg szerint 36,4 %-kal csökkentek.

Rövid lejáratú bankhitelek sor a bázisévben a DVDrent Kft-nél kimutatásra került, nem csoporttagtól kapott kölcsönt tartalmazza, mely kölcsön 2006. évben visszafizetésre került, míg tárgyévben a Bebufo Kft. könyveiben kimutatásra került, az átalakulás kapcsán a Norba Kft-től átkerült kölcsönt tartalmazza.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományának csökkenése a Cégcsoport szállítóállományának ill. az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és a vevőktől kapott előlegek csökkenésével magyarázható. Jelentős szállítói állomány-, valamint vevőktől kapott előleg állománycsökkenés figyelhető meg a Domus Zrt. esetében a kereskedelmi tevékenység szűkülésének következtében, továbbá jelentősen csökkent a Balaton Bútorgyár Zrt., Keringatlan Kft., illetve Hungaroton Records Kft. szállítói állománya is.

A Csoport forrásán belül a saját tőke aránya 93,5 %.

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. (mely kölcsön a 2007. 09. 30-i bejegyzésre került átalakulást követően a Székhely 2007. Kft-nél kerül kimutatásra) közötti tranzakciókból keletkezett árfolyam-differenciának a rendezése okozza. A saját tőke egyéb tartalék (good-will) értéke bázishoz viszonyítva 86,3 M Ft-tal csökkent (11,2 %), mely csökkenést a tárgyévben elszámolt értékcsökkenés okozza.

A kisebbségi részesedés jelentős, 71,1 %-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 3,2 %-kal emelkedett a bázisidőszakhoz viszonyítottan. Forintban kimutatott exportbevétele a kedvezőtlen árfolyam-változás ellenére 5,7 %-kal bázis szint felett realizálódott, belföldi értékesítése 10,6 %-kal csökkent. Exportbevétele értékesítési nettó bevételének 86,7 %-a. Exportbevételeinek több mint háromnegyed részét az USA, Írország, Olaszország és Nagy Britanniában realizálja, de vevőköre Dél-Afrikától Japánig terjed. Az üvegipari 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 márkái beszállítóinak egyike. Az első negyedévben még megfigyelhető kapacitás lekötési bizonytalanságok a második negyedévtől fokozatosan megszűntek, s termelési kapacitása hónapról hónapra egyre nagyobb mértékben 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 99,2 M Ft-tal magasabban realizálta, annak ellenére, hogy a Ft/USD átlagos árfolyam a beszámolási időszakban 186,3 Ft/USD-re csökkent a bázisidőszaki 214,37 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 gyártását helyezte előtérbe. Termékszerkezet változásának köszönhetően a beszámolási időszakban 6,8 %-os volumencsökkenés, s a kedvezőtlen árfolyam alakulás ellenére növelni tudta forintban kimutatott árbevételét is a társaság, mivel az üvegértékesítés fajlagos devizában kimutatott egységára 29,8 %-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 veszteséggel gazdálkodott, de vesztesége a bázisidőszakhoz mérten üzemi eredményszinten egyötödére csökkent. Vesztesége döntően a kedvezőtlen árfolyam alakulásból származtatható. A Kft. az előző időszakban kapacitásracionalizálást s ezzel összhangban létszámcsökkentést hajtott végre, melynek hatására a bázisidőszakhoz viszonyítottan 98 fővel alacsonyabb átlagléttszámmal dolgozott. A társaság likviditási helyzete nem javult lényegesen. Saját termelésű készleteinek mérleg szerinti értéke a 2006. év végi értékvesztést figyelembe véve nem emelkedett tovább a bázisidőszakhoz viszonyítottan. 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 tulajdonában lévő termelőkapacitásait részben felszámolta - Dália Kft. 2004. évben - , illetve a Balaton Bútor Zrt.-ből a profiltisztás miatt kiszervezte. A **Balaton Bútorgyár Zrt.** kereskedelmi tevékenységéhez szükséges árualap termelését 2005. szeptember 1-jétől a Bebufa 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 a beszámolási időszak fordulónapján megszűnt, s a Zrt. csak kereskedelmi feladatokat lát el a továbbiakban. Az ingatlankezelést az arra szakosodott Kontúr Zrt. és a kiválással létrejött Székhely 2007. Kft. látja el az átalakítások megtörténtével. A bázis időszakban a Balaton Bútorgyár Zrt. saját tulajdonában lévő külső gyártelepén új, 3.100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> jól hasznosítható telekingatlan. A Balaton Bútorgyár Zrt. beszámolási időszaki konszolidált

árbevétele 23,1 %-kal, konszolidálás előtti árbevétele 22,0 %-kal csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítottan. Az árbevétel kiesés döntően közbeszerzési területen jelentkezett. 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. Visszonteladói belföldi értékesítése a bázishoz viszonyítottan 10 %-kal csökkent. Visszaesett 57,1 %-kal a saját üzemeltetésben működtetett öt mintabolt értékesítése is. Belföldi árbevétele realizálásában egyre növekvő szerepet kapnak a közbeszerzésen kívüli pályázatokon - elsősorban szálloda felújítások, építésekhez kapcsolódóan - elnyert egyedi gyártást igénylő projektek. A szállodai piacon 14,3 %-os növekedést ért el a tavalyi azonos időszakhoz képest. Legjelentősebb munkái a parádi Park Hotel, a balatonföldvári Hotel Riviéra, Hotel Esztergom, Hotel Benczúr, a Shengeni határátkelők berendezései. Export relációban a beszámolási időszakban 2,6 %-ot csökkent realizált árbevétele, melynek alakulására kedvezően hatott az értékesített termékek az átlagosan 3 %-os áremelkedése, s ezzel ellentétesen hatott az EUR, NOK, SEK/ HUF együttesen -10%-nyi árfolyamváltozása. Exportfedezet szintjének javítása miatt a társaság export partnerei felé a beszámolási időszak végén jelentős árkorrekciós igényt jelentett be, mely átmenetileg volumenvesztést eredményez. Belföldi piacon a társaság erős negyedik negyedévet tervez, az évközben zárt költségvetési források felszabadulásából eredő kereslet kiszolgálásából, valamint a folyamatban lévő építőipari cégekkel történő együttműködési megállapodásokból várhatóan időarányosan magasabb forgalom realizálódik. A termelő Kft. és az értékesítést lebonyolító Zrt. külön-külön is veszteségesen gazdálkodott a beszámolási időszakban. Együttes adózás utáni eredményük a bázisidőszakhoz képest közel 132 M Ft-tal romlott.

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 Zrt.** bonyolította le. Az év eltelt időszakában a Domus szervezetében jelentős változás következett be. A cégbíróság 2007. március 31-i bejegyzésével a Domus Zrt. 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 kivonult, s a tevékenységét átalakítva, a tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítása vált jövedelemtermelésének fő forrásává. A Domuson belüli nagy profilváltást vetítette előre, hogy a bázisévben megkezdődött az addig a Domus Lánc Kft. használatában lévő áruházi területek idegenek részére történő bérbeadása, illetve az áruházak kijárlása 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 budapesti terület, a fehérvári és siófoki áruház, valamint a győri raktáráruház működtetésére a korábbi kereskedelmi és áruházi vezetők irányításával és magántőkéjével, kisebbségi Domus Zrt. részesedéssel alapított társaságok bérbe vették az áruházakat a kereskedelmi tevékenység folytatására. A Domus Zrt. teljes készletének 2008. március 31-ig több részletben történő megvásárlására a bérlők kötelezettséget vállaltak. A szombathelyi áruház október végi bezárásával a bútor, illetve a lakberendezési kereskedelem megszűnt a Domusban. A boltbezárások és tevékenység befejezésével jelentkező egyszeri költségek ellenére, bár a beszámolási időszakban még mindig veszteséges, de a bázisidőszakhoz viszonyítottan 144,3 M Ft-tal javult az eredménye.

A Csoport **kozmetikai** üzletága a beszámolási idősakra 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 említetteken 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 bevételének köszönhetően a bázisidőszakban nyereségessé vált. A beszámolási időszakban a Zrt. 2 boltot üzemeltetett, melyek tevékenysége megszüntetésre kerül. A harmadik negyedévben egyik kiskereskedelmi egységét egy Fotex kisebbségi tulajdonban lévő Kft-nek üzemeltetésre átadta, díjfizetés ellenében, névhasználati joggal.

A társaság évi rendes közgyűlésén döntés született a párhuzamos tevékenységből eredő többletköltségek megszüntetése miatt az ingatlanhasznosítással foglalkozó Keringatlan Kft-be való beolvadásról. A beolvadás 2007. augusztus 31-ével megtörtént. A társaság 9 saját ingatlannal rendelkezett, melyek bérbeadással hasznosulnak továbbra is. A fordulónapon mindössze egy kiskereskedelmi egysége üzemelt, melynek üzemeltetését a jogutód átvette, azonban e kiskereskedelmi egység tevékenysége az év végén megszüntetésre kerül.

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. Kereskedelmi forgalma 1,3 %-kal, konszolidált forgalma 3,9 %-kal emelkedett a bázisidőszakhoz viszonyítottan. A Fotex Cosmetics Kft. beszámolási időszaki tevékenysége a bázisidőszakhoz hasonlóan veszteséges, de mértéke a bázisidőszakinál üzemi eredményszinten 10,0 %-kal, pénzügyi eredményének javulása következtében társasági szinten 16,0 %-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 20,4 %-kal csökkent. Valamennyi tevékenységének forgalma csökkent. A forgalomkiesés legnagyobb (-31,3 %) mértékben a kiskereskedelmi tevékenységében tapasztalható. 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 Kft. nagykereskedelmi tevékenysége 11,4 %-kal csökkent. Belföldi viszonteladói tevékenysége 7,1 %-kal, exportja 30,1 %-kal volt kevesebb. Csökkent a licence eladásból, royalty-ból származó bevétele 28,3 %-kal. 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 több mint háromszorosán meghaladó üzemi veszteséget realizált a beszámolási időszakban, mely veszteség részben a boltbezárásból eredő egyszeri árbevétel kiesésből, valamint a hozzá kapcsolódó többletköltség felhasználásból, továbbá a kiadói, viszonteladói és licence eladások forgalomkieséséből származik.

A **Primo Zrt.** tevékenységi köre a márkás, elsősorban férfidivat **ruházat** bel- és külkereskedelme. Nettó árbevétele 15,5 %-kal csökkent az előző év hasonló időszakához viszonyítva. Ezen belül a kiskereskedelmi forgalma 8,2 %-kal, belföldi nagykereskedelme 18,4 %-kal, export árbevétele 51,6 %-kal volt kisebb az előző év azonos időszakánál. Exportforgalma döntően az orosz és ukrán piacon realizálódik. A társaság a fordulónapon 4 frekventált helyen lévő kiskereskedelmi egységgel rendelkezik, melyekben összárbevételének mintegy egyharmadát realizálja. A társaság üzemi-üzleti eredménye a beszámolási időszakban a bázisidőszakiéval azonos nyereséget mutat a forgalom-visszaesés ellenére, mivel az olcsó dollár kedvezően hatott a termékek bekerülési árára. Adózott eredménye a tárgyidőszakban némileg elmaradt a bázisszinttől. A Zrt. forgalmához viszonyítva magas készletállománnyal rendelkezik, forgási sebessége 390 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 negyedében, 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. negyedében, 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 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 62 áruház és 21 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 35,7 %-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 hatszorosára

emelkedett. A bázisidőszakban veszteségesen gazdálkodott, a tárgyidőszakban viszont jelentős eredményjavulást ért el, tevékenységét 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 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 az auditált 2006. évi éves beszámolóban közzétett adatokat tekintjük a Csoport ingatlanvagyonának meghatározásakor releváns értéknek.

Kategória	Terület m <sup>2</sup>			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 ingatlanoknál.

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 pozíciók különösen erős az úgynevezett városi üzlethelyiségek terén. A többnyire jó adottságú és elhelyezkedésű budapesti üzletek gyorsan bérbe adhatók. Áruházaink közül a Domus Zrt. tulajdonában lévő két vidéki áruház (Nagykanizsa, Veszprém) vár még bérbeadásra.

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. 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 bére 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 idős 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.

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 csekély mértékű és számú. Árbevétele fő feladatából eredően a csoporton belüli társaságoknak nyújtott szolgáltatásokból származik. Konszolidálatlan forgalma az éves szintű bevételi tervét az első háromnegyedévben elérte, mely 22,0 %-kal magasabb a bázisidőszakinál. 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 részpiacra közel 77 üzletkötés történt. Ebben az időszakban 29.611 m<sup>2</sup> üzlethelyiségre született új, vagy meghosszabbított bérleti szerződés. Az iroda- és raktáringatlanok bérbeadásából származó bevétele összbevételének 11,0 %-át teszi ki. 2007. első háromnegyedévében 6.480 m<sup>2</sup> raktár és 1.385 m<sup>2</sup> iroda területére kötött bérleti szerződést a Kft. Tanácsadásból és egyéb tevékenységéből összbevételének 2,4 %-a származik. A társaság adózás előtti eredménye a bázisidőszakét 34,9 %-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 bére 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 továbbszámolt 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 tárgyidőszakban résztulajdonosává vált a Norba Kft-nek, melyből a társaság tulajdonosainak döntése alapján kivált szeptember hó 30-án a termelő tevékenység (a Bebufo Kft-be került beolvasztásra), s a Kft. gyakorlatilag a saját tulajdonában lévő ingatlanát kezeli. A Zrt. nyereségesen gazdálkodott, adózott eredmény-növekedése a forgalombővülés mértékét nem tudta követni, de 37,8 %-kal emelkedett.

A **Keringatlan Kft.** közvetlen tulajdonát képezi, s kezeli a Csoport kereskedelmi ingatlanállományának 40 %-át, raktárhelyiségeinek 30 %-át. Bevételeit döntően ingatlan-bérbeadásokból realizálja. 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. Ez év augusztus 31-én az Azúr Zrt. beolvadt a Kft-be. Az Azúr Zrt. ingatlanainak, valamint két működtetett kereskedelmi egységének szeptember havi bevételei már a Keringatlan Kft-ben kerül kimutatásra.

Bevételeinek több mint 91,6 %-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, adózott eredménye 34,6 %-kal csökkent. Beruházásai, illetve ingatlanvásárlásai miatt tárgyi eszközei növekedtek a bázisidőszakhoz viszonyítva. A Kft. a két, 2005. évben beolvadt leányvállalati befektetéseinek 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, május hóban aktiválásra került, 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 befektetéseinek 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 3.660 M Ft külső hitelszükségletet vált ki.

## **Személyi és szervezeti változások**

A Domus Nyrt. 2007. június 28-án megtartott közgyűlése döntött a társaság zártkörűvé alakulásáról, a társasági forma változását a Cégbíróság 2007. 08. 08-i határozatával bejegyezte. A Domus Zrt. Igazgatósága a PSZÁF-hoz intézett kérelmében a Tpt. 57§ (1) bek. alapján a nyilvánosságnak történő adatszolgáltatási kötelezettség alóli mentesítést kérte, melyet a PSZÁF 2007. október 04-én kelt határozatával a mentesítés közzétételi napjától, 2007. október 10-től megadott.

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 kiválást a Cégbíróság 2007. szeptember 30-i fordulónappal bejegyezte, így ezen fordulónappal a Székhely 2007. Kft. tulajdonába és kezelésbe kerültek a Balaton Bútorgyár ingatlanai. A Székhely 2007. Kft. ügyvezetője: Ney Ferencné.

A bázisidőszakban konszolidációs körbe nem vont részesedési viszonyban lévő Norba Kft-ből az ingatlanvagyonon kívüli, a termelési tevékenység kiválásáról, s a Bebufo Kft-be való beolvadásáról döntöttek a tulajdonosok. A Cégbíróság 2007. szeptember 30-i dátummal az átalakulást bejegyezte.

## **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 156.765 db-ra jutó ellenérték került a mai napig kifizetésre, 178.221 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 érvénytelennek nyilvánította.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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 vagyont elveszítette, a Társaság tényleges tevékenysége már megszűnt, így a konszolidációs körből a 2005. év végi fordulónapján kikonzolidálásra 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. Az Európai Bíróság 2007. októberében kihirdetett ítélete alapján a helyi iparüzési adó nem rendelkezik a hozzáadott értékadó valamennyi jellemzőjével, ezért nem áll ellentétben a 77/388/EGK rendelet vonatkozó rendelkezéseivel, azaz közösségi joggal összeegyeztethető. Az ítélet alapján társaságaink elállnak előterjesztett kereseti kérelmüktől. A Csoport társaságai a helyi iparüzési adókat elszámolták, s fizetési kötelezettségüknek jogfenntartással eleget tettek, így a keresettől való elállás kötelezettségek előírásával, megfizetésével lényegében - a mérsékelt perköltség és eljárási illetékek kivételével - nem jár.

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

Budapest, 2007. november 13.

Várszegi Gábor  
vezérigazgató