

VEZETŐI LEVÉL

A Fotex Csoport anyavállalata, a Fotex Nyrt. 2008. szeptember 26-án és 2008. december 9-én megtartott közgyűlésén döntött a Társaság Európai Részvénytársasággá történő átalakulásáról. A közgyűlés döntése alapján a Cégbíróság az átalakulás miatt 2008. december 31-én törölte a Fotex Első Amerikai-Magyar Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaságot, majd 2009. január 9-én kelt végzésével 2009. január 1-i hatállyal bejegyezte a FOTEX HOLDING SE Nyilvánosan Működő Európai Részvénytársaságot.

Az Európai Részvénytársasággá való átalakulást követően 2009. április 28-án megtartott éves rendes közgyűlésen a Társaság határozatot hozott a Társaság székhelyének Luxemburgba történő áthelyezéséről. Az új székhely szerinti cégnyilvántartásba a bejegyzés 2009. június 4-i időponttal megtörtént. A Társaság új székhelye: 75, Parc d'activités L-8308 Capellen, Luxemburg. A Budapesti Fővárosi Bíróság a céget a magyarországi cégjegyzékből hivatalból törölte 2009. augusztus 28-án.

A Társaság könyveit - Európai Részvénytársasággá alakulása következtében - 2009. január 1-jétől euróban vezeti. Ennek megfelelően a Fotex Csoport 2010. I-III. negyedéves összevont (konszolidált) beszámolója is euróban került összeállításra.

2010. első 9 hónapjában nem történt olyan fontos esemény, amelynek jelentős hatása lenne az évközi pénzügyi beszámolóra.

A Csoport átstrukturálási folyamatának részeként a bázis időszakhoz képest a konszolidációba bevont társaságok köre az alábbiak szerint változott:

2009. október 1-jei fordulónapon az Europtic Kft., a Domus Zrt. és a Kontúr Zrt. beolvadt a Keringatlan Kft-be.

A társaság fő részesedései

Leányvállalat	Fő tevékenység	Törzstőke EUR		Tulajdoni hányad %	
		2010.09.30	2009.09.30	2010.09.30	2009.09.30
Ajka Kristály Üvegipari Kft.	Üveg-és porcelángyártás, kiskereskedelem	5.050.721	5.050.721	100,0	100,0
Balaton Bútor Kft.	Bútorgyártás	1.325.100	1.325.100	100,0	100,0
Balaton Glas Hotel Kft.	Ingatlanhasznosítás	879.979	731.853	100,0	100,0
Downington Sàrl.	Vagyonkezelés	2.050.000	2.050.000	100,0	100,0
Domus Zrt.	Ingatlanhasznosítás és bútor kiskereskedelem	-	6.167.384	-	99,5
Europrizma Kft.	Ügyviteli szolgáltatás (Megj. 25)	35.879	35.879	100,0	100,0
Europtic Kft.	Reklámtevékenység	-	2.681.471	-	100,0
Fotex Cosmetics Kft.	Kozmetikai cikkek kiskereskedelme	870.723	870.723	100,0	100,0
Fotexnet Kft.	Internet kereskedelem és szolgáltatás	28.349	226.603	99,97	98,6
Hungaroton Music Zrt.	Zenei archívum	480.399	480.399	99,2	99,2
Hungaroton Records Kft.	Zenemű kiadás, hang és képhordozók kiskereskedelme	1.707.078	1.707.078	99,8	99,8
Keringatlan Kft.	Ingatlanhasznosítás	20.558.176	14.911.889	100,0	100,0
Kontúr Zrt.	Ingatlanhasznosítás	-	4.699.207	-	99,9
Fotex Netherlands B.V.	Ingatlanhasznosítás	18.000	18.000	100,0	100,0
Primo Zrt.	Ruhanemű kis-és nagykereskedelem	1.859.657	1.859.657	100,0	100,0
Sigma Kft.	Ingatlanközvetítés-és forgalmazás	100.650	100.650	75,1	75,1
Székhely 2007 Kft.	Ingatlanhasznosítás	86.109	86.109	99,1	99,1
Upington Investments Ltd.	Vagyonkezelés	12.500	1.710	100,0	100,0

A csoport tevékenységét Luxemburgban, Hollandiában, illetve Magyarországon végzi. Döntően azonban Magyarországon folytatja tevékenységét, ezért földrajzi szegmensek szerinti információ nem szerepel a beszámolóban.

A társaság vezetése szempontjából a csoport az egyes tevékenységek szerint van a beszámolási időszakban 7 üzleti egységre osztva. A bázisidőszakban önálló szegmenseként szerepelt a reklámtevékenység is, de csekély súlya miatt az egyéb igazgatási és holdingtevékenység között kerül bemutatásra.

Bútorgyártás és értékesítés
 Ingatlanhasznosítás
 Kozmetikai cikkek kiskereskedelme
 Kristály- és üvegáru gyártás és értékesítés
 Hanglemezkiadás és forgalmazás
 Ruházati cikkek kis- és nagykereskedelme
 Egyéb – igazgatási és holding tevékenység

A vezetőség az egyes szegmensek működési eredményét külön értékeli az erőforrás elosztás és egyéb működést érintő döntések meghozatala céljából. Az egyes szegmensek működésének, teljesítményének megítélésére leginkább az adott szegmens adózás előtti eredménye alapján történik. A csoport finanszírozási döntéseit (pénzügyi bevételeit és ráfordításait is magában foglalva) és adófizetését meghatározó döntéseit csoport szinten hozza, nem szegmens szintre allokálva.

Nettó árbevétel szegmensenkénti alakulása

Nettó árbevétel:	2010. szeptember 30.			2009. szeptember 30.		
	Csoporton kívüli árbevétel EUR	Üzletágak közötti árbevétel EUR	Árbevétel EUR	Csoporton kívüli árbevétel EUR	Üzletágak közötti árbevétel EUR	Árbevétel EUR
Bútorgyártás és értékesítés	1.650.549	72.163	1.722.712	2.150.806	63.676	2.214.482
Ingatlanhasznosítás	16.539.901	1.141.414	17.681.315	16.692.237	1.390.833	18.083.070
Kozmetikai cikkek kiskereskedelme	542.194	341	542.535	785.573	2.641	788.214
Kristály- és üvegáru gyártás és értékesítés	5.372.726	124	5.372.850	2.752.449	5.864	2.758.313
Hanglemezkiadás és forgalmazás	1.225.690	131.094	1.356.784	1.600.936	44.622	1.645.558
Ruházati cikkek kis- és nagykereskedelme	508.174	38	508.212	614.415	-	614.415
Reklám tevékenység	-	-	-	85.569	254.662	340.231
Egyéb	1.786.202	962.853	2.749.055	2.535.495	1.055.322	3.590.817
Üzletágak közötti tételek kiszűrése	-	(2.308.027)	(2.308.027)	-	(2.817.620)	(2.817.620)
Nettó árbevétel	27.625.436	-	27.625.436	27.217.480	-	27.217.480

Adózás előtti eredmény szegmensenkénti alakulása

Adózás előtti eredmény:	2010. szeptember 30.	2009. szeptember 30.
	EUR	EUR
Bútorgyártás és értékesítés	(128.334)	137.492
Ingatlanhasznosítás	5.740.756	6.037.762
Kozmetikai cikkek kiskereskedelme	(71.200)	(52.875)
Kristály- és üvegáru gyártás és értékesítés	908.940	(1.107.092)
Hanglemezkidás és forgalmazás	91.261	171.578
Ruházati cikkek kis- és nagykereskedelme	(1.036)	36.156
Reklám tevékenység *	-	(197.614)
Egyéb	(529.036)	(304.157)
Adózás előtti eredmény	6.011.351	4.721.250

* Az Europrizma Kft tevékenységi köre megváltozott: reklámügynöki tevékenység helyett ügyviteli szolgáltatást végez más vállalkozásoknak 2010. február 1-jétől.

Fotex Holding SE és leányvállalatai Konzolidált Cash Flow kimutatás

	2010. szeptember 30.	2009. szeptember 30.
	EUR	EUR
Működési tevékenységgel kapcsolatos pénzforgalom	8.971.130	7.127.355
Fizetett társasági adó	(957.747)	(1.035.966)
Működési tevékenységgel kapcsolatos nettó pénzforgalom	8.013.383	6.091.389
Befektetési tevékenységgel kapcsolatos pénzforgalom:		
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(20.054.242)	(25.976.823)
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítése	13.181	59.273
Befektetések változása	(539.101)	925.109
Kapott kamat	1.108.364	345.779
Befektetési tevékenységgel kapcsolatos nettó pénzforgalom	(19.471.798)	(24.646.662)
Finanszírozási tevékenységgel kapcsolatos pénzforgalom:		
Adott kölcsönök	984.387	42.315
Kapott kölcsönök	13.615.754	18.285.000
Fizetett osztalék	-	(44.225)
Fizetett kamat	(961.578)	(356.405)
Saját részvény vásárlás	(83.529)	(489.928)
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változás	(33.502)	-
Véglegesen kapott pénzeszköz	-	836
Véglegesen átadott pénzeszköz	-	(3.403)
Finanszírozási tevékenységgel kapcsolatos nettó pénzforgalom:	13.521.532	17.434.190
Pénz és pénzhelyettesítők változása	2.063.117	(1.121.083)
Pénz és pénzhelyettesítők állománya év elején	12.997.087	18.130.262
Devizás tételek átszámításának hatása	(93.392)	261.931
Pénz és pénzhelyettesítők állománya szeptember 30-án	14.966.812	17.271.110

A Csoport saját tőkéje

Saját tőke:	2010. szeptember 30.	2009. december 31.
Jegyzett tőke	30,543,933	30,543,933
Tőketartalék	32,895,729	32,895,729
Cégmenték (goodwill) leírási tartalék	(1,614,798)	(1,856,818)
Eredménytartalék	70,627,929	67,493,126
Saját részvények bekerülési	(19,205,137)	(19,121,608)
A Társaságot megillető tőke	113,247,656	109,954,362
Konszolidált leányvállalatokban lévő kisebbségi részesedés	92,660	83,613
Összes saját tőke	113,340,316	110,037,975

Jegyzett tőke

A jóváhagyott és kibocsátott részvénytőke összege 30.543.933 EUR. A részvények névértéke darabonként 0,42 EUR. 2010. szeptember 30-án a Társaság kibocsátott részvénytőkéje 70.723.650 db törzsrészvényből és 2.000.000 db osztalékelsőbbségi részvényből állt (2009.12.31: 70.723.650 db törzsrészvény, 2.000.000 db osztalékelsőbbségi részvény). Az osztalékelsőbbségi részvényeket a Fotex 2007. novemberében bocsátotta ki.

Saját részvények

A Társaság által kibocsátott 2.000.000 db osztalék elsőbbségi részvény, amely a jegyzett tőke részét képezi (2010. szeptember 30-án 840.000 EUR; 2009. december 31: 840.000 EUR) mint saját részvény is kimutatásra került. A Társaság 2010. szeptember 30-án ebből 1.550.000 (2009. december 31-én: 1.550.000) osztalékelsőbbségi részvényt adott el a csoport vezetőségének. Ezek a részvények továbbra is mint saját részvények, de egyben kötelezettségként is (elsőbbségi részvény ösztönzési rendszerrel kapcsolatos kötelezettség) ki vannak mutatva.

A kibocsátott részvényekből 12.632.549 db részvény (osztalék elsőbbségi részvényeket is magában foglalva) 19.205.137 EUR bekerülési értéken (2009. december 31-én 12.579.779 db, bekerülési ár: 19.121.608 EUR) képezi 2010. szeptember 30-án a saját részvények értékét. A Társaság 2010 év során 52.770 db (2009-ben: 466.510 db) részvényt vásárolt vissza 83.529 EUR értékben (2009-ben: 348.039 EUR). A társaság 2010-ben nem vásárolt vissza a vezető tisztségviselőktől osztalékelsőbbségi részvényt (2009-ben: 450.000 db, 161.082 EUR), így nem csökkent előző évhez képest az elsőbbségi részvény ösztönzési rendszerrel kapcsolatos kötelezettség.

A meghatározó kapcsolt felek

Várszegi Gábor, a Fotex Igazgatóságának elnöke, közvetett vagy közvetlen módon ellenőrzése alatt tartja a Blackburn International Inc. panamai társaság ("Blackburn") és Blackburn International Inc. luxemburgi társaság („Blackburn Luxemburg”) valamint a brit Virgin szigeteken bejegyzett Zurich Investments Inc. ("Zurich") szavazati jogot biztosító részvényeinek egy részét. A Blackburn Luxemburg meghatározó tulajdoni részesedéssel bír a Fotex Ingatlankezelő Kft-ben ("Fotex Ingatlan") és a Plaza Park Kft-ben („Plaza Park”). Az 2010. szeptember 30-i állapot

szerint a Blackburn ellenőrzi a társaság részvénytőkéjének 16,9 %-át (2009. szeptember 30-án 16,9%-át). A Zürich a Társaság részvénytőkéjének 14,1%-át (2009. szeptember 30-án 14,1%), a Fotex Ingatlan 17,6 %-át (2009. szeptember 30-án 17,6%), a Plaza Park 1,6%-át ellenőrzi (2009. szeptember 30-án 1,6%). Ezen társaságokat kapcsolt feleknek tekintjük.

Kapcsolt felekkel kötött tranzakciók

A Plaza Park Kft-vel kötött irodabérelti szerződések 2000. decemberében módosításra kerültek, és a bérletet 2006. decemberéig meghosszabbították. Opciójukkal élve a Fotex és leányvállalatai ezt követően újratárgyalták a bérleti szerződéseket, és 2011. december 31-ig meghosszabbították azokat. A bérleti díj az Európai Unió 27 tagállamának harmonizált fogyasztói árindexének megfelelően változik, amelyet az EU Statisztikai Hivatala (Eurostat) tesz közzé. A Fotex Ingatlannal kötött bérleti szerződéseket határozatlan idejűek.

A bérleti díj évente az EU Statisztikai Hivatala által közzétett fogyasztói árindexnek megfelelően változik. A Fotex Ingatlan által számlázott 2010. évi bérleti díj és kapcsolódó szolgáltatások értéke I-IX.hóban 267.117 EUR (2009 I-IX: 257.025 EUR), míg a Plaza Park által számlázott 2010. évi bérleti díj és kapcsolódó szolgáltatások értéke 2010. I-IX. hónapban 450.693 EUR (2009 I-IX: 521.118 EUR). A Blackburn Inc és a Fotex Holding SE közötti repülőgép bérleti szerződés alapján a Blackburn Inc által számlázott 2010. évi repülőgép bérleti díj és kapcsolódó szolgáltatások értéke 2010. I-IX hónapban 95.060 EUR (2009 I-IX: 10.500 EUR) volt.

IT Tagok kinevezése és visszahívása

Az Igazgatóság tagjait a Társaság a 2009. október 1-én megtartott rendkívüli közgyűlése választotta meg 3 éves időtartamra, 2012. évben tartandó éves rendes közgyűlés napjáig.

Az Igazgatóság, s az Audit Bizottság tagjai között az előző éves jelentés óta nem történt személyi változás.

Mérlegforduló nap utáni jelentős események

Az anyavállalat tulajdonosi döntése alapján a Keringatlan Kft. 100%-os tulajdonában lévő Balaton Glashotel Kft. könyvszerinti átalakulással a Keringatlan Kft-be olvad be. Az átalakulás folyamatban van, a beolvadás cégbírósági bejegyzés időpontja tervezetten 2010. november 30.

A mérlegforduló nap után egyéb jelentős vagy egyéb módon meghatározó esemény nem történt a társaság életében.

Egyéb tájékoztatás

A társaság által nem ismeretesek olyan részvényesekkel kötött szerződések, melyek az értékpapírok átruházására vagy a szavazati jogokra vonatkozóan korlátozást eredményezhetnek a 2004/109/EC értelmében.

A Társaság alapszabálya nem tartalmaz megkötéseket a részvények átruházására vonatkozóan.

Nincs olyan értékpapír, mely különleges ellenőrzési jogokat biztosítana a tulajdonosainak.

Nem létezik olyan jelentős szerződés, melyben a társaság félként szerepel, és amely hatással lenne az irányításra, megváltoztatná vagy megszüntetné azt, egy nyilvános ajánlattétel vagy vételi ajánlat esetén.

2010. október 1-jével a Keringatlan Kft kihelyezte az ingatlanjaival kapcsolatos műszaki- és üzemeltetési tevékenységét a csoporttag Székhely 2007 Kft-be.

Jövőbeni kilátások

A társaság pénzügyi helyzete stabil, s továbbra is keresi a kedvező befektetési lehetőségeket az adott piaci helyzet és a Csoport biztonságos cash flow alakulásának figyelembe vételével.

A fennmaradó további 3 hónapban nem várhatóak olyan alapvető kockázatok és bizonytalanságok, amelyeknek jelentős hatása lenne majd a pénzügyi beszámolóra.

Capellen, 2010. november 29.

Várszegi Gábor
az Igazgatótanács elnöke