

Vezetőségi jelentés

*a Determin-Plusz Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Társaság vagy Kft.),
mint a Determin '31 jelű kötvény kibocsátójának a 2010.06.30-ig tartó üzleti félévre vonatkozó
jelentése*

1. A vállalkozás üzleti környezete

1.1. Cégjogi változások 2010 első félévében

2010. első félévében a társasági szerződés nem módosult.

1.2. Üzleti kapcsolatok (vevők, szállítók) alakulása

A Társaság vevői körét főleg magánszemélyek alkotják, de a vevők között kis- és középvállalkozások is vannak. Szállító lehet bármely magán- és jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, amely az ingatlanszerzésből nincs kizárva, vagyis eladóként az ingatlanpiacon megjelenhet.

1.3. A piaci pozíció alakulása, a változások értékelése

A Determin-Lízing Kft. az 1996. gazdasági év nyarán lépett - a Társaság számára addig jórészt ismeretlen - ingatlanfinanszírozási piacra. Az üzleti forgalom 1996-ban és 1997-ben is elmaradt a tervezettől.

1998-ra az ügyvezetés mintegy 2-300 millió forint értékű ingatlan finanszírozásával számolt. A tényleges adat ezzel szemben meghaladta a 410 millió forintot. A nem várt bővülés elsősorban abból adódott, hogy a piaci kapcsolatok építése lassan beért, kezdett kialakulni egy stabil ügyfélkör, amely cégünk szolgáltatásait mások felé is ajánlotta.

1999-ben és 2000-ben továbbra is mérsékelt forgalom jellemezte az üzletmenetet, és még ezt a mérsékelt forgalmat is megakasztotta, hogy a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2000. június 26-án kelt I-543/2000. sz. határozatával társaságunknak megtiltotta a további ingatlanforgalmazási tevékenységet arra hivatkozással, hogy tevékenységünk engedélyköteles pénzügyi lízing, mely engedéllyel nem rendelkezik cégünk. Mi ezt a megállapítást vitattuk, így társaságunk keresetet nyújtott be a Fővárosi Bírósághoz, közigazgatási határozat felülvizsgálata céljából.

A perben jogerős ítélet született, amely a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete álláspontját hagyta jóvá. Ennek megfelelően társaságunk véglegesen megszüntette az ingatlanok részletre történő értékesítését. 2003-ban mintegy 100 millió forint értékben forgalmazott ingatlanokat cégünk. 2004-ben, 2005-ben, 2006-ban a még hatályban lévő szerződések gondozását illetve a problémás ügyek kezelését végeztük. 2007-ben visszatértünk a (nem részletre történő) ingatlan-értékesítéshez illetve elkezdtük az ingatlan-bérbeadási tevékenységet, és e két üzletág alkotja jelenleg (2010-ben) is a Társaság fő profilját.

2. A vállalkozás céljai és stratégiája

Üzletpolitikai tervek

A Determin-Plusz Kft. főtevékenysége TEÁOR 6810'08, saját tulajdonú ingatlan adásvétele. Az ingatlanforgalmazást a 2000-es évek elejéig folytatta a Társaság, majd leállította tevékenységét, és kizárólag a már megkötött szerződések gondozásával foglalkozott. Az időközben befolyó bevételek legnagyobb hányadát a Társaság hosszú lejáratú kölcsön formájában a hasonló tulajdonosi körhöz tartozó Determin Hitelcentrum Zrt. és a Determin Credit Kft. (mindkettő székhelye: 1034 Budapest, Seregély u. 9.) rendelkezésére bocsátotta. E két hitel időközben teljes mértékben visszafizetésre került.

A Társaság tulajdonosai időközben az ingatlanforgalmazási tevékenység újraindításáról határoztak. Ennek kereteit az biztosítja, hogy a – korábban jórészt ingatlanfedezet melletti kölcsönnyújtással foglalkozó – Determin Hitelcentrum Zrt. meg kívánja tisztítani portfólióját, amihez egy ingatlanforgalmazó cég közreműködése szükséges. Ezt a szerepet tölti be a Determin-Plusz Kft.

A tulajdonosi célok szerint a Determin Zrt. rossz adósai által fedezetként nyújtott ingatlanok részben árverésen részben pedig vételi jog lehívása útján a Determin-Plusz Kft. tulajdonába kerülnek, és a Társaság, mint ingatlanforgalmazó, foglalkozik az ingatlanok értékesítésével.

A Determin-Plusz Kft. fentebb részletezett ingatlanforgalmazási tevékenysége több ponton is eltér a megszokottól. A Társaság által értékesítendő ingatlanok nem a szokásos piaci mechanizmusok révén kerülnek a Társaság tulajdonába, hanem a Determin Zrt. vevőkijelölési joga vagy hatósági árverés révén. Az értékesítés jövedelmezőségét megszabja, hogy az átvett ingatlanok milyen vételáron kerülnek a Társaság tulajdonába. Erre nézve irányadónak tekinthető, hogy a Determin Zrt. a követelése értékén adja át az ingatlanokat, illetve hatósági árverésen a végrehajtó szabja meg az árakat.

Mindez azt jelenti, hogy a Determin-Plusz Kft. által kínált ingatlanok ára valamivel alacsonyabb lehet a piaci árnál, így az értékesítés – még nyomott kereslet mellett is – megvalósulhat.

3. A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

3.1. Emberi erőforrások

A Társaságnak a céggel munkaviszonyban álló alkalmazottja 2010-ben sem volt. A munkatársak tevékenységüket megbízás alapján, mint egyéni vállalkozók, Bt.-k és Kft.-k végezték.

A foglalkoztatottak összlétszáma 2010. január 01. és június 30. között átlagosan mintegy 15 fő volt, ez a létszám a könyvelést és az ügyvezetést is magába foglalja.

3.2. A Társaság gazdálkodásának kiemelt kockázati tényezői

Ágazati szintű kockázati tényezők

A piac szereplőinek száma még az elmúlt évek folyamán is növekedett, a fizetőképes vevői kör pedig inkább csökkent, a konkurenciaharc erősödött. Egyes versenytársak veszteségek árán is hajlandóak nagyobb piachoz jutni, ami az árak indokolatlan mértékű letörését eredményezheti.

A Társaságra jellemző kockázati tényezők

Kétes kintlevőségek. Ezeknek az elkerülése céljából a Társaság legalább nagy vonalakban elemzi a leendő ügyfelek likviditását, hitelképességét és fizetőkészségét, és ezek fenntartását egyéb biztosítékok által garantált szerződések rendszere révén igyekszik biztosítani.

A Társaság általában nagyszámú ügyfelet tudhat magáénak, emiatt kicsi a valószínűsége, hogy az esedékes díjak nemfizetése miatt egyszerre kell felmondani a szerződéseket. A meghiúsult ügyleteket általában nem teljes veszteségként kell elszámolni, hiszen a birtokba vett ingatlanokat a Társaság értékesíti.

Az egyéb ügyletekhez képest további biztonságot jelent, hogy egy ingatlant nem lehet ellopni, kisebb valószínűséggel éri „baleset” (elemi kár), illetve az ingatlanoknak a nominális értéke általában növekszik, ellentétben például a gépjárművek nagy többségével.

További kockázati tényező, hogy a Társaság által kibocsátott kötvények össznévértéke 3.100.200.000,- Ft, míg a Társaság saját tőkéje ennél az összegnél egy nagyságrenddel kevesebb. A Determin '31 kötvény forgalomba hozatala a befektetők szempontjából a szokásostól eltérő kockázatú, mivel a forgalomba hozatal következtében a kibocsátó Determin-Plusz Kft. hiteltartozásainak összege jelentősen meghaladja saját tőkéjének összegét!

A kötvény kamatai változtatásának joga és az azt követő visszavásárlási kötelezettség további kockázati tényezőt jelent, amely a hosszú futamidőből eredő kockázat csökkentése érdekében a Társaság a kötvénykibocsátás során vállalt visszavásárlási garanciával együtt esetleges nagy összegű, egy időpontra eső kötelezettséget jelent, amely a Társaság likviditását súlyosan érintheti!

A Determin '31 kötvény tájékoztatójának összeállítását a kibocsátó forgalmazó közreműködése nélkül végezte el, ezért a tájékoztatóval kapcsolatban fennálló felelősség kizárólag a Kibocsátót terheli.

Az adóhatóság és más hatóság jogosult a Társaság tevékenységét vizsgálni és egy esetleges jövőbeni vizsgálat megállapítása jelentős kiadást eredményezhet a Társaság számára.

A kibocsátó partnerkockázatot fut a Determin Creditor Kft. és a Credital Lízingcsoport Kft. felé nyújtott hosszú lejáratú kölcsönök kapcsán, mely visszafizetések a partnercégek üzleti tevékenységétől függ. A korábban kockázati tényezőnek számító, Determin Zrt-nek nyújtott kölcsön maradéktalanul kifizetésre került!

Nincsen garancia arra, hogy a Kibocsátó által választott üzleti stratégia sikeres lesz.

A kötvényre jellemző kockázatok

Mivel a kötvény változó kamatozása, az aktuális kamatláb minden évben a Kibocsátó taggyűlése által kerül meghatározásra. A változó kamatozásból eredő befektetői kockázatok a szokásostól eltérő mértékűek.

A kötvények magánszemély tulajdonosai esetén a kapott kamat után adót kell fizetni, mely adó mértéke a jövőben kedvezőtlenül is változhat.

4. A féléves beszámoló időszakában elért eredmények és kilátások

A rendkívül kedvezőtlen gazdasági környezetben kívánatos célként fogalmazódhat meg az elért gazdasági pozíció megtartása, vagy romlásának megakadályozása. Ennek megfelelően az elkövetkező időszakban a Társaság úgy tervezi, hogy az eladásra kijelölt ingatlanok értékesítésének megkísérlése mellett a meglévő ingatlan-állományt kezeli, illetve a későbbi értékesítéshez szükséges előkészítő tevékenységet folytatja.

5. A gazdasági teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói

Az értékeléshez az alábbi mutatókat használjuk:

- saját tőke aránya: $(577.595/3.645.912) \times 100 = 15,84 \%$
- $(D/D+E+F+G)$
- idegen tőke aránya: $(2.798.550/3.645.912) \times 100 = 76,76 \%$
- $(F/D+E+F+G)$
- a saját tőke és a befektetett eszközök aránya:
 $(577.595/804.781) \times 100 = 71,77 \%$
 (D/A)
- a tartós források és a befektetett eszközök aránya:
 $(577.595+1.395.000)/804.781 \times 100 = 245,11 \%$
 $((D+F.II.)/A)$
- rövidtávú likviditási mutató: $(2.737.192/1.403.550) \times 100 = 195,02 \%$
- $(B/F.III.)$
- likviditási mutató: $(2.737.192/2.798.550) \times 100 = 97,81 \%$
- (B/F)

6. Az értékpapír-struktúra változása

6.1. A tárgyévben kibocsátott értékpapírok

A Determin'31 kötvény jegyzése 2008. április 11-én lezárult. 31.002 db kötvény, azaz névértékben 3.100.200.000 Ft került lejegyzésre.

Visszaváltások 2010. 06. 30-ig: 17.052 db.

A vissza nem váltott kötvényállomány 2010. június 30-án:

- darabszáma: 13.950
- össznévértéke: 1.395.000.000,- Ft

Egyéb értékpapírt a Társaság 2010-ben nem bocsátott ki.

6.2. A kötvényhez kapcsolódó jogok évközi változása

- A kötvény kamatának változása

Időszak	Kamat
2010. január 01 – június 30.	évi 1 %

- A kamatprémium változása:

A taggyűlés erről későbbi időpontban dönt.

6.3. Vezető állású személyek értékpapír-tulajdona (2010. június 30-i állapot)

V.á. személy neve	Beosztása	Értékpapírtulajdona (névérték)
Balogh Dezső	ügyvezető	1.395.000.000,- Ft

6.4. Vezető állású személyek

A társaság ügyvezetői:

- Balogh Dezső (2083 Solymár, Hóvirág u. 17., 480134 BA)
- Czinege Zoltán (2013 Pomáz, Boglárka u. 70., 758090 IA)

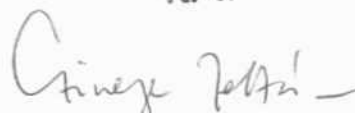
Az ügyvezetők személyében 2010-ben változás nem történt.

7. Egyéb

A féléves beszámoló fordulónapja után bekövetkező lényeges események: nincsenek.

Budapest, 2010. augusztus 30.

**DETERMIN-PLUSZ
KFT.**



Czinege Zoltán
ügyvezető

Determin-Plusz Kft.