

Üzleti jelentés

*a Determin-Plusz Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Társaság vagy Kft.),
mint a Determin'31 jelű kötvény kibocsátójának a 2008. 06.30-ig tartó félévre vonatkozó üzleti
jelentése*

A. Üzleti elemzés

A.1. Változások 2008-ban

2008. első félévében a társasági szerződés az alábbiak szerint módosult:

- A Társaság új fióktelepet hozott létre a 8200 Veszprém, Szeglethy út 1. alatt;
- A Társaság Móricz Árpád bejegyzett könyvvizsgálót (8000 Székesfehérvár, Rozgonyi P. u. 13.) megválasztotta könyvvizsgálónak;
- A Társaság a fióktelep-vezetők és helyetteseik megbízatását újabb 5 évvel meghosszabbította;
- A Társaság a tevékenységi köreit az új TEÁOR beosztás szerint módosította;
- Egyebekben a társasági szerződés az új előírásoknak megfelelően módosult.

A.2. Alaptőke, tőketartalékok és céltartalékok változása

A Determin-Plusz Kft jegyzett tőkéje 5.000 eFt, mely a 2007. évhez képest nem változott. Az eredménytartalék összege 566.667 eFt, a 2008.06.30-i mérlegszerinti eredmény 160.342 eFt, így a saját tőke 732.009 eFt-ot tesz ki.

A 2008. évben céltartalékot nem képeztünk.

A.3. Befejezett vagy folyamatban lévő beruházások

A Kft-nek 2008. június 30-án folyamatban lévő beruházása nem volt.

A.4. Felvett hitelek alakulása, a likviditási helyzet elemzése

A Kft-nek 2008.06.30-án hiteltartozása nincs. A kft egyik tulajdonosa ugyanakkor tagi kölcsönt nyújtott, kamatmentesen a 2007. év során, amelynek 2008. június 30-i állománya 894.698 eFt. Hosszú lejáratú kötelezettségként tartjuk nyilván a kötvénykibocsátásból adódó 3.100.200 eFt kötvénytartozást.

A likviditási helyzet elemzéséhez a következő mutatókat használjuk:

- rövidtávú likviditási mutató: $(B/F.III.) \times 100 = 91,19 \%$
- likviditási mutató: $(B/F) \times 100 = 21,60 \%$
- hitelfedezettségi mutató: $(B.II/F.III) \times 100 = 55,05 \%$

A társaság tevékenységének jövedelmezősége jó, likviditása megfelelő. A Társaság 2008. első félévében 2031-ben lejáratú nyilvános kötvényt bocsátott ki. A hosszú lejáratú forrás előnyös a likviditás tervezhetősége szempontjából.

A.5. Pénzügyi adatok elemzése (bevételek, ráfordítások, eredmény, eszköz-forrás kapcsolatok)

A Kft ingatlanlízing-, és 1998. január 1-től ingatlan részlet-adásvételi és bérbeadási tevékenységgel foglalkozik, 2003. óta azonban új részlet-adásvételi szerződést nem kötött.

Az ingatlan-bérbeadási tevékenységből származó 2008. évi első félévi nettó árbevétel 502 eFt volt, míg ingatlan értékesítésből 61.000 eFt képződött.

Igen jelentős a pénzügyi műveletek bevétele. A kapott kamatok és kamatjellegű bevételek összege 189.960 eFt, mely a kölcsönadott pénzeszközök utáni kamatból és a pénzeszközök után járó bank-kamatból tevődik össze.

Egyéb bevétel címén 2008-ban 26 eFt-ot számoltunk el, mely különféle egyéb bevétel.

Rendkívüli bevételt és ráfordítást nem számoltunk el a 2008. évben.

Az üzleti tevékenység ráfordításai 83.509 eFt-ot tesznek ki, míg a pénzügyi műveletek ráfordításai 7.637 eFt-ot. A pénzügyi műveletek ráfordításai nagymértékben csökkentek az előző évhez képest. Ennek oka, hogy a cég tulajdonosa kamatmentes tagi kölcsönt bocsátott a kft rendelkezésére. Így összességében a Kft adózás előtti eredménye 160.342 eFt.

A saját tőke aránya, ill. a tőke szerkezete alapján megállapítható, hogy a tőke összetételében az idegen források a meghatározóak, de összehasonlítva az előző év adataival, nőtt a saját tőke aránya.

A befektetett eszközöket a hosszú lejáratra kölcsönadott pénzeszközök képezik. Az eszközöket elsősorban tagi kölcsön és kötvénykibocsátásból származó forrás finanszírozza. A tartós források befektetett eszközökben testesülnek meg.

A.6. Üzleti kapcsolatok (vevők, szállítók) alakulása

A korábbi gyakorlatnak megfelelően a Társaság vevői körét főleg a kis- és középvállalkozások alkotják, de a vevők között magánszemélyek is vannak. Mivel a részlet-adásvétel tárgyát képező ingatlanokat a vevők választják ki, szállító lehet bármely magán- és jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, amely az ingatlanszerzésből nincs kizárva, vagyis eladóként az ingatlanpiacon megjelenhet.

A.7. 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 azzal a tervvel, hogy a második félév folyamán mintegy 300 millió forint értékben ad lízingbe ingatlanokat. A tényleges teljesítmény 115 millió forint körül alakult.

A terv és a tény közötti jelentős eltérés oka három pontban foglalható össze: 1. az ingatlanpiac várt felpezsdülése elmaradt, 2. a piaci kapcsolatok kiépítése - az üzletág újdonság mivoltára tekintettel - lassabban haladt a vártnál, és végül, ami az előző ponttal összefügg, 3. a reklám- és marketingtevékenység intenzitása elmaradt a kívánatostól.

Az üzleti forgalom 1997-ben is elmaradt a tervezettől. A mintegy 170 millió forint értékű újonnan finanszírozott ingatlan mintegy fele-harmada volt a minimálisan elvártnak. A fentebb említett 3 ok továbbra is jelentős szerepet játszott az elmaradásban.

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 beérett, kezdett kialakulni egy stabil ügyfélkör, amely cégünk szolgáltatásait mások felé is ajánlotta.

1999-ben végre bekövetkezett az ingatlanpiac várt fellendülése, de ez a társaság forgalmában nem tükröződött. Ennek oka az lehetett, hogy a kamatszint általános és radikális csökkenése miatt a pénzügyi megtakarítások reálhozama jelentősen csökkent, így a piaci szereplők más befektetési formákat részesítettek előnyben. Ennek következtében 1999-ben nagyszámú, jelentős forrásokkal rendelkező befektető jelent meg az ingatlanpiacon. A megvásárolt és továbbértékesített ingatlanok összértéke végül 210 millió forint körül alakult.

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 (2008-ban) is a Társaság fő profilját.

A.8. Foglalkoztatáspolitikai, az alkalmazotti létszám alakulása

A Társaságnak a céggel munkaviszonyban álló alkalmazottja 2008-ban sem volt. A munkatársak tevékenységüket megbízás alapján, mint egyéni vállalkozók, Bt.-k és Kft.-k végezték.

A foglalkoztatottak összlétszáma 2008. január 01. és december 31. között átlagosan mintegy 20 fő volt, ez a létszám a könyvelést és az ügyvezetést is magába foglalja.

A.9. Befektetések

2008. június 30-án a befektetett pénzügyi eszközök a következőképpen alakultak:

Tartósan adott kölcsön, adatok ezer Ft-ban:

Credital Lízing Kft	507 821
Determin Credit Kft	2 414 121
Determin Creditor Kft	147 294
Determin Hitelcentrum Zrt	665 036

A. 10. 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.

A fentieknek megfelelően a bevételek döntő hányada pillanatnyilag kamatbevétel, amely a kölcsönadott pénzeszközök kamata. Ez az állapot a tervek szerint változni fog, mivel a Társaság tulajdonosai az ingatlanforgalmazási tevékenység újraindításáról határoztak. Ennek kereteit az biztosítja, hogy a – jórészt ingatlanfedezet melletti kölcsönnyújtással foglalkozó – Determin Hitelcentrum Zrt. meg kívánja tisztítani portfólióját, amihez egy ingatlanforgalmazó cég közreműködése szükséges. Ezt a szerepet töltené be a Determin-Plusz Kft.

A tulajdonosi tervek szerint a Determin Zrt. rossz adósai által fedezetként nyújtott ingatlanok 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 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. Jól megválasztott kihelyezés/piaci érték aránynál és viszonylag gyors (fél éven belüli) intézkedést feltételezve az átadott ingatlanok által fedezett követelések értéke nem haladja meg az ingatlanok piaci értékének 60-70%-át, így azok értékesítésének ellenértéke fedezi a követelés összegét.

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

A.11. A Társaság gazdálkodásának kiemelt kockázati tényezői

Ágazati szintű kockázati tényezők:

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

Az ágazatra jellemző a rövid lejáratú kötelezettségek viszonylag magas aránya. A hazai finanszírozási gyakorlat alapján a cég által felhasználandó finanszírozás egy része rövid lejáratú, annak ellenére, hogy az ingatlan részlet-adásvételi ügyletek átlagos finanszírozási ideje 4 év, de sok esetben az 5 évet is elérheti.

A Társaságra jellemző kockázati tényezők:

Kétes kintlevőségek. Ezeknek az elkerülése céljából a Társaság elemzi a vevők likviditását, hitelképességét és fizetőkészségét, s ezek fenntartását egyéb biztosítékok által garantált szerződések rendszere révén igyekszik biztosítani.

A Társaság általában nagyszámú vevővel dolgozik, emiatt kicsi a valószínűsége, hogy nemfizetés miatt egyszerre kellene felmondani a szerződéseket. A meghíúsult ügyleteket nem teljes veszteségeként kell elszámolni, hiszen a fedezetként birtokba vett ingatlanokat a Társaság értékesíti.

Tekintettel arra, hogy ügyfeleinknek első részletként az ingatlanok vételárának legalább 40-50%-át ki kell fizetniük, valójában kicsi a valószínűsége annak, hogy egy ügyletből tényleges veszteség származzék.

Az egyéb finanszírozási 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.

B. A forgalomba hozatal céljának megvalósulása

A forgalomba hozatal célja, azaz a kibocsátó ingatlanforgalmazási tevékenységének finanszírozása, valamint forrásszerkezetének diverzifikálása maradéktalanul megvalósult.

C. Az értékpapír-struktúra változása

C.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 2008. 06. 30-ig: 0 db.

A vissza nem váltott kötvényállomány 2008. június 30-án:

- darabszáma: 31.002
- össznévértéke: 3.100.200.000,- Ft

Egyéb értékpapírt a Társaság 2008-ban nem bocsátott ki.

C.2. A kötvényhez kapcsolódó jogok évközi változása

- *A kötvény kamatának változása*

Időszak	Kamat
2008. április 11 - június 30.	évi 1 %

C.3. Vezető állású személyek értékpapír-tulajdona (2008. június 30-i állapot)

<u>V.á. személy neve</u>	<u>Beosztása</u>	<u>Értékpapírtulajdona (névérték)</u>
Balogh Dezső	ügyvezető	3.100.000.000,- Ft
Czinege Zoltán	ügyvezető	100.000,- Ft

D. 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 2008-ban változás nem történt.

