

Üzleti jelentés

*a Determin-Plusz Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Társaság vagy Kft.),
mint a Determin '31 jelű kötvény kibocsátójának a 2008.12.31-ig tartó üzleti évre vonatkozó
jelentése*

A. Üzleti elemzés

A.1. Változások 2008-ban

2008-ban a társasági szerződés az alábbiak szerint módosult:

- 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.- A.5. Alaptőke, tőketartalékok, követelések és kötelezettségek, beruházások, hitelek, értékvesztés, likviditási helyzet, pénzügyi adatok elemzése

Az alcímben szereplő adatok az éves beszámolóban és annak kiegészítő mellékletében megtalálhatók.

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 az 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 felporzódulása 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 elvártak. 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 elkezdük 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

Az alcímben szereplő adatok az éves beszámolóban és annak kiegészítő mellékletében megtalálhatók.

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 – korábban 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 adósaí 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 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 veszteséggként kell elszámolni, hiszen a birtokba vett ingatlanokat a Társaság értékesíti.

Az egyéb ügyletekhez képest további biztonságot jelent, hogy egy ingatlant nem lehet ellopní, 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 Hitelcentrum Zrt., a Determin Credit Kft., a Determin Creditor Kft. valamint a Credital Lízingcsoport Kft. felé nyújtott hosszú lejáratú, valamint a Cerinvest Kft. felé nyújtott rövid lejáratú kölcsönök kapcsán, mely visszafizetések a partnercégek üzleti tevékenységétől függ. A Determin Hitelcentrum Zrt. vonatkozásában különösen jelentős kockázatot jelent, hogy a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete határozatban kezdeményezte a Zrt. végelszámolását, amelynek sikertelensége esetén azzal is számolni lehet, hogy a partnercég részére nyújtott kölcsön nem térül meg maradéktalanul!

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

A kötvényre jellemző kockázatok

Mivel a kötvény változó kamatozású, 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.

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. 12. 31-ig: 0 db.

A vissza nem váltott kötvényállomány 2008. december 31-én:

- 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 – december 31.	évi 1 %

- A kamatprémium változása:

2008. április 11 – december 31.	évi +12 %
---------------------------------	-----------

C.3. Vezető állású személyek értékpapír-tulajdona (2008. december 31-i állapot)

V.á. személy neve	Beosztása	Értékpapírtulajdona (névérték)
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.

E. Egyéb

E.1. A mérleg fordulónapja után bekövetkező lényeges események: nincsenek.

E.2. K + F cégünknel nincsen.

E.3.. Telephelyek bemutatása:

A Társaság

Telephelyei:	1132 Budapest, Victor Hugo u. 18-22.
Fióktelepei:	7622 Pécs, Bajcsy-Zs. út 3.
	7400 Kaposvár, Széchenyi tér 8.
	3525 Miskolc, Kazinczy u. 14.
	9400 Sopron, Ógabona tér 44-46.
	9022 Győr, Batthyány tér 13.
	6722 Szeged, Gutenberg u. 22. A. ép. 1/7.

A tevékenység térbeli eloszlása (általánosságban):

a forgalom nagyobb hányada általában a pécsi és soproni fióktelepeken bonyolódik, de kiemelt perspektíva elé nézhet a budapesti iroda is. Az üzletkötési folyamat „aktív” részét az ajánlatadástól a szerződés lezárásáig (beleértve a bizonylatolást is) a telephely és a fióktelepek végzik, míg a

székhelyen folyik a könyvelés, a hatóságokkal való kapcsolattartás, valamint a fióktelepeken folytatott tevékenység összehangolása és ellenőrzése.

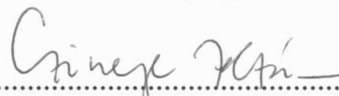
E.4. Környezetvédelem

A Társaság tevékenységének környezetvédelmi vonatkozásai nincsenek.

Az üzleti jelentésben foglaltak valódiságáért a kibocsátó felelősséget vállal. Az üzleti jelentésben foglaltak a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaznak, valamint nem hallgatnak el olyan tényt, amely a kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2009. április 27.

**DETERMIN-PLUSZ
KFT.**

.....

ügyvezető
Determin-Plusz Kft.