

## Független könyvvizsgálói jelent s fordítása

A FOTEX HOLDING SE,  
75 Parc D'Activit s, L-8308  
CAPELLEN  
részvényesei részére

### **Konzolidált éves beszámolói jelent s**

Elv gezt k a FOTEX HOLDING SE konszolidált éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből, konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelem kimutatásából, a saját tőke változásait r gzit  konszolidált kimutatásából és a konszolidált cash flow kimutatásából, valamint a fontosabb számviteli alapelvek összefoglalójából és egyéb értelmező megjegyzésekből áll.

### **Az igazg t tan cs felelőssége a konszolidált éves besz mol o rt**

Az igazg t tan cs a konszolidált éves beszámolóval kapcsolatban felelős annak elk sz t s e rt, valós bemutat s e rt az EU által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Sztenderdeknek (IFRS) megfelelően. Felelőssége kiterjed az éves beszámoló elkészítésére, a valós kép bemutatásakor a belső ellenőrzés fenntartására, hogy a konszolidált éves beszámoló sem csalásból, sem bármi hibából eredő valótlanságot ne tartalmazzon, a megfelelő számviteli politika kiválasztására és alkalmazására, valamint az adott körülmények közötti ésszerű becslések elkészítésére.

### **A könyvvizsgáló felelőssége**

A mi feladatunk véleményezni a konszolidált éves beszámolót az elvégzett könyvvizsgálat alapján. A könyvvizsgálat a Nemzetközi Könyvvizsgálói Szabványnak megfelelően, az Institute des r viseurs d'entreprises - vállalati könyvvizsgáló intézet által elfogadottnak megfelelően került végrehajtásra. Az előbbieket megkövetelik, hogy az etikai követelményeknek megfelelünk és a könyvvizsgálatot oly módon v gezz k, hogy az ésszerű biztosítékot adjon arra, hogy az éves beszámoló lényeges hibás állításokat nem tartalmaz.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni a konszolidált éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a konszolidált éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockozat nak felmérését, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockozatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a konszolidált éves beszámoló vezetőség általi elk sz t s  és valós bemutatása szempontjából a belső ellen rz st azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg,

amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső ellenőrzése hatékonyságáról véleményt mondjon.

A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az igazgatóság számviteli becslései ésszerűségének, valamint a konszolidált éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő a könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

## **Vélemény**

Véleményünk szerint, a konszolidált éves beszámoló megbízható és valós képet nyújt a FOTEX HOLDING SE 2009. december 31-ével záródó üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi helyzetéről, konszolidált pénzügyi teljesítményéről, konszolidált cash flow-járól az EU által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Sztenderdeknek (IFRS) megfelelően.

## **Jelentés az egyéb jogi és szabályozási követelményekről**

A vezetőségi beszámoló mely az igazgatótanács felelőssége, összhangban van a konszolidált éves beszámoló adataival.

ERNST & YOUNG  
Société Anonyme  
Réviseur d'entreprises

René ENSCH

Luxemburg, 2010. április 9.



---

FOTEX HOLDING

75, Parc d'activités

L-8308 Capellen, Luxembourg

---

## Felelősségvállaló nyilatkozat

Ezúton kijelentjük, hogy a legjobb tudomásunk szerint az általánosan alkalmazott beszámoló-készítési sztenderdek megfelelően összeállított konszolidált éves beszámoló a Csoport valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét mutatja be, valamint a Vezetői jelentés valósan és korrekten mutatja ki az üzleti fejlődést, beleértve a Csoport jövedelmi és általános helyzetét, továbbá az üzleti év hátralévő részére a Csoport várható fejlődésére való tekintettel tartalmazza a jelentőséggel bíró kockázatokat és lehetőségeket.

Aláírás  
Várszegi Gábor  
Igazgatótanács Elnöke

Aláírás  
Várszegi Dávid  
Igazgatótanács Tag

Aláírás  
Rammer Anna  
Igazgatótanács Tag

Capellen, 2010. április 9.

## VEZETŐI BESZÁMOLÓ

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. június 4-én megtartott rendkívüli közgyűlésen a Társaság határozatot hozott a Társaság székhelyének Luxemburgba történő áthelyezéséről. Az új székhely szerinti cégnyilvántartásba a bejegyzés 146.938-as cégjegyzék számon megtörtént. A Társaság új székhelye: 75, Parc d' activités L-8308 Capellen, Luxemburg. A Budapest Fővárosi Bíróság a céget a magyarországi cégjegyzékből hivatalból törölte 2009. augusztus 28-án.

### A társaság fő részesedései

Változások a leányvállalati befektetésekből:

A 2009. év folyamán a Fotex a következő tranzakciókat, illetve összeolvadásokat bonyolította le:

<u>Leányvállalat:</u>	<u>Fő tevékenység:</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
		%	%
Ajka Kristály Kft. (Ajka)	Üveg- és porcelángyártás, kiskereskedelem	100,0	100,0
Balaton Bútor Kft.	Bútorgyártás	100,0	100,0
Balaton Glas Hotel Kft.	Ingatlanhasznosítás	100,0	100,0
Domus Zrt.	Ingatlanhasznosítás és bútor kiskereskedelem (Megj.22)	-	99,4
Downington Holding S.à r.l.	Vagyonkezelés	100,0	100,0
Europrizma Kft.	Reklám tevékenység	100,0	100,0
Europtic Kft.	Reklám tevékenység (Megj. 22)	-	100,0
Fotex Cosmetics Kft.	Kozmetikai cikkek kiskereskedelme	100,0	100,0
Fotexnet Kft.	Internet kereskedelem és szolgáltatás	98,6	98,6
Hungaroton Music Zrt.	Zenei archívum	99,2	99,2
Hungaroton Records Kft.	Zenemű kiadás, hang és képhordozók kiskereskedelme	99,8	99,8
Keringatlan Kft.	Ingatlanhasznosítás	100,0	100,0
Fotex Netherlands B.V.	Ingatlanhasznosítás (Megj. 22)	100,0	-
KONT-VESZ Kft.	Ingatlanhasznosítás (Megj. 22)	-	100,0
Kontúr Zrt.	Ingatlanhasznosítás (Megj. 22)	-	99,9
Primo Zrt.	Ruhanemű kis- és nagykereskedelem	100,0	100,0
Sigma Kft.	Ingatlanközvetítés és forgalmazás	75,1	75,1
Székhely 2007 Kft.	Ingatlanhasznosítás	99,1	99,1
Upington Investments Ltd.	Vagyonkezelés	100,0	100,0

- 2009. február 5-vel az Upington Investment Ltd. áthelyezte székhelyét Ciprusról Luxemburgba
- 2009. február 29-i fordulónappal a KONT-VESZ Kft. beolvadt a Kontúr Zrt.-be
- A Keringatlan Kft. 2009. március 4-i időponttal megalapította holland leányvállalatát, a Fotex Netherlands B.V.-t, melynek feladata a holland ingatlan portfólió létrehozása, fejlesztése és kezelése
- 2009. október 1-i fordulónappal az Europtic Kft., a Domus Zrt. és a Kontúr Zrt. beolvadt a Keringatlan Kft-be.

A Társaság elsősorban holding vállalatként működik egy olyan csoportban, melynek tagvállalatai Magyarországon, Hollandiában, illetve Luxemburgban bejegyzett, különböző ingatlankezelő-, termelő-, kiskereskedelmi, és egyéb tevékenységeket végző vállalkozások. A Luxemburgban bejegyzett és működő Upington Investment S.à r.l. és Downington Holding S.à r.l., továbbá a Hollandiában bejegyzett és működő Fotex Netherlands B.V. kivételével a csoport többi leányvállalata Magyarországon bejegyzett és ott végzi tevékenységét.

Mivel a Fotex Holding SE és leányvállalatai (a Csoport) tevékenységét elsősorban Magyarországon végzi (több mint 97 %-át), ezért a Vezetői beszámoló nem tartalmaz földrajzi megoszlás szerinti elemzést.

A társaság vezetése szempontjából a csoport az egyes tevékenységek szerint 8 üzleti egységre van felosztva:

Bútorgyártás és értékesítés  
 Ingatlanhasznosítás  
 Háztartási, kozmetikai cikkek és műszaki termékek  
 Kristály- és üvegáru  
 Hanglemezgyártás és forgalmazás  
 Ruházati cikkek  
 Reklám tevékenység  
 Egyéb – igazgatási és holding tevékenység

A vezetőség az egyes szegmensek működési eredményét külön értékeli az erőforrás elosztás és egyéb működést érintő döntések meghozatala céljából

Nettó árbevétel szegmensenkénti alakulása

<b>(EUR)</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	Árbevétel	Árbevétel
Nettó árbevétel: (a)	EUR	EUR
Bútorgyártás és értékesítés	3.511.049	4.965.307
Ingatlanhasznosítás	24.322.407	22.997.793
Háztartási, kozmetikai cikkek és műszaki termékek	1.042.955	2.009.692
Kristály- és üvegáru	4.261.146	7.328.446
Hanglemezgyártás és forgalmazás	2.471.314	3.631.014
Ruházati cikkek	880.016	1.500.924
Reklám tevékenység	263.479	644.269
Egyéb	4.077.017	5.199.743
Üzletágak közötti tételek kiszűrése	<u>(3.558.814)</u>	<u>(3.902.916)</u>
Nettó bevétel	<u>37.270.569</u>	<u>44.374.272</u>

**Konzolidált eredménykimutatás**

	2009. december 31.	2008. december 31.
	EUR	EUR
Nettó árbevétel	37.270.569	44.374.272
Értékesítés költsége	(8.866.593)	(13.158.036)
Bruttó nyereség	28.403.976	31.216.236
Általános és fel nem osztott költségek	(25.797.229)	(26.664.131)
Kamatbevétel	1.337.042	1.075.568
Kamatráfordítás	(608.355)	(4.831)
Társasági adó előtti eredmény	3.335.434	5.622.842
Társasági adó	(1.028.073)	(2.429.524)
Nettó eredmény	2.307.361	3.193.318
Eredmény megoszlása:		
Társaság tulajdonosai	2.224.780	3.154.769
Kisebbségi részesedés	82.581	38.549
Nettó eredmény	2.307.361	3.193.318
Alap részvényenkénti hozam (Ft)	0,04	0,05

## A Csoport konszolidált szintű pénzeszközváltozása

	december 31-én végződő év	
	2009.	2008.
	EUR	EUR
Működési tevékenységgel kapcsolatos pénzforgalom	10.640.814	13.412.590
Fizetett társasági adó	(1.425.080)	(1.137.181)
Működési tevékenységgel kapcsolatos nettó pénzforgalom	9.215.734	12.275.409
Befektetési tevékenységgel kapcsolatos pénzforgalom:		
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	(36.504.437)	(4.602.010)
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítése	53.525	217.696
Kötvények beszerzése és értékesítése nettó módon	(1.330.091)	(4.935.418)
Kapott kamat	788.599	1.001.401
Befektetési tevékenységgel kapcsolatos nettó pénzforgalom	(36.992.404)	(8.318.331)
Finanszírozási tevékenységgel kapcsolatos pénzforgalom:		
Adott kölcsönök	115.754	(319.541)
Kapott kölcsönök	25,308,474	-
Fizetett osztalék	(46.345)	(56.967)
Fizetett kamat	(587.130)	(4.724)
Saját részvény vásárlás	(509.121)	(17.734.595)
Finanszírozási tevékenységgel kapcsolatos nettó pénzforgalom:	24.281.632	(18.115.827)
Pénz és pénzhelyettesítők változása	(3.495.038)	(14.158.749)
Pénz és pénzhelyettesítők állománya év elején	18.130.262	33.003.248
Devizás tételek átszámításának hatása	(1.638.137)	(714.237)
Pénz és pénzhelyettesítők állománya év végén	12.997.087	18.130.262

## A Csoport saját tőkéje

(EUR)	2009. december 31.	2008. december 31.
Saját tőke:		
Jegyzett tőke	30.543.933	27.465.688
További befizetett tőke	32.895.729	32.895.729
Cégmentés (goodwill) leírási tartalék	(1.856.818)	(2.179.511)
Eredménytartalék	67.493.126	70.745.443
Saját részvények bekerülési értéken	(19.121.608)	(18.612.487)
<b>A Társaságot megillető tőke</b>	109.954.362	110.314.862
Kisebbségi részesedés	83.613	35.497
Összes saját tőke	110.037.975	110.350.359

## **Jegyzett tőke**

A jóváhagyott és kibocsátott részvénytőke összege 30.543.933 EUR. A részvények névértéke darabonként 0,42 EUR. 2009. december 31-én a Társaság kibocsátott részvénytőkéje 70.723.650 db törzsrészvényből és 2.000.000 db osztalékelsőbbbségi részvényből állt (2008: 70.723.650 db törzsrészvény, 2.000.000 db osztalékelsőbbbségi részvény). Az osztalékelsőbbbségi részvényeket a Fotex Nyrt. 2007. novemberében bocsátotta ki.

## **Osztalékelsőbbbségi részvények**

Az osztalékelsőbbbségi részvények a vezető tisztségviselők, valamint vezető állású munkavállalók hosszú távú díjazásának és ösztönzési rendszerének részét képezik. Az

elsőbbségi részvények juttatásának célja a vezetők tulajdonosi szemléletének megerősítése, a tulajdonosként járó osztalék közvetlen összekapcsolása az eredmény növelésével és a tőzsdei árfolyamok alakulásával, s ezáltal valamennyi tulajdonos befektetésének értéknövelése. Az osztalékelsőbbbségi részvényekre a Fotex opciós visszavásárlási jogot köt ki magának, mely opciós jogával 5 évig élhet. Amennyiben a munkaviszony megszűnésekor, a részvény vásárlást követő 5 éven belül visszavásárlási jogával nem él a Fotex akkor az osztalékelsőbbbségi részvény tulajdonosa továbbra is jogosult a részvény által biztosított jogok gyakorlására. Osztalékelsőbbbségi részvény az adott év átlagos tőzsdei árfolyamának 50%-át meg nem haladó mértékű, de legalább a részvény névértékre vetítve az Európai Központi Bank adott évre vonatkozó 12 hónapos alapkamatának kétszeres összegének mértékéig terjedő nagyságú osztaléokra jogosít. Az osztalékelsőbbbségi részvényekre megállapított osztalék együttes összege nem haladhatja meg a beszámoló évének IFRS szerint konszolidált, kisebbségi részesedéssel csökkentett adózott eredményének 30%-át. Az osztalékelsőbbbségi részvényekre fizetendő osztalék mértékének elfogadása a Társaság éves, rendes közgyűlésének feladata. A dolgozói elsőbbségi részvények jellegéből adódóan a programban kibocsátott részvények, mint rövid lejáratú kötelezettség és a programban résztvevőknek fizetendő osztalék és annak dolgozóra eső járulékai személyi jellegű kifizetésként kerülnek elszámolásra a konszolidált beszámolóban.

Amennyiben azonban a részvénytársaság a biztosított minimális osztalékot az adott évben nem, vagy nem teljesen fizette ki, s az azt követő évben sem pótolja az arra az évre esedékes osztalékkal együtt, az elsőbbségi részvény részvényesét teljes szavazati jog illeti meg mindaddig, amíg a részvénytársaság az elmaradt osztalékot nem fizeti ki.

## **Saját részvények**

A kibocsátott részvényekből 12.579.779 db részvény (osztalék elsőbbségi részvényeket is magában foglalva) 19.121.608 EUR bekerülési értéken (2008. december 31-én 12.113.269 db, bekerülési ár: 18.612.487 EUR) képezi a saját részvények értékét. A Társaság 2009 év során 466.510 db részvényt vásárolt piaci értéken, valamint a vezető tisztségviselőktől 450.000 db osztalékelsőbbbségi részvényt vásárolt vissza összesen 509.121 EUR, illetve 161.082 EUR értékben, amely összeg csökkentette az elsőbbségi részvény ösztönzési rendszerrel kapcsolatos kötelezettséget, mely a konszolidált éves beszámoló 13. megjegyzésében került bemutatásra.

## **Javaslat az osztalékelsőbbbségi részvények után fizetendő osztaléokra**

A Társaság igazgatósága 2010. április 9-én az osztalékelsőbbbségi részvényekre a névértékkel megegyező nagyságú részvényenkénti osztalék kifizetését hagyta jóvá. Ezt az osztalékfizetést a Társaság közgyűlése formálisan jóvá kell hagyja. A vezetőség tagjai részére megállapított 651.000 EUR elsőbbségi osztalék összege a 2009. évi konszolidált beszámolóban a személyi jellegű ráfordítások között került bemutatásra.



## **A meghatározó kapcsolt felek**

Várszegi Gábor, a Fotex Igazgatóságának elnöke, közvetett vagy közvetlen módon ellenőrzése alatt tartja a Blackburn International Inc. panamai társaság ("Blackburn"), a Blackburn International Inc. luxemburgi társaságot („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”). A 2009. december 31-i állapot szerint a Blackburn ellenőrzi a Társaság részvénytőkéjének 16,9 %-át (2008. december 31-én 16,9%-át). A Zurich a Társaság részvénytőkéjének 14,1%-át (2008. december 31-én 14,1%), a Fotex Ingatlan 17,6 %-át (2008. december 31-én 17,6%), a Plaza Park 1,6%-át ellenőrzi (2008. december 31-én 1,6%). Ezen társaságokat kapcsolt feleknek tekintjük.

## **IT tagok kinevezése és visszahívása**

Az Igazgatótanács tagjait a rendes évi közgyűlés választja meg maximum egy éves időtartamra. Az Igazgatótanács tagjait a rendes évi közgyűlés választja újra minden évben és a tagok az utódjuk megválasztásáig maradnak tisztségükben. A tagokat a rendes évi közgyűlés újraválaszthatja vagy felmentheti indoklással vagy indoklás nélkül. Egy igazgatótanácsi tisztség haláleset, lemondás vagy bármilyen más ok miatti megüresedése esetén a többi igazgatótanácsi tag betöltheti a megüresedett helyet a törvényi előírásoknak megfelelően a következő rendes évi közgyűlésig, mely jóváhagyja a kinevezést.

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

### **Tagjai:**

1. Várszegi Gábor
2. Várszegi Dávid
3. Mr. Bob Dole
4. Rammer Anna
5. Mr. Wiggert Karreman
6. Mr. Jan Thomas Ladenius
7. Mr. Benoit de Bien

A Társaság 2009. október 1-én megtartott rendkívüli közgyűlése Audit Bizottság tagjainak választotta:

1. Mr. Wiggert Karreman
2. Mr. Jan Thomas Ladenius
3. Mr. Benoit de Bien urat

## **Az Igazgatóság hatásköre**

Az Igazgatótanács felhatalmazást kapott a Társaság ügyeinek intézésében, valamint az adminisztratív döntések meghozatalában, amelyek a társaság céljainak megvalósítási hatáskörében merülnek fel. Minden felhatalmazás, amelyet az Alapító Okirat vagy törvényi előírás nem tart fenn kifejezetten a rendes közgyűlésnek, az Igazgatóság hatáskörébe kerül átruházásra. Dönthet osztalékkelőleg kifizetéséről a Törvény előírásaival összhangban. Minden hosszú távú javadalmazási tervet vagy ösztönzést a Társaság alkalmazotti vagy a vezetési állománya, vagy annak leányvállalatai részére, amelyet az Igazgatótanács hozna meg, előzetes jóváhagyásra a közgyűlés elé kell vinni.

### **Alapszabály módosítására vonatkozó szabályok**

Az alapszabály módosításának elfogadása rendkívüli közgyűlés határozata által történik törvényi feltételek mellett.

### **Mérlegforduló nap utáni jelentős események**

A mérlegforduló nap után 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 (Transzparencia Direktíva) értelmében.

A Társaság alapszabálya nem tartalmaz megkötéseket a részvények átruházására vonatkozóan

Nincs olyan értékpapír, mely különleges ellenőrzési jogokat biztosítana 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.

### **Jövőbeni kilátások**

Bízunk benne, hogy stabil marad pénzügyi helyzetünk és teljesítményünk, továbbra is keressük a társaság számára a jó befektetéseket és folytatjuk a befektetéseket és eladásokat, ahogy a piaci feltételek és helyzetünk az adott időben engedi.

Capellen, 2010. április 9.

Várszegi Gábor  
Fotex Holding SE  
Igazgatósága