



SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743
E-mail: titkarsag@szova.hu
Internet: www.szova.hu

ELŐTERJESZTÉS

A SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.
2013. december 6-i Felügyelő Bizottsági ülésére a 3. sz. napirendi ponthoz

Kötvény monitoring jelentés 2013. szeptember 30.

I. Kötvényállomány alapadatai:

Kibocsátás dátuma:	2007.12.18.	
Lejárat dátuma:	2032.12.18.	
Kibocsátás összege:	33.007.658 CHF	2007. december 12-én = 5 Mrd HUF
Eddigi törlesztések összege:	4.401.007 CHF	
Tőkeegyenleg 2013.09.30-án:	28.606.651 CHF	
Kibocsátáskori árfolyamszint:	151,48 HUF/CHF	
Átértékelési árfolyamszint 2007. december 31.	152,42 HUF/CHF	
Átértékelési árfolyamszint 2008. december 31.	177,78 HUF/CHF	
Átértékelési árfolyamszint 2009. december 31.	182,34 HUF/CHF	
Átértékelési árfolyamszint 2010. december 31.	222,68 HUF/CHF	
Átértékelési árfolyamszint 2011. december 31.	255,91 HUF/CHF	
Átértékelési árfolyamszint 2012. december 31.	241,06 HUF/CHF	
Átértékelési árfolyamszint 2013. szeptember 30.	244,21 HUF/CHF	
Báziskamat:	3 havi CHF LIBOR	
Kamatfelár:	0,65 % p.a.	
Kamat a 2013.06.18 – 2013.09.18. kamatperiódusban:	0,6680%	
Következő kamatperiódus:	2013.06.19 – 2013.09.18	
Kamat a 2013.09.19 – 2013.12.18 kamatperiódusban:	0,6710%	
Kibocsátáskori költségek: (2007-ben)	30 Mio HUF – OTP kibocsátási díj 215.000 HUF – KELER Rt.	

II. Kötvény felhasználás

Az IVS beruházások megvalósításával a **kötvény felhasználási periódusa** 2012. áprilisában befejeződött. **További összegek felhasználására csak akkor kerülhetne sor, ha az eddig megvalósított projektek valamelyikének költségét visszafizetnék a kötvényszámlára.**

A kötvénykibocsátásból származó 5 milliárd forintból 2,438 milliárd forintot ingatlanvásárlásokra, az Erdei iskola úti hulladéklerakó bővítésére és az IVS beruházások önrészenek finanszírozására használtunk fel az elmúlt években. Egy kisebb összeget a kötvény tőketörlesztésére fordítottunk, így a **kötvényforrásból gyakorlatilag már csak az óvadékként szolgáló 2,5 milliárd forint áll rendelkezésünkre.**

Kötvényforrás felhasználása	Lehívásra került összeg	Engedélyezett keretösszeg
1. Volán-projekt:	862.000.000 Ft	1.029.000.000 Ft
2. Iparterületek vásárlása:	1.045.533.500 Ft	1.120.444.742 Ft
3. Hulladéklerakó bővítése:	177.695.000 Ft	177.695.000 Ft
4. IVS projektek:	353.190.654 Ft	371.187.000 Ft
Projektekbe fektetett összeg 2013.09.30-án	2.438.419.154 Ft	

III. Tőketartozás

A **harmadik negyedév során** törlesztési kötelezettségünk nem volt, így **tartozásunk** a 2013. június 30-i állapothoz képest – svájci frankban számolva – **nem változott**. A 33 millió svájci frankból eddig 4,4 millió frankot, a teljes összeg 13%-át fizettük vissza. Forintban számolva a kifizetett összeg meghaladta az 1,035 milliárdot. Ebből a tőketörlesztés 664 millió forint, a realizált árfolyamveszteség pedig 369 millió forint volt.

Kimutatás a kötvénytörlesztésről 2013. szeptember 30-ig:	
Fizetett tőketörlesztés kibocsátási árfolyamon 4.401.007.02 CHF x 151,48	666.664 540 Ft
Fizetett törlesztésen REALIZÁLT árfolyamveszteség 733.503,51 x (222,68 - 151,48) 733.503,51 x (223,63 - 151,48) 733.500,00 x (255,91 - 151,48) 733.500,00 x (247,00 - 151,48) 733.500,00 x (237,70 - 151,48) 733.500,00 x (236,77 - 151,48)	368.538.022 Ft
Törlesztés összesen	1.035.202.562 Ft

Eddig hat törlesztőrészlet kifizetését teljesítettük, a törlesztések átlagos árfolyama 235 HUF/CHF volt. A 2013. szeptember 30-án érvényes MNB devizaárfolyamon számolva **tartozásunk 6,986 milliárd forint.**

III. Megtakarítások

A harmadik negyedévben is folytatódott a 2012. augusztusában kezdődött **jegybanki alapkamat-csökkenés és ezzel együtt a betéti kamatok csökkenése.** A júniusi 4,25%-ról szeptember végére **3,60%-ra csökkent az alapkamat.** Ez azt jelenti, hogy az előző években jellemző 7-8%-os betéti kamatok mára megfeleződtek. A 2013. szeptemberben **lejárt betétünket** a legjobb ajánlatot választva is csak **4,20%-os hozamra tudtuk ismételten lekötni,** ehhez azonban **másfél éves futamidőt kellett vállalnunk.** Várhatóan a következő egy-két negyedévben is **folytatódik a jegybanki alapkamat és ezzel együtt a betéti kamatok csökkenése,** azonban az elmúlt időszakhoz képest a csökkenés üteme lassulni fog.

A harmadik negyedév kamatbevétele megegyezett az előző negyedév bevételével, **kb. 33 millió forint volt.** Ez 20 millió forinttal alacsonyabb, mint 2012. harmadik negyedévi kamatbevétele.

Jelenlegi betétállományunk **2,737 milliárd forint, ez az összeg már tartalmazza a Vépi úti telephely értékesítéséből befolyt 200 millió forintot is,** amelyet az OTP Bankkal kötött megegyezés szerint a kötvény óvadékának növelésére kellett fordítanunk.

	Pénzügyi eszköz	Befektetés összege, Ft	Futamidő	Lejárat dátuma	Kamat	
	Raiffeisen	lekötött betét	1.186.678.314 Ft	265 nap	2013.12.17	5,12%
	Raiffeisen	lekötött betét	1.550.000.000 Ft	540 nap	2015.03.02	4,20%
	Összesen		2.736.678.314 Ft			
	OTP	lára szóló HUF	8.317.629 Ft			
	OTP	lára szóló CHF	1.297.827 Ft			
	Pénzeszköz összesen		2.746.289.893 Ft			

IV. Fizetett kamatok

A szeptember 18-i kamatfizetéskor **11.846 ezer forint kamatot fizettünk ki.** Mivel a svájci alapkamat – és ezzel együtt a referenciának kijelölt 3 havi CHF LIBOR kamat is – már hosszabb ideje változatlan, **negyedéves kamatköltségeink csak kis mértékben változnak,** részben a tőketörlesztésnek köszönhetően, részben pedig az árfolyamváltozás hatására.

V. Kamateredmény

Összesítve a kamatbevételeket és kiadásokat, **2013. harmadik negyedévi kamateredményünk 22 millió forint kamatnyereség volt.**

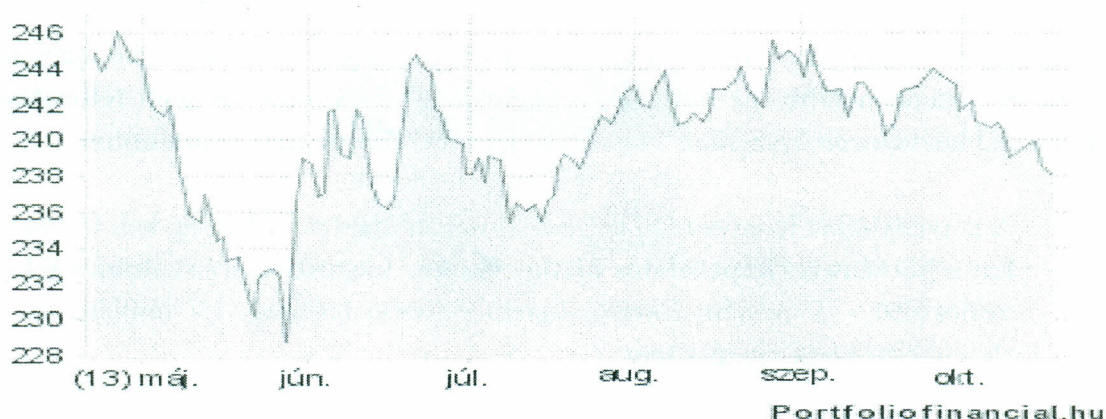
Éves szinten kb. 136 millió forintos kamatbevételre és 48 millió forint kamatköltségre számítunk, vagyis **kamatnyereségünk várhatóan 90 millió forint körül lesz. Ez az előző évi 158 millió forintos kamatnyereséghez hasonlítva szignifikáns csökkenés, amelynek elsődleges oka a betéti kamatok csökkenése.** Hozzájárul a kamatbevételek csökkenéséhez betétállományunk csökkenése is, hiszen az adósságtörlesztésre és kamatfizetésre felhasznált összegek a kamatbevételt hozó betéteink összegét csökkentették.

A kötvény kibocsátása óta eltelt időszakban a számvitelileg kimutatott kamatnyereség 871 millió forint, a 2013. szeptember 30-ig ténylegesen **realizált kamatnyereség összege pedig 835 millió forint volt.** Az eddigi hat törlesztőrészlet kifizetésére 1,035 milliárd forint fordítottunk. **Működési pénzeszközeinkből tehát eddig 200 millió forintot használtunk fel adósságszolgálatunk teljesítésére.**

Kamatbevételek és kamatköltségek kimutatása	2007.12.19-2012.12.31. összesen	2013.01.01 – 2013.09.30. összesen	2007.12.19-2013.09.30. összesen
Elszámolási időszak kamatköltsége HUF:	-430.058.968 Ft	- 36.170.732 Ft	-466.229.700 Ft
Elszámolási időszak kamatbevétele HUF:	1.231.250.746 Ft	107.431.117 Ft	1.338.681.863 Ft
Elszámolási időszakban realizált árfolyamnyereség CHF átváltásából	-976.624 Ft		-976.624 Ft
Egyenleg:	800.215.154 Ft	71.260.385 Ft	871.475.539 Ft

VI. Árfolyamváltozás hatása

A forint svájci frankkal szembeni árfolyama a harmadik negyedév nagyobb részében 240 HUF/CHF felett volt. Ez az előző negyedévhez képest gyengülés, de **nem jelent jelentős változást az elmúlt egy év árfolyamához képest.** Továbbra is megmaradt az árfolyam érzékenysége, vagyis minden negatív hírre jelentős gyengüléssel reagál a forint árfolyama, amit egy jóval lassúbb visszaerősödés követ. **Tartós és érezhető erősödésre továbbra sem számíthatunk.** A negyedik negyedévben várhatóan a lakossági devizahitelekkel és a 2014. évi költségvetéssel kapcsolatos hírek gyakorolhatnak majd hatást az árfolyam alakulására.



A HUF/CHF árfolyam alakulása az elmúlt hat hónapban

A törlesztéseken eddig realizált 369 millió forintos árfolyamveszteség mellett 2013. szeptember 30-i árfolyamon számolva 2,652 milliárd forint nem realizált árfolyamveszteségünk keletkezett. Ha ezen az árfolyamon kellene visszafizetnünk a teljes adósságunkat, akkor 3 a kötvénnyel kapcsolatos pénzügyi veszteségünk meghaladná a 3 milliárd forintot.

Kimutatás a kötvényből származó kötelezettségről	
2013. szeptember 30-án:	
Kötvénykibocsátás 2007. december 18-án 33.007.658; 151,48 HUF/CHF átváltási árfolyamon	5.000.000.000 Ft
Törlesztések összege 4.401.007,02 CHF 151,48 HUF/CHF, kibocsátási árfolyamon	- 666.664.540 Ft
Tartozás összege kibocsátási árfolyamon 28.606.651 CHF 151,48 HUF/CHF	4.333.335.494 Ft
Számvitelileg kimutatott, de <u>NEM REALIZÁLT árfolyamveszteség</u> a 2013.09.30-i árfolyam alapján $28.606.651 \times (244,21 - 151,48) =$	2.652.694.747 Ft
Fennálló tőketartozás 2013. szeptember 30-án:	6.986.030.241 Ft

VII. Összegzés, kilátások

2013. harmadik negyedében látszólag nem történt fontos esemény a kötvénnyel kapcsolatban. Valójában azonban **több, az adósságszolgálatunkat és annak jövőbeli teljesítését befolyásoló, vagy azzal közvetetten összefüggésben álló történésről is be kell számolnunk.**

1. A kötvényünket lejegyző **OTP Bank** azonban szeptember 26-án kelt levelében **társaságunkat a kötvénnyel kapcsolatos biztosítéki kör kiegészítésére szólította fel.** A jelenlegi biztosítékokat – 5 milliárd forintos keretbiztosítéki jelzálog, 2,7 milliárd forint óvadék – az alábbiakkal kéri kiegészíteni:

- jelzálog bejegyzése társaságunk szinte összes ingatlanára,
- Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának készfizető kezessége,
- az óvadék összegének előtörlesztésként történő befizetése,
- valamint a kötvény feltételrendszerének újratárgyalását is kezdeményezik.

Az OTP Bank leveléről részletes előterjesztést készítettünk társaságunk Igazgatóságának októberi ülésére. Ebben kifejtettük, hogy véleményünk szerint a kötvénytulajdonos által kért újabb biztosítékok megadása nem segítené a SZOVA Zrt. likviditásának megőrzését. Mivel fizetési kötelezettségeinknek jelenleg a szerződésben foglaltaknak megfelelően eleget teszünk, **úgy gondoljuk, hogy célszerűbb lenne a júniusban a Közgyűlés által is jóváhagyott három éves pénzügyi tervben megfogalmazott javaslataink minél hatékonyabb végrehajtására törekedni.** A biztosítékok kiegészítéséről akkor kellene tárgyalni, ha úgy látjuk, hogy fizetési kötelezettségeinknek a következő egy évben nem tudunk eleget tenni.

2. További fontos információ, hogy **2013. december 4-én sor kerül az Ipari Parkban található Inkubátorház adásvételi szerződésének aláírására az LuK Savaria Kft-vel.** Szándékunk szerint **a befolyó eladási árból kívánjuk kifizetni a következő, 2013. december 18-án esedékes törlesztőrészletet.**
3. Adósságszolgálatunk teljesítése érdekében **javaslatot tettünk 2013. évi beruházási tervünk módosítására is. A javasolt megtakarítások 80-85 millió forint megtakarítását eredményezik, ez az összeg is a kötvény törlesztésére fordítható.** Hangsúlyozzuk, hogy **az amortizáció rendeltetése a beruházások finanszírozása, az elhasználódott eszközpark megújítása lenne a rendeltetése. Az adósságtörlesztésnek a beruházási keretből történő finanszírozása súlyos következményekkel jár, eszközállományunk színvonala romlik és a versenytársaktól való lemaradásunk tovább növekszik.**

2013. negyedik negyedévében a kötvénnyel kapcsolatban az alábbi pénzmozgások várhatóak:

Pénzeszközök nyitó egyenlege 2013. október 1.	2.746.289 e Ft
Realizált kamatbevétel 2013. december 17.	44.112 e Ft
Külső forrás bevonás (Inkubátorház eladási ár)	97.639 e Ft
Törlesztés és kamatfizetés 2013. december 18.	-188.040 e Ft
Pénzeszközök záró egyenlege 2013. december 31.	2.700.000 e Ft

2014. évi ~ 400 millió forintos törlesztési és kamatfizetési kötelezettségeink forrásai az alábbiak lehetnek:

- amortizációs keret egy részének törlesztésre történő felhasználása,
- önkormányzati ingatlankezelés elmaradt díjának kiegyenlítése,
- realizált kamatbevétel,
- meglévő működési tartalék felhasználása.

Látható azonban az is, hogy **javaslataink csak a kötvény problémakörének időleges, 2-3 éves időtávú kezelésére alkalmasak.** Középtávú megoldást a kötvényből vásárolt ingatlanok értékesítése jelenthet, végleges megoldást pedig a tulajdonos tehervállalása nélkül jelenleg nem tartunk lehetségesnek.

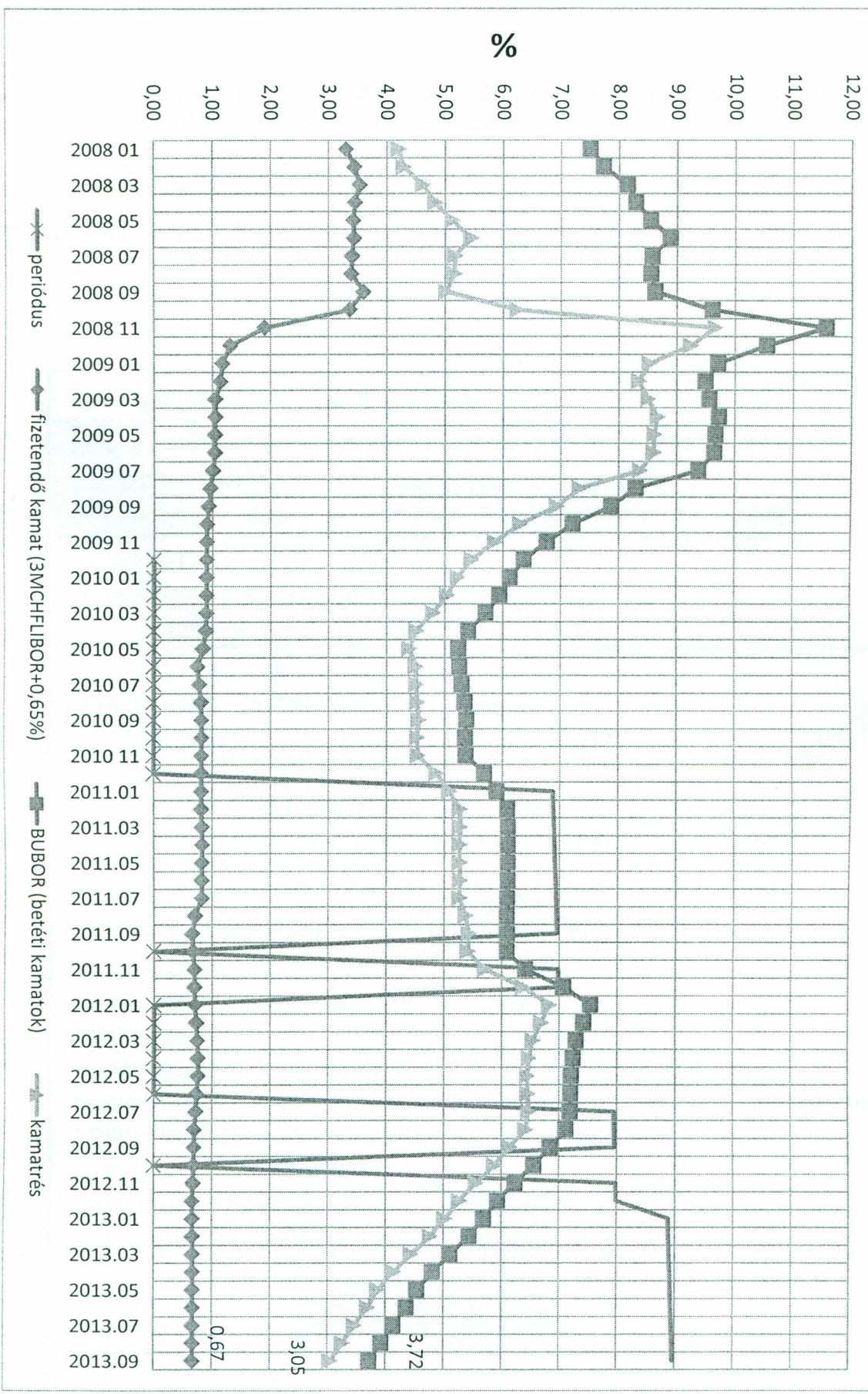
Szombathely, 2013. november 29.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Zrt.
9700 Szombathely, Wellner K. u. 4.
Adószám: 1880394-2-18
OTP 442 471 1111111111
Szijártó Győző
mb. vezérigazgató

A kötvényhez kapcsolódó befektetések és kamatbevételek kimutatása 2013.

Bank	Betét összege	Futamidő kezdete	Futamidő vége	éves kamatláb	Számvitelileg elszámolt kamat 2013.01.01- 2013.03.31	Számvitelileg elszámolt kamat 2013.03.31- 2013.06.30	Számvitelileg elszámolt kamat 2013.07.01- 2013.09.30	Számvitelileg elszámolt kamat 2013.10.01- 2013.12.31	Számvitelileg elszámolt kamat 2013. év ösz- szesen
OTP	1.326.719.419	2012.12.05	2013.03.05	6,35%	14.772.021				14.772.021
OTP	12.506.930	2013.03.05	2013.03.18	1,90%	8.464				8.464
OTP	1.335.000.000	2013.03.05	2013.09.01	5,31%	5.049.592	17.673.571	12.235.549		34.958.712
Raiffeisen	1.186.678.314	2013.03.27	2013.12.17	5,12%	665.840	15.147.867	15.314.328		31.128.035
ERSTE	1.172.254.096	2012.09.27	2013.03.26	7,56%	21.245.098				21.245.098
Raiffeisen	1.550.000.000	2013.09.02	2015.03.02	4,20%			4.993.973		4.993.973
Látra szóló					14.356		310.455		324.811
Összesen					41.755.371	32.821.438	32.854.305		107.431.114

A kötvény után fizetendő kamat és a BUBOR alakulása
2008-2013.



Kimutatás a kötvényből származó kötelezettségről 2013. szeptember 30-án:	
Kötvénykibocsátás 2007. december 18-án 28.606.651 CHF, 151,48 HUF/CHF átváltási árfolyamon	4.333.335.494 Ft
Számvitelileg kimutatott, de NEM REALIZÁLT árfolyamveszteség a 2007.12.31-i árfolyam alapján 28.606.651 x (152,42 - 151,48) =	26.890.252 Ft
Számvitelileg kimutatott, de NEM REALIZÁLT árfolyamveszteség a 2008. 12.31-i árfolyam alapján 28.606.651 x (177,78 - 152,42) =	725.464.669 Ft
Számvitelileg kimutatott, de NEM REALIZÁLT árfolyamveszteség a 2009.12.31-i árfolyam alapján 28.606.651 x (182,34 - 177,78) =	130.446.329 Ft
Számvitelileg kimutatott, de NEM REALIZÁLT árfolyamveszteség a 2010.12.31-i árfolyam alapján 28.606.651 x (222,68 - 182,34) =	1.153.992.301 Ft
Számvitelileg kimutatott, de NEM REALIZÁLT árfolyamveszteség a 2011.12.31-i árfolyam alapján 28.606.651 x (255,91 - 222,68) =	950.599.013 Ft
Számvitelileg kimutatott, de NEM REALIZÁLT árfolyamnyereség a 2012.12.31-i árfolyam alapján 28.606.651 x (241,06-255,91) =	-424.808.767 Ft
Számvitelileg kimutatott, de NEM REALIZÁLT árfolyamveszteség a 2013.09.30-i árfolyam alapján 28.606.651 x (244,21-241,06) =	90.110.950 Ft
Számvitelileg kimutatott, de <u>NEM REALIZÁLT összes árfolyamveszteség</u> a 2013.09.30-i árfolyam alapján 28.606.651x (244,21 - 151,48) =	2.652.694.747 Ft
Fennálló tőketartozás 2013. szeptember 30-án:	6.986.030.241Ft

Határozati javaslat:**.../2013. (XII.06.) FEB határozat**

A SZOVA Zrt. Felügyelő Bizottsága megtárgyalta a menedzsment beszámolóját a társaság kötvényprogramjának 2013. harmadik negyedévi állásáról, és a beszámolóban foglaltakat tudomásul vette.