

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2019. ELSŐ FÉLÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

1. A Csoport bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót tölt be. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 165 ponton, több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A vásárlás időpontjában a lengyel hálózat 80 irodával és 600 értékesítővel működött, melyet a továbbiakban a Cégcsoport fejleszteni kíván. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o.-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o.-ban és a Duna House Hypotéky s.r.o.-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

- franchise rendszer(ek) értékesítése, működtetése
- ingatlanközvetítés
- pénzügyi termékek közvetítése
- biztosításközvetítés
- ingatlan értékbecslés készítése, ill. annak közvetítése
- energetikai tanúsítvány készítése, ill. annak közvetítése
- ingatlankezelés
- saját tulajdonú ingatlanok adás-vétele, bérbeadása
- lakóingatlanalap-kezelés
- ingatlanfejlesztés

1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

	címe:	2019 június 30.	2018 december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%

Leányvállalatként

	címe:	2019 június 30.	2018 december 31.
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelalkusz Közvetítő Kft. (korábbi nevén IH Project X Kft.)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrofinance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	-	100%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

Közös vezetésű vállalkozásként

		2019. június 30.	2018. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Metrofinance Sp. z. o.o 2019. február 28-i hatállyal beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba a működési hatékonyság fokozása érdekében.

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlan piacon 2019. év első felében a kivárás jelei mutatkoznak. A Duna House Csoport becslése szerint 2019 első félévének össz-tranzakciószáma 74 ezerre mérséklődött, ami 5 %-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest. A július elsején bevezetésre került családtámogatási kedvezmények várhatóan növekedést fognak okozni az elkövetkező időszakban, azonban azt, hogy ez a visszaesés szezonális jellegű vagy tartós a következő negyedévek adatai fogják megmutatni. A negyedéves számokat vizsgálva az első és második negyedévben közel azonos számú adás-vétel bonyolódott le. A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján kijelenthető, hogy országos szinten az ingatlanárak még tovább emelkedtek.¹

¹ Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 96. száma

Az Ernst & Young lengyelországi irodájának becslése szerint² a lengyelországi teljes ingatlanpiacon 2018-ban az alacsony kamatlábak, folyamatosan növekvő gazdaság, alacsony munkanélküliség és a nyugat-európai szintekhez képest kedvezőbb árak miatt rekord mértékű ingatlanbefektetés történt, több, mint 7 milliárd euró értékben. Az újjépítésű lakóingatlan piac a munkaerő költségek növekedése következtében az ország egyes részein lelassult, ugyanakkor az ország egészét tekintve 6.2%-kal bővült az átadott lakások száma.

A 2019. I. féléves lengyel ingatlan- és azon belül lakóingatlanpiac makrogazdasági szintű alakulásáról nem áll rendelkezésre nyilvános, objektív adat.

2.2 Hitelpiac

A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint a teljes vállalati hitelállomány 16 százalékkal, a kkv-szektoré 13 százalékkal nőtt 2019 második negyedében éves összevetésben. A háztartási szektor hitelállománya 8 százalékkal bővült éves alapon, döntően a lakáshitelek és a személyi kölcsönök emelkedésének köszönhetően. A hitelezés élénkülése mind a vállalati, mind a lakossági szegmensben a hitelfeltételek változatlansága mellett valósult meg. A lakossági hitelkeresletet az év második felében a Családvédelmi Akcióterv intézkedései várhatóan tovább fokozzák. A háztartási hiteltranzakciók éves értéke közel 500 milliárd forint volt – ehhez 2019 második negyedéve 170 milliárd forinttal járult hozzá –, így az állomány éves növekedése 8 százalékot tett ki. A vizsgált időszakban tovább nőtt a lakáshitelek és a személyi kölcsönök kibocsátása. A lakáshitelek éves kibocsátása reálértelemben mintegy négyötöde a válságot közvetlenül megelőző, 2008. évi szintnek, ugyanakkor a jelenlegi hitelciklusban az adóssághék-szabályok mérséklék a túlzott eladósodás kockázatát, és a lakosság kamatkockázati kitettségének csökkentését is ösztönzik³

A Polish Bank Association előzetes adatai szerint Lengyelországban 2018-ban mintegy 21%-kal nőtt a lakáshitelpiac mérete 2017 azonos időszakához képest, ezzel 44,6 milliárd PLN-ről, 53,8 milliárd PLN-re bővült. 2019. első félévében 13%-kal nőtt éves szinten a kihelyezett lakáshitelek összege⁴. A hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára, valamint a közvetítői jutalékszint alakulására nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok.

² Forrás: EY – The Polish Real Estate Guide 2019 Edition - Poland

³ Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2019-szeptember>

⁴ Forrás: <https://zbp.pl/raporty-i-publikacje/raporty-cykliczne/raport-amron-sarfin>

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2019.01.01- 2019.06.30.	2018.01.01- 2018.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	3.882.832	4.502.670
Egyéb működési bevétel	89.780	133.423
Disposal Group eladásából származó eredmény	0	51.946
Bevételek összesen	3.972.613	4.688.039
Saját termelésű készletek állományváltozása	-751.925	-236.176
Anyagköltségek	32.093	32.645
Eladott áruk és szolgáltatások	530.157	732.440
Igénybevett szolgáltatások	2.919.990	2.317.553
Személyi jellegű ráfordítások	416.693	327.571
Értékcsökkenés és amortizáció	45.628	44.745
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	62.484	0
Egyéb működési ráfordítások	75.842	77.398
Működési költségek	3.330.964	3.296.177
Működési eredmény	641.648	1.391.863
Pénzügyi bevételek	29.680	27.635
Pénzügyi ráfordítások	63.002	39.112
Tőke módszerrel értékelt részesedés	-24.266	-10.899
Adózás előtti eredmény	584.061	1.369.487
Jövedelemadók	79.502	199.845
Adózott eredmény	504.559	1.169.642

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámoló

A Társaság bevételei összesen 15%-kal csökkentek 2018 azonos időszakához viszonyítva. Ezen belül az értékesítés nettó árbevétele 14%-os csökkenést mutat, ami 619,8 millió Ft-os árbevétel csökkenésnek felel meg. Az összehasonlító időszakhoz képest a legnagyobb változást a lengyel Gold Finance felvásárlása és ezáltal a hitel- és lakástakarékpénztári termékek bevételeinek növekedése (+958.520 eFt, +90%), valamint az előző évben lezárt Reviczky Liget projekt után szünetelő ingatlanátadások következtében alacsonyabb ingatlanértékesítési bevételek (-1.640.673 eFt, -93%) okozták. A Reviczky Liget 86 lakásából 83-at 2018-ban, 3-at 2019-ben adtunk át.

A Csoport árbevételének szerkezetében a következő változások figyelhetők meg az előző évhez képest.

Bevétel szegmensenként	2019.01.01- 2019.06.30.	2018.01.01- 2018.06.30.
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	2.036.166	1.071.750
Saját iroda szegmens bevételei	725.825	783.741
Franchise szegmens bevételei	818.064	742.261
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	250.056	197.970
Befektetés szegmens bevételei	214.842	1.880.549
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	-162.122	-173.601
Végösszeg	3.882.832	4.502.670

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámoló

A működési költségek stagnáltak 2018-as üzleti év első félévéhez képest. A Társaság adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparűzési adó fizetési kötelezettségeit. 2019. első félévre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 80 millió Ft.

Össességében a Társaság adózott eredménye 57%-kal, 1.170 millió Ft-ról 505 millió Ft-ra csökkent.

Tisztított core eredmény

A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévéből „tisztított core” korigált eredménykategóriákat tesz közzé, amelyben a MyCity ingatlanfejlesztő tevékenység eredménye mellett további korrekciót hajt végre a menedzsment által egyedinek vagy a Csoport folyamatos eredménytermelésének megítélése szempontjából lényegesnek tartott tételekkel.

2019. második negyedévében a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- LTP-eredmény: 2018. október 17-én hatályba lépett a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról szóló 2018. évi LXIII. törvény, amely alapján a 2018. október 16. után kötött lakás-takarékpénztári szerződések után állami támogatás nem adható. A törvénymódosítás hatására az LTP termékek iránti kereslet radikálisan visszaesett, amely így jelentősen nehezíti a tárgyidőszaki eredmények elemzését.
- Portfólió ártértékelés eredménye: A Csoport félévente ártértékelteti befektetési célú ingatlanjait azok piaci értékére, az értékelési különbözetet pedig eredményben ismeri el. Az ártértékelések tükrözhetik ugyan az ingatlanpiaci tendenciákat, ugyanakkor a portfólió koncentráltága miatt torzíthatják a core üzleti tevékenység megítélését.
- Zsinór utcai projekt értékesítésének eredménye: A Csoport 2018 második negyedévében értékesítette egyik ingatlanfejlesztési projektjét, melyet a menedzsment egyszeri eredménynek tekint, mivel a menedzsmentnek nem célja a projekteket elkészültük előtt értékesíteni.

<i>adatok eFt-ban</i>	2019.01.01- 2019.06.30	2018.01.01- 2018.06.30	Változás %
Üzemi eredmény	641.648	1.391.863	-54%
(-) MyCity üzemi eredménye	50.773	781.947	-94%
Core üzemi eredmény	590.875	609.916	-3%
(-) LTP-eredmény	1.149	68.895	-98%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	43.800	90.900	-52%
(-) Zsinór utcai projekt értékesítésének eredménye	0	51.946	-100%
Core-t érintő korrekciók összesen	-44.949	-211.741	-79%
Tisztított core üzemi eredmény	545.927	398.175	+37%

A Csoport tisztított core üzemi eredménye 37%-kal bővült 2019. első félévében és összesen 545.9 millió Ft-ot tett ki.

Szegmensek eredménykimutatása

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatóság hozza, így a szegmensek megállapítása szempontjából az Igazgatóságnak készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállításánál.

2019.01.01- 2019.06.30.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	818	2.036	726	250	215	-162	3.883
Közvetlen költségek	63	1.482	415	54	54	-13	2.055
Bruttó fedezet	755	554	311	196	161	-149	1.828
Közvetett működési költségek	578	293	285	93	-1	-107	1.140
EBITDA	177	262	26	103	161	-42	687
Értékcsökkenés és értékvesztés	21	3	7	0	13	2	46
EBIT	156	259	19	103	149	-44	642

Fedezeti hányad	92%	27%	43%	78%	75%	92%	47%
EBITDA margin	22%	13%	4%	41%	75%	26%	18%
EBIT margin	19%	13%	3%	41%	69%	27%	17%

2018.01.01- 2018.06.30.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	742	1.072	784	198	1.881	-174	4.503
Közvetlen költségek	84	721	448	62	1.040	-17	2.337
Bruttó fedezet	658	351	336	136	841	-157	2.165
Közvetett működési költségek	527	108	279	87	-128	-144	729
EBITDA	131	243	56	49	968	-12	1.437
Értékcsökkenés és értékvesztés	21	1	8	0	12	3	45
EBIT	110	243	48	49	957	-15	1.392

Fedezeti hányad	89%	33%	43%	69%	45%	90%	48%
EBITDA margin	18%	23%	7%	25%	51%	7%	32%
EBIT margin	15%	23%	6%	25%	51%	9%	31%

Forrás: a Társaság auditált és nem auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A konszolidált árbevétel 620 millió Ft-os csökkenése mellett a fedezeti hányad a 2018. első félévi 48%-ról 47%-ra csökkent, a bruttó fedezet abszolút összege pedig 2.165 millió Ft-ról 1.828 millió Ft-ra csökkent (16%-os csökkenés). A közvetett költségek 57%-os növekedést mutatnak, 729 millió Ft-ról 1.140 millió Ft-ra nőttek.

A Csoport konszolidált működési eredménye az összehasonlító időszak 1.392 millió Ft-ról az idei év első felében 642 millió Ft-ra, mintegy 54%-kal csökkent.

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) A franchise szegmens a Duna House, Metrohouse és Smart Ingatlan márkanevek alatt működő franchise rendszernek működtetését végzi. A Társaság Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata és a Cégcsoport jelen van Csehországban is.

(2) A Saját iroda üzemeltetés szegmens a Duna House, Metrohouse és Smart Ingatlan márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodákat foglalja magában.

(3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.

(4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet és az alapkezelési tevékenységet foglalja magában.

(5) Az ingatlan befektetések szegmens a Társaság által tulajdonolt lakó és kereskedelmi célú ingatlanok hasznosítását végzi. Itt kapnak helyet a MyCity márkanev alatt futó lakóingatlan fejlesztési projektek is.

(6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

Adatok ezer Ft-ban	2019.01.01- 2019.06.30	2018.01.01- 2018.06.30
Értékesítés nettó árbevétele (konszolidált)	3.882.832	4.502.670
Magyar operáció értékesítés nettó árbevétele	1.957.756	3.584.423
Lengyel operáció* értékesítés nettó árbevétele	1.770.561	773.261
Cseh operáció** értékesítés nettó árbevétele	154.515	144.986
EBIT	641.648	1.391.863
Magyar operáció EBIT	669.459	1.406.273
Lengyel operáció* EBIT	-29.546	-11.458
Cseh operáció** EBIT	1.735	-2.952

*A lengyel operáció teljesítménye 2016. április 1-től kezdődően került konszolidálásra a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiban

** A cseh operáció teljesítménye 2016. szeptember 1-től kezdődően került konszolidálásra a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiban

Vezetőségi előrejelzés a 2019-es üzleti évre vonatkozóan

A 2019-es üzleti évre vonatkozóan Társaságunk a következő Vezetőségi előrejelzést tette közzé a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) honlapján.

Konszolidált éves adózott eredmény	2,2 – 2,5 milliárd Ft
Konszolidált éves adózott eredmény MyCity nélkül *	1,100 – 1,400 millió Ft
- ebből Lengyelország	50 – 100 millió Ft
MyCity projektek éves adózott eredménye *	1,090 millió Ft
<small>*A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenység</small>	
	2018-hoz viszonyítva
Éves tranzakciós volumen a magyarországi lakóingatlan-piacon	160-180 ezer darab
Éves átváltozás a magyar lakóingatlan-piacon	5 - 10% növekedés
A folyósított lakossági hitelállomány változásai a magyarországi hitelpiacon	20 - 30% növekedés
Lengyel / Cseh piacok	A menedzsment nem tekinti jelentősnek a piaci trendeket a jelenlegi piaci részesedéssel összefüggésben, így a lengyel és a cseh piacok tekintetében nem ad iránymutatást.

A Lengyelországban zajló folyamatokról

Mind volumen mind profit szempontjából jelentős növekedésre számítunk a lengyelországi leányvállalatainknál 2019-ben.

Az első negyedév során egy jelentős marketing kampány illetve a Gold Finance felvásárlásához kapcsolódó sinergiák realizálásának időigénye miatt várhatóan jelentős veszteségeket fog mutatni a lengyel tevékenység, ugyanakkor az év során fokozatos teljesítményjavulás várható.

Ingatlanközvetítő franchise szegmensünket érintően pozitív tendenciák figyelhetők meg. Míg a bezárásra kerülő irodák száma folyamatosan csökken, az új franchise jogok értékesítése növekszik, így várakozásaink szerint 2019 végéig 67-ről legalább 77-re fog emelkedni a lengyel irodák száma.

A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységéből származó nyereség realizálása

Az ingatlanfejlesztési tevékenységek sajátosságaiból adódóan a fejlesztésekből származó nyereség realizálása csupán a fejlesztendő projektek lezárása után következhet.

Előrejelzésünk azzal a feltételezéssel készült, hogy mind a Forest Hill mind pedig a MyCity Residence projektek lakóegységeinek 50%-a értékesítésre és végyszámlázásra kerül 2019-ben. Jelenleg is zajlanak az értékesítések melyek várhatóan év végére elérik a 80-90% eladási szintet, azonban tapasztalataink alapján lassabb átadásra számítunk, mivel a hitelfinanszírozott vagy államilag támogatott (CSOK) lakásvásárlások lebonyolítása hosszabb időt vesz igénybe.

Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanpiacot jellemző gyakori csúszásokat a projekt tényleges lezárása és a nyereség realizálása akár a 2020-as év elejére is áttolódhat.

3.2 Eszközök

adatok eFt-ban

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	2019.06.30	2018.12.31
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	51.316	66.807
Eszközhasználati jog	6	341.843	0
Befektetési célú ingatlanok	4	1.229.400	1.443.600
Ingatlanok	3	808.513	520.387
Gépek és berendezések	3	205.800	171.100
Goodwill	7	1.334.901	1.320.667
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	144.466	168.731
Pénzügyi eszközök	9	80.498	79.950
Halasztott adókövetelések	10	241.635	212.418
Éven túli eszközök összesen		4.438.371	3.983.659
Forgóeszközök			
Készletek	11	4.631.143	3.882.715
Vevőkövetelések	12	858.253	710.861
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	126.538	154.622
Egyéb követelések	14	535.758	386.607
Tényleges jövedelemadó követelések		23.009	25.380
Aktív időbeli elhatárolások	15	529.414	424.648
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	16	862.775	756.919
Elkülönített pénzeszköz	16	808.210	752.694
Forgóeszközök összesen		8.375.100	7.094.448
Eszközök összesen		12.813.471	11.078.107

Forrás: a Társaság auditált és nem auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámolóit

A mérlegfőösszeg jelentősen, 1.735 millió Ft-tal (15,7%-kal) nőtt 2018. december 31-hez képest, amit meghatározóan a lakóingatlan fejlesztési projektekkel kapcsolatos készletek növekedése okozott.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	Melléklet	2019.06.30	2018.12.31
Saját tőke			
Jegyzett tőke	18	171.989	171.989
Visszavásárolt saját részvény	19	(168.783)	(117.000)
Tőketartalék	18	1.493.444	1.493.267
Átváltási tartalék	20	49.777	35.283
Eredménytartalék	18	3.476.534	3.917.124
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		5.022.962	5.500.663
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	21	(57.043)	(56.027)
Saját tőke összesen:		4.965.919	5.444.637
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	22	120.879	236.082
Céltartalékok várható kötelezettségekre		0	8.327
Halasztott adó kötelezettségek	23	170.694	163.992
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Lízingkötelezettségek	6	224.906	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		516.479	408.401
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	22	3.864.826	2.746.177
Szállítói kötelezettségek	24	876.706	599.094
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	25	927.853	292.360
Egyéb kötelezettségek	26	1.221.444	995.783
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		42.392	128.386
Passzív időbeli elhatárolások	27	397.852	463.269
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		7.331.073	5.225.070
Kötelezettségek és saját tőke összesen		12.813.471	11.078.107

Forrás: a Társaság auditált és nem auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 3.438.787 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvényből áll.

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont

részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrésztvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

A dolgozói részvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően a dolgozói részvények nem jogosítanak osztalékra a fenti összeg fölött, továbbá a dolgozói részvények akkor sem jogosítanak osztalékra, amennyiben az adott pénzügyi év tekintetében az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti korrigált adózás utáni eredmény negatív.

A dolgozói részvényekhez fűződő osztalékelsőbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

Az elsőbbségi részvényekhez kapcsolódó maximálisan fizetendő osztalék az EPS számításánál figyelembe vételre került.

A Társaság 2019. április 18-án megtartott éves rendes közgyűlésen 945.104 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2018. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (94.060 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 851.044 eFt a törzsrésztvényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrésztvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2019. július 25-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2019. június 28-án került sor.

3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

	Melléklet	2019.01.01- 2019.06.30	2018.01.01- 2018.06.30
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		504.559	1.168.039
<i>Korrekciók:</i>			
Kapott/(fizetett) kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	36-37	54.873	32.514
Tárgyévi értékcsökkenés		45.628	46.348
Halasztott adó		(22.515)	11.378
Befektetési célú ingatlan átértékelése	29	(43.800)	(90.900)
Részvényprogram	19	177	0
Badwill		0	0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	24.266	10.899
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	17	0	(53.000)
<u>Működő tőke változásai</u>			
Készletek változása	11	(748.428)	(82.018)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14, 16	(321.603)	(99.558)
Aktív időbeli elhatárolások változása	15	(104.765)	(84.928)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	24-25	739.463	(385.457)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	26	139.667	(88.755)
Passzív időbeli elhatárolások változása	27	(65.417)	39.363
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		202.104	423.924
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(94.964)	(57.355)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	0	51.846
Eladásra tartott eszközök értékesítése	17	0	250.000
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		0	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(94.964)	244.491
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)		1.003.445	221.896
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	19	(51.783)	(117.000)
Osztalék fizetése	18	(898.074)	(620.377)
Kapott / (fizetett) kamat	36-37	(54.873)	(32.514)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(1.285)	(547.995)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		105.855	120.420
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		756.919	1.428.501
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	16	862.775	1.548.921

Forrás: a Társaság auditált és nem auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A Társaság működési cash flow-ja 202 millió Ft-ot tett ki 2019 első félévében, amiben jelentős összeget képvisel a folyamatban lévő MyCity projektek miatti forgóeszköz növekedés. Ugyanakkor ez a tétel a finanszírozási cash-flow oldalon banki hitelfelvétel formájában refinanszírozásra kerül.

2019. első félév befektetési cash flow-ját a folyamatban lévő IT fejlesztések és egy irodafelújítás határozták meg.

A finanszírozási cash flow-t az osztalékfizetés 898 millió Ft-tal csökkentette, valamint a Társaság 52 millió Ft-ot költött saját részvény vásárlásra a félév során. A Társaság összesen 1,003 millió Ft hitel vett fel a MyCity lakóingatlanfejlesztési projektek kivitelezési munkáinak finanszírozására.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 863 millió forint. Ezen összegen felül további 808 millió forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
konszolidációba bevont társaság	bankszámlaegyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	681.010 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárt bankszámlára befolyt vevői foglalókat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	95.000 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Duna House Holding Nyrt.	31.700 eFt	A Metrohouse akvizíciót finanszírozó, Raiffeisen banktól felvett hitel fedezetéül szolgáló, elkülönített és zárt számlán nyilvántartott összeg.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	808.210 eFt	

A Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű, 100 millió forintos általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére. A beszámolási időszak végén e folyószámlahitelkeretből nem került felhasználásra összeg.

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitiká

A Társaság a keletkező hulladék anyagok egy részét újrahasznosítja, a csomagolóanyagokat pedig szelektíven gyűjti. A tevékenység jellegéből adódóan a Társaság nem termel, és nem tárol veszélyes hulladékot.

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 100-ról 1350 főre növekedését a lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszámának 14-ről 53-ra történő emelkedése magyarázza a Gold Finance felvásárlása következtében. A magyar operációban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 85 főről 81 főre mérséklődött 2019 első felében. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2019 első felében. A személyi jellegű ráfordítások 416.693 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 127.435 eFt-tal részesednek.

A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének felemelése

A Társaság közgyűlése 2016. szeptember 16-án a Társaság részvényeinek októberi nyilvános kibocsátásával összefüggésben legfeljebb másfél milliárd összegű alaptőkeemelésre hatalmazta fel az igazgatóságot. A cégbíróság a Társaság részvényeinek nyilvános kibocsátását követően kérvényezett, mindösszesen 18.939.350,- Ft összegű alaptőkeemelés bejegyzését 2016. december 10-i végzésében eljárási hibára hivatkozva elutasította.

A Társaság részvényesei a 2017. január 5-én megtartott rendkívüli közgyűlés során tartalmilag azonos, ismételt határozatot hoztak az alaptőkeemelésről. A cégbíróság az alaptőkeemelést 2017. február 1. napján kelt, Cg. 01-10-048384/50 számú végzésével a cégnyilvántartásba bejegyezte.

Az alaptőkeemelés során kibocsátott új részvények keletkeztetésére 2017. március 28-án került sor.

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2019. június 30-án

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	3.438.787 db	50,- Ft	171.939.350,- Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbiséget biztosító	„B”	1.000 db	50,- Ft	50.000,- Ft
Alaptőke nagysága:					171.989.350,- Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	3 438 787 db	50	171 939 350 db	2 169 800 db	43 396 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	-
Összesen	3 439 787 db	-	171 989 350 db	2 169 800 db	43 396 db

6. Azon befektetők bemutatása, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a Társaság saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is)

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket⁵, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymshiz	1.346.872	39,16%
Doron Dymshiz	1.346.872	39,16%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	211.465	6,15%
Alaptőke összesen	3.439.787	100,00%

⁵ 2019. június 30-i állapotra vonatkozóan

7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Összesen	
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)		30.357	1.364	2.297	1.554	2.182	37.754	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma					
	2015.09.16	2019.11.11	24.000	818	1.309	818	1.309	28.254
	2020.01.01	2020.11.11	21.000	546	873	546	873	23.838
	2021.01.01	2021.11.11	18.000	273	436	273	436	19.418
	2022.01.01	2022.11.11	15.000	0	0	0	0	15.000
	2023.01.01	2023.11.11	12.000	0	0	0	0	12.000
	2024.01.01	2024.11.11	9.000	0	0	0	0	9.000
	2025.01.01	2025.11.11	6.000	0	0	0	0	6.000
2026.01.01	2026.11.11	3.000	0	0	0	0	3.000	

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Gay Dymshiz	Doron Dymshiz	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Fóris Angelika	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	191	191	225	77	115	92	53	56	1.000

Minden Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényt szemben határozatlan idejű elidegenítési korlátozás áll fenn*

**A részvényes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. („Ptk.”) 6:221. §-ának megfelelően elővásárlási jogot és a 6:224. §-ának megfelelően visszavásárlási jogot biztosít Guy Dymshiz-nek vagy Doron Dymshiz-nek határozatlan időtartamra*

8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

Nyilatkozunk, hogy a következő kérdések tekintetében az üzleti jelentés egyéb pontjaiban közzétettekén kívül Társaságunknak nincs jelentenivalója:

<ul style="list-style-type: none">• Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedések birtokosai és e jogok bemutatása
<ul style="list-style-type: none">• Bármely munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják.
<ul style="list-style-type: none">• A szavazati jogok bármely korlátozását (különösen a meghatározott részesedéshez vagy szavazatszámhoz kapcsolódó szavazati jog korlátozást, szavazati jogok gyakorlására vonatkozó határidőket, valamint azon rendszereket, amelyek által a részesedésekhez fűződő pénzügyi előnyök - a Társaság együttműködésével - elkülönülnek a kibocsátott részesedések birtoklásától)
<ul style="list-style-type: none">• A vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok
<ul style="list-style-type: none">• A vezető tisztségviselők hatásköre, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörük
<ul style="list-style-type: none">• A Társaság részvételével kötött bármely lényeges megállapodást, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozó irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásait, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat
<ul style="list-style-type: none">• Bármely, a Társaság és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodás, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.

9. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport menedzsment tőkéjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

Tőke menedzsment

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Csoportnak. Az Igazgatóság igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata 2019 első felében nem jelentős.

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettséget mutatja 2019. június 30. és 2018. december 31-én.

Hitelezési kockázat	2019. június 30.	2018. december 31.
Vevőkövetelések	858.253	710.861
Egyéb követelések	535.758	386.607
Pénzügyi eszközök	80.498	79.950
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.670.985	1.509.613
Összesen	3.145.494	2.687.032
Biztosíték összegei	808.210	752.694
Reviczky 6.-10. kft.	0	0
Pusztakúti 12. kft.	681.010	625.994
Impact Asset Management Zrt.	95.000	95.000
Duna House Holding Nyrt.	31.700	31.700
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	0

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 808 millió Ft a Forest Hill projekthitelek, a Metrohouse akvizíciós hitel, valamint az alapkezelői és oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket részletező jegyzetben mutattuk be.

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

Ingyanfejlesztői kockázatok

A Társaság az ingatlanfejlesztési tevékenységet jellemző, előbbieken felsorolt finanszírozási és piaci kockázatokon túl elsősorban az emelkedő építési költségekre fókuszál. A MyCity csoport a banki finanszírozás bekapcsolódásáig növekvő mértékű likviditási kockázatnak van kitéve a projektcégekben megvalósításra kerülő projektek számának növekedésével és a fejlesztési fázis előrehaladtával.

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően egy pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól, ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekeznek a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel mindhárom országban elsődlegesen az adott ország devizájában értékesít és végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

10. Mérlegzárást követő változások

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2019. április 18-án tartott rendkívüli közgyűlés felhatalmazása alapján 2019. június 30. és 2019. szeptember 20. között összesen 972 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2019. szeptember 20-án 44.368 darab volt.

Hitelkiváltás, hitelfelvétel

A Társaság 2019. július 2-án bankhitelszerződést kötött a Raiffeisen Bank Zrt-vel összesen 2.4 milliárd forint szabadfelhasználású hitelre 7 éves futamidő mellett. A hitelfelvétel célja a Raiffeisennel szemben fennálló összesen 368 millió Ft összértékű bankhitel refinanszírozása, valamint a Társaság akvizíciós terveihez szükséges források és általános finanszírozási igényének biztosítása. A bankhitel összegéből 2019. szeptember 20-ig összesen 1,568 millió Ft került lehívásra.

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)⁶ kerül közzétételre.

⁶ [https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)

12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolókészítési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2019. első félévére vonatkozó - nem könyvvizsgált, ezért független könyvvizsgálói jelentéssel el nem látott - konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

Jelen – nem könyvvizsgált – összevont (konszolidált) jelentés megbízható képet ad a Társaság és annak konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2019. szeptember 27.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Doron Dymschiz
Igazgatósági tag

Gay Dymschiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag