

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2018. 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 Csoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. A Duna House Csoport a Metrohouse Csoport felvásárlásával 2016. áprilisában a lengyelországi, majd három prágai székhelyű társaság akvizíciója révén 2016. szeptemberétől a csehországi ingatlanpiacra is kiterjesztette tevékenységét.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

- franchise rendszer(ek) értékesítése, működtetése
- ingatlanközvetítés
- hitelközvetítés
- 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

Neve	címe	2018. jún. 30.	2017. dec. 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitel Centrum 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%
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%	-
Hitelalkusz Közvetítő 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%	100%
Metrohouse S.A.	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 vállalként

Neve	címe:	2018. jún. 30.	2017. dec. 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlan piac tovább bővült 2018 első félévében. A Duna House Csoport becslése szerint 2018 első félévének össz-tranzakciószáma meghaladta a 77 ezret, mely az előző év első félévéhez viszonyítva 4%-os fejlődést jelent. A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján kijelenthető, hogy országos szinten újabb csúcst értek el az ingatlanárak.¹

A lengyel statisztikai hivatal adatai szerint a másodpiaci lakóingatlan tranzakciók darabszáma 7%-os éves növekedéssel meghaladta a 186 ezret 2017-ben², ám a tranzakciók népességarányosan alacsony száma további növekedést vetít előre a következő években.

A 2018. 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 magyarországi lakáscélú lakossági hitelpiac éves összevetésben 35,6%-kal emelkedett 2018 első félévében, közel 400 milliárd Ft lakáshitelt vett fel a lakosság. Az új hitelek 78%-a egy vagy több évre fixált kamatozású hitel volt.³

Lengyelországban 2017-ben kezdődött meg a lakossági lakáshitelek volumenének emelkedése. A 2017-es

¹ Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 84. száma

² Forrás: <http://stat.gov.pl/en/topics/municipal-infrastructure/municipal-infrastructure/real-estate-sales-in-2017,7,1.html>

³ Forrás: MNB: <http://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/xi-deviza-penz-es-tokepiac>

13%-os növekedést követően 2018 első félévében 17%-kal bővültek a volumenek.⁴

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2018.01.01- 2018.06.30.	2017.01.01- 2017.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	4.502.670	2.282.831
Egyéb működési bevétel	185.369	65.508
Bevételek összesen	4.688.039	2.348.339
Saját termelésű készletek állományváltozása	-236.176	-301.760
Anyagköltségek	32.645	29.988
Eladott áruk és szolgáltatások	732.440	423.748
Igénybevett szolgáltatások	2.317.553	1.401.987
Személyi jellegű ráfordítások	327.571	281.601
Értékcsökkenés és amortizáció	44.745	40.343
Egyéb működési ráfordítások	77.398	53.296
Működési költségek	3.296.176	1.929.203
Működési eredmény	1.391.863	419.136
Pénzügyi bevételek	27.635	169.933
Pénzügyi ráfordítások	-39.112	-24.405
Tőke módszerrel értékelt részesedés	-10.899	87.619
Adózás előtti eredmény	1.369.487	652.283
Jövedelemadók	-199.845	-98.242
Adózott eredmény	1.169.642	554.041

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

A Társaság bevételei összesen 100%-kal nőttek 2017 azonos időszakához viszonyítva. Ezen belül az értékesítés nettó árbevétele 97%-os növekedést mutatott, ami 2.219 millió Ft többlet-árbevételnek felel meg.

A működési költségek jelentős mértékben, mintegy 71%-kal növekedtek, a 2018-as üzleti év első félévét az egy évvel ezelőttihez képest 1.366 millió Ft többletköltséggel zártuk. Ezen növekedés legnagyobb mértékben a MyCity Residential Development Kft. és leányvállalatainak teljesítményéhez kapcsolódik. A saját termelésű készletek állományváltozása soron megjelenített 236.176 eFt, az ezen projektcégekben megvalósítás alatt álló lakóingatlanprojektek közvetlen költségében figyelembe vett költségeket ellentételezi az eredménykimutatásban.

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

A Társaság adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. 2018. első félévre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 200 millió Ft.

Összességében a Társaság adózott eredménye 121%-kal, 554 millió Ft-ról 1.170 millió Ft-ra növekedett.

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

Bevétel típusa	2017.01.01- 2017.06.30.	2017.01.01- 2017.06.30.
Befektetés szegmens bevételei	1.847.678	20.478
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	1.071.750	876.013
Saját iroda szegmens bevételei	763.002	714.275
Franchise szegmens bevételei	622.137	559.339
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	197.895	132.509
Szegmenseket együttesen érintő bevételek	208	-19.784
Végösszeg	4.502.670	2.282.830

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

Az összehasonlító időszakhoz képesti 2.219.839 eFt bevétel növekedést elsősorban a befektetés (+1.827.200 eFt)-, pénzügyi termékközvetítés (+195.737 eFt) és franchise (+62.798 eFt) szegmensben elért magasabb árbevétel magyarázza.

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.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2018. ELSŐ FÉLÉV
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

Csoport
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	Konzolidált 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	57	49	969	-13	1.436
Értékcsökkenés és amortizáció	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%	52%	7%	32%
EBIT margin	15%	23%	6%	25%	51%	9%	31%

Csoport
2017.01.01- 2017.06.30.

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	651	876	740	133	52	-169	2.283
Közvetlen költségek	92	534	419	47	4	-85	1.011
Bruttó fedezet	559	342	321	86	48	-84	1.272
Közvetett működési költségek	449	87	262	79	4	-67	814
EBITDA	110	255	59	7	44	-17	458
Értékcsökkenés és amortizáció	16	0	9	1	11	2	39
EBIT	94	255	50	6	33	-19	419
Fedezeti hányad	86%	39%	43%	65%	91%	50%	56%
EBITDA margin	19%	29%	8%	5%	84%	1%	21%
EBIT margin	14%	29%	7%	4%	63%	11%	18%

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

A konszolidált árbevétel 2.220 millió Ft-os növekedése mellett a fedezeti hányad a 2017. első félévi 56%-ról 48%-ra csökkent, a bruttó fedezet abszolút összege pedig 1.272 millió Ft-ról 2.165 millió Ft-ra nőtt (41%-os növekedés). A közvetett költségek 11%-os csökkenést mutatnak, 814 millió Ft-ról 729 millió Ft-ra csökkentek.

A Csoport konszolidált működési eredménye az összehasonlító időszak 419 millió Ft-ról az idei év első felében 1.392 millió Ft-ra, mintegy 232%-kal nőtt.

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) A franchise szegmens a Duna House, Smart Ingatlan és Metrohouse márkanevek alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata, 2018 év elején pedig megkezdődött a Duna House márka csehországi franchise hálózatának kiépítése is.

(2) Saját iroda üzemeltetés szegmens: a Duna House, Smart Ingatlan és Metrohouse franchise hálózatok részeként saját irodákat is működtet a Társaság.

(3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport pénzügyi közvetítőként pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára.

(4) Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások szegmens: a lakóingatlankezelési-, alapkezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet tartalmazza.

(5) Az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat. E szegmensbe tartoznak a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztések is.

(6) A kimutatásban a szegmensben belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését. Az Impact Asset Management Zrt. korábban ebben a szegmensben kimutatott teljesítménye a 2017-es üzleti évtől kezdődően az 'ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások' szegmens részeként kerül kimutatásra.

3.2 Eszközök

	2018.06.30.	2017.12.31.
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	76.835	82.656
Befektetési célú ingatlanok	1.109.800	1.061.613
Ingatlanok	524.912	538.484
Gépek és berendezések	129.555	108.082
Goodwill	1.050.061	1.048.936
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	195.110	206.009
Pénzügyi eszközök	75.478	69.609
Halasztott adókövetelések	162.122	160.322
Éven túli eszközök összesen	3.323.874	3.275.711
Forgóeszközök		
Készletek	3.512.479	3.399.013
Vevőkövetelések	588.122	482.247
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	146.140	146.099
Egyéb követelések	173.128	176.766
Tényleges jövedelemadó követelések	32.685	35.405
Aktív időbeli elhatárolások	401.374	316.446
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1.548.921	1.428.343
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	-	196.300
Forgóeszközök összesen	6.402.848	6.180.619
Eszközök összesen	9.726.722	9.456.330

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

A mérlegfőösszeg jelentősen, 270 millió Ft-tal (2,8%-kal) nőtt 2017. december 31-hez képest, ami lényegében teljes egészében a forgóeszközök és azon belül a készletek növekedésére vezethető vissza. A 2018. június 30-i készletérték döntő hányadban a MyCity projektcégekben megvalósításra kerülő lakóingatlanprojektek mérlegfordulónapon kimutatott bekerülési értékét tartalmazza.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	2018.06.30.	2017.12.31.
Saját tőke		
Jegyzett tőke	170.429	171.989
Tőketartalék	1.375.096	1.490.536
Átváltási tartalék	19.352	27.518
Eredménytartalék	3.406.592	2.889.056
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	4.971.469	4.579.100
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	(51.682)	(48.581)
Saját tőke összesen:	4.919.788	4.530.519
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek	2.319.825	1.271.662
Halasztott adó kötelezettségek	157.265	144.087
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	2.477.090	1.415.749
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	170.481	996.748
Szállítói kötelezettségek	537.776	388.240
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	133.161	581.775
Egyéb kötelezettségek	938.955	1.140.882
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	121.971	8.799
Passzív időbeli elhatárolások	427.499	388.136
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	-	5.481
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	2.329.844	3.510.062
Kötelezettségek és saját tőke összesen	9.726.722	9.456.330

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

A Társaság alaptőkéje 170.429 eFt, amely 3.407.587 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részvcényből áll.

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvcényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvcények 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 törzsrészvcényeket 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 osztalékelsőbbbségi 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 2018. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlésen 653.018 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2017. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (47.791 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 605.227 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2018. június 19-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2018. június 30-án került sor.

3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	2018.01.01- 2018.06.30.	2017.01.01- 2017.06.30.
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	1.169.642	554.041
Korrekciók:		
Kapott/(fizetett) kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	32.514	0
Tárgyévi értékcsökkenés	44.745	52.915
Halasztott adó	11.378	(19.306)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(90.900)	(22.469)
Badwill	0	(139.595)
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	10.899	87.619
Eladásra tartott eszköz értékesítésének az eredménye	(53.000)	0
Működő tőke változásai		
Készletek változása	(82.018)	(299.196)
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	(99.558)	150.031
Aktív időbeli elhatárolások változása	(84.928)	29.505
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	(385.457)	(898.503)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	(88.755)	199.996
Passzív időbeli elhatárolások változása	39.363	(14.765)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	423.924	(319.727)
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(57.355)	(104.257)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	51.846	2.459
Leányvállalat beszerzése/értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	250.000	(171.668)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	244.491	(273.466)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	221.896	173.915
Tőkebefizetés	(117.000)	0
Osztalék fizetése	(620.377)	(477.312)
Kapott / (fizetett) kamat	(32.514)	(7.057)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(547.995)	(310.254)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	120.420	(903.448)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1.428.501	1.583.686
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	1.548.921	680.238

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

A Társaság működési cash flowja 424 millió Ft-t tett ki 2018 első félévében.

A befektetési cash flow javulását elsősorban a tavalyihoz hasonló nagyságrendű akvizíciók elmaradása és a MyCity egyik projektcégének értékesítése magyarázza.

A finanszírozási cash flow-t az osztalékfizetés 620 millió Ft-tal csökkentette, valamint a Társaság 117 millió Ft-ot költött saját részvény vásárlásra a félév során.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege az összehasonlító időszak végénél 869 millió Ft-tal magasabb.

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 létszámának összehasonlító időszakhoz képesti növekedését a magyar operáció 85 főre bővülése, valamint a csehországi akvizíció magyarázza. A lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma – figyelemmel a ledolgozandó óraszámra is – az összehasonlító időszak 14-ről 18-ra nőtt. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám 1 főt tett ki 2018 első felében. A személyi jellegű ráfordítások 327.571 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 61.865 eFt-tal részesednek.

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 2018. június 30-án

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	3.407.587 db	50,- Ft	170.379.350,- Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbséget biztosító	„B”	1.000 db	50,- Ft	50.000,- Ft
Alaptőke nagysága:					170.429.350,- Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatra jogosító részvények száma	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat
„A”	3.407.587 db	3.407.587 db	50	170.379.350 db
„B”	1.000 db	1.000 db	50	50.000 db
Összesen	3.408.587 db	3.408.587 db	-	170.429.350 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	1.346.583	39,51%
Doron Dymshiz	1.346.583	39,51%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	191.965	5,63%
Alaptőke összesen	3.408.587	100,0%

⁵ 2018. 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)		27.000	1.091	1.746	1.091	1.746	32.674	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége						
	2017.11.11	2018.11.10	27.000	1.091	1.746	1.091	1.746	32.674
	2018.11.11	2019.11.10	24.000	818	1.309	818	1.309	28.254
	2019.11.11	2020.11.10	21.000	546	873	546	873	23.838
	2020.11.11	2021.11.10	18.000	273	436	273	436	19.418
	2021.11.11	2022.11.10	15.000					15.000
	2022.11.11	2023.11.10	12.000					12.000
	2023.11.11	2024.11.10	9.000					9.000
	2024.11.11	2025.11.10	6.000					6.000
	2025.11.11	2026.11.10	3.000					3.000

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve		Máté Ferenc	Varga Anikó	Szirtes Bernadett	dr Szabadházy András	Tóth Zoltán	Fóris Angelika	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)		201	150	80	65	150	110	756
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen	igen	
*Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége						
	2015.09.16	határozatlan**	201	150	80	65	150	110

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.

Tőkemenedzsment

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 2018 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 kitettségét mutatja 2018. június 30. és 2017. december 31-én.

	2018. június 30.	2017. december 31.
Vevőkövetelések	588.122	482.247
Egyéb követelések	173.128	176.766
Pénzügyi eszközök	75.478	69.609
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.548.921	1.428.501
Összesen	2.385.649	2.157.123

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.

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.

Ingtatlanfejlesztői 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 kulsváltozóra 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

A mérlegfordulónapot követően e pénzügyi kimutatások közzétételre történő jóváhagyásáig jelentős esemény nem történt.

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunkat – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – jelen konszolidált üzleti jelentéshez („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) mellékletként csatoljuk. A vállalatirányítási nyilatkozat jelen konszolidált üzleti jelentés elválaszthatatlan részét képezi.

12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2018. 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, 2018. szeptember 28.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Doron Dymschiz
Igazgatósági tag

Gay Dymschiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag