

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2017. ELSŐ FÉLÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

1. A Csoport bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlanközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót ért el. 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

		2017	2016
	címe:	június 30.	december 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%

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2017. ELSŐ FÉLÉV
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

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%
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%
MH Południe Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse Usługi Wspólne S.A	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MH Warszawa Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Zsinór 39 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
IH Project X Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	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%

Társult és közös vezetésű vállalkozásként

	címe:	2017. június 30.	2016. december 31.
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Zsinór 39 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
IH Project X Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	25%

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlan piac erős félévét zárt 2017. júniusában. A Duna House Csoport becslése szerint 2017 első félévének össz-tranzakciószáma megközelíti a 75 ezret, mely az előző félévhez viszonyítva jelentős, 13%-os fejlődést jelent, ugyanakkor 2016. I. félévéhez képest 12%-os csökkenést mutat. A Duna House Franchise Kft. által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján kimutatható, hogy országos szinten újabb csúcst értek el az ingatlanárak.¹

Az Ernst & Young lengyelországi irodájának becslése szerint a lengyelországi teljes ingatlanpiac 2016-ban az alacsony kamatlábak, folyamatosan növekvő gazdaság és a nyugat-európai szintekhez képest kedvezőbb árak miatt rekord mértékű tranzakciós összértéket, több, mint 4,5 milliárd eurót ért el. Az előző évhez képest 20%-kal növekedtek az eladások, emellett a korábbi években tapasztalható új ingatlan fejlesztések is töretlenül haladtak.²

A 2017. I. féléves lengyel ingatlan- és azon belül lakóingatlanpiac makrogazdasági szintű alakulásáról nem áll rendelkezésre nyilvános, objektív adat.

2.2 Hitelpiac

A Magyar Nemzeti Bank elemzése szerint a magyarországi lakossági hitelpiac éves összevetésben 2,8%-kal emelkedett 2017 júniusáig. A felvett új hitelek 17%-a új lakás vásárlása, vagy építése céljából került felvételre. A következő időszakban várhatóan a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termék elterjedésével élénkebb verseny várható a piaci szereplők között. A kereslet emelkedését a magyarországi családtámogatási rendszer (Családok Otthonteremtési Kedvezménye) továbbra is támogatja. Az új lakáshitel-volumen 16%-a ehhez volt köthető az elmúlt időszakban.³

Lengyelországban a hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára, valamint a közvetítői jutalékszint alakulására nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok.

¹ Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 72. száma

² Forrás: The Polish Real Estate Guide 2017 (<http://www.ey.com/pl/pl/industries/real-estate/the-polish-real-estate-guide-2017-en>)

³ Forrás: MNB: Hitelezési folyamatok 2017. augusztus, 2017. május

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2017.01.01- 2017.06.30.	2016.06.01- 2016.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	2 282 831	2 003 283
Egyéb működési bevétel	65 508	149 696
Bevételek összesen	2 348 339	2 152 979
Saját termelésű készletek állományváltozása	-301 760	0
Anyagköltségek	29 988	26 643
Eladott áruk és szolgáltatások	423 748	568 225
Igénybevett szolgáltatások	1 401 987	708 985
Személyi jellegű ráfordítások	281 601	194 173
Értékcsökkenés és amortizáció	40 343	37 264
Egyéb működési ráfordítások	53 296	67 183
Működési költségek	1 929 203	1 602 473
Működési eredmény	419 136	550 506
Pénzügyi bevételek	169 933	72 163
Pénzügyi ráfordítások	-24 405	-32 568
Tőke módszerrel értékelt részesedés	87 619	480 929
Adózás előtti eredmény	652 283	1 071 030
Jövedelemadó	-98 242	-130 872
Adózott eredmény	554 041	940 157

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

A Társaság bevételei összesen 9%-kal nőttek 2016 azonos időszakához viszonyítva. Ezen belül az értékesítés nettó árbevétele 14%-os növekedést mutatott, ami 280 millió HUF többlet-árbevételnek felel meg.

A működési költségek jelentős mértékben, mintegy 20%-kal növekedtek, a 2017-os üzleti év első félévét az egy évvel ezelőttihez képest 327 millió HUF többletköltséggel zártuk. Ebben kettős akvizíciós hatás is szerepet játszik, ugyanis 2016. első negyedében egyfelől a lengyelországi tevékenység még nem képezte a Csoport részét, másfelől a MyCity Residential Development Kft. és leányvállalatainak teljesítménye sem került teljes konszolidálásra, az akkor fennálló, mindössze 50%-os részesedés okán. A saját termelésű készletek állományváltozása során megjelenített 301.760 eFt, az ezen projektcégekben megvalósítás alatt álló lakóingatlanprojektek közvetlen költségeiben figyelembe vett költségeket ellentételezi az eredménykimutatásban.

A Társaság adófizetési kötelezettség során tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. 2017. első félévre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 98 millió HUF.

A pénzügyi bevételek soron kimutatott növekedés jelentős részben a MyCity-csoport tárgyévi akvizíciójával összefüggésben könyvelt badwillt tartalmazza. Jelentős eredménykülönbséget eredményez továbbá az összehasonlító időszakhoz képest, a tavaly még tőkemódszerrel konszolidált MyCity-csoportban fennálló 50% részesedés átértékelésén realizált mintegy 481 millió forint idei elmaradása, annak immáron teljes körű konszolidálása okán.

Összességében a Társaság adózott eredménye 41%-kal, 940 millió HUF-ról 554 millió HUF-ra csökkent.

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

Bevétel típusa	2017.01.01- 2017.06.30.	2016.01.01- 2016.06.30.
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	876.038	735.930
Saját iroda szegmens bevételei	692.335	439.694
Franchise szegmens bevételei	524.352	442.175
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	124.888	116.974
Szegmenseket együttesen érintő bevételek	45.084	40.662
Befektetés szegmens bevételei	20.133	227.847
Végösszeg	2.282.831	2.003.282

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

Az összehasonlító időszakhoz képesti 279.549 eFt bevétel növekedést elsősorban a pénzügyi termékközvetítés-, saját iroda- és franchise szegmensben elért magasabb árbevétel magyarázza, amelyben egy negyedévi akvizíciós hatás is szerepet játszik, ugyanis a lengyelországi Metrohouse-csoport csak 2016. április 1-től a csoport része. Új elemként jelenik meg az alapkezelői díjbevétel és sikerdíj, amelyet az Impact Alapkezelő Zrt. számít fel a Impact Lakóingatlan Befektetési Alap kezelése után. Mivel a tárgyidőszakban nem került sor se saját célra használt, se befektetési célú ingatlan értékesítésére, az „Ingatlan értékesítés bevétele” soron a tavalyi 196.720 eFt-tal szemben nem mutatunk ki egyetlen levetést.

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.

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%

Csoport
2016.01.01- 2016.06.30.

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	563	736	465	120	258	-139	2 003
Közvetlen költségek	81	403	219	49	164	19	935
Bruttó fedezet	482	333	246	71	94	-158	1 068
Közvetett működési költségek	410	60	176	48	-71	-142	481
EBITDA	72	273	70	23	165	-16	587
Értékcsökkenés és amortizáció	16	1	7	1	10	2	37
EBIT	56	272	63	22	155	-18	550
Fedezeti hányad	86%	45%	53%	59%	36%	114%	53%
EBITDA margin	13%	37%	15%	19%	64%	12%	29%
EBIT margin	10%	37%	14%	18%	60%	13%	27%

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

A konszolidált árbevétel 280 millió HUF-os növekedésével párhuzamosan a fedezeti hányad a 2016. első félévi 53%-ról 56%-ra növekedett, és a bruttó fedezet abszolút összege is 1.068 millió HUF-ról 1.272 millió HUF-ra nőtt (19%-os növekedés). A közvetett költségek 8%-os emelkedést mutatnak, 935 millió HUF-ról 1.011 millió HUF-ra nőttek.

A Csoport konszolidált működési eredménye az összehasonlító időszak 550 millió HUF-ról az idei év első felében 419 millió HUF-ra, mintegy 24%-kal csökkent.

A Társaság tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni: (1) a franchise szegmens, (2) a saját iroda üzemeltetés szegmens, (3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens, (4) a kapcsolódó szolgáltatások értékesítése szegmens és (5) az ingatlan befektetések szegmens és az (6) Egyéb- és kiszűrések szegmens. Az egyes szegmensek és azok teljesítményei a következőkben kerülnek bemutatásra:

(1) A franchise szegmens a Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata. A franchise szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül a Metrohouse Franchise S.A. és a MH Usługi Wspólne Sp. z.o.o, valamint ez év szeptemberétől a csehországi Duna House Franchise s.r.o számaint is.

(2) Saját iroda üzemeltetés szegmens: a Duna House és Smart Ingatlan márkák alatt üzemeltetett saját irodák révén a Társaság tulajdonolja Magyarország egyik vezető ingatlanközvetítő hálózatát. A saját iroda szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül a MH Południe Sp. z.o.o és az MH Warszawa Sp. z.o.o, szeptembertől pedig a csehországi Center Reality s.r.o. számaint is.

(3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára. Ebben a szegmensben kerül kimutatásra a Metrofinance Sp. z.o.o teljesítménye is.

(4) a kapcsolódó szolgáltatások értékesítése szegmens: ezek a kiegészítő szolgáltatások elsősorban ingatlanértékesítéshez kapcsolódnak. Független partnerek közreműködésével energia tanúsító szolgáltatást nyújt lakásukat értékesítő ügyfelei részére, valamint pénzintézetek és más piaci szereplők részére nyújt ingatlan értékbecslési szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó ügyfelei részére Home Management márkanév alatt ingatlankezelési tevékenységet is végez.

A 2017-es üzleti évtől kezdődően ebben a szegmensben kerül kimutatásra az Impact Asset Management Zrt. tevékenysége is.

(5) az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét befektetési céllal ingatlanokat vásárolt.

A 2016 első félévében realizált mintegy 258.374 eFt árbevétellel szemben az idei évben mindössze 52.310 eFt árbevétel származott ebből a szegmensből, a bruttó fedezet pedig 93.897 eFt-ról 47.575 eFt-ra csökkent. Az árbevétel és a fedezet csökkenésének legfőbb oka a befektetési célú ingatlanportfólió jelentős részének – a MyCity kereteiben megvalósuló ingatlanfejlesztési projektekre történő vezetőségi fókuszváltás miatti – időközben megvalósult értékesítésében keresendő.

A MyCity Csoport megvásárlása

Ingyanfejlesztői tevékenységének további erősítése céljából a DUNA HOUSE 2017. március 12-én szerződést kötött az Eldar Investments (H.L.A.) Ltd.-del a MyCity Residential Development Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; Cg. 01-09-984485; továbbiakban: „MyCity”) további 50%-os üzletrésének megszerzése céljából.

A szerződéses feltételek pénzügyi rendezését követően a DUNA HOUSE a MyCity 100%-os tulajdonosává válik. A szerződés szerinti teljes kifizetés összege 2.200.000 EUR, amiből 1.000.000 EUR az üzletrész vételára, 1.200.000 EUR pedig az ELDAR Investment (H.L.A.) Ltd. korábbi finanszírozási tevékenységéből adódó, MyCity-vel szemben fennálló tagikölcsön- és kamat-követelésének vételára.

A MyCity négy leányvállalattal és egy közös vezetésű vállalattal rendelkezik. A tranzakció eredményeképp a DUNA HOUSE irányító befolyást szerzett a Pusztakúti 12. Kft., a Reviczky 6-10. Kft., a Zsinór 39 Kft. és az IH Project X Kft. felett is, a Hunor utca 24. Kft. pedig a DUNA HOUSE közös vezetésű vállalatává vált. Ezen projektársaságok célja a Budapest különböző pontjain folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektek (Forest Hill, Reviczky Liget, Irisz Ház, MyCity Residence) megvalósítása.

A DUNA HOUSE vezetőségének megítélése szerint a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztési tevékenység megfelelően halad.

A MyCity 50%-os üzletrésének vételárát a vezetőség kedvezőnek ítéli meg. A MyCity akvizíciója révén a DUNA HOUSE ingatlanfejlesztői piacot jellemző kockázatoknak való kitettsége az elérhető fejlesztői profit megnövekedett összegével összhangban nő. A vezetőség az ingatlanfejlesztési tevékenységet jellemző kockázatok közül elsősorban az emelkedő építési költségekre fókuszál. A vezetőség véleménye szerint az építési költségek emelkedését legalább részben ellensúlyozni tudja az értékesítési árak előértékesítési szakasz lezárultát követően lehetővé váló tervezett emelkedése, amelyre elsőként a Reviczky Liget és a Forest Hill esetében kerülhet sor, amennyiben a jelenlegi piaci környezeti feltételek nem romlanak. A folyamatban lévő projekteket érintő vásárlói érdeklődés erős és a vezetőség a közeljövőben sem valószínűsít negatív piaci fejleményeket.

A MyCity feletti irányító befolyás megszerzését követően a DUNA HOUSE konszolidált pénzügyi kimutatásaiban mind a MyCity, mind pedig annak projektársaságai (a Hunor utca 24. Kft. kivételével) teljes körű konszolidálásra kerülnek. A teljes körű konszolidálás eredményeképpen többek között a DUNA HOUSE Csoport konszolidált mérlegében jelentős összegű készletek és befektetési célú ingatlanok ill. ezek finanszírozásával összefüggésben bankhitelek kerülnek kimutatásra. Az ezen bankhiteleket biztosító garanciák non-recourse jellegűek, azaz érvényesíthetőségük nem terjed túl a MyCity-n és annak projektársaságain.

(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.

A 2017-es üzleti évtől kezdődően az Impact Asset Management Zrt. tevékenysége a kapcsolódó szolgáltatások értékesítése szegmensben kerül kimutatásra.

3.2 Eszközök

	2017.06.30.	2016.12.31.
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	57.834	84.692
Befektetési célú ingatlanok	1.168.077	939.362
Ingatlanok	535.933	519.319
Gépek és berendezések	88.731	53.920
Goodwill	1.029.015	992.089
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	212.172	506.273
Pénzügyi eszközök	68.063	66.401
Halasztott adókövetelések	159.169	158.829
Éven túli eszközök összesen	3.318.994	3.320.885
Forgóeszközök		
Készletek	2.241.528	11.616
Vevőkövetelések	521.425	286.205
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	136.158	378.709
Egyéb követelések	71.347	53.648
Tényleges jövedelemadó követelések	32.949	35.119
Aktív időbeli elhatárolások	277.961	321.744
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	680.238	1.583.686
Forgóeszközök összesen	3.961.606	2.670.727
Eszközök összesen	7.280.600	5.991.612

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

A mérlegfőösszeg jelentősen, 1.289 millió HUF-tal (21%-kal) nőtt 2016. december 31-hez képest, ami lényegében teljes egészében a forgóeszközök és azon belül a készletek növekedésére vezethető vissza. A 2017. június 30-i készletérték döntő hányadban a MyCity projektcégekben megvalósításra kerülő lakóingatlanprojektek mérlegfordulónapon kimutatott bekerülési értékét tartalmazza.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	2017.06.30.	2016.12.31.
Saját tőke		
Jegyzett tőke	171.989	153.050
Tőketartalék	1.490.536	9.479
Átváltási tartalék	-12.111	-23.318
Eredménytartalék	2.522.222	2.444.092
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	4.172.636	2.583.303
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-45.540	-40.154
Saját tőke összesen:	4.127.096	2.543.149
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek	742.168	582.664
Halasztott adó kötelezettségek	152.801	86.557
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.830	10.629
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	898.799	679.850
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	470.386	198.830
Szállítói kötelezettségek	280.026	68.975
Kötelezettségek kapcsolattartóval szemben	196.276	1.740.880
Egyéb kötelezettségek	849.833	264.302
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	1.940	11.284
Passzív időbeli elhatárolások	456.243	484.342
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	2.254.705	2.768.613
Kötelezettségek és saját tőke összesen	7.280.600	5.991.612

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 törzsrészcsevényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvcényből áll.

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvcényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbbséget 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 2017. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlésen 479.260 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2016. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (32.217 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 447.043 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2017. június 19-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2017. június 30-án került sor.

3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	2017.01.01- 2017.06.30.	2016.01.01- 2016.12.31.
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	554.041	1.167.859
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	40.343	77.795
Halasztott adó	-19.306	-96.164
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-22.469	-188.031
Badwill	-139.595	-56.272
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	87.619	-505.273
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-299.196	-3.122
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	-150.031	-612.728
Aktív időbeli elhatárolások változása	29.505	90.658
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	-875.880	33.742
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	199.996	238.807
Passzív időbeli elhatárolások változása	-14.765	191.543
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	-309.676	338.815
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-108.315	-819.605
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	2.459	1.096.588
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	171.668	-873.464
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-277.524	-596.481
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	173.916	172.339
Tőkebefizetés	-	1.499.997
Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	-	-
Osztalék fizetése	-477.112	-246.730
Kapott / (fizetett) kamat	-13.051	-
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	-316.248	1.425.605
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	-903.448	1.167.939
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1.583.686	415.747
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	680.238	1.583.686

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

A Társaság működési cash flowja -310 millió HUF-t tett ki 2017 első félévében.

A befektetési cash flow javulását elsősorban a tavalyiakhoz hasonló nagyságrendű akvizíciók elmaradása magyarázza. Tárgyi eszközök beszerzése és értékesítése egyenlegében 108 millió HUF értékben rontotta befektetési cash flow-t. A beszerzés és értékesítés volumenének jelentős csökkenése a befektetési célú ingatlanportfólió időközben jelentős mértékben megvalósult leépítésére vezethető vissza.

A finanszírozási cash flow-t az osztalékfizetés 477 millió HUF-tal rontotta, ezen felül az egyenleg változását lényegében a tavalyi – egyszeri tételnek számító - alaptőke-emelésre fordítandó befizetés idej elmaradása magyarázza.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege az összehasonlító időszak végénél 903 millió HUF-tal alacsonyabb. Az említett osztalékfizetés valamint a MyCity-csoport március végi megszerzése nélkül, a Csoport cash-flowja mintegy 800 millió forinttal kevesebb pénzkirámlást eredményezett volna.

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai

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 növekedését a magyar operáció 84 főre bővülése, valamint a lengyelországi és a csehországi akvizíció magyarázza. A lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma – figyelemmel a ledolgozandó óraszámra is – 15 volt, míg a cseh leányvállalatok esetében ez a létszám 1 főt tett ki 2017 első felében. A személyi jellegű ráfordítások 281.601 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 36.903 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 eljárás 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 2017. június 30-án

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	3 438 787 db	0 db	50,- Ft	171 939 350,- Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbiséget biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50,- Ft	50 000,- Ft
Alaptőke nagysága:						171 989 350,- Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatra jogosító részvények száma	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Szavazatra nem jogosító részvények száma
„A”	3 438 787 db	3 438 787 db	50	171 939 350 db	0 db	-
„B”	1 000 db	1 000 db	50	50 000 db	0 db	-
Összesen	3 439 787 db	3 439 787 db	-	171 989 350 db	0 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 részvényeseket⁴, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymisch	1 346 533	39,15%
Doron Dymisch	1 346 533	39,15%
Alaptőke összesen	3 439 787	100,0%

⁴ 2017. június 30-i állapotra vonatkozóan

7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Szalay Kinga	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Guy Dymschiz**	Doron Dymschiz**	Összesen	
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)		30 000	2 182	1 364	2 182	1 364	2 182	1 346 533	1 346 533	2 732 340	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma								
	2015.09.16	2017.12.31*	30 000	2 182	1 364	2 182	1 364	2 182	1 346 533	1 346 533	2 732 340
	2018.01.01	2018.12.31	27 000	1 746	1 091	1 746	1 091	1 746	0	0	34 420
	2019.01.01	2019.12.31	24 000	1 309	818	1 309	818	1 309	0	0	29 563
	2020.01.01	2020.12.31	21 000	873	546	873	546	873	0	0	24 711
	2021.01.01	2021.12.31	18 000	436	273	436	273	436	0	0	19 854
	2022.01.01	2022.12.31	15 000	0	0	0	0	0	0	0	15 000
	2023.01.01	2023.12.31	12 000	0	0	0	0	0	0	0	12 000
	2024.01.01	2024.12.31	9 000	0	0	0	0	0	0	0	9 000
	2025.01.01	2025.12.31	6 000	0	0	0	0	0	0	0	6 000
	2026.01.01	2026.12.31	3 000	0	0	0	0	0	0	0	3 000

*a részvényadásvételi szerződés aláírásától, mint kezdettől, a törzsrészvényekkel való kereskedés megkezdésétől (2016. november 11-től) számított 1 évig, de legkésőbb 2017.12.31-ig teljes elidegenítési tilalom

**A táblázat a Guy Dymshiz és Doron Dymshiz esetében az általuk közvetlenül és (többek között a Medasev Holding Kft.-n és Medasev Int. (Cyprus) Ltd.-én keresztül) közvetett módon tulajdonolt törzsrészesvények összes számát mutatja.

A Medasev Holding Kft. és a Medasev Int. (Cyprus) Ltd. a Duna House Holding Nyrt. részvényeinek nyilvános kibocsátásával összefüggésben elkészített és a Magyar Nemzeti Bank által annak 2016. október 12. napján kelt, H-KE-III-716/2016. számú határozatával közzétételre engedélyezett Összevont Tájékoztatójának 4.1.8 (b) pontjában kinyilvánította azon határozott szándékát, hogy a nyilvános kibocsátás keretein belül értékesített Duna House Holding Nyrt. részvényeken túl - azok piacának és tőzsdei kereskedésének kiszámíthatósága érdekében - a részvények allokációját követő 1 éven belül nem értékesít további ilyen részvényeket és nem szavaz meg olyan határozati javaslatokat, amelyek alapján az allokációt követő 1 éven belül a nyilvános kibocsátás keretein belül értékesített Duna House Holding Nyrt. részvényeken túlmenően a Duna House Holding Nyrt. alaptőkéjét felemelnék vagy olyan értékpapírt bocsátának ki, amelyek a Duna House Holding Nyrt. részvényeinek lejegyzésére, megvásárlására vagy átvételére jogosít, illetve nem köt a fentiekre vonatkozó megállapodásokat.

Ezen túlmenően Guy Dymshiz és Doron Dymshiz a hivatkozott Összevont Tájékoztató 4.1.8 (e) pontjában vállalták, hogy a nyilvános kibocsátás keretein belül értékesített Duna House Holding Nyrt. részvényeken túl - azok piacának és tőzsdei kereskedésének kiszámíthatósága érdekében - a részvények allokációját követő 1 éven belül nem értékesítenek további ilyen részvényeket.

A következő, szerződésben rögzített elidegenítési korlátozások érintik az MKC Investments Sp. z.o.o birtokában lévő részvényeket:

DH zálogszerződés a MKC Investments Sp. z o.o. mint zálogba adó és a Társaság mint zálogjogosult között (2016. április 21.).

A szerződés értelmében a MKC Investments Sp. z o.o. külső letéteményesnél letétbe helyezte és a Társaság javára zálogjogot létesített a Duna House Holding Nyrt. általa birtokolt 91 500 darab részvényére vonatkozóan. A zálogjog alapítására azért került sor, hogy az a MKC Investments Sp. z o.o. Metrohouse Franchise S.A.-ban fennálló részesedésének értékesítésével kapcsolatos kötelezettségei biztosítésként szolgáljon. A zálogszerződés úgy rendelkezik, hogy az első nyilvános forgalombahozatal után a MKC Investments Sp. z o.o. értékesítheti az elzálogosított részvényeket abban az esetben, ha a részesedés eladásával egyidejűleg a részvények értékesítéséből befolyt összeg egy részét zárolt számlán kaucióként, a biztosítékkal együtt letétbe helyezi. A zálogjogosult követeléseit kielégítheti az elzálogosított részvényekből: azok értékesítésével az első nyilvános forgalombahozatal megtörténte előtt, vagy ha az első nyilvános forgalombahozatalra már sor került, azok felvásárlásával. A részvények letétbe helyezése a szerződés szerint két évre szól, ami meghosszabbítható abban az esetben, ha a zálogba adó a zálogjogosult felé olyan követeléssel él, amelynek biztosítékként a zálogtulajdon szolgál.

Részvény adásvételi és lock-up szerződés a Medasev Holding Kft. és az MKC Investments Sp. z o.o. között (2016. szeptember 21.)

2016. szeptember 21. napján a Medasev Holding Kft mint vevő, az MKC Investments Sp. z.o.o. mint eladó, illetve a Társaság és a Medasev Int. (Cyprus) Ltd. részvény adásvételi szerződést kötöttek, amelynek értelmében a Társaság részvényeivel történő tőzsdei kereskedés megkezdésének hatályával az MKC Anvestments Sp. z.o.o. eladja a Társaságban lévő részvényeinek egy meghatározott részét a Medasev Holding Kft.-nek. A szerződés alapján értékesítendő részvények darabszáma az alábbi képlet alapján került meghatározásra: $91.500 * 3 * (A-B) / C$, ahol: A=a Medasev Holding Kft. által az értékesítés keretében értékesített részvények darabszáma. B=az értékesítést követő tőkeemelés során kibocsátott részvények száma. C=a Medasev Holding Kft. és a Medasev Int. (Cyprus) Ltd. tulajdonában álló részvények együttes darabszáma a nyilvános értékesítést megelőzően. A Medasev Holding Kft. mint vevő által az MKC Investments Sp. z.o.o. mint eladó részére a részvényekért fizetendő vételár megegyezik a Medasev Holding Kft. által a nyilvános értékesítés keretében értékesített részvények vételárával. A szerződés alapján az MKC Investments Sp. z o.o. kötelezettséget vállalt arra, hogy a részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését követő 1 éven belül nem értékesíti azokat a részvényeit, amelyek a fentiek értelmében nem kerültek eladásra a Medasev Holding Kft.-nek. A szerződő felek egyúttal rögzítették, hogy a Társaság és az MKC Investments Sp. z.o.o. között 2016. április 21-én létrejött részvényvásárlási megállapodásban foglalt azon rendelkezést, miszerint egy nyilvános értékesítés esetén az MKC Investments Sp. z o.o. más részvényeseknél háromszor nagyobb arányban értékesítheti részvényeit, hatályon kívül helyezik.

A 2017. június 30-án az MKC Investments Sp. z.o.o birtokában lévő és a fent bemutatott elidegenítési korlátozás alá eső részvények száma 66.987 db.

Osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve		Máté Ferenc	Varga Anikó	Szalay Kinga	Szirtes Bernadett	dr Szabadházy András	Tóth Zoltán	Fóris Angelika	Összesen	
Tulajdonában álló osztalékelsőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)		151	150	150	80	65	150	110	856	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen	igen	igen		
* Elidege	Időszak kezdete	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma								
	Időszak vége									
	2015.09.16	határozatlan**	151	150	150	80	65	150	110	856

***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 Dymyszchiz-nek vagy Doron Dymyszchiz-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.

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 2017 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 2017. június 30. és 2016. december 31-én.

	2017. június 30.	2016. december 31.
Vevőkövetelések	521.425	286.205
Egyéb követelések	71.347	53.648
Pénzügyi eszközök	68.063	66.401
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	680.238	1.583.686
Összesen	1.341.073	1.989.940

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 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

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, 2017. 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, 2017. szeptember 29.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Doron Dymschiz
Igazgatósági tag

Gay Dymschiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag