

A jelen tájékoztató („Tájékoztató”) a korábban zárt körben kibocsátott részvények nyilvános értékesítésre történő felajánlásához készített tájékoztató. A Tájékoztató a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt.”) és a Bizottság 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló 809/2004/EK rendelete alapján készült. A jelen Tájékoztató és az erről szóló hirdetés közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a 2016. október 12. napján kelt, H-KE-III-716/2016. számú határozatával engedélyezte.

ÖSSZEVONT TÁJÉKOZTATÓ



DUNA HOUSE®

a Duna House Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

mint kibocsátó („Kibocsátó”) által korábban kibocsátott, legalább 150 000 darab és legfeljebb 600 000 darab, egyenként 50,- forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvénynek a Medasev Holding Kft. általi nyilvános értékesítésre történő felajánlásához

A Nyilvános Értékesítés keretében a Részvények ára minimum 3 900, Ft és maximum: 5 250,- Ft

Vezető Forgalmazó: Concorde Értékpapír Zrt.

Társforgalmazók: Equilor Befektetési Zrt., Erste Befektetési Zrt., MKB Bank Zrt., Raiffeisen Bank Zrt.

Jogi tanácsadó: DLA Piper Horváth és Társai Ügyvédi Iroda

2016. október 10.

FIGYELMEZTETÉS: A Kibocsátó, az Értékesítő Részvényes és a Medasev International a Tájékoztatóban szereplő információkért egyetemleges felelősséget vállalnak. Mindazonáltal a Kibocsátó, az Értékesítő Részvényes, a Medasev International, a Vezető Forgalmazó és a Társforgalmazók egyetemleges felelőségének hiányában a Részvények tervezett Nyilvános Értékesítése a Tpt. értelmében a befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősül.

ÉRTÉKESÍTÉSI KORLÁTOZÁS

A Tájékoztató terjesztése, illetve a Részvények értékesítése egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet. A Társaság, az Értékesítő Részvényes, illetve a Medasev International nem állítja, hogy a Tájékoztató valamely Magyarországon kívüli más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy ott a Részvények jogszerűen értékesíthetők, illetve nem vállal felelősséget az ilyen terjesztés vagy értékesítés jogszerűségéért. A Társaság, az Értékesítő Részvényes, illetve a Medasev International Magyarországon kívül nem tett semmiféle olyan intézkedést, amely a Részvények nyilvános értékesítését vagy a Tájékoztató terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol az értékesítéshez vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően, az ilyen országban a Részvények nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül, illetve a Tájékoztató, hirdetmény vagy egyéb kereskedelmi kommunikáció nem terjeszthető vagy hozható nyilvánosságra, kivéve, ha az olyan körülmények között történik, amelyek biztosítják az adott ország vonatkozó jogszabályainak és egyéb rendelkezéseinek betartását. A Társaság, az Értékesítő Részvényes és a Medasev International felkéri azokat, akik a Tájékoztató birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak a Tájékoztató terjesztésére, illetve a Részvények értékesítésére vonatkozó minden esetleges korlátozásról. A Társaság Részvényei az Amerikai Értékpapírtörvény rendelkezései szerint nem szerepeltek és nem fognak szerepelni a regisztrált értékpapírok között, és az Amerikai Egyesült Államokban a Társaság, illetve az Értékesítő Részvényes által nem kerülnek sem közvetve, sem közvetlenül felajánlásra, értékesítésre, átruházásra vagy továbbításra, kivéve olyan ügyleteket, amelyekhez a Társaság Részvényeinek regisztrációja az Amerikai Értékpapírtörvény értelmében nem szükséges. A Részvények továbbá nem kerülnek sem közvetve, sem közvetlenül felajánlásra, értékesítésre vagy átruházásra Ausztráliában, az Egyesült Királyságban, Japánban, Kanadában, Malajziában, Szingapúrban, Új-Zélandon, vagy bármilyen más olyan államban, amelyben a Részvények a helyi illetékes hatóságok jóváhagyása nélkül nem kerülhetnek felajánlásra, értékesítésre vagy átruházásra.

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ÖSSZEFOGLALÓ.....	7
1.1	A. szakasz - Bevezetés és figyelmeztetések.....	7
1.2	B. szakasz - A Kibocsátó.....	8
1.3	C. szakasz - Értékpapírok.....	21
1.4	D. szakasz - Kockázatok.....	23
1.5	E. szakasz - Ajánlattétel.....	32
2.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....	39
2.1	A piacra és az ágazatra jellemző kockázatok.....	39
2.2	A Társaságra és a DH Csoportra jellemző kockázatok.....	47
2.3	A részvényekre, vagy a részvényekbe történő befektetésre jellemző kockázati tényezők.....	55
3.	FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT.....	60
4.	RÉSZVÉNYEK.....	61
4.1	A Részvényekre vonatkozó információk.....	61
4.2	A részvénytőke története.....	65
5.	ÉRTÉKESÍTÉS, ÉRTÉKESÍTÉST KÖVETŐ TŐKEEMELÉS ÉS TŐZSDEI BEVEZETÉS.....	67
5.1	Az Értékesítésre vonatkozó általános információk.....	67
5.2	A Nyilvános Értékesítés részletes feltételei.....	70
5.3	A Zártkörű Értékesítés főbb feltételei.....	83
5.4	A Nyilvános Értékesítés elszámolása.....	84
5.5	Jegyzési garanciavállalás.....	85
5.6	A kiegészítő árfolyamstabilizáció lehetőségének megteremtésére, a túljegyzésre, illetve a Green Shoe Részvényekre vonatkozó rendelkezések.....	85
5.7	Értékesítést követő tőkeemelés.....	87
5.8	Korábbi Részvény értékesítésekre vonatkozó adatok.....	88
5.9	Jelentős Részvényesek és tisztségviselők jegyzései.....	89
5.10	Tőzsdei Bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok.....	89
5.11	Az Értékesítésben közreműködő Forgalmazók elérhetőségei.....	90
5.12	Az Értékesítésből származó bevételek felhasználása.....	91
5.13	Az Értékesítés teljes nettó bevétele és becsült összes költsége.....	91
6.	A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA.....	92
6.1	Általános információk a Társaságról.....	92
6.2	A Társaság könyvvizsgálója.....	93
6.3	A Társaság története.....	95
6.4	A Medasev International és az Értékesítő Részvényes bemutatása.....	99
6.5	A Cégcsoport szervezeti felépítése.....	101
6.6	A Társaság leányvállalati részesedései és befektetései, valamint a Társaság Cégcsoporton belüli helyzete.....	102

7.	A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE.....	105
7.1	A DH Csoport stratégiája	105
7.2	A DH Csoport üzleti tevékenysége	112
7.3	A Társaság és a Cégcsoport tevékenységéhez szükséges engedélyek	142
7.4	Környezetvédelmi és biztonságtechnikai kérdések	144
7.5	Befektetések és beruházások.....	144
8.	A DH CSOPORT PIACAI.....	146
8.1	A magyar piac	146
8.2	A lengyel piac.....	160
9.	A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL	168
9.1	A DH Csoport eredményességének áttekintése.....	169
9.2	A DH Csoport üzletágainak eredményessége	170
9.3	A DH Csoport eredménykimutatása.....	189
9.4	Eszközök	195
9.5	Források.....	199
9.6	Cash-flow kimutatás.....	203
9.7	Működő tőke	204
9.8	Tőke- és forrásszerkezet.....	204
9.9	2016 június 30 után történt jelentős változások	205
10.	A TÁRSASÁG MŰKÖDÉSÉRE IRÁNYADÓ JOGI SZABÁLYOZÁS	207
10.1	A Társaság szervezetére és működésére irányadó alapvető jogszabályok	207
10.2	A Cégcsoport legfontosabb magyarországi tevékenységeire irányadó alapvető jogszabályok.....	207
10.3	A Cégcsoport legfontosabb lengyelországi tevékenységeire irányadó alapvető jogszabályok.....	208
11.	KUTATÁS-FEJLESZTÉS, SZABADALMAK, ÉS LICENCIÁK	211
12.	IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK	212
12.1	Igazgatóság.....	212
12.2	Felügyelőbizottság	220
12.3	Vezetők.....	225
12.4	Audit Bizottság.....	225
12.5	Családi kapcsolatok.....	227
12.6	Csalárd bűncselekményre, csőd- és felszámolási eljárásra, valamint egyéb szankciókra vonatkozó nemleges nyilatkozat	227
12.7	Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek és vezető állású munkavállalók összeférhetlensége	228
12.8	Javadalmazás és juttatások	228
12.9	Nyilatkozat vállalatirányítási gyakorlatról	228

13.	Alkalmazottak	229
13.1	Alkalmazottak	229
13.2	Részvénytulajdon és részvényopciók	229
14.	RÉSZVÉNYESEK	230
14.1	Tulajdonosi szerkezet	230
15.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	231
15.1	Szokásos üzleti tevékenység keretében kötött lényeges szerződések	231
15.2	Szokásos üzleti tevékenységen kívüli lényeges szerződések	234
15.3	A lengyel operációval kapcsolatos lényeges szerződések	242
16.	KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT ÜGYLETEK	247
16.1	Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	247
16.2	Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek	248
16.3	Kapcsolt vállalkozással szembeni bevételek	248
16.4	Kapcsolt vállalkozással szembeni ráfordítások	249
16.5	Vezetőkkel kapcsolatos tranzakciók	249
16.6	Teljesedésbe ment szerződések	252
16.7	Jelenlegi szerződések	253
17.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	256
17.1	Kifizetett osztalék	256
17.2	Osztalékpolitika	256
18.	A HATÓSÁGI, BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK	258
18.1	A Vj-57/2014. nyilvántartási számú versenyfelügyeleti eljárás	258
18.2	Ügyészségi eljárások	259
18.3	A lengyel operációval kapcsolatos eljárások	260
19.	A RÉSZVÉNYEKBŐL SZÁRMAZÓ JÖVEDELEMMEL KAPCSOLATOS EGYES ADÓKÖTELEZETTSÉGEK	262
19.1	Bevezetés	262
19.2	A legfontosabb adózási szabályok belföldi magánszemély befektetők esetén	262
19.3	Külföldi magánszemélyek adózása	265
19.4	Belföldi illetőségű társaságok adózása	266
19.5	Külföldi székhelyű társaságok adózása	267
19.6	Pénzügyi tranzakciós illeték	268
20.	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	269
20.1	Társasági jogi alapinformációk	269
20.2	Harmadik személytől származó információk	273
20.3	Könyvvizsgálói jelentések	273
21.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK	274
22.	KERESZTHIVATKOZÁSOK JEGYZÉKE	275

23. A TÁJÉKOZTATÓBAN SZEREPLŐ FOGALMAK ÉS KIFEJEZÉSEK MEGHATÁROZÁSA	294
1. SZÁMÚ MELLÉKLET	
A Társaság 2014. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Éves Beszámolója (2013. december 31. és 2012. december 31. napjával végződő összehasonlító időszakokkal) és a vonatkozó könyvvizsgálói jelentés	302
2. SZÁMÚ MELLÉKLET	
A Társaság 2015. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Éves Beszámolója és a vonatkozó könyvvizsgálói jelentés..	303
3. SZÁMÚ MELLÉKLET	
A Társaság IFRS szerint elkészített 2016 első félévére vonatkozó konszolidált auditált Féléves Beszámolója és a vonatkozó könyvvizsgálói jelentés	304
4. SZÁMÚ MELLÉKLET	
A Társaság IFRS szerint elkészített 2016. június 30-ra összeállított Pro Forma Kimutatása és a vonatkozó könyvvizsgálói jelentés.....	305
5. SZÁMÚ MELLÉKLET	
Független könyvvizsgálói nyilatkozat a regisztrációs dokumentum céljából	306
6. SZÁMÚ MELLÉKLET	
Részvényjegyzési Nyilatkozat.....	307
7. SZÁMÚ MELLÉKLET	311
Meghatalmazás Minta	311
8. SZÁMÚ MELLÉKLET.....	313
Értékesítési Helyek.....	313
9. SZÁMÚ MELLÉKLET	
A Cégcsoport védjegyei	319

1. ÖSSZEFOGLALÓ

A jelen összefoglaló („Összefoglaló”) a Tájékoztató bevezető része. Az Összefoglaló teljes egészében a Tájékoztató egyéb fejezeteiben szereplő információkon alapul, így ezen információkkal együtt értelmezendő.

A Tájékoztatóban szereplő kifejezések és definiált fogalmak meghatározását a Tájékoztató 23. „A Tájékoztatóban szereplő fogalmak és kifejezések meghatározása” című fejezete tartalmazza.

A Tájékoztatóban foglaltakért a Társaság, az Értékesítő Részvényes és a Medasev International egyetemleges felelősséget vállal. Ugyanakkor a Társaság, az Értékesítő Részvényes, a Medasev International, a Vezető Forgalmazó és a Társforgalmazók egyetemleges felelőségének hiányában a Részvények tervezett Nyilvános Értékesítése és Tőzsdei Bevezetése a Tpt. értelmében a befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősül.

1.1 A. szakasz - Bevezetés és figyelmeztetések

A.1.	<p>A Kibocsátó, az Értékesítő Részvényes és a Medasev International felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) az Összefoglaló a Tájékoztató bevezető része;(ii) a befektetési döntést a Tájékoztató egészének ismeretében kell meghozni;(iii) ha a Tájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, tekintettel arra, hogy a Tájékoztató eredeti nyelve a magyar nyelv, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzeti jogszabályai alapján a felperes befektetőnek kell viselnie a bírósági eljárás megindítását megelőzően a Tájékoztató fordításának költségeit; és(iv) az Összefoglaló tartalmáért felelősséget vállaló személyt, illetve esetleg az Összefoglaló fordítását végző személyt polgári jogi felelőség terheli, de csak abban az esetben, ha az összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban a tájékoztató más részeivel, vagy ha – a tájékoztató más részeivel összevetve – nem tartalmaz alapvető információkat annak érdekében, hogy segítsen a befektetőknek megállapítani, érdemes-e befektetniük az adott értékpapírokba. <p>A jelen Tájékoztató közzététele nem tekinthető a Társaság, az Értékesítő Részvényes vagy a Medasev International ígéretének arra nézve, hogy a jelen Tájékoztató közzétételét követően a Társaság tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Társaság pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás.</p> <p>A Tájékoztatóban szereplő stratégiai irányok, tervek és előrejelzések a Kibocsátó vezetésének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nincs biztosíték arra, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen a terveknek, előrejelzéseknek megfelelően alakulnak.</p> <p>A jelen Tájékoztatóban nem szereplő adatok a Társaságtól származó megerősítés nélkül nem tekinthetők hitelesnek. A befektetni szándékozókna k figyelembe kell venniük, hogy a Társaság ügyeiben a Tájékoztató közzététele után változások következhetnek be. A jelen Tájékoztató közzététele és a Részvényekkel való tőzsdei kereskedés megkezdése közötti időszak alatt esetlegesen bekövetkező, a Társaság</p>
------	---

	<p>működését és megítélését érdemben befolyásoló lényeges változások esetén a Társaság a Tpt. 32. §-ának megfelelően kezdeményezi a Tájékoztató kiegészítését és azt a Tájékoztatóval megegyező módon közzéteszi.</p> <p>A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által az Értékesítéssel kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentésnek.</p> <p>Minden egyes potenciális befektetőnek magának kell értékelnie a jelen Tájékoztatóban foglalt információkat, és az így lefolytatott vizsgálódás eredményeképpen kell döntenie a Részvények megvásárlásáról. Ez nem érinti a Kibocsátónak a Tpt. 32. §-ában foglalt, a Tájékoztató kiegészítésére vonatkozó kötelezettségét.</p> <p>A Társaság a jelen Tájékoztató alapján a Részvényeit Magyarországon kívül egyetlen más ország szabályozott piacára sem kívánja bevezetni, és egyetlen országban sem kívánja a Részvényeit más formában nyilvánosan forgalomba hozni a jelen Tájékoztató alapján.</p>
A.2.	Nem értelmezhető

1.2 B. szakasz - A Kibocsátó

B.1.	<i>Kibocsátó jogi és kereskedelmi neve:</i> DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
B.2.	<p><i>A Kibocsátó székhelye:</i> 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Magyarország</p> <p><i>A Kibocsátó jogi formája:</i> nyilvánosan működő részvénytársaság</p> <p><i>A Kibocsátó működésére irányadó jog és a bejegyzés országa:</i> magyar; Magyarország</p>
B.3.	<p><i>A Kibocsátó folyó műveleteinek és fő tevékenységi köreinek jellege, az értékesített fő termékkategóriák és/vagy a nyújtott szolgáltatások fő kategóriáinak megnevezésével, valamint a kibocsátó fontosabb versenypiacainak meghatározásával:</i></p> <p>A DH Csoport, 230 ingatlanközvetítő irodájával, Magyarország és Lengyelország meghatározó ingatlanértékesítő franchise hálózatával rendelkezik, továbbá Magyarországon jelentős pozíciót tölt be az ingatlanokhoz kapcsolódó pénzügyi és egyéb szolgáltatások közvetítése terén is. Bevételeit jellemzően szolgáltatásaiért kapott díjbevételek alkotják, emellett rendelkezik saját ingatlanbefektetésekkel is. Ingatlanközvetítési és ingatlan tranzakciókhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatásai, így különösen hitelközvetítés révén széleskörűen szolgálja ki ügyfeleit, ezáltal végigkíséri az értékesítés folyamatát, és az ingatlanpiac több területéről képes díjat generálni. Szolgáltatásainak folyamatosan bővülő portfólióját részben közös infrastruktúra támogatja. Piaci szakértelmét lakóingatlan befektetések területén is kamatoztatni kívánja, saját ingatlanbefektetéseket végez, valamint ingatlanalapot kezel.</p>
B.4a.	<p><i>A Kibocsátót és a tevékenysége szerinti ágazatot befolyásoló legfontosabb, legújabb trendek bemutatása:</i></p> <p>A Cégescsoport a Tájékoztató időpontjában főként az ingatlan- és lakás hitel közvetítési piacon tevékenykedik Magyarországon és Lengyelországban, valamint kismértékben Csehországban. Magyarországon emellett ingatlanbefektetésekkel rendelkezik, elsősorban lakóingatlanokat tulajdonol, valamint lakóingatlan-alapú befektetési alapot</p>

kezel.

Ingatlanközvetítés Magyarországon

A magyarországi lakóingatlan közvetítői piac teljes méretét az (i) adott időszakban lebonyolított tranzakciók száma, (ii) a lakásárak alakulása, (iii) a teljes tranzakciószámon belül az ingatlanközvetítőkön keresztül bonyolított tranzakciók aránya és (iv) az eladók által fizetett közvetítői jutalékszint határozza meg.

(i) *Lebonyolított tranzakciók száma*

1. táblázat – Éves lakáspiaci tranzakciósám

db	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Használt lakás	184 767	139 999	82 876	85 486	83 862	83 323	86 418	110 480	130 732
Új lakás	6 403	14 098	8 261	4 785	3 868	2 634	2 295	3 309	3 369
Összesen	191 170	154 097	91 137	90 271	87 730	85 957	88 713	113 789	134 101
Változás, év/év		-19%	-41%	-1%	-3%	-2%	3%	28%	18%

Forrás: KSH

A hitelbőség, a bővülő gazdaság és a háztartások elkölthető jövedelmének folyamatosan emelkedése következtében Magyarországon a 2008-at megelőző időszakban jelentős lakáspiaci fellendülés volt tapasztalható. Lakáspiaci tranzakciósámok tekintetében a 2003-as évben volt a csúc, ekkor a tranzakciósám meghaladta az évi 270 ezret. A 2008-ban Magyarországra is beköszöntött gazdasági világválság hatására a lakáspiaci tranzakciósám jelentősen lecsökkent: míg 2007-ben 191 ezer tranzakció volt az országban, addig ez a szám 2009-re 91 ezerre csökkent. Ennek oka elsősorban az általános gazdasági bizonytalanságon túl a bankok hitelezési aktivitásának drasztikus visszaesése, valamint a devizában eladósodott háztartások jelentősen megnövekedett hitelterhe volt.

2009 és 2013 között a tranzakciósám kismértékű csökkenést mutatott, amely elsősorban az elérhető finanszírozás hiányának volt köszönhető. Négy éves stagnálás után a tranzakciósám 2013 második negyedétől újra növekedésnek indult – ettől a negyedétől kezdve az előző év azonos időszakához hasonlítva minden negyedévben jelentősen magasabb tranzakciósámok voltak tapasztalhatóak, melynek fő okai a hitelkamatok csökkenése, a javuló általános gazdasági hangulat valamint a válság éveiben elhalasztott lakásvásárlások pótlásának megkezdése. A 2014-es tranzakciósám 28%-kal haladta meg a 2013-as szintet, míg 2015-ben további 18%-os növekedés volt tapasztalható.

(ii) *Lakásárak alakulása*

2. táblázat – Lakáspiaci nominális valamint reál árindex - évenként (2007=100)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Árindex - Használt lakás - nominális	100,0	102,4	96,6	94,8	91,6	87,9	85,4	89,0	95,2
Árindex - Új lakás - nominális	100,0	102,2	99,0	93,9	90,8	90,7	91,7	95,6	99,5
Nominális lakásárindex - Együttesen	100,0	102,4	96,9	94,8	91,5	88,0	85,6	89,2	95,3
Reál lakásárindex - Együttesen	100,0	96,9	88,2	83,0	77,3	70,0	66,8	68,8	76,8

Megjegyzés: Az lakásárindex együttesen változása a használt és új lakások lakásárindex változásának

tranzakciószámmal történő súlyozásával adódik;

A nominális- és reál lakásárindex egy modellezett lakás áralakulását mutatja be;

Forrás: KSH (nominális lakásárindex használt lakásra és új lakásra) , Eurostat (reál lakásárindex) valamint a Kibocsátó saját számítása KSH adatok alapján (nominális lakásárindex együttesen).

A lakáspiaci árak a nominális lakásárindex alapján 2008-ban érték el a történelmi csúcspontjukat. Ettől az évtől ezen nominális árak egészen 2013-ig csökkentek, ekkor 14%-kal voltak alacsonyabbak a 2007-es átlagos árszintnél. 2014-től ezen árak ismét emelkedésbe kezdtek: 2014 folyamán 4%-kal, majd 2015 folyamán 7%-kal növekedtek. 2015-ben a nominális árindex még mindig 7%-kal a 2008-as évi árindex alatt volt.

A reál lakásárindex a 2007-2013 időszakban folyamatos, intenzív csökkenést mutatott. 2013-ban a reál lakáspiaci árak 33%-kal voltak alacsonyabbak, mint 2007-ben. 2014-ben és 2015-ben a nominális lakáspiaci árindexhez hasonlóan a reál árindex is növekedést mutatott – a megelőző évhez képest 2014-ben 3,1%-kal, majd 2015-ben 11,6% növekedett a reál árindex.

(iii) Teljes tranzakciószámon belül az ingatlanközvetítőkön keresztül bonyolított tranzakciók aránya

A teljes tranzakciószámon belül az ingatlanközvetítőkön keresztül bonyolított tranzakciók arányára és a jutalékszintre nem áll rendelkezésre hivatalos statisztika. Az ingatlanközvetítőkön keresztül bonyolított tranzakciók aránya jelenleg az egyik fő versenytárs által publikált felmérés alapján 40% körülire becsülhető.

(iv) Eladók által fizetett közvetítői jutalékszint

A jelenlegi jellemző piaci nettó jutalékszint 2,5% és 5% között van a Társaság menedzsmentjének becslése szerint. A jutalékszint mértéke az egyes városok között akár jelentősen is különbözhet.

Lakóingatlan fejlesztés Magyarországon

A DH Csoport ingatlanközvetítési - és a 2016 elején indult ingatlanfejlesztési tevékenységére jelentős hatással van az új lakóingatlan piac alakulása.

3. táblázat – Épített lakások és kiadott lakásépítési engedélyek száma

db	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Épített lakások száma (db)	36 159	36 075	31 994	20 823	12 655	10 560	7 293	8 358	7 612
Változás	7%	0%	-11%	-35%	-39%	-17%	-31%	15%	-9%
Kiadott lakásépítési engedélyek száma	44 276	43 862	28 400	17 353	12 488	10 600	7 536	9 633	12 515
Változás	-1%	-1%	-35%	-39%	-28%	-15%	-29%	28%	30%

Forrás: KSH

A 2008-ban, a gazdasági világválságot megelőzően az élénk lakáspiac, az elérhető finanszírozás bősége valamint a bővülő gazdaság miatt jelentős és nagy számú lakóingatlan beruházás történt az országban, a 2008-at megelőző 5 éves időszakban több mint 36 ezer darab lakás épült évente.

2009 és 2013 között mind az épített lakások, mind a kiadott lakásépítési engedélyek számának jelentős évről évre történő csökkenése volt megfigyelhető. A 2007-2008-ban tapasztalható 36 ezer darab feletti éves épített lakásszám 2013-ra közel 80%-kal, 7,3

ezer darabra csökkent.

2014-ben az öt éve tartó, évről évre tapasztalható csökkenés megfordult: ebben az évben az épített lakások száma a 2013-as évhez képest 15%-kal, míg a kiadott lakásépítési engedélyek száma 28%-kal emelkedett. Ez a trend némileg megtörni látszik 2015-ben, ugyanis az épített lakások száma ebben az évben 9%-kal volt kevesebb a 2014-es értékénél, ugyanakkor a kiadott lakásépítési engedélyek száma továbbra is jelentősen emelkedett, így az 30%-kal felülmúlta a 2014-es szintet.

Az újépítésű lakáspiac jövőbeni alakulására vélhetően hatással lesz az újépítésű lakások csökkentett ÁFA kulcsa, valamint a Családok Otthonteremtési Kedvezménye program.

Lakáshitel közvetítés Magyarországon

A lakáshitel közvetítői piac méretét három alapvető tényező befolyásolja: (i) a folyósított hitelek összege, (ii) a hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások aránya valamint (iii) a közvetítői jutalékszint.

(i) Folyósított hitelek összege

4. táblázat – Lakáshitel állomány és új lakáshitel folyósítás

milliárd Ft	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lakáshitel folyósítás	722	887	346	240	246	218	157	234	349
Változás - év/év	-1%	23%	-61%	-30%	2%	-11%	-28%	49%	49%
Lakáshitel állomány	3 109	3 875	3 920	4 284	4 111	3 410	3 232	3 252	2 920
Változás - év/év	16%	25%	1%	9%	-4%	-17%	-5%	1%	-10%

Forrás: 2011-ig KSH, 2011-től MNB

A Magyarországon 2008-ban kitört válságig főként az állami kamattámogatásoknak és az alacsony deviza hitel kamatoknak köszönhetően a lakossági hitelkihelyezés évről-évre jelentősen nőtt (2002. és 2008. között az évente folyósított lakáshitelek összege éves átlagos 30%-kal nőtt). 2008-ra a lakáshitel állomány elérte a 3 875 milliárd Ft-ot. Ebben az évben a folyósított lakáshitelek összege elérte a 887 milliárd Ft-ot.

A hitel expanzió időszaka a gazdasági világválság beköszöntével, 2008 második felében megtört. A bankok az általános gazdasági bizonytalanság szülte forráshiány, a forint euróval és svájci frankkal szembeni árfolyamának gyengülése, valamint a fedezetül szolgáló ingatlanok likviditásának illetve árának csökkenése miatt drasztikusan szigorítottak korábbi hitelezési politikájukon. A válság kezdeti éveiben – bár a folyósított lakáshitelek összege nagyon jelentősen lecsökkent – a lakáshitel állomány a forint árfolyam gyengülése következtében tovább emelkedett, 2010-ben elérve a 4 284 milliárd Ft-ot.

2011-ről 2012-re a lakáshitel állomány jelentős – 17%-os – csökkenése figyelhető meg, ami jelentős részben a kedvezményes végtörlesztésnek volt köszönhető. A kedvezményes végtörlesztés keretében deviza alapú lakáshittel rendelkező lakossági ügyfelek 2012 elején fix árfolyamon előtörleszthették hiteleiket. A végtörlesztés során a hitelközvetítők nem vehettek részt a végtörlesztést finanszírozó hitelek közvetítésében.

2012 második negyedétől 2014 második negyedévéig az új lakáshitel folyósítások szintje rendkívül alacsony maradt – az időszak alatt átlagosan negyedévente 37 milliárd

Ft értékben folyósítottak a bankok új lakáshiteleket, amely a válság előtt tapasztalható új folyósítások töredéke és az időszak alatti hiteltörlesztéstől is jelentősen elmaradnak.

Az új lakáshitel folyósítások a megelőző évek csökkenését és stagnálását követően 2014 második negyedévével jelentősen növekedni tudtak – 2014-ben 49%-kal több új lakáshitelt folyósítottak a bankok a 2013-as folyósított állományhoz képest. Ez a növekedés 2015-ben is fennmaradt, megismételve az előző év 49%-os növekedését. A folyósított hitelállomány jelentős növekedését támogatja a banki hitelezési politika lazulása, a lakosság fogyasztási és beruházási aktivitása valamint a hitelköltségek jelentős csökkenése.

(ii) Hitelközvetítőken keresztül bonyolított hitelfolyósítások aránya

A teljes új hitelfolyósításon belül a hitelközvetítőken keresztül bonyolított folyósítások arányára és a jutalékszintre nem áll rendelkezésre hivatalos statisztika. A DH Csoport menedzsmentjének becslése szerint a hitelközvetítőken keresztül bonyolított folyósítások aránya jelenleg 40% és 60% között lehet, beleértve a függő ügynöki hálózatokat.

(iii) Közvetítői jutalékszint

A Hpt. 2016. március 21-én hatályba lépett módosítása a folyósított hitelösszeg 2%-ában maximálta a hitelközvetítőknél fizethető jutalék mértékét a jelzáloghitelek esetében. A Társaság menedzsmentjének véleménye szerint ennek negatív hatása lehet a hitelközvetítőken keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára.

Magyarországi ingatlan befektetések

Az lakóingatlan befektetési piac alakulását elsősorban a lakásárak és a bérleti hozamok határozzák meg. A lakáspiaci árak alakulása fentebb már bemutatásra került, a hozamok elemzéséhez pedig nem áll rendelkezésre hivatalos statisztika. Mivel a lakóingatlan bérbeadási tranzakciók száma alacsony, a magáncégek által készített bérleti hozam kalkulációk a Cégcsoport menedzsmentjének véleménye szerint nem elég megbízhatóak ahhoz, hogy elemzésünk alapjául szolgáljanak. A DH Csoport menedzsmentjének véleménye szerint a lakáspiacon elérhető átlagos bérbeadási hozamszint jelenleg jellemzően bruttó 4-8%, ugyanakkor jelentős eltérés lehet az egyes - lokáció, méret, minőség szerinti - részpiacokon elérhető hozamokban. A bérbeadási hozamszint mellett a befektetés megtérülését nagymértékben befolyásolhatja az ingatlanárak emelkedése.

Magyarországi Ingatlan alapkezelői piac

A DH Csoport az Impact Alapkezelőn keresztül rendelkezik engedéllyel ingatlan alapkezelésére.

5. táblázat – Ingatlanalapok nettó eszközértéke

	2013.12. 31.	2014.12. 31.	2015.12. 31.	2015.06. 30.	2016.06. 30.
Közvetlen ingatlanokba fektető alap (millió Ft)	394 768	443 030	528 187	460 802	630 751
Közvetett ingatlanokba fektető alap (millió Ft)	37 106	32 828	27 989	31 599	23 907
Nettó eszközérték összesen (millió Ft)	431 874	475 858	556 176	492 401	654 657

Forrás: Befektetési Alapkezelők és Vagyonkezelők Magyarországi Szövetsége

Az ingatlan alapok nettó eszközértéke 2013-ról 2015-re 13%-os éves átlagos növekedést produkált, így 2015 év végére elérve az 556 milliárd Ft-ot. 2016 első félévének végére a nettó eszközérték 33%-kal volt magasabb, mint a megelőző év azonos időszakában.

Ingatlanközvetítés Lengyelországban

A lengyelországi lakóingatlan közvetítői piacot méretét a magyarországi piachoz hasonlóan az (i) adott időszakban lebonyolított tranzakciók száma, (ii) a lakásárak alakulása, (iii) a teljes tranzakciószámon belül az ingatlanközvetítőken keresztül bonyolított tranzakciók aránya és (iv) az eladók által fizetett közvetítői jutalékszint határozza meg.

(i) Lebonyolított tranzakciók száma

6. táblázat – Éves ingatlanpiaci tranzakciószám

db	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Összesen	277 013	208 190	256 614	284 576	324 133	319 501	323 356
<i>Változás, év/év</i>		-25%	23%	11%	14%	-1%	1%

Forrás: GUS

A 2008-ban kezdődő gazdasági világválság enyhébb hatással volt a lengyel gazdaságra, mint a magyarra. A magyar gazdasággal ellentétben a lengyel gazdaság a válság egyetlen évében sem került recesszióba. Ez az enyhébb hatás érhető tetten a két ország ingatlanpiaci folyamatainak összehasonlításakor is. Míg a magyar tranzakció szám 2012-re a 2008-as szint közel felére esett vissza, addig a hasonló lengyel mutató emelkedni tudott, egyedül 2009-ben szenvedett el jelentősebb csökkenést.

(ii) Lakásárak alakulása

7. táblázat – Lakáspiaci nominális árindex (2010=100)

2010=100	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lakásár index	100,0	100,1	96,6	92,4	93,3	94,7

Forrás: Eurostat

Egységes módszertannal számított lakáspiaci árindex a lengyel piac vonatkozásában 2010 elejétől érhető el. Általánosságban elmondható, hogy a lengyel lakáspiaci árak lényegesen stabilabbak a magyar lakáspiaci áraknál. A 2008-ban kezdődő válság hatására az árak kisebb ütemben csökkentek, ugyanakkor az elmúlt években nem volt olyan jelentős lakáspiaci áremelkedés, mint a magyar piacon.

Az erős gazdasági fundamentumok és a jelentős állami támogatások miatt emelkedő kereslet következtében a legfrissebb statisztikai adatok szerint 2014-ről 2015-re a lakáspiaci árak 1,5%-kal emelkedtek. 2015 második negyedévében jelentősebb áremelkedés volt tapasztalható, azóta az árak csak nagyon csekély mértékben változtak negyedévről negyedévre.

(iii) Teljes tranzakciószámon belül az ingatlanközvetítőken keresztül bonyolított tranzakciók aránya

A teljes tranzakciószámon belül az ingatlanközvetítőken keresztül bonyolított tranzakciók arányára és a jutalékszintre nem áll rendelkezésre hivatalos statisztika.

(iv) Eladók és vevők által fizetett közvetítői jutalékszint

A jelenlegi jellemző lengyel piaci nettó jutalékszint 1,5% és 5% között van a Társaság menedzsmentjének becslése szerint. Több szereplő mind az eladótól, mind a vevőtől kér jutalékot. A jutalékszint mértéke az egyes városok között akár jelentősen is különbözhet.

Lakóingatlan fejlesztés Lengyelországban

A DH Csoport lengyelországi ingatlanközvetítési tevékenységére jelentős hatással van az ország új lakóingatlan piacának alakulása.

8. táblázat – Épített lakások és kiadott lakásépítési engedélyek száma

db	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Épített lakások száma (db)	69 161	81 970	71 472	71 018	71 042	77 279	77 575	73 072	76 663
Változás		18,5%	-12,8%	-0,6%	0,0%	8,8%	0,4%	-5,8%	4,9%

Forrás: KSH

Összességében elmondható, hogy a lengyel épített lakások száma lényegesen kisebb visszaesést szenvedett el a válság éveiben a magyar hasonló mutatóhoz viszonyítva – míg a lengyel mutató 2015-ös értéke mindössze 6,5%-kal volt alacsonyabb a 2008-as értéknél, addig ugyanez a szám a magyar piac vonatkozásában mínusz 79%. A 2015-ös évben Lengyelországban az épített lakások száma több mint tízszer magasabb szám volt a magyarországi mutatóhoz viszonyítva.

A lengyel épített lakások száma a vizsgált időszakban kizárólag 2009-ben szenvedett el jelentős csökkenést, ekkor a megelőző évhez képest 13%-kal csökkent a mutató értéke. Az ezt követő időszakban a mutató értéke viszonylag stabil volt.

Az épített lakások számának emelkedéséhez ugyancsak jelentősen hozzájárul az alacsony kamatkörnyezet nemcsak azért, mert serkenti az új lakások iránti keresletet a könnyen elérhető finanszírozás, hanem azért is, mert az ingatlanfejlesztők is könnyen és olcsón tudnak építési hitelekhez hozzájutni – ezzel csökkentve a beruházások tőkeigényét valamint az alacsony kamatkörnyezetben vonzó befektetési alternatívaként szolgál az ingatlan.

Lakáshitel közvetítés Lengyelországban

A hitelközvetítői piac méretét három alapvető tényező befolyásolja: (i) a folyósított hitelek összege, (ii) az hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások aránya valamint (iii) a közvetítői jutalékszint.

(i) Folyósított hitelek összege

9. táblázat – Lakáshitel állomány és új lakáshitel folyósítás

millió Zloty	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lakáshitel folyósítás	57 130	38 730	48 660	49 210	39 108	36 475	38 824	39 320
Változás		-32,2%	25,6%	1,1%	-20,5%	-6,7%	6,4%	1,3%
Lakáshitel állomány		216	266	317	320	333	353	378
Változás		956	375	645	314	902	473	133
			22,8%	19,2%	0,8%	4,2%	5,9%	7,0%

Forrás: NBP, ZBP

	<p>A lakáspiachoz hasonlóan a lengyel lakáshitel piac is lényegesen kisebb ingadozást mutatott a válság évei alatt a magyar piachoz viszonyítva. Lakáshitel folyósítás szempontjából mind Magyarországon, mind Lengyelországban a 2013-as év számított a mélypontnak. Ekkor a folyósított lakáshitelek teljes értéke Lengyelországban 68%-a volt a 2008-as értéknek, míg Magyarországon ugyanez a szám csupán 18%.</p> <p>A 2008-ban beköszöntött gazdasági világválság hatására Lengyelországban is jelentős forráshiány és saját deviza leértékelődés volt tapasztalható. Ennek következtében 2009-ben jelentősen (a megelőző évhez képest 32,3%-kal) visszaesett a folyósított lakáshitelek értéke. A válság kezdeti éveiben a lengyel Zloty leértékelődése miatt jelentős problémát jelentett a deviza (főként svájci frank) alapú lakáshitelek magas aránya, amely a törlesztőrészek és a fennálló tőketartozások összegét nagy mértékben megemelte.</p> <p>A válság kitörésekor a deviza alapú lakáshitelek állománya a teljes lakáshitel állományhoz viszonyítva jelentős volt – 2009-ben elérte a 65%-ot. A devizahitelek aránya az ezt követő években fokozatosan csökkent, 2015-ben elérve a 44%-ot. A csökkenés oka, hogy bár a devizahitelezést nem tiltották meg, de a devizahitelek elbírálásakor szigorúbb követelményeket tettek kötelezővé a bankok számára. Míg a válságot megelőzően a devizahitelek nagyon jelentős része svájci frank alapú hitel volt, addig a 2009-et követő időszakban jellemzően EUR alapú hiteleket nyújtottak a lengyel bankok.</p> <p>A javuló gazdasági helyzet valamint a kamatsökkenések következtében 2014 és 2015 során a lakáshitelek folyósításának enyhén növekedése volt tapasztalható, amely 2016 első két negyedében tovább folytatódott, a megelőző év azonos időszakához viszonyítva 5%-ot meghaladó emelkedéssel</p> <p>A jelenleg ismert törvényjavaslatok szerint a lengyel parlament várhatóan hamarosan egy olyan devizahiteles szabályozási csomagot fog elfogadni, amely kötelezővé teszi a bankok számára a devizahitelek árfolyam kalkulációjából származó korábbi években beszedett díjak egy jelentős részének visszafizetését, valamint erősen ösztönözné a bankokat és a hitelfelvevőket a deviza alapú lakáshitelek Zloty-ra váltására. A törvényjavaslat részletei még nem ismertek és bevezetése jelenleg bizonytalan.</p> <p><i>(ii) Hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások aránya</i></p> <p>A teljes új hitelfolyósításon belül az hitelközvetítőkön keresztül bonyolított folyósítások arányára és a jutalékszintre nem áll rendelkezésre hivatalos statisztika.</p> <p><i>(iii) Közvetítői jutalékszint</i></p> <p>A jelenlegi szokásos piaci szerzési jutalékszint 1,5% és 3% között van a menedzsment becslése szerint.</p>
B.5.	<p><i>Amennyiben a Kibocsátó egy csoport tagja, a csoport és a kibocsátónak a csoporton belüli pozíciójának ismertetése:</i></p> <p>A Kibocsátó a DH Csoport tagja és a DH Csoporton belül holding funkciót tölt be. Mint holdingvállalat, az alábbi vállalkozások egyszemélyes tulajdonosa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Duna House Franchise Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-727540), amelynek elsődleges feladata a Duna House franchise hálózat működtetése, • SMART Ingatlan Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-192756), amelynek

	<p>elsődleges feladata a Smart Ingatlan franchise hálózat működtetése,</p> <ul style="list-style-type: none"> • REIF 2000 Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-715230), amelynek elsődleges feladata a Duna House saját iroda üzletág üzemeltetése, • DH Projekt Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-681910), amelynek elsődleges feladata a banki ingatlanok közvetítése, illetve újépítésű ingatlan-beruházásokhoz kapcsolódó teljes körű értékesítési tanácsadás, • Superior Real Estate Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-973725), amelynek elsődleges feladata a Smart Ingatlan saját iroda üzletág üzemeltetése, • Hitelcentrum Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-733137), amelynek elsődleges feladata pénzügyi termékek közvetítése, • Duna House Biztosításközvetítő Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-877554), amelynek elsődleges feladata biztosításközvetítés, • Home Management Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-718015), amelynek elsődleges feladata ingatlankezelés, • Energetikai Tanúsítvány Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-973724), amelynek elsődleges feladata energetikai tanúsítvány készítés és közvetítés, • Duna House Ingatlan Értébecslő Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-913041), amelynek elsődleges feladata ingatlan értébecslés készítése és közvetítése, • Impact Alapkezelő Zrt. (cégjegyzékszám: Cg. 01-10-048353), amelynek elsődleges feladata ingatlanalap kezelése, • Home Line Center Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-732275), amelynek elsődleges feladata saját tulajdonú, illetve bérelt ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése, és • GDD Commercial Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-177029), amelynek elsődleges feladata saját tulajdonú, illetve bérelt ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése • Metrohouse Franchise S.A. (nyilvántartási száma: KRS 0000515139), lengyel társaság, amelynek elsődleges feladata a Metrohouse lengyelországi ingatlan franchise hálózat működtetése. A Metrohouse Franchise S.A. az alábbi lengyel társaságok egyszemélyes tulajdonosa: <ul style="list-style-type: none"> ○ MetroFinance Sp. z o.o. (nyilvántartási száma: KRS 0000384192), amelynek elsődleges feladata pénzügyi termékek közvetítése, ○ MH Południe Sp. z o.o. (nyilvántartási száma: KRS 0000560193), amelynek elsődleges feladata ingatlanközvetítés, ○ MH Warszawa Sp. z o.o. (nyilvántartási száma: KRS 0000560129), amelynek elsődleges feladata ingatlanközvetítés, és ○ MH - Usługi Wspólne S.A (nyilvántartási száma: KRS 0000242987), amely jelentős üzleti tevékenységet nem végez.
--	--

	<p>A Kibocsátó az alábbi vállalkozásban rendelkezik 80%-os tulajdoni részesedéssel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DUNA HOUSE FRANCHISE s.r.o. (nyilvántartási száma: C 168749), cseh társaság, amely üzleti tevékenységet nem végez. A DUNA HOUSE FRANCHISE s.r.o. a Duna House márkanév alatt ingatlanközvetítési tevékenységet végző Center Reality s.r.o. (nyilvántartási száma: C 165750) vállalkozás egyszemélyes tulajdonosa, valamint 99%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik a DUNA HOUSE HYPOTÉKY s.r.o. (nyilvántartási száma: C 166660) üzleti tevékenységet nem végző vállalkozásban (a Duna House Hypotéky s.r.o. 1%-os közvetlen tulajdonosa Doron Dymshiz). <p>A Kibocsátó az alábbi vállalkozásban rendelkezik 50%-os tulajdoni részesedéssel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investment House Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-984485), amelynek elsődleges feladata saját tulajdonú ingatlanok fejlesztése. Az Investment House Kft. (MyCity) az alábbi ingatlanfejlesztési céllal létrehozott projekt cégek egyszemélyes tulajdonosa: <ul style="list-style-type: none"> ○ Pusztakúti 12. Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276819), ○ Reviczky 6-10. Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276817), ○ Zsinór 39 Projekt Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-274776), és ○ IH Project X Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-279734), amely tevékenységet jelenleg nem végez és eszközökkel nem rendelkezik <p>A fenti egyszemélyes leányvállalatokon túl, az Investment House Kft. (MyCity) a Hunor utca 24 Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276368) ingatlanfejlesztési céllal létrehozott projekt cégben 50%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik. A tulajdonszerzés cégbírósági bejegyzése a jelen Tájékoztató időpontjában folyamatban van.</p>
B.6.	<p><i>Amennyiben a Kibocsátó számára ismert, azon személyek megnevezése, akik közvetlenül vagy közvetve olyan érdekeltséggel rendelkeznek a kibocsátó tőkéjében vagy szavazati jogai tekintetében, amely a kibocsátóra irányadó nemzeti jog alapján bejelentési kötelezettséget von maga után, az egyes ilyen személyek érdekeltségének megfelelő összeg feltüntetésével.</i></p> <p><i>Tájékoztató arról, hogy a kibocsátó főrésztvényesei megkülönböztetett szavazati jogokkal rendelkeznek-e.</i></p> <p><i>Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztató arról, hogy a kibocsátó közvetlenül vagy közvetve más személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt van-e, e más személy megnevezése, az ellenőrzés jellegének leírása.</i></p> <p>A Kibocsátóban fennálló, 5% feletti közvetlen, illetve közvetett tulajdoni hányaddal rendelkező személyeket az alábbi táblázat tartalmazza:</p>

Név	Tulajdonolt Részvények száma	Tulajdonolt Dolgozói Részvények száma	A Társaságban fennálló közvetlen tulajdoni hányad mértéke	A Társaságban fennálló közvetett tulajdoni hányad mértéke ¹
Medasev Holding Kft. (Értékesítő Részvényes)	1 600 000	0	52,27%	- *
Medasev International	1 308 500	0	42,75%	52,27% **
Gay Dymisch	7 636	72	0,25%	47,51% ***
Doron Dymisch	7 636	72	0,25%	47,51% ****

* Nem értelmezhető, kizárólag közvetlen tulajdonos

** A Medasev International az Értékesítő Részvényes egyszemélyes tulajdonosa

*** Gay Dymisch a Medasev International-ben közvetlenül és közvetve együttesen a szavazatok 50%-ával rendelkezik

**** Doron Dymisch a Medasev International-ben közvetlenül és közvetve együttesen a szavazatok 50%-ával rendelkezik

A Kibocsátó nem bocsátott ki szavazati elsőbbséget biztosító részvényeket, a fenti személyek nem rendelkeznek megkülönböztetett szavazati jogokkal. A Kibocsátó által kibocsátott valamennyi Részvény (továbbá a Dolgozói Részvények) azonos mértékű szavazati jogot testesít meg. A Részvényekhez (továbbá a Dolgozói Részvényekhez) fűződő szavazatok száma megegyezik a részvény névértékével. Ennek megfelelően a fenti táblázatban foglalt közvetlen tulajdoni hányad mértéke megegyezik az adott személy által gyakorolható szavazati jog mértékével.

B.7-
B.8.

A korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évre és az azt követő közbenső pénzügyi időszakra benyújtott, a Kibocsátóra vonatkozó kiemelt korábbi pénzügyi információk kiegészítve az előző pénzügyi év azonos időszakára vonatkozó összehasonlító adatokkal; azzal a kivétellel, hogy az összehasonlító mérlegadatokra vonatkozó követelmények az év végi mérlegadatok benyújtásával teljesíthetők.

Ezt ki kell egészíteni a kiemelt korábbi pénzügyi információk által lefedett vagy az azt követő időszakban a kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy működési eredményében bekövetkezett lényeges változások szöveges bemutatásával.

Kiemelt előzetes pénzügyi információk, amelyeket ilyenként határoztak meg.

A kiemelt előzetes pénzügyi információknak egyértelművé kell tenniük, hogy jellegükből adódóan az előzetes pénzügyi információk egy feltételezett helyzetre vonatkoznak, és ezért nem a társaság tényleges pénzügyi helyzetét vagy eredményét mutatják.

Az alábbi összefoglalóban ismertetett adatok a Társaság 2014. december 31. és 2015. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált auditált Éves

¹ A közvetett tulajdoni hányad kiszámítására a Tpt. 5. § (1) bekezdésének 84. pontja alapján került sor, a közvetlen tulajdoni hányadot nem tartalmazza.

Beszámolójából, 2016 első félévére szóló konszolidált auditált Féléves Beszámolójából és 2016 első félévére vonatkozó Pro Forma Kimutatásából származnak.

10. táblázat – Összevont eredménykimutatás

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó	2016. I-VI. hó – Pro Forma
Bevételek összesen	2 066	2 393	3 066	1 393	2 153	2 416
Ráfordítások összesen	1 478	1 564	1 881	873	1 565	1 953
Értékcsökkenés és értékvesztés	51	41	74	35	37	49
Működési eredmény	538	788	1 111	485	551	414
Pénzügyi műveletek eredménye	21	48	10	10	40	34
Tőke módszerrel konszolidációba bevont részesedések átértékelésének eredménye					481	481
Adózás előtti eredmény	559	836	1 121	495	1 071	929
Adófizetési kötelezettség összesen	72	101	156	73	131	115
Nettó eredmény	487	735	966	422	940	814
<i>Működési eredmény hányad</i>	<i>32%</i>	<i>34%</i>	<i>39%</i>	<i>36%</i>	<i>27%</i>	<i>18%</i>

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló, valamint Pro Forma Kimutatása

A javuló piaci körülményekkel összhangban és némely rész-piacokon túlszárnyalva azok bővülését, a DH Csoport 2013-2015 között jelentősen – éves átlagos 22%-kal – tudta növelni bevételeit. A bevételek növekedésével párhuzamosan a DH Csoport jövedelemtermelő képessége is nőtt ezen időszak alatt – az árbevétel arányos működési eredmény hányad ugyanezen időszak alatt 32%-ról 39%-ra emelkedett. A Társaság adózott eredménye a 2013-2015 közötti időszakban 487 millió Ft-ról 966 millió Ft-ra emelkedett.

2016-ban jelentős növekedést ért el a Társaság a Metrohouse Csoport akvizíciója következtében. A Társaság 2016. április 21. napján adásvétel útján megszerezte Metrohouse Csoport üzletrészeinek 100%-át és ezáltal közvetett befolyást szerzett annak leányvállalataiban is. Az akvizíció eredményeképpen a Társaság pénzügyi helyzetében jelentős bruttó változás következett be, mert a vállalkozás méretét jelző több pénzügyi mutató 25%-nál nagyobb mértékben módosult. Ezért a fenti táblázat a Prospektus Rendelet előírásainak megfelelő módszertan szerint készített előzetes (pro forma) pénzügyi információkat is tartalmaz (Pro Forma Kimutatás). A Pro Forma Kimutatás a 2016. június 30. napjára összeállított pro forma konszolidált eredménykimutatást tartalmazza, amely bemutatja, hogy mennyi lett volna a konszolidált eredménye a Társaságnak, ha a Metrohouse Csoport egész félévben, azaz 2016. január 1-től 2016. június 30-ig a DH Csoport tulajdonában lett volna. A Társaság 2016. június 30-ára vonatkozóan külön pro forma mérleget ugyanakkor nem készített. A 2016. június 30. napjára vonatkozó auditált mérleg ugyanis az IFRS konszolidációs szabályainak megfelelően tartalmazza a Metrohouse Csoport eszközeit és forrásait.

A DH Csoport bevételei 2016 első félévében 55%-kal voltak magasabb, mint a megelőző év azonos időszakában. Pro Forma bevételei 2 416 millió Ft-ot tettek ki.

A 2016 első félévében megtermelt adózott eredmény 940 millió Ft volt, amely 123%-os emelkedést jelent 2015 első félévéhez képest. Ezen időszak alatt az ingatlanbefektetési és ingatlanfejlesztési tevékenységek eredményes működése és a kedvező piaci folyamatok következtében realizált felértékelődések jelentősen javították a Cégcsoport eredményét, és több, mint kompenzálták a hitelközvetítési jutaléklafon, valamint a lengyel akvizícióhoz kapcsolódó egyszeri tételek hatását.

11. táblázat – Összevont mérleg

millió Ft	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.
Befektetett eszközök	311	833	1 974	3 793
Forgóeszközök	600	872	565	1 157
Aktív időbeli elhatárolások	229	299	412	378
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 141	2 004	2 951	5 328
Saját tőke	666	1 119	1 688	2 374
Kötelezettségek	279	694	971	2 517
Passzív időbeli elhatárolások	195	191	293	436
FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 141	2 004	2 951	5 328

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A DH Csoport konszolidált mérlegének eszköz oldalán az egyik legjelentősebb tétel a tárgyi eszköz állomány. A 2 213 millió Ft nettó értékű tárgyi eszközökből 2 155 millió Ft ingatlan és 58 millió Ft gép és berendezés volt 2016. június 30-án. Az ingatlanállományból 1 646 millió Ft volt befektetési célú ingatlan, míg 509 millió Ft egyéb, nem befektetési céllal tartott saját használatú ingatlan. Emellett jelentős tételt tesz ki a Metrohouse Csoport megvásárlásához kötődő goodwill, melynek könyv szerinti értéke 814 millió Ft, valamint az ingatlanfejlesztéssel foglalkozó MyCity részesedéseinek 482 millió Ft-os értéke.

A Cégcsoport forgóeszközei között a legmeghatározóbb tételek a pénzeszközök és kapcsolt követelések, melyek együttes értéke 416 millió Ft volt 2015. év végén és 747 millió Ft volt 2016. június 30-án.

A Társaság 2015. március 31.-én korlátolt felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá alakult, amellyel összefüggésben a jegyzett tőkéje 150,00 millió Ft-ra emelkedett a korábbi 3,00 millió Ft-ról. A Tájékoztató időpontjáig a Társaság további két alkalommal összesen 3,05 millió Ft-tal emelte meg jegyzett tőkéjét, így Társaság jegyzett tőkéje jelenleg 153,05 millió Ft. A saját tőke 2016. június 30-i értéke 2 374 millió Ft.

A Cégcsoport kötelezettségei közül a legmeghatározóbbak a hitelkötelezettség és a tulajdonosok felé fennálló kölcsönök. A DH Csoport 2015. év végén 609 millió Ft bankkölcsönnel rendelkezett, amelyből ingatlanbefektetéseket finanszírozott. A Cégcsoport a lengyel akvizíció, ingatlanbefektetési portfóliójának bővítésének és valamint ingatlanfejlesztési tevékenységének finanszírozására összesen 1 382 millió Ft bankkölcsönrel és 620 millió Ft kapcsolt kötelezettséggel rendelkezett 2016. június 30-án.

2016. június 30-át követően 2016. szeptember 16-ig a Cégcsoport

- i. 80%-os részesedést vásárolt a Cseh Operációban 10 millió Ft ellenértékért, valamint 18,0 millió cseh korona (megközelítőleg 205 millió Ft) értékű, a Cseh Operációval szemben fennálló követelést vásárolt meg névértéken. Bár a Cseh Operáció jelentős növekedéssel a 2014. évi 7,5 millió cseh korona árbevétel követően 2015-ben 14,1 millió cseh korona (megközelítőleg 160 millió Ft) árbevételért ért el, jelenleg még nem jelentős a Cégcsoport méretéhez képest. A Cseh Operáció 2014-ben 40 millió Ft (3,6 millió cseh korona) adózás előtti veszteséget termelt, 2015-ös adózás előtti vesztesége 23 millió forintra (2,0 millió cseh korona) csökkent;
- ii. bővítette ingatlanfejlesztési projektcégeiben lévő részesedéseit;

	<p>iii. sikeres befektetési jegy értékesítést hajtott végre, amelynek kereteiben 1 022 millió Ft tőkét vont be a kezelése alatt álló, újonnan indult Impact Lakóingatlan Befektetési Alapba;</p> <p>iv. összesen 815 millió Ft eladási árú és könyv szerinti értékű befektetési célú ingatlant értékesített az ILBA és más vevők részére, valamint további 65 millió Ft eladási árú ingatlan értékesítése volt folyamatban. Az ILBA-val kötött ingatlan-tranzakciók az ILBA üzleti összeférhetetlenség kezelésére vonatkozó eljárási rendjének szabályai szerint zajlottak le; valamint</p> <p>v. összesen 375 millió Ft bankkölcsönt és 228 millió Ft-nak megfelelő értékben kapcsolt felekkel szembeni kölcsöntartozást fizetett vissza.</p>
B.9.	<p><i>Amennyiben nyereség-előrejelzést vagy -becslést adnak meg, az összeg ismertetése.</i></p> <p>Nem értelmezhető. A Kibocsátó a Tájékoztatóban nem ad sem nyereség-előrejelzést, sem -becslést.</p>
B.10.	<p><i>A korábbi pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésben jelzett fenntartások jellegének leírása.</i></p> <p>A korábbi pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentések fenntartásokat nem tartalmaznak.</p>
B.11.	<p><i>Amennyiben a Kibocsátó működőtőkéje nem felel meg a kibocsátó jelenlegi szükségleteinek, ismertetni kell ennek magyarázatát.</i></p> <p>A Kibocsátó működőtőkéje megfelel a Kibocsátó jelenlegi szükségleteinek.</p>
B.12. - B.50.	Nem értelmezhető

1.3 C. szakasz - Értékpapírok

C.1.	<p><i>Az eladásra felajánlott és/vagy kereskedésre bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, értékpapír-azonosító számmal együtt.</i></p> <p>A Nyilvános Értékesítés során összesen minimum 150 000 darab és maximum 600 000 darab Részvény kerül értékesítésre.</p> <p>Az Értékesítésre Felajánlott Részvények, illetve a BÉT-re bevezetett Részvények mindegyike törzsrészvény; ISIN azonosítója: HU0000135090</p>
C.2.	<i>Az értékpapír-kibocsátás pénzneme: magyar forint (HUF)</i>
C.3.	<p><i>A kibocsátott és teljesen befizetett, illetve a kibocsátott, de teljesen nem befizetett részvények száma.</i></p> <p><i>A részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük.</i></p> <p>A Társaság cégjegyzékbe bejegyzett alaptőkéje 153.050.000,- Ft, amely</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • 3.060.000 darab 50,- Ft, azaz ötven forint névértékű névre szóló "A" sorozatú tőzsrészcvényből (Részvény), valamint • 1.000 darab 50,- Ft, azaz ötven forint névértékű névre szóló "B" sorozatú osztalékelsőbbséget biztosító Dolgozói Részvényből áll. <p>A Társaság valamennyi Részvényének továbbá Dolgozói Részvényének névértéke, illetve kibocsátási értéke befizetésre került.</p>
C.4.	<p><i>Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése.</i></p> <p>A Részvényekhez az Alapszabály, illetve a Ptk. szerinti jogok, így a közgyűlésen való részvétel joga, szavazati jog, osztalékjog, kisebbségi jogok és likvidációs hányadhoz való jog.</p> <p>A Társaság által kibocsátott "B" sorozatú Dolgozói Részvények az alábbiak szerint jogosítanak osztalékelsőbbségre: amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendelt el, a Dolgozói Részvények az ugyanazon év tekintetében, a Társaság IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól (melynek alapja: IAS 40 befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása) megtisztított értéke 6%-ának megfelelő összeg erejéig a Részvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra. A fentiekén túl nem képezi a Dolgozói Részvények osztalékalapját a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiba tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözete.</p>
C.5.	<p><i>Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások ismertetése.</i></p> <p>Az Értékesítésre Felajánlott Részvények mindegyike szabadon átruházható.</p>
C.6.	<p><i>Tájékoztatás arról, hogy a felajánlott értékpapírok tekintetében nyújtottak-e be vagy nyújtanak-e be szabályozott piacra történő bevezetés iránti kérelmet, valamint az összes olyan szabályozott piac megnevezése, ahol az értékpapírokkal kereskednek vagy kereskedni fognak.</i></p> <p>A Részvények BÉT-re történő bevezetése 2015. október 28. napjával hatályosan megtörtént azonban a Részvényekkel a tőzsdei kereskedés a jelen Tájékoztató időpontjában a vonatkozó jogszabályokkal összhangban még nem kezdődött/kezdődhetett meg.</p> <p>Az Értékesítést követően a Társaság Igazgatósága késedelem nélkül kezdeményezni fogja a BÉT-en a Részvények tőzsdei kereskedésének megkezdését.</p>
C.7.	<p><i>Az osztalékpolitika ismertetése.</i></p> <p>A Társaság a 2016-os pénzügyi év tekintetében és az azt követő években arra fog törekedni, hogy az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredménye (i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól (melynek alapja: IAS 40 befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása), illetve (ii) a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiba tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözeteitől megtisztított értéke legalább 47 százalékának megfelelő mértékű osztalékfizetést hajtson végre tőzsrészcvényekre, valamint további 6 százalékot a dolgozói részvényekre.</p>

C.8.- C.22.	Nem értelmezhető.
----------------	-------------------

1.4 D. szakasz - Kockázatok

A leendő befektetőknek a Részvényekbe történő befektetésükre vonatkozó döntésük meghozatala előtt körültekintően mérlegelniük kell az alábbiakban ismertetett kockázati tényezőket, továbbá a Tájékoztatóban foglalt valamennyi további információt. Amennyiben a kockázati tényezők bármelyike bekövetkezik, az hátrányos hatást gyakorolhat a Kibocsátó üzleti tevékenységére, kilátásaira, pénzügyi helyzetére, illetve eredményeire, s ez a Részvények értékét hátrányosan befolyásolhatja. A befektetők ezáltal a Részvényekbe befektetett tőkéjüket részben vagy akár egészben is elveszíthetik.

A Kibocsátó álláspontja szerint az alább ismertetett kockázati tényezők felölelik a Kibocsátót és a Részvényeket érintő lényeges kockázatokat. A Kibocsátó üzleti tevékenységét, működési eredményeit, illetve pénzügyi helyzetét azonban a Kibocsátó által jelenleg nem ismert, vagy a Kibocsátó által jelenlegi legjobb tudomása szerint nem lényegesnek minősített további kockázati és bizonytalansági tényezők is hátrányosan érinthetik.

A leendő befektetőknek körültekintően át kell tanulmányozniuk a Tájékoztató teljes szövegét, ajánlott továbbá, hogy a leendő befektetők a Részvénybe történő befektetésükre vonatkozó döntésük meghozatala előtt konzultáljanak saját pénzügyi, jogi és adószakértőikkel a Részvényekbe történő befektetéshez kapcsolódó kockázatok megértése és helyes értékelése céljából, ajánlott továbbá, hogy a leendő befektetők a befektetésre irányuló döntésüket minden esetben a saját személyes körülményeik figyelembevételével hozzák meg.

D.1.	<p><i>A Kibocsátóra vagy annak ágazatára jellemző sajátos kockázatokkal kapcsolatos alapvető információk.</i></p> <p>A piacra és az ágazatra jellemző kockázatok</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makrogazdasági kockázatok. A magyarországi, lengyelországi és csehországi általános gazdasági helyzet, valamint a lakóingatlanok és az ingatlanhitelek iránti kereslet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Cégcsoport jövőbeli eredményességére. • Ingatlanpiachoz kapcsolódó kockázatok. Az ingatlanügynöki tevékenység alapját képező lakóingatlan piac ciklikus természetű és általános gazdasági tényezők mozgatják, melyekre a DH Csoportnak nincs befolyása. Amennyiben a gazdaság vagy az ingatlanpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport szolgáltatásai iránti keresletre, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére. • Hitelközvetítői piachoz kapcsolódó kockázatok. A hitelközvetítői tevékenységet a lakóingatlan piac mellett a jelzáloghitel piac, valamint általános gazdasági tényezők mozgatják, amelyek ciklikusak és amelyekre a DH Csoportnak nincs befolyása. Amennyiben a gazdaság vagy a jelzáloghitel piac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport szolgáltatásai iránti keresletre, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére. • Ingatlanbefektetésekhez kapcsolódó kockázatok. A Cégcsoport jelentős befektetési és operatív ingatlanportfólióval rendelkezik, melyet részben bankhitelből finanszíroz. E tevékenység kitétt az általános gazdasági helyzet,
------	---

különösen az ingatlanárak, a jelzáloghitel piac, valamint a bérleti díjszintek változásának. Amennyiben a gazdaság, az ingatlanpiac, vagy a hitelpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport ingatlanjainak piaci értékére, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére.

- **Ingatlanfejlesztésekhez kapcsolódó kockázatok.** A Cégcsoport jelentős részesedéssel rendelkezik az ingatlanfejlesztési tevékenységet végző Investment House Kft-ben (MyCity), amely részben bankhitelből finanszírozza tevékenységét. E tevékenység kitétt az általános gazdasági helyzet, különösen a fejlesztési költségszintek, az ingatlanárak, a jelzáloghitel piac, valamint a bérleti díjszintek változásának. Amennyiben a gazdaság, az ingatlanpiac, vagy a hitelpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, vagy az ingatlanfejlesztési költségek emelkednek, az negatívan hathat a MyCity ingatlanfejlesztési projektjei piaci értékére, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére.
- **Alapkezeléshez kapcsolódó kockázatok.** A DH Csoport 2016-ban indította el alapkezelési tevékenységét, amely a Tájékoztató időpontjában nem képvisel jelentős részarányt a Cégcsoporton belül. E tevékenység kitétt a befektetési termékek piacán tapasztalható versenynek, az alternatív befektetési hozamok alakulásának, továbbá az általános gazdasági helyzet, különösen az ingatlanárak, a jelzáloghitel piac, valamint a bérleti díjszintek változásának. Amennyiben az alternatív befektetési termékek hozama emelkedik, illetve a gazdaság, az ingatlanpiac, vagy a hitelpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport által kezelt ingatlanalap nettó eszközértékére, finanszírozási lehetőségeire, valamint hozamtermelő képességére és növekedésére, ezáltal a Cégcsoport pénzügyi eredményességére.
- **Általános szabályozási kockázatok.** A DH Csoport és a MyCity komplex szabályozói környezetben működnek, tevékenységüket jelentősen befolyásolják a szabályozói környezet, valamint a jogi berendezkedés sajátosságai. Az előre nem látható jogi, működési, adminisztrációs, adózási és egyéb szabályozási változások akár jelentős hatást gyakorolhatnak a Cégcsoport és a MyCity üzleti tevékenységére és pénzügyi eredményességére.
- **A DH Csoport piacait erőteljes verseny jellemzi.** A DH Csoport piacait erős verseny jellemzi. Amennyiben tovább folytatódik a piac utóbbi időszakban tapasztalt bővülése, újabb belépők megjelenése valószínűsíthető ezeken a piacokon, amely negatívan hathat a Cégcsoport eredményességére.

A Társaságra jellemző kockázatok

- **A DH Csoport üzletfejlesztési tevékenysége nehézségekbe ütközhet, esetleg veszteséges lehet.** A Cégcsoport közép távon további növekedést tervez mind új üzleti, mind pedig új földrajzi területeken. Nem garantálható, hogy a DH Csoport stratégiája sikeres lesz, és hogy képes lesz a növekedést hatékonyan és eredményesen végrehajtani.
- **Smart Ingatlan és Duna House közötti márkafeszültség.** Bár léteznek a világon működő többmárkás ingatlanközvetítési franchise modellek (pl.: Realty Holdings Corp.), a DH Csoport a Smart Ingatlan márkanévvel elkezdett többmárkás franchise modell szerint működni. Nem kizárt, hogy ennek következtében gyengülni fog a Duna House franchise partnereinek bizalma, amelyek kezelése jelentősebb menedzsment erőforrásokat igényelhet

és ezen keresztül negatívan hathat az üzleti eredményekre.

- **A Franchise rendszer és az értékesítői hálózat működtetési kockázata.** A DH Csoport által működtetett Duna House, Smart Ingatlan és Metrohouse franchise rendszerek eredményessége meghatározó mértékben függ a Cégcsoporttól független jogi személy franchise partnerek tevékenységétől. A Cégcsoport minden tőle elvárható megtesz a franchise partnerekkel való jó üzleti kapcsolat fenntartására és tevékenységük támogatására, ugyanakkor nem zárható ki, hogy a franchise partnerek önálló tevékenysége hátrányosan érintheti a Cégcsoport hírnevét, árbevételét, eredményességét, vagy növekedési lehetőségeit.

A Cégcsoport franchise ingatlanközvetítési és pénzügyi termék közvetítési üzletágai rendszeresen változtatják a jutalékrendszereiket a jogszabályi, illetve piaci környezetnek, valamint stratégiai és operatív céloknak megfelelően. Az új jutalékrendszerek bevezetésének pénzügyi eredményességre gyakorolt hatása sokszor nem mérhető fel teljes körűen a bevezetést megelőzően. Bár a Cégcsoport vezetése törekszik arra, hogy a változások pénzügyileg inkább pozitív hatással bírjanak, nem zárható ki teljes mértékben, hogy a változtatások negatívan befolyásolhatják a DH Csoport árbevételét és eredményességét.

A Cégcsoport, illetve a Duna House Franchise Kft. franchise partnerei által alkalmazott ingatlanközvetítési megbízási szerződéseiben alkalmazott egyes kikötéseket több ügyészség is vizsgálja. A vizsgálatok Cégcsoport számára hátrányos döntéssel való lezárása negatívan érintheti a Cégcsoport üzleti modelljét, árbevételét, eredményességét valamint növekedési kilátásait.

- **Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak elvesztésének kockázata.** A DH Csoport üzleti teljesítménye és sikere jelentős részben a DH Csoportot irányító vezetésre épül. A Cégcsoport árbevételének jelentős része függ e tapasztalt szakemberek tudásától, hozzáállásától. A DH Csoport lépéseket tesz annak érdekében, hogy versenyképes feltételek biztosításával ezen meghatározó szakembereket megtartsa, ugyanakkor nincs biztosíték arra vonatkozóan, hogy egy vagy több tapasztalt szakembert nem veszít el a Cégcsoport, amely negatívan érintheti a Cégcsoport üzleti modelljét, árbevételét, eredményességét valamint növekedési kilátásait.
- **Franchise partnerek és alfranchise partnerek elvesztésének kockázata.** Az ingatlanpiactól nem idegenek a hálózatok közötti vagy a hálózatok és az önálló irodák közötti mozgások. Bár a franchise szerződések tartalmazznak versenytilalmi klauzulákat, ennek ellenére nem zárható ki, hogy a Cégcsoport franchise partnerei elhagyják a Cégcsoportot és más hálózatokhoz csatlakoznak, vagy önálló működésbe kezdenek, esetleg elhagyják az ingatlan szakmát, amely negatívan érintheti a Cégcsoport üzleti modelljét, árbevételét, eredményességét valamint növekedési kilátásait.
- **Jelentős pénzügyi és többes ügynöki partnerek elvesztésének kockázata.** A Cégcsoport több, mint 40 pénzügyi, valamint többes ügynöki céggel áll szerződéses kapcsolatban, melyek közül Magyarországon a 3 legnagyobb partner részesedése 2016 első félévében az üzletág árbevételéből 70-75 százalék. Nem zárható ki, hogy a Cégcsoport hitelintézeti partnerei közül lesz olyan, amely a jövőben más értékesítési csatornákat választ, vagy amellyel bármely más okból a Cégcsoport nem tudja jelenlegi szerződését megtartani, ami a Cégcsoport bevételeit és nyereségét is jelentősen csökkentheti.

- **Piaci együttműködések megszűnésének kockázata.** A Cégcsoport a Duna House márkanév alatt működő franchise hálózat vonatkozásában kétoldalú ingatlanközvetítési együttműködési megállapodást kötött az Otthon Centrum Kft-vel. Nem garantálható, hogy a megállapodás a jövőben is fenn fog állni, illetve hogy a Cégcsoport ugyanilyen formában és feltételekkel fog benne részt venni, ami a Cégcsoport bevételeit és nyereségét is csökkentheti.
- **Éven belüli szezonális kockázata.** A lakóingatlan és lakáshitel közvetítési tevékenység ki van téve éven belüli szezonális ingadozásoknak. A Cégcsoport költségeinek legnagyobb részét továbbfizetett jutalékok és marketing költségek adják, amelyek változóak, így az árbevételek ingadozását követik. A Cégcsoport költségeinek szintén meghatározó része úgy, mint személyi költségek, bérleti díjak és kamatfizetések változatlanok és nem csökkenthetők az alacsonyabb teljesítményt hozó hónapokban.
- **Visszaírási kockázat a pénzügyi termékek közvetítési üzletágban.** A DH Csoport hitelintézetekkel kötött hitelközvetítési szerződéseik lehetővé teszik a hitelintézetek számára a kifizetett közvetítési jutalékok jellemzően 2-5 éven belüli visszairását (azaz visszafizetetését) bizonyos portfólió minőségi feltételek nem teljesülése esetén.
- **Banki jutalékok fenntarthatóságának kockázata.** A magyarországi hitelközvetítési díjakat érintő 2016. március 21. napjával hatályba lépő szabályozás 2%-ban maximálta a hitel futamideje alatt adható közvetítési jutalék mértékét. Bár a Cégcsoport nem kapott erre vonatkozó jelzést a Tájékoztató időpontjáig, nem zárható ki, hogy egy vagy több hitelintézet hitel-kihelyezési aktivitásának csökkenése, a hitelközvetítők közötti verseny erősödése vagy egyéb okok következtében akár Magyarországon akár Lengyelországban tovább fogja mérsékelni a jutalékok mértékét. A jutalékszintek mérséklődése jelentős negatív hatással lehet a Cégcsoport árbevételére és nyereségére.
- **A Metrohouse akvizícióhoz kapcsolódó értékelési kockázat.** A Kibocsátó 2016. április 21-én adásvétellel megszerezte a lengyel Metrohouse Csoportot. A megvásárolt társaságok könyv szerinti nettó eszközértéke 128,4 millió forint volt 2016. április 1-jén, míg a társaságok vételára 887,5 millió forintot tett ki, így 813,9 millió forint goodwill és 54,8 millió forint badwill keletkezett a tranzakció által a Kibocsátó pénzügyi kimutatásaiban. Nem garantálható, hogy a Metrohouse Csoport működése során realizálódó üzleti érték eléri a vételárat, valamint az sem, hogy a DH Csoport által nyilvántartott goodwill értékének éves felülvizsgálata során nem lesz szükség annak jelentős csökkentésére, akár teljes leírására. A Metrohouse Csoportban tulajdonolt részesedésen nyilvántartott goodwill csökkenése jelentős negatív hatással lehet a DH Csoport nyereségére.
- **A Metrohouse akvizícióhoz kapcsolódó szavatossági kockázat.** A DH Csoport a Metrohouse Csoport megvásárlásáról szóló adásvételi szerződésben az ilyen helyzetekben szokásos szavatossági nyilatkozatokat kapott az eladótól. E szavatossági nyilatkozatok nemteljesülése esetén az eladónak kártérítési kötelezettsége van 3,6 millió lengyel zloty összegéig. Nem garantálható ugyanakkor, hogy a kártérítési limit fedezi a DH Csoport által elszenvedett kárt, valamint hogy annak összege rövid időn belül, vagy egyáltalán behajtható az eladótól. Nem garantálható továbbá, hogy a DH Csoport nem szenved olyan kárt a fent említett adásvételi szerződéssel összefüggésben, amelyre nem terjednek ki az eladó szavatossági nyilatkozatai.

- **A Metrohouse Csoport sikeres integrációjának kockázat.** A DH Csoport menedzsmentje számos lehetőséget lát a Metrohouse Csoport működésének és piaci pozíciójának javítására, ugyanakkor akvirált cégek integrációjában nem rendelkezik tapasztalattal. Nem zárható ki, hogy a Metrohouse Csoport integrációja az előre tervezettnél jelentősebb menedzsment erőforrásokat köthet le, előre nem látható magas költségekkel járhat, és nem zárható ki, hogy a Cégcsoport menedzsmentje által tervezett fejlesztések nem, vagy csak sokkal lassabban vihetők végbe. A fent említettek negatívan befolyásolhatják a DH Csoport jövedelmezőségét.
- **Érdekkonfliktus kockázata.** Az ILBA többek közt ingatlanközvetítői és ingatlankezelői szolgáltatást tervez igénybe venni a DH Csoporttól, valamint ingatlanokat vásárolhat a Cégcsoporttól. Bár az MNB jóváhagyta az ezen együttműködésekre vonatkozó eljárási rendet, nem zárható ki, hogy az MNB saját hatáskörben felülvizsgálja ezen döntését.
- **Eladósodottság kockázata.** A Cégcsoport több hitelszerződést kötött a Raiffeisen Bank Zrt-vel ingatlanvásárlások és a Metrohouse Csoport felvásárlásának finanszírozására. Emellett folyószámlahittel és kötvényből származó kötelezettséggel is rendelkezik a Cégcsoport. 2016. június 30-án a Cégcsoport kölcsönökből és kötvényből származó kötelezettségeinek összege 1,4 milliárd forint volt. Amennyiben a Cégcsoport által vásárolt ingatlanok piaci értéke jelentősen visszaesik, vagy a Cégcsoport üzletágainak árbevétele, nyeresége, vagy cash flow-ja bármilyen okból jelentősen lecsökken, nem garantálható, hogy a Cégcsoport kellő fedezettel fog rendelkezni a tőke-, és kamattörlesztések határidőre való teljesítéséhez.

A Kibocsátó 50%-os tulajdonában lévő Investment House Kft. (MyCity) és annak leányvállalatai összesen 300 millió forint összegű hitelkeret szerződést kötöttek a Raiffeisen Bank Zrt-vel ingatlanfejlesztési telkek refinanszírozására. A hitelszerződésben a Cégcsoport készfizető kezességet vállalt. 2016 szeptember 15-én a hitelkeretből lehívott kölcsön összege 280 millió forint volt. A MyCity további hitelfelvételt tervez az ingatlanfejlesztések építési költségeinek finanszírozására. Amennyiben a MyCity és annak projektársaságai által tulajdonolt ingatlanok piaci értéke jelentősen visszaesik, vagy a MyCity projektársaságainak tervezett beruházásai bármilyen okból jelentősen késnek, vagy az ingatlanok értékesítése elmarad a tervezettől, nem garantálható, hogy a MyCity kellő fedezettel fog rendelkezni a tőke-, és kamattörlesztések határidőre való teljesítéséhez. Mindez jelentős negatív hatással lehet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményességére és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére.

- **Ingatlanfejlesztés finanszírozási kockázata.** A Kibocsátó 50%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik az Investment House Kft. (MyCity) közös irányítású ingatlanfejlesztő holdingcégekben, továbbá a MyCity 100%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik három projektcégekben, valamint 50%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik egy projektcégekben. Amennyiben a MyCity és a projektcégei ingatlanfejlesztési tevékenysége során finanszírozási igény merül fel, úgy nem garantálható, hogy a Kibocsátó társtulajdonosai a kívánt ütemezésben és összegben fognak tudni további finanszírozást nyújtani a MyCitynek. Ebben az esetben az adott fejlesztési projekt folytatása a Kibocsátótól tulajdoni hányadát meghaladó mértékű finanszírozást kívánhat meg, ami negatívan érintheti a Cégcsoport cash flow-ját.
- **Komplex informatikai rendszerek kockázata.** A DH Csoport

versenyképességének megőrzése és eredményességének fenntartása vagy erősítése érdekében alapvető fontosságú az informatikai rendszereinek folyamatos fejlesztése. Nincs biztosíték arra, hogy a Cégcsoport informatikai fejlesztései minden esetben időben és sikerrel támogatni tudják a Cégcsoport eredményességét és stratégiai céljainak elérését.

A 2016 áprilisában megvásárolt Metrohouse Csoport Lengyelországban használt informatikai rendszere eltér a DH Csoport magyarországi rendszereitől. Nem zárható ki, hogy a két rendszer között kompatibilitási problémák merülnek fel, ami nehezítheti a társaságok közötti adatáramlást, a Metrohouse Csoport irányítását, aminek jelentős negatív hatásai lehetnek a DH Csoport menedzsmentjének reakció képességére, valamint a DH Csoport növekedésére, árbevételére és nyereségére.

- **A DH Csoport esetlegesen nem tart lépést a piac technológiai, fejlődési irányjaival.** A DH piacainak fejlődését, befolyásolja a technológiai fejlődés. A technológiai fejlődés nem csak átalakíthatja a DH Csoport által kiszolgált szolgáltatások piacait, de egyes szolgáltatások esetében teljesen meg is szüntetheti azokat. Amennyiben e piacokon olyan megoldások, technológiák kerülnek előtérbe, melyekben a DH Csoport nem rendelkezik megfelelő tapasztalatokkal, vagy amelyekhez nincs hozzáférési lehetősége (pl. szabadalmi védelem miatt), úgy az a Cégcsoport piacvesztéséhez, árbevételének és jövedelmezőségének csökkenéséhez vezethet.
- **Adókockázat.** Az adóhatóság jogosult arra, hogy ellenőrizze a társaságok adóügyeit az adott adózási év végétől számított öt évig. A Cégcsoport minden tőle elvárhatóat megtesz a szabályoknak megfelelő működés érdekében, egy jövőbeli adóvizsgálat során azonban nem zárható ki, hogy a Társaságnál számottevő kiadást jelentő megállapításokra kerülhet sor.
- **Gazdasági Versenyhivatal által indított eljárásokból fakadó kockázatok.** A Cégcsoport két tagja, a Társaság és a Duna House Franchise Kft. ellen versenyfelügyeleti eljárást indított a GVH. Bár a Cégcsoport meggyőződése szerint működése jogszerű és az ingatlanközvetítési piaci versenyt ösztönző, nem zárható ki, hogy a versenyfelügyeleti eljárás az alábbi következményekhez vezet:
 - (i) A GVH bírságot szabhat ki, amely bírság összege legfeljebb a Társaság és a Duna House Franchise Kft, illetve azon - a GVH határozatban azonosított - vállalkozáscsoport a határozat meghozatalát megelőző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet, amelynek a bírsággal sújtott vállalkozás a tagja.
 - (ii) A GVH határozata alapján a Cégcsoport egyes üzletágai működését vagy szerződéseit oly módon lesz köteles megváltoztatni, amely a Cégcsoport pénzügyi eredményességét akár rövid és hosszútávon is negatívan érintheti.
 - (iii) A GVH határozata alapján esetleges jogellenes károkozó magatartás esetén a károsult felek kártérítést követelhetnek a Cégcsoporttól.
- **Egyéb hatósági kockázatok.** Az adóhatóságon és a GVH-n kívül számos más hatóság is jogosult a Cégcsoport szabályoknak megfelelő működését ellenőrizni. Egy jövőbeli hatósági vizsgálat során nem zárható ki, hogy a Cégcsoportnak számottevő kiadást vagy bevétel csökkenést jelentő megállapítások történjenek.

- **Adatkezelés kockázata.** A Cégcsoport nagyszámú személyes adatot és üzleti titkot kezel, mely tevékenységgel szemben a kapcsolódó törvényi szabályozás rendkívül szigorú követelményeket támaszt. A DH Csoport minden tőle telhető elkövet az adatkezelés szabályainak minden tekintetben való megfelelés érdekében, de nem zárható ki, hogy az eljáró bíróság vagy hatóság hiányosságokat állapít meg a Cégcsoport gyakorlatával kapcsolatban és jogkövetkezményt alkalmaz, akár kártérítést ítélt meg vagy bírságot szabhat ki.
- **Nyilvánossá válás működési kockázata.** A Társaság nyilvánosan működő részvénytársasággá alakulásának és tőzsdei bevezetésének következtében új feladatkörökkel bővülnek és bővültek a Cégcsoport szervezeti egységeinek feladatai. Nem zárható ki, hogy a Cégcsoport jelenlegi erőforrásai nem lesznek elegendők a megnövekedett feladatok elvégzésére és új alkalmazottakat kell felvennie. Szintén nem zárható ki továbbá, hogy a Cégcsoport bérszintjeinek emelésére kényszerül új, magasan képzett alkalmazottak felvételéhez, amelyek negatív hatással lehetnek a Cégcsoport profitabilitására. A nyilvános működés a transzparencia követelmények következtében a versenytársak számára is nagyobb rálátást biztosít a társaság működésére, amely negatív hatással lehet a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- **Potenciális döntésképtelenségi helyzet az Investment House Kft-ben (MyCity).** Az Investment House Kft-ben a Társaság és az Eldar Investments Ltd. 50-50%-os tulajdoni részesedéssel rendelkeznek. Ez a tulajdonosi struktúra potenciális döntésképtelenségi helyzetet eredményezhet. Adott esetben az egyik tag blokkolhatja a döntéshozatalt a társaság taggyűlésén, ami végső soron a cég törvényes működését is veszélyeztetheti. Az Investment House Kft. létesítő okirata szerződésminta alapján készült, nem tartalmaz rendelkezést egy esetleges döntésképtelenségi helyzet feloldására. Hasonlóképpen szindikátusi szerződés sem szabályozza ezt a helyzetet. Az Investment House Kft-be mindkét tag egy-egy ügyvezetőt delegált, akik önálló aláírási joggal rendelkeznek, így potenciálisan előfordulhat, hogy az Eldar Investments Ltd. által delegált ügyvezető a hatáskörét a DH Csoport által delegált ügyvezetővel történő egyeztetés nélkül gyakorolja.
- **A MH Usługi Wspólne S.A. fizetőképtelenségének kockázata.** A jelentős tevékenységet nem folytató MH Usługi Wspólne S.A. azon Metrohouse Csoport tagja, amelyet 2016. április 21-én a Társaság adásvétel keretében megszerzett. A MH Usługi Wspólne S.A. egyes tartozásai tekintetében több, mint 3 hónapos késedelembe van, ezért több hitelező végrehajtási eljárást kezdeményezett. A vonatkozó lengyel jogszabályok szerint az adós akkor tekinthető fizetőképtelennek és abban az esetben kell csődvédelmet kérnie, ha késedelmre három hónapot meghaladja. Az akvizíciót követően a Társaság haladéktalanul megkezdte az MH Usługi Wspólne S.A. tartozásainak rendezését, de nem zárható ki, hogy valamely nem jelentős tartozás vonatkozásában valamely hitelező további eljárási cselekményeket kezdeményezzen.
- **A Metrohouse Csoport munkaügyi vitákba bonyolódhat vagy bérköltségei emelkedhetnek.** A Metrohouse Csoporthoz tartozó vállalatok által foglalkoztatottak többsége egyéni vállalkozó. Ez a Metrohouse Csoport vállalatai számára költséghatékony megoldás, mivel az egyéni vállalkozók maguk fizetik társadalombiztosítási járulékaikat és adójukat, valamint a Metrohouse Csoporthoz tartozó vállalatok nem kötelesek az alkalmazottakat egyébként megillető olyan juttatásokat biztosítani, mint a túlóradíj, fizetett szabadság vagy munkaviszonnyal összefüggő egyéb juttatások. Fennáll

	<p>ugyanakkor a veszélye annak, hogy az egyéni vállalkozó személyekkel kötött megállapodások munkaszerződésre való átminősítésére tegyenek kísérletet. Egy ilyen átminősítés esetén a Metrohouse Csoport tagjait pótlólagos, munkaviszonyból fakadó, illetve társadalombiztosítási járulék és személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terhelné.</p>
D.2.	Nem értelmezhető
D.3.	<p><i>Az értékpapírokra jellemző sajátos kockázatokkal kapcsolatos alapvető információk.</i></p> <p>A részvényekre, vagy a részvényekbe történő befektetésre jellemző kockázati tényezők</p> <ul style="list-style-type: none"> • Részvénypiac kockázata. A magyar részvénypiac erőteljesen függ a nemzetközi piaci folyamatoktól, amely lényegesen befolyásolhatja a Társaság részvényei árfolyamának alakulását. • Árfolyamváltozás kockázata. A Részvények árfolyamát a tőzsdén a piaci kereslet és kínálat változása befolyásolja. Az árfolyam ezért előre nem jelezhető irányban és mértékben változhat. A Társaság Részvényei a BÉT-re történő bevezetést követően várhatóan a kis és közepes kapitalizációjú részvények közé lesznek sorolhatók, amely részvények kereskedését általában az alacsony likviditás és az árfolyam nagy volatilitása, vagyis érzékenysége és ingadozása jellemzi. <p>Bár a jelen Tájékoztatóban bemutatottak szerint a Stabilizációs Időszak alatt lehetőség van a Részvények tőzsdei árfolyamának stabilizációjára, tekintettel arra, hogy az árfolyamstabilizáció csak egy jog és nem köteletség a Vezető Forgalmazó számára, így nem garantálható, hogy árfolyamstabilizációs lépésekre sor fog kerülni. Továbbá kiemelendő, hogy a már esetlegesen megkezdett stabilizáció bármikor megszüntethető. Úgyszintén nem garantálható, hogy a stabilizáció képes lesz elérni a célját, azaz stabilizációs intézkedések ellenére sem garantálható a részvényárfolyam stabilitása, emelkedése.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Részvény értékeléssel kapcsolatos kockázat. A Medasev International az Értékesítő Részvényesben eszközölt apport értékét (amelyet a cégbíróság 2015. augusztus 27.-én jegyzett be a cégnyilvántartásba) a Cégcsoport 2014-es pénzügyi számai alapján határozta meg számviteli célokból. A Társaság a Metrohouse Csoport részvényeinek megvásárlása során részben saját részvénnyel egyenlítette ki a vételárat. A kialakult vételár a felek közti tárgyalási folyamat eredménye. Nem garantálható, hogy az ezen értékelésekből számított árfolyamot eléri vagy meghaladja a Részvények tőzsdei kereskedés során kialakuló árfolyama. • Likviditási kockázat. Nem garantálható, hogy a másodpiacon a Részvényeknek kialakul egy likvid piaca. • Osztalékfizetés kockázata. Osztalékfizetésre abban az esetben kerülhet sor, ha a Társaság rendelkezik osztalékként kifizethető vagyonnal és a fő részvényesek a közgyűlésen megszavazzák az osztalékfizetést. A Társaság által kifizethető osztalék mértékét korlátozza továbbá a Raiffeisen Bank Zrt-vel kötött hitelszerződés. • Kereskedés kockázata. Amennyiben a Társaság elmulasztja Tpt. és a BÉT

	<p>Általános Üzletszabályzatában foglalt kötelezettségeit, az akár a Részvények kereskedésének felfüggesztését is eredményezheti.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adózási szabályok változásának kockázata. A Részvényekkel való kereskedés során elért árfolyamnyereség, osztalék és tranzakciók adózására a Tájékoztató lezárásának időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben változhatnak. • Kivezetés kockázata. Amennyiben a Társaság Részvényei a jövőben kivezetésre kerülnek a BÉT-ről, akkor azok tőzsdén kívüli forgalma rendkívül korlátozott mértékű lehet. • Felhígulás kockázata. Egy esetleges jövőbeni tőkeemelés során a részvényes részesedése a Társaságban relatíve csökkenhet (felhígulhat). • Lock up kockázata. Nem zárható ki, hogy az átruházási korlátozással érintett Részvények a kikötött kötbér ellenére a korlátozás ideje alatt, vagy annak lejártát követően értékesítésre kerülnek. • Befolyásoló tulajdonosok irányításának kockázata. Nem zárható ki, hogy a meghatározó részesedéssel rendelkező részvényesek érdekei nem minden esetben esnek egybe a kisebbség érdekeivel. A Társaság Részvényeinek árfolyamát jelentősen befolyásolhatja a meghatározó részesedéssel rendelkező részvényesek akár közvetlenül, vagy kapcsolt vállalkozásaikon keresztül történő, esetleges nagyobb mértékű részvényeladása. • A Nyilvános Értékesítés megghiúsulásának kockázata. A Nyilvános Értékesítés megghiúsul, ha a Nyilvános Értékesítés eredményességének feltételül szabott legkisebb mennyiség, azaz 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény lejegyzésére nem került sor. <p>Nem garantálható, hogy Nyilvános Értékesítés eredményességének feltételül szabott 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény lejegyzésére sor kerül, azaz nem garantálható, hogy a Nyilvános Értékesítés nem hiúsul meg.</p> <p>Amennyiben a Nyilvános Értékesítés megghiúsul, a Társaság nem fogja kezdeményezni a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését. Ilyen esetben a befektetők által megszerezni kívánt Részvények ellenértékéért teljesített befizetések maradéktalanul visszafizetésre kerülnek (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a befektetők részére, a befektetők által tett Részvényjegyzési Nyilatkozatok pedig hatályukat veszítik.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonásának kockázata. A Tpt. 47. § (8) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve az Értékesítő Részvényes fenntartja a jogot, hogy az Értékesítésre Felajánlott Részvényeknek a befektetők értékpapírszámláján történő jóváírásáig a jelen Tájékoztatóban foglalt Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást visszavonja. <p>A Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást az Értékesítő Részvényes egyoldalúan visszavonja, amennyiben (i) az Értékesítő Részvényes véleménye szerint olyan, a Tájékoztató aláírásakor előre nem látható változások történnek, események következnek be a nemzetközi vagy magyar pénzügyi, politikai, gazdasági, jogszabályi vagy piaci körülményekben, amelyek előreláthatóan lényegesen negatívan befolyásolják az Értékesítést, a Részvényekkel történő másodpiaci kereskedést vagy a befektetők pénzügyi érdekeit, illetve (ii) a</p>
--	--

	<p>Zártkörű Értékesítés meghiúsul. A Zártkörű Értékesítés meghiúsul, amennyiben</p> <p>(i) a Zártkörű Értékesítés keretében nem érkezett érvényes ajánlat, vagy</p> <p>(ii) a Társaság, az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó saját diszkrecionális döntésük alapján nem fogadtak el ajánlatot a Zártkörű Értékesítés keretében, vagy</p> <p>(iii) a Zártkörű Értékesítési Ár nem éri el a Minimális Árat.</p> <p>Nem zárható ki, hogy a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonására nem fog sor kerülni.</p> <p>Amennyiben a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonására kerül sor, a Társaság nem fogja kezdeményezni a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését. Ilyen esetben a befektetők által megszerezni kívánt Részvények ellenértékéért teljesített befizetések maradéktalanul visszafizetésre kerülnek (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a befektetők részére, a befektetők által tett Részvényjegyzési Nyilatkozatok pedig hatályukat veszítik.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Nyilvános Értékesítésre vonatkozó forgalomba hozatali eljárás felfüggesztésének kockázata. A Tpt. 47. § (8) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve az Értékesítő Részvényes fenntartja a jogot, hogy az Értékesítésre Felajánlott Részvényeknek a befektetők értékpapírszámláján történő jóváírásáig a jelen Tájékoztatóban foglalt Nyilvános Értékesítésre vonatkozó forgalomba hozatali eljárást (jegyzést) felfüggeszse. <p>A Nyilvános Értékesítésre vonatkozó forgalomba hozatali (jegyzési) eljárást az Értékesítő Részvényes felfüggeszti, amennyiben a forgalomba hozatali (jegyzési) eljárás időtartama alatt olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomására, amely a Tájékoztató kiegészítését szükségessé teszi. A forgalomba hozatali eljárás felfüggesztésére a Tájékoztató kiegészítésének közzétételéig de legfeljebb a forgalomba hozatali eljárás végéig kerülhet sor.</p> <p>Nem zárható ki, hogy a Nyilvános Értékesítésre vonatkozó forgalomba hozatali eljárás felfüggesztésére nem fog sor kerülni. Ugyancsak nem zárható ki, hogy a Nyilvános Értékesítésre vonatkozó forgalomba hozatali eljárás felfüggesztése következtében, illetve azzal összefüggésben nem kerül sor a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonására, illetve a Nyilvános Értékesítés meghiúsulására.</p>
D.4.- D.6.	Nem értelmezhető.

1.5 E. szakasz - Ajánlattétel

E.1.	<p><i>A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költsége, ideértve a kibocsátó vagy az ajánlattevő által a befektetőre terhelt költségek becsült összegét is.</i></p> <p>A Nyilvános Értékesítés becsült összes költsége várhatóan az Értékesítésből befolyó források 3,25-3,75 százaléka között lesz, melyet az Értékesítő Részvényes visel.</p>
------	---

	<p>A Kibocsátónak az Értékesítés előkészítése során 2016. I-VI. hóban 8 millió Ft költsége merült fel, a Nyilvános Értékesítés lezárásáig további 30 millió Ft körüli költség felmerülése várható 2016. második féléve során.</p> <p>A Nyilvános Értékesítés teljes (várható) bevétele a Kedvezményes Részvények teljes allokációját feltételezve legalább 556 millió Ft a Minimum Árral számolva és legfeljebb 3 111 millió Ft a Maximum Árral számolva ide nem értve az Értékesítéssel összefüggő költségeket.</p>		
E.2a.	<p><i>Az ajánlattétel okai, a bevétel felhasználása, a nettó bevétel becsült összege.</i></p> <p>A Társaság közvetlenül nem fog bevételhez jutni az Értékesítő Részvényes által értékesített Értékesítésre Felajánlott Részvényekből.</p> <p>Mindazonáltal, az Értékesítő Részvényes az általa értékesített Értékesítésre Felajánlott Részvényekből származó bevételének egy részét (a befolyt összegből az első 1,5 milliárd forintot) alaptőke-emelésre fordítja, amelynek eredményeképpen az Új Részvények kibocsátási értéke közvetlenül a Társasághoz fog befolyjni.</p> <p>A Cégcsoport a 2015 végére tervezett tőzsdei tranzakció megvalósulását követően 2016-ban, a kitűzött stratégiának megfelelően akvizíciót hajtott végre Lengyelországban, valamint folytatta befektetési ingatlan portfóliójának bővítését, illetve ingatlanfejlesztési projektekbe kezdett a MyCity-n keresztül. A Társaság ezen ügyletek finanszírozására bankhitel mellett a Cégcsoport kapcsolt vállalkozásai által nyújtott finanszírozást is igénybe vett.</p> <p>Az ajánlattétel (Értékesítésre történő felajánlás) oka és az Értékesítő Részvényes célja, hogy az Értékesítésen és az azt követő tőkeemelésen keresztül tőkét biztosítson a Társaságnak</p> <ul style="list-style-type: none"> i) kapcsolt vállalkozásai felé fennálló 350 millió Ft összegű kötelezettségeinek törlesztésére; ii) a Metrohouse Csoport 131 millió Ft összegű, harmadik felek felé, 2016 novemberében lejáró kötvényekből fakadó fizetési kötelezettség teljesítésére; valamint iii) hazai és regionális üzletfejlesztési céljainak finanszírozására. A Cégcsoport a további növekedését rövid távon a jelenlegi operációk fejlesztésével, közép- és hosszú távon pedig elsősorban a jelenlegi tevékenységi körébe illő társaságok megvásárlásával tervezi megvalósítani. <p>Az Értékesítésre Felajánlott Részvényekből származó bevétel és az Új Részvények kibocsátási értékének különbözete az Értékesítő Részvényest illeti, aki saját belátása szerint dönt ezen összeg felhasználásáról.</p>		
E.2b.	Nem értelmezhető.		
E.3.	<p><i>Az ajánlattétel feltételeinek ismertetése.</i></p> <p>A Nyilvános Értékesítés, illetve a tőzsdei kereskedés megkezdése a tervek szerint az alábbi ütemterv szerint történne.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 60%;">Lépés</td> <td style="text-align: center; width: 40%;">Dátum, tervezett dátum</td> </tr> </table>	Lépés	Dátum, tervezett dátum
Lépés	Dátum, tervezett dátum		

	<p>1. A BÉT a Részvények tőzsdei bevezetését a 2015. október 27. 434/2015. számú határozatában engedélyezte.</p> <p>(A Társaság Részvényei BÉT terméklistájára 2015. október 28. napjával hatályosan felvételre kerültek, de a Részvényekkel való tőzsdei kereskedésre a Tájékoztató közzétételének időpontjában a vonatkozó jogszabályok alapján még nincs lehetőség. A Részvények tőzsdei kereskedésének megkezdését a BÉT Általános Üzletszabályzata szerint külön eljárásban kérelmezheti a Társaság.)</p> <p>2. A Nyilvános Értékesítés céljából készített jelen Tájékoztató és a Hirdetmény közzétételét az MNB a H-KE-III-716/2016. számú határozatában engedélyezte.</p> <p>3. A Nyilvános Jegyzési Időszak tervezett ideje: 2016. október 17.-től 2016. október 27-ig.</p> <p>(A Nyilvános Jegyzési Időszak harmadik napját követően az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó együttes döntése alapján a Nyilvános Jegyzési Időszak bármikor lezárható, amennyiben ezen rövidebb időszak alatt a Nyilvános Értékesítés keretében megszerezhető 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény lejegyzésre került a befektetők által.)</p> <p>(Amennyiben nem kerül sor a jegyzés korai lezárására.)</p> <p>4. Az Értékesítést követő tőkeemelés tervezett ideje: A Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követően haladéktalanul (de legfeljebb 5 munkanapon belül)</p> <p>5. A tőzsdei kereskedés megkezdésének tervezett dátuma: A jogszabályok által lehetővé tett legkorábbi időpontban, előreláthatólag a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követő 2-4 héten belül.</p> <p>Az Értékesítésre Nyilvános Értékesítés és Zártkörű Értékesítés keretében kerül sor. A Nyilvános Értékesítés a Tpt. szerint értékpapír nyilvános forgalomba hozatalának minősül, míg a Zártkörű Értékesítés során Részvény kizárólag minősített befektetők és olyan befektetők részére kerül felajánlásra, akik egyenként legalább százezer euró vagy annak megfelelő értékben vásárolnak a Részvényből.</p> <p>A Nyilvános Értékesítés és a Zártkörű Értékesítés során összesen maximum 900 000 darab Értékesítésre Felajánlott Részvény kerül értékesítésre, azzal, hogy a Green Shoe Részvények értékesítése esetén az Értékesítésre Felajánlott Részvények száma a</p>
--	--

ténylegesen Értékesített Részvények (ideértve a Zártkörű és Nyilvános Értékesítést) további legfeljebb 15%-át kitevő, de maximum további legfeljebb 90 ezer darab Green Shoe Részvénnyel növekedhet.

A Nyilvános Értékesítés során 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény kerül értékesítésre. A Tpt. 33. § (2) bekezdése alapján 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény értékesítése a Nyilvános Értékesítés keretében a Nyilvános Értékesítés eredményessége feltételének minősül; azaz amennyiben a Nyilvános Értékesítés keretében az Értékesített Részvények darabszáma nem éri el a 150 ezer darabot, úgy a Nyilvános Értékesítés meghiúsul.

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés során leadott befektetői igények meghaladják ezen Részvény-darabszámot, akkor a Kibocsátó, az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó együttesen, diszkrecionális alapon dönthet arról is, hogy a kereslet függvényében a Zártkörű Értékesítés céljaira szánt részvény mennyiségből maximum 450 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvényt átcsoportosítanak a Nyilvános Értékesítés céljaira szánt részvénytárhelyre. Ez azt jelenti, hogy a Nyilvános Értékesítés keretében legfeljebb 600 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény kerül értékesítésre.

A Nyilvános Értékesítésre a Tpt. szerinti jegyzési eljárás formájában kerül sor.

A Nyilvános Jegyzési Időszak 9 munkanap, amely 2016. október 17. napjától (hétfő) 2016. október 27. napjáig (csütörtök) tart (feltéve, hogy nem kerül sor a Nyilvános Jegyzési Időszak következő mondatban kifejtett korai lezárására). A Nyilvános Jegyzési Időszak a harmadik napját követően az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó együttes döntése alapján bármikor lezárható, amennyiben ezen rövidebb időszak alatt a Nyilvános Értékesítés keretében megszerezhető 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény lejegyzésre került a befektetők által.

A jelen pontban írtak általánosságát nem érintve az Értékesítő Részvényes legfeljebb 75 000 darab Értékesítésre felajánlott Részvényt kedvezményes áron ajánl fel értékesítésre a Nyilvános Értékesítés keretében ("Kedvezményes Részvények") azzal, hogy egyetlen befektető sem szerezhet a Kedvezményes Részvényekből 250 darabnál többet. Kedvezményes Részvények kizárólag a Nyilvános Értékesítés keretében kerülnek értékesítésre. A Kedvezményes Részvények a Nyilvános Értékesítés keretében felajánlott Részvényekből kerülnek felajánlásra, így a Kedvezményes Részvények darabszáma nem növeli a Nyilvános Értékesítésre felajánlott Részvények darabszámát. A Kedvezményes Részvények jegyzése tekintetében a befektetőknek nem szükséges külön Részvényjegyzési Nyilatkozatot aláírniuk/megtenniük. A Részvényjegyzési Nyilatkozaton megjelölt részvénydarabszám magában foglalja a Kedvezményes Részvényekre vonatkozó igényt is. Következésképpen, a megszerezni kívánt Kedvezményes Részvények darabszámának megjelölése a Részvényjegyzési Nyilatkozaton nem szükséges. A Kedvezményes Részvények „automatikusan” kerülnek elosztásra (allokálásra) valamennyi, a Nyilvános Értékesítés keretében Részvényt jegyző befektető között. A Kedvezményes Részvények befektetők közötti allokálása az egyenlő bánásmód elve alapján történik valamennyi befektető között.

Az Értékesítésre Felajánlott Részvények Minimális Ára 3 900, Ft, azaz háromezer-kilencszáz forint Maximális Ára 5 250,- Ft, azaz ötezer-kettőszázötven forint, azzal, hogy a Kedvezményes Részvények vételára alacsonyabb lehet a Minimális Árnál.

A Nyilvános Értékesítési Ár (végleges ár) a Zártkörű Értékesítési Áron alapul mégpedig úgy, hogy a Nyilvános Értékesítési Ár (végleges ár) megegyezik a Zártkörű Értékesítési Árral, ha a Zártkörű Értékesítési Ár magasabb a Minimális Árnál és

alacsonyabb a Maximális Árnál.

A Nyilvános Értékesítési Ár megegyezik a Minimális Árral, ha a Zártkörű Értékesítési Ár megegyezik a Minimális Árral. Amennyiben a Zártkörű Értékesítési Ár alacsonyabb lenne a Minimális Árnál, akkor a Zártkörű Értékesítés meghiúsul, és a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást az Értékesítő Részvényes visszavonja.

A Nyilvános Értékesítési Ár megegyezik a Maximális Árral, ha a Zártkörű Értékesítési Ár megegyezik a Maximális Árral vagy azt meghaladja.

A Kedvezményes Részvények Vételére minden esetben a Nyilvános Értékesítési Ár 90%-a, akkor is, ha ez az ár alacsonyabb a Minimális Árnál.

A Zártkörű Értékesítési Ár a befektetők által a Nyilvános Jegyzési Időszak alatt, azzal párhuzamosan zajló Zártkörű Értékesítés keretében az aktuális piaci körülmények és árazási szintek alapján meghatározott ársáv figyelembevételével leadott ajánlatok (könyvépítés) alapján a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követő 2 (két) munkanapon belül, az árazáskor kerül meghatározásra a Társaság, az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó által közösen oly módon, hogy az maximalizálja az Értékesítő Részvényes bevételeit, ugyanakkor a Zártkörű Értékesítés keretében a másodpiaci forgalom lehetséges támogatása céljából megfelelő mértékű potenciális kielégítetlen keresletet is biztosítson.

A jegyzés alkalmával a befektető által fizetendő ellenérték a Maximális Ár és a befektető által jegyezni kívánt Értékesítésre Felajánlott Részvények számának a szorzata.

A befektetői jegyzési igények alapján az Értékesítésre Felajánlott Részvények Allokációjára a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követő 2 (két) munkanapon belül kerül sor az alábbiak szerint:

(i) Első körben a befektetők között a Kedvezményes Részvények kerülnek allokálásra. A Kedvezményes Részvények a kártyaleosztás szabályai szerint kerülnek elosztásra úgy, hogy minden elosztási körben egy-egy Kedvezményes Részvényt kap minden, még ki nem elégített igénylő. A kártyaleosztás addig tart, amíg összesen 75 000 darab Kedvezményes Részvény elosztásra nem kerül, vagy minden legalább 250 darab Részvényt igénylő részére 250 darab Kedvezményes Részvény elosztásra nem került. Amennyiben az utolsó körben már nem lehetne egy teljes elosztási kört lebonyolítani, úgy az utolsó körben a fennmaradó Kedvezményes Részvényeket véletlenszerű sorsolással osztják el.

(ii) A Kedvezményes Részvények allokálását követően a Nyilvános Értékesítés keretében értékesítendő Részvények fennmaradó része kerül allokálásra a befektetők részére a kártyaleosztás során még ki nem elégített jegyzéseik arányában. Az egy befektetőre jutó Részvény mennyiség a kerekítés szabályai szerint egész számra kerekítésre kerül. A fennmaradó Részvényeket véletlenszerű sorsolással osztják el.

Minden befektető legfeljebb az általa igényelt részvény mennyiséget kaphatja meg. A befektetőknek számolniuk kell azzal, hogy jelentős túlkereslet esetén az Allokáció eredményeképpen az általuk a jegyzés során igényelt mennyiségnél akár számottevően kevesebb Értékesítésre Felajánlott Részvényhez vagy akár egyetlen Értékesítésre Felajánlott Részvényhez sem juthatnak hozzá.

A Nyilvános Értékesítésre Felajánlott Részvények elszámolására (azaz a Részvények befektetők értékpapírszámláján történő jóváírására) a forgalomba hozatali eljárás

	<p>lezárásának napját követő 7 munkanapon belül kerül sor.</p> <p>A Tpt. 47. § (8) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve az Értékesítő Részvényes fenntartja a jogot, hogy az Értékesítésre Felajánlott Részvényeknek a befektetők értékpapírszámláján történő jóváírásáig a jelen Tájékoztatóban foglalt Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást visszavonja, illetve a vonatkozó forgalomba hozatali eljárást (jegyzést) felfüggeszse.</p> <p>A Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást az Értékesítő Részvényes egyoldalúan visszavonja, amennyiben (a) az Értékesítő Részvényes véleménye szerint olyan, a Tájékoztató aláírásakor előre nem látható változások történtek, események következnek be a nemzetközi vagy magyar pénzügyi, politikai, gazdasági, jogszabályi vagy piaci körülményekben, amelyek előreláthatóan lényegesen negatívan befolyásolják az Értékesítést, a Részvényekkel történő másodpiaci kereskedést vagy a befektetők pénzügyi érdekeit, illetve (b) a Zártkörű Értékesítés meghiúsul. A Zártkörű Értékesítés meghiúsul, amennyiben</p> <p>(i) a Zártkörű Értékesítés keretében nem érkezett érvényes ajánlat, vagy</p> <p>(ii) a Társaság, az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó saját diszkrecionális alapon nem fogadtak el ajánlatot a Zártkörű Értékesítés keretében, vagy</p> <p>(iii) azaz a Zártkörű Értékesítési Ár nem éri el a Minimális Árat.</p> <p>A Nyilvános Értékesítésre vonatkozó forgalomba hozatali (jegyzési) eljárást az Értékesítő Részvényes felfüggeszti, amennyiben a forgalomba hozatali (jegyzési) eljárás időtartama alatt olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomására, amely a Tájékoztató kiegészítését szükségessé teszi. A forgalomba hozatali eljárás felfüggesztésére a Tájékoztató kiegészítésének közzétételéig de legfeljebb a forgalomba hozatali eljárás végéig kerülhet sor.</p> <p>A Nyilvános Értékesítés elszámolásának pontos időpontjáról, a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonásáról, illetve a forgalomba hozatali eljárás felfüggesztéséről a Kibocsátó, az Értékesítő Részvényes és a Forgalmazó a Nyilvánosságra Hozatali Helyeken közzétett közleményben tájékoztatja a befektetőket és a tőkepiacok szereplőit.</p> <p>A befektetők a részükre allokált Részvény mennyiség értékpapírszámlájukon történt jóváírásáról az adott Forgalmazó üzletszabályzatában meghatározottaknak megfelelően az adott Forgalmazó és a befektető között fennálló számlaszerződésben megjelölt értesítési módon kapnak értesítést.</p>
E.4.	<p><i>A kibocsátás/ajánlattétel szempontjából lényeges érdekeltségek bemutatása, ideértve az összeférhetetlen érdekeltségeket is:</i> Nem értelmezhető.</p>
E.5.	<p><i>A Részvényt eladásra felajánló természetes vagy jogi személy neve:</i> Medasev Holding Kft.</p> <p><i>Lekötési megállapodások: az érintett felek; és a lekötési időszakra vonatkozó tájékoztatás:</i></p> <p>Az Értékesítő Részvényes és a Medasev International a jelen Tájékoztató aláírásával kinyilvánítja azon határozott szándékát, hogy a Részvények piacának és tőzsdei kereskedésének kiszámíthatósága érdekében az Allokációt követő 1 éven belül nem</p>

	<p>értékesít további Részvényeket.</p> <p>Gay Dymshiz és Doron Dymshiz vállalják, hogy a tőzsdei kereskedés megkezdését követő 1 éven belül sem közvetve sem közvetlenül nem értékesítenek Részvényeket.</p> <p>Az MKC Investments Sp. z.o.o. szerződéses kötelezettséget vállalt, hogy a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését követő 1 éven belül nem értékesíti azokat a Részvényeit, amelyek a, többek között, közte és az Értékesítő Részvényes között 2016. szeptember 21. napján kötött részvény adásvételi szerződés alapján nem kerülnek eladásra az Értékesítő Részvényesnek.</p> <p>A fentiekén túl, a Cégcsoport felsővezetőinek mindösszesen 44.758 darab Részvény került értékesítésre. A vonatkozó részvény adásvételi szerződések rögzítik, hogy a Részvény megszerzője a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését követő 1 évig nem értékesítheti ezen Részvényeket, illetve ezen 1 év elteltével, valamint minden további év elteltével a megszerzett Részvény mennyiség 10 és 20 százaléka szabadul fel a részvényértékesítési korlát alól.</p>
E.6.	<p><i>Az ajánlattételből eredő közvetlen felhígulás összege, százalékban is megadva.</i></p> <p>Az Értékesítés önmagában nem okoz felhígulást.</p> <p>Az Értékesítést követően az Új Részvények kibocsátásával a Társaság alaptőkéje felemelésre kerül. Az alaptőke-emelés összege az Értékesítés során értékesített és az alaptőke-emelésről szóló döntést megelőző napig megfizetett Részvények (ide nem értve a Green Shoe Részvényeket) Nyilvános Értékesítési Árral számított együttes árfolyamértéke alapján kerül meghatározásra. Ezzel összhangban amennyiben ezen együttes árfolyamérték kevesebb vagy egyenlő, mint 1 500 millió forint, a tőkeemelés összege ezen érték 100%-a. Amennyiben az együttes árfolyamérték a 1 500 millió forintot meghaladja, a tőkeemelés összege 1 500 millió forint.</p> <p>Az Új Részvények kibocsátási ára megegyezik a Nyilvános Értékesítési Árral. Az Új Részvények darabszáma a tőkeemelés teljes összegének és az Új Részvények kibocsátási árának hányadosaként kerül meghatározásra, tört szám esetén a kerekítés szabályait alkalmazva. Az Értékesítést követő tőkeemelés során legfeljebb 384.615 darab Új Részvény kerülhet kibocsátásra, ami a jelenlegi Részvények darabszámának 12,57 százaléka.</p> <p><i>Meglévő részvényeseknek szóló jegyzési ajánlat esetén, a közvetlen felhígulás összege százalékban is megadva, ha nem jegyzik le az új ajánlatot:</i></p> <p>Nem értelmezhető.</p>
E.7.	<p><i>A kibocsátó vagy az ajánlattevő által a befektetőre terhelt költségek becsült összege.</i></p> <p>A Kibocsátó, illetve az Értékesítő Részvényes az ajánlattétellel összefüggő költségeket közvetlenül nem terheli a befektetőkre, ezen költségeket a Kibocsátó és az Értékesítő Részvényes viseli.</p>

2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A leendő befektetőknek a Részvényekbe történő befektetésükre vonatkozó döntésük meghozatala előtt körültekintően mérlegelniük kell az alábbiakban ismertetett kockázati tényezőket, továbbá a Tájékoztatóban foglalt valamennyi további információt. Amennyiben a kockázati tényezők bármelyike bekövetkezik, az hátrányos hatást gyakorolhat a Kibocsátó üzleti tevékenységére, kilátásaira, pénzügyi helyzetére, illetve eredményeire, s ez a Részvények értékét hátrányosan befolyásolhatja. A befektetők ezáltal a Részvényekbe befektetett tőkéjüket részben vagy akár egészben is elveszíthetik.

A Kibocsátó álláspontja szerint az alább ismertetett kockázati tényezők felölelik a Kibocsátót és a Részvényeket érintő lényeges kockázatokat. A Kibocsátó üzleti tevékenységét, működési eredményeit, illetve pénzügyi helyzetét azonban a Kibocsátó által jelenleg nem ismert, vagy a Kibocsátó által jelenlegi legjobb tudomása szerint nem lényegesnek minősített további kockázati és bizonytalansági tényezők is hátrányosan érinthetik.

A leendő befektetőknek körültekintően át kell tanulmányozniuk a Tájékoztató teljes szövegét, ajánlott továbbá, hogy a leendő befektetők a Részvénybe történő befektetésükre vonatkozó döntésük meghozatala előtt konzultáljanak saját pénzügyi, jogi és adószakértőikkel a Részvényekbe történő befektetéshez kapcsolódó kockázatok megértése és helyes értékelése céljából, ajánlott továbbá, hogy a leendő befektetők a befektetésre irányuló döntésüket minden esetben a saját személyes körülményeik figyelembevételével hozzák meg.

2.1 A piacra és az ágazatra jellemző kockázatok

2.1.1 Makrogazdasági kockázatok

A magyarországi, lengyelországi és csehországi általános gazdasági helyzet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Cégcsoport jövőbeli eredményességére. A makrogazdasági mutatók közül különösen a lakóingatlanok, az ingatlanhitelek és lakóingatlan-alapú befektetések iránti kereslet alakulása lehet jelentős hatással a Cégcsoport eredményességére. A kereslet csökkenése jelentősen csökkentheti a lakóingatlan tranzakciók, a kihelyezett hitelek és lakóingatlan-alapú befektetések darabszámát és összértékét.

A Cégcsoport megfelelő üzleti lehetőség esetén beléphet új piacokra is. A Cégcsoport tevékenységének eredményességét a jövőben befolyásolja majd további célpiacai általános gazdasági helyzetének alakulása is.

A Cégcsoport piacainak általános gazdasági helyzetét erőteljesen befolyásolja továbbá az azokkal szoros gazdasági kapcsolatban álló európai országok gazdasági helyzetének alakulása is.

A DH Csoport és eredményessége kitett Magyarország, Lengyelország és Csehország makrogazdasági helyzetének alakulásának. A makrogazdasági helyzet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Cégcsoport szolgáltatásai iránti keresletre.

Mindezek mellett a gazdaságpolitika, ezen keresztül az infláció, az árfolyam-politika és a kamatkörnyezet alakulása erőteljesen befolyásolhatja a részvénybefektetések hozamát.

2.1.2 Ingatlanpiachoz kapcsolódó kockázatok

Az ingatlan piac ciklikus és a Cégcsoportot negatívan befolyásolják a piac és az általános gazdasági környezet negatív változásai.

A Cégcsoport egyik meghatározó tevékenysége ingatlanügynöki tevékenység, illetve az azzal kapcsolatos ügyviteli tanácsadás. Az e tevékenység alapját képező lakóingatlan piac ciklikus természetű és általános gazdasági tényezők mozgatják, melyekre a DH Csoportnak nincs befolyása. Magyarországon a 2008-at követő évek jelentős visszaesését követően 2014-2016 során növekedni kezdett a lakóingatlan piac, Lengyelországban pedig egy mérsékelt 2009. évi csökkenést követően 2010-től növekedett, majd 2013-2014-ben stabilizálódott. Mindemellett semmilyen biztosíték nem adható azzal kapcsolatban, hogy a trendek folytatódni fognak. Amennyiben a gazdaság vagy az ingatlanpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport szolgáltatásai iránti keresletre, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére. A következő tényezők bármelyike jelentős negatív hatással lehet:

- (a) A negatív változások a keresletben negatívan hathatnak a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (b) A negatív változások az ingatlanfinanszírozásban negatívan hathatnak az ingatlankeresletre és ezáltal a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (c) Az ingatlanokat érintő adózási változások negatívan hathatnak a keresletre.
- (d) A Cégcsoport árbevétele nagymértékben függ a DH Csoport piacain bonyolított ingatlan adásvételi tranzakciók számától. Amennyiben ez csökken, az negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (e) A negatív árváltozások csökkenthetik az ingatlanértékesítési tranzakciók összértékét és ezáltal negatívan hathatnak a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (f) A túlzott mértékű pozitív árváltozás csökkentheti a fizetőképes keresletet és a tranzakciószám visszaesésén keresztül negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (g) Az ingatlanok iránti kereslet többek között függ a lakásvásárlók jövőbeli ingatlanárakkal kapcsolatos várakozásaitól, és ha ezek negatívan alakulnak, az negatívan hathat a keresletre, és ezáltal a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (h) Vis major, háborúk, polgárháborúk, természeti katasztrófák pl. földrengés negatívan hathatnak az ingatlan tranzakciók számára.
- (i) Az ingatlanközvetítési jutalékszintek változhatnak jogszabályok folytán, illetve a piaci körülmények tükrében és ez negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (j) Amennyiben arányaiban kevesebb ingatlanadó vesz igénybe ingatlanközvetítői szolgáltatást az értékesítés során, az negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (k) Negatív demográfiai adatok, csökkenő lakosság szám negatívan hathatnak a lakóingatlanok iránti keresletre és ezáltal a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.

- (l) A tulajdonlási/bérlési szokásokban bekövetkező negatív változások negatívan hathatnak az ingatlan adásvételi szektor méretére és ezáltal az üzleti eredményekre.
- (m) Az lakóingatlan vásárlás és tulajdonlás több módon részesül állami támogatásban. E támogatások csökkenése a lakóingatlanok iránti kereslet visszaeséséhez vezethet.

2.1.3 Pénzügyi közvetítői piachoz kapcsolódó kockázatok

A Cégcsoport pénzügyi termékek, különösen lakóingatlanhoz kapcsolódó hitelek és lakás-takarékpénztári termékek közvetítését végzi. E tevékenységet a lakóingatlan piac (melynek kockázatait a Tájékoztató 2.1.2 fejezete mutatja be) mellett a jelzáloghitel piac, valamint általános gazdasági tényezők mozgatják, amelyek ciklikusak és amelyekre a DH Csoportnak nincs befolyása. Magyarországon és Lengyelországban a 2008-at követő évek jelentős visszaesését követően 2014-2016 során növekedni kezdett a jelzáloghitel piac, ugyanakkor semmilyen biztosíték nem adható azzal kapcsolatban, hogy a trendek folytatódni fognak. Amennyiben a gazdaság vagy a jelzáloghitel piac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport szolgáltatásai iránti keresletre, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére. E tevékenységgel kapcsolatban többek közt az alábbi kockázati tényezőket javasolt mérlegelni:

- (a) Az hitelközvetítői jutalékszintek változhatnak jogszabályok folytán, illetve a piaci körülmények tükrében és ez negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (b) Negatív változások a hitelfelvételi kedvben csökkenthetik a felvett hitelek számát és összértékét és ezáltal - a kapott jutalékok csökkenésén keresztül - negatívan hathatnak a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (c) Negatív változások a bankok hitelezési hajlandóságában növelhetik a hiteltermékek költségszintjeit, és/vagy csökkenthetik a közvetítési jutalékszinteket és ezáltal negatívan hathatnak a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (d) A banki jutalék megállapodások jellemzően évente megújulnak és az esetleges jutalék csökkentés vagy a jutalékszerkezet kedvezőtlen változása negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (e) A hitelkamatok emelkedése csökkentheti a hitelfelvételi kedvet, a hitelfelvelek számát és/vagy összegét és ezáltal negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (f) Amennyiben arányaiban kevesebb hitelfeltevő vagy lakás-takarékpénztári megtakarító vesz igénybe közvetítői szolgáltatást, az negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (g) A lakáshitelek és lakás-takarékpénztári termékek állami támogatásának csökkenése visszafoghatja, vagy akár meg is szüntetheti e termékek iránti keresletet és ezáltal negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.

2.1.4 Ingatlanbefektetésekhez kapcsolódó kockázatok

A Cégcsoport jelentős befektetési és operatív ingatlanportfólióval rendelkezik, melyet részben bankhitelből finanszíroz. E tevékenység kitett az általános gazdasági helyzet, különösen az ingatlanárak, a jelzáloghitel piac, valamint a bérleti díjszintek változásának. Amennyiben a gazdaság, az ingatlanpiac, vagy a hitelpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport ingatlanjainak piaci értékére, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére. E tevékenységgel kapcsolatban többek közt az alábbi kockázati tényezőket javasolt mérlegelni:

- (a) Az ingatlanárak esetleges negatív változása negatívan hathat a DH Csoport ingatlanjainak értékére.
- (b) Az ingatlanok bérleti díjszintjeinek esetleges csökkenése negatívan hathat a DH Csoport befektetési ingatlanjai jövedelmezőségére.
- (c) A hitelkamatok esetleges emelkedése negatívan hathat DH Csoport tőkeáttétellel vásárolt ingatlanjainak jövedelmezőségére.
- (d) Vis major, természeti katasztrófák, pl. földrengés, negatívan érinthetik a Cégcsoport ingatlaneszköz állományának műszaki állapotát és bár a Cégcsoport rendelkezik ingatlanbiztosításokkal, nem zárható ki, hogy egy jelentős káresemény esetén azok nem fedezik teljes körűen a Cégcsoport által elszenvedett kárt, ami negatív hatással lehet a Cégcsoport ingatlanjainak piaci értékére és a Cégcsoport eredményére.
- (e) A Cégcsoport ingatlanjainak bérlői által okozott károk, bérleti szerződések időtartamát meghaladó, jogtalan tartózkodás negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és eredményére.
- (f) Amennyiben a Cégcsoport cash flow-ja olyan mértékben csökken, hogy nem tudja határidőre teljesíteni bankhiteleinek kamat és tőketörlesztését, az ingatlanjain lévő jelzálogfedezet miatt ingatlanjainak értékesítésére kényszerülhet, mely negatív hatással lehet a Cégcsoport eredményességére.

2.1.5 Ingatlanfejlesztésekhez kapcsolódó kockázatok

A Cégcsoport jelentős részesedéssel rendelkezik az ingatlanfejlesztési tevékenységet végző Investment House Kft-ben (MyCity), amely részben bankhitelből finanszírozza tevékenységét. E tevékenység kitett az általános gazdasági helyzet, különösen a fejlesztési költségszintek, az ingatlanárak, a jelzáloghitel piac, valamint a bérleti díjszintek változásának. Amennyiben a gazdaság, az ingatlanpiac, vagy a hitelpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, vagy az ingatlanfejlesztési költségek emelkednek, az negatívan hathat a MyCity ingatlanfejlesztési projektjei piaci értékére, finanszírozási lehetőségeire, valamint eredményességére és növekedésére. A 2.1.1-2.1.4 pontokban bemutatott kockázatokon felül e tevékenységgel kapcsolatban többek közt az alábbi specifikus kockázati tényezőket javasolt mérlegelni:

- (a) A MyCity ingatlanfejlesztéseinek bevételei nagymértékben függenek attól, hogy a MyCity milyen feltételekkel tudja értékesíteni a lakásokat. Ha a kereslet (le)csökken, vagy a MyCity menedzsmentje nem megfelelő árazási stratégiát választ, az jelentős negatív hatással lehet a MyCity

profitabilitására és a Cégcsoport ingatlanfejlesztési társaságokban tulajdonolt részesedései értékére;

- (b) A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységeinek sikeressége számos tényezőtől függ, úgy mint megfelelő telkek kiválasztása és megvásárlása, építési alapanyagok beszerzése, mérnöki és kivitelezői alvállalkozók megbízása. Amennyiben a MyCity nem képes számára kedvező feltételekkel beszerezni ezen eszközöket és szolgáltatásokat, az jelentős negatív hatással lehet az ingatlanfejlesztési projektek eredményességére és értékére;
- (c) A lakóingatlanok felépítése során számos független fél fog együttműködni tervezés, kivitelezés, műszaki ellenőrzés, és a fejlesztési tevékenység egyéb területein. E szolgáltatóknak számos műszaki követelménynek kell megfelelniük. Nem zárható ki, hogy a műszaki feltételek és normák be nem tartása vagy e szolgáltatók megszűnése, csődje esetén a projektársaságok kártérítési kötelezettséggel fognak tartozni, amit csak részben vagy akár egyáltalán nem tudnak érvényesíteni e szolgáltatókon. Mindez negatívan befolyásolhatja a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékét és hírnevét;
- (d) A magyar ingatlanpiacon tapasztalható áremelkedések és egyéb tényezők hatására jelentősen emelkedett az ingatlanfejlesztési projektek száma az országban. Az építőipari alapanyagok és kivitelezési kapacitások iránt megemelkedett kereslet hatására nem zárható ki az árak emelkedése, a minőség romlása, vagy a kivitelezéshez szükséges idő jelentős emelkedése sem. Ezek valamelyikének vagy mindegyikének hatására jelentősen csökkenhet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményessége és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értéke;
- (e) Az ingatlanfejlesztési projektek költségeinek jövőbeni finanszírozására további jelentős összegű bankhitelt terveznek felvenni a MyCity projektcégei. Nem garantálható ugyanakkor, hogy a tervezett mértékű banki finanszírozás elérhető lesz vagy, hogy a MyCity projektcégei teljesíteni fogják tudni a hitelszerződésekben vállalt feltételeket;
- (f) Az újonnan épített ingatlanok felépítéséhez és értékesítéséhez, valamint a vevő általi birtokbavételhez építési, használatbavételi engedélyk és egyéb hatósági jóváhagyások beszerzése szükséges. Amennyiben ezen engedélyk beszerzése szabályozási változások, az engedélyezési folyamat elhúzódása vagy más okok következtében késedelmet szenved, megghiúsul, vagy a megkapott engedély lejár, annak jelentős negatív hatása lehet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményességére és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére;
- (g) Az építés alatt álló lakások egy részét előértékesítés keretein belül kívánja értékesíteni a MyCity. Nem zárható ki, hogy az előértékesített lakások tulajdonosai jelentős piaci változások vagy egyéb tényezők hatására elállnak a vásárlástól vagy nem teljesítik a fizetési kötelezettségüket. Vevők tömeges elállása vagy fizetési kötelezettségük nem teljesítése jelentős negatív hatással lehet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményességére és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére;
- (h) Az ingatlanok építési munkálatai során számos olyan nem várt esemény következhet be, ami hátráltathatja az ingatlanok építési idejét, növelheti

az építési költségeket vagy akár el is lehetetlenítheti a beruházást. Ide tartoznak többek közt a régészeti leletek, veszélyes anyagok, robbanóanyagok feltárása, vagy földminőségi problémák észlelése. Ezen, vagy ezekhez hasonló események bekövetkezése jelentős negatív hatással lehet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményességére és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére;

- (i) A Cégcsoport legjobb tudomása szerint a MyCity-ben és annak projektjeiben társtulajdonos befektetők jó üzleti hírnévvel rendelkeznek. Nem zárható ki ugyanakkor, hogy a befektető partnerek esetlegesen sérülő reputációja jelentős negatív hatással lehet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményességére, a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére, valamint a MyCity és a Cégcsoport hírnevére.

2.1.6 Alapkezeléshez kapcsolódó kockázatok

A DH Csoport 2016-ban indította el alapkezelési tevékenységét, amely a Tájékoztató időpontjában nem képviselt jelentős részarányt a Cégcsoporton belül. E tevékenység kitétt a befektetési termékek piacán tapasztalható versenynek, az alternatív befektetési hozamok alakulásának, továbbá az általános gazdasági helyzet, különösen az ingatlanárak, a jelzáloghitel piac, valamint a bérleti díjszintek változásának. Amennyiben az alternatív befektetési termékek hozama emelkedik, illetve a gazdaság, az ingatlanpiac, vagy a hitelpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, az negatívan hathat a Cégcsoport által kezelt ingatlanalap nettó eszközértékére, finanszírozási lehetőségeire, valamint hozamtermelő képességére és növekedésére, és azon keresztül a Cégcsoport eredményességére. E tevékenységgel kapcsolatban többek közt az alábbi kockázati tényezőket javasolt mérlegelni:

- (a) Az ILBA a magyar piacon az első nyilvános kifejezetten lakóingatlanba fektető alap így annak kezeléséhez kapcsolódóan sem általános piaci tapasztalatok nem állnak rendelkezésre, sem a Csoport menedzsmentje nem rendelkezik ilyen tapasztalatokkal.
- (b) Amennyiben a DH Csoport nem képes növelni a kezelt vagyon nagyságát, az jelentős negatív hatással lehet a Cégcsoport növekedésére és eredményességére.
- (c) Az Alapkezelő az általa kezelt alap befektetéseit a törvényi szabályozás betartásával és az ILBA befektetési politikáját követve saját belátása szerint állítja össze. Annak ellenére, hogy az Alapkezelő minden befektetést részletes elemzést követően hajt végre, nincs garancia arra, hogy az ingatlanportfólió értéke nem szenved el csökkenést. Amennyiben az Alapkezelő nem ér el kielégítő befektetési hozamokat, úgy befektetési jegy tulajdonosainak egy része, vagy akár teljes egésze a befektetési jegyeik értékesítéséről dönthet és nehezebbé válhat új befektetők megszerzése. A versenytársakhoz képest mért alacsony teljesítmény esetén a befektetők átpártolhatnak más alapkezelőkhöz. Mindezek jelentős negatív hatással lehetnek a DH Csoport üzleti tevékenységére, növekedési kilátásaira, árbevételére, eredményességére illetve pénzügyi helyzetére.
- (d) Az Alapkezelő jelenleg kizárólag ingatlan alapot kezel. Az ILBA-ba áramló vagy abból kivonásra kerülő befektetések mértéke függ attól, hogy az ingatlanbefektetés, mint kollektív befektetés milyen hozam és kockázat profillal rendelkezik más befektetési lehetőségekhez képest. Amennyiben a

befektetők más befektetési formákat részesítenek előnyben, úgy annak jelentős negatív hatása lehet a DH Csoport üzleti tevékenységére, növekedési kilátásaira, árbevételére, eredményességére illetve pénzügyi helyzetére.

- (e) A nyíltvégű alapok befektetői rövid idő alatt kivonhatják befektetéseiket, vagy átcsoportosíthatják azokat eltérő díjstruktúrájú alapokba. A befektetők vagyonkivonásának számos oka lehet, mint például a nem megfelelő befektetési teljesítmény, a kamatlábak változásai, vagy a pénzügyi piacok teljesítményének változásai. Az ILBA-ból történő vagyonkivonás gyorsabb lehet, mint ahogy az Alapkezelő likvidálni tudja annak befektetéseit, aminek következtében elképzelhető, hogy sérülnek a tőkekivonás biztosításának törvényi és szerződéses feltételei. A tőkekivonás negatívan hathat DH Csoport bevételeire. Amennyiben a tőkekivonás következtében csökken a DH Csoport árbevétele, úgy annak materiális negatív hatása lehet a Cégcsoport eredményességére.
- (f) Az ILBA esetleges gyenge teljesítménye negatívan hathat a Cégcsoport reputációjára, általános megítélésére így üzleti eredményeire is.

2.1.7 Általános szabályozási kockázatok

A DH Csoport és a MyCity komplex szabályozói környezetben működnek, tevékenységüket jelentősen befolyásolják a szabályozói környezet, valamint a jogi berendezkedés sajátosságai. Az előre nem látható jogi, működési, adminisztrációs, adózási és egyéb szabályozási változások akár jelentős hatást gyakorolhatnak a Cégcsoport és a MyCity üzleti tevékenységére és pénzügyi eredményességére.

Magyarországon az utóbbi időszakban nagy számban születtek új jogszabályok, amelyek számos esetben rendkívül rövid határidővel eredményeztek alapvető változásokat a korábbi szabályokhoz képest. Ilyen volt többek között a Hpt. egyes rendelkezéseit módosító (beleértve a hitelközvetítői jutalékplafont meghatározó), a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőit érintő törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2015. évi CCXV. törvény.

Nem zárható ki, hogy a szabályalkotás mennyisége és feszített üteme a jövőben is fennmarad, ami a Cégcsoport szabályozott piacon való jelenléte miatt számottevő bizonytalanságot hordozhat magában. Nem zárható ki továbbá, hogy a szabályalkotás esetleg olyan módon és mértékben változtatja meg a működési feltételeket, hogy a Cégcsoport korábbi üzleti modellje nem tartható fenn az új szabályok szerint.

A DH Csoport és a MyCity minden tőlük elvárhatót megtesznek annak érdekében, hogy az alkalmazandó jogszabályoknak megfeleljenek. Ennek ellenére nem zárható ki, hogy a jogszabályi rendelkezéseknek történő meg nem felelés hatósági eljárást és bírságot, vagy egyéb jogkövetkezményeket vonhat maga után. Nem zárható ki továbbá, hogy a Cégcsoport vagy a MyCity tevékenységét érintő jövőbeli szabályozási változások lényegesen negatívan befolyásolják a Cégcsoport eredményességét és a MyCity üzletrészeinek értékét. A Cégcsoport többek közt az alábbi potenciális jogszabályváltozásokban lát kiemelt kockázatot:

- (a) Az ingatlanközvetítés szabályozásának esetleges változása hozhat olyan változásokat, amelyek a Cégcsoport franchise partnereinek – ideértve a saját üzemeltetésű iroda üzletágot is – illetve Értékesítőinek lényegesen hátrányosak lehetnek, különösen az alkalmazotti státusz kötelező előírása

a jelenlegi alvállalkozói státusz helyett, valamint többletképzettségi feltételek kikötése.

- (b) A Magyarországon működő ingatlanközvetítők személyi feltételeire vonatkozó szabályozás nem kétséget kizáróan egyértelmű annak tekintetében, hogy egy adott ingatlanközvetítő cég valamennyi ingatlanközvetítő munkatársának rendelkeznie kell-e a szükséges képesítéssel, vagy elegendő, ha az adott ingatlanközvetítő cég rendelkezik a megfelelő képesítéssel. Bár a Cégcsoport al-franchise partnerei szerződésben vállalják a szükséges engedélyek/képesítés meglétét, amennyiben valamely al-franchise partner mégsem rendelkezik a szükséges engedélyekkel/képesítéssel, egy vonatkozó eljárás megindulása negatívan hathat a DH Csoport reputációjára, árbevételére és profitabilitására.
- (c) A Cégcsoport pénzügyi termékeket közvetítő üzletága számára jelentős üzleti partnerek a hitelintézetek. A hitelintézetekre, illetve a hitelközvetítő tevékenység végzésére vonatkozó szabályozás szigorítása súlyos mértékben negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (d) A Társaság hitelközvetítő leányvállalatai többes ügynökként működnek. Amennyiben a leendő jogszabályok ezt a működési modellt jelentősen korlátozzák, visszaszorítják ezen szereplőket, illetve a hitelközvetítői díj maximumának további csökkentésére kerül sor, úgy az lényegesen hátrányos lehet a DH Csoport tevékenységére, árbevételére és profitabilitására.
- (e) A Cégcsoport magyarországi hiteltanácsadói jelenleg függő ügynöki státuszban végzik tevékenységüket. A hitelközvetítés szabályozásának esetleges változása hozhat olyan változásokat, amelyek a Cégcsoport működése, árbevétele és profitabilitása szempontjából lényegesen hátrányosak lehetnek, különösen az alkalmazotti státusz kötelező előírása a jelenlegi függő ügynöki státusz helyett, valamint többletképzettségi feltételek kikötése, amely lényegesen hátrányos lehet a DH Csoport tevékenységére, árbevételére és profitabilitására.

2.1.8 A DH Csoport piacait erőteljes verseny jellemzi

Mind az ingatlanközvetítői, az ingatlanfejlesztési, alapkezelési valamint a pénzügyi közvetítői piacot erős verseny jellemzi. Amennyiben tovább folytatódik a piac utóbbi időszakban tapasztalt bővülése, újabb belépők megjelenése valószínűsíthető ezeken a piacokon.

Az ingatlanközvetítésre és a pénzügyi közvetítésre jellemző alacsony belépési korlátok mellett megjelenő új belépők erőteljes piacszerzési politikája csökkentheti a jutalékszinteket, illetve növelheti az Értékesítők javadalmazását, ami negatívan hathat a Cégcsoport eredményességére.

Az erős verseny számottevő, előre nem látható fejlesztéseket, befektetéseket tehet szükségessé, továbbá negatív hatással lehet a Cégcsoport termékeinek és szolgáltatásainak áraira, ezért a DH Csoport által elért múltbeli eredmények nem garantálják, hogy a jövőben a Cégcsoport piaci pozíciója, árbevétele vagy nyereségessége eléri, vagy meghaladja a múltbeli szinteket.

2.2 A Társaságra és a DH Csoportra jellemző kockázatok

2.2.1 A DH Csoport üzletfejlesztési tevékenysége nehézségekbe ütközhet, esetleg veszteséges lehet

A Cégcsoport további növekedést tervez mind új üzleti, mind pedig új földrajzi területeken (lásd a Tájékoztató 7.1. fejezetét), amely együtt járhat a munkavállalók/együttműködő partnerek létszámának és a tevékenység méretének növekedésével. Nem garantálható, hogy a DH Csoport stratégiája sikeres lesz, és hogy képes lesz a növekedést hatékonyan és eredményesen kezelni. Nem garantálható továbbá, hogy a terjeszkedés pontosan mikor és milyen mértékben tud hozzájárulni a Cégcsoport eredménytermelő képességéhez.

A DH Csoport bővítette üzleti tevékenységét ingatlanalapok kezelésével kapcsolatos alapkezelési tevékenységgel. Nem zárható ki, hogy e tevékenység nem éri el a kritikus méretet, és nem zárható ki, hogy a Cégcsoport a piaci versenyben rosszul teljesít, mindezek negatívan befolyásolhatják a DH Csoport jövedelmezőségét.

A DH Csoport további külföldi terjeszkedést tervez középtávon, elsősorban Közép-Európában. Ugyanakkor a Cégcsoport a Tájékoztató aláírásának időpontjáig csak korlátozott tapasztalatokat szerzett külföldi piacokon, így nem zárható ki, hogy az ezen országokban tervezett üzleti tevékenység, esetleges projektek nem valósulnak meg, illetve ha megvalósulnak, akkor az előre tervezettnél jelentősebb menedzsment erőforrásokat köthetnek le, előre nem látható magas költségekkel járhatnak, és nem zárható ki, hogy a Cégcsoport a piaci versenyben rosszul teljesít, mindezek negatívan befolyásolhatják a DH Csoport jövedelmezőségét. Több régiós országban nem érhetőek el hivatalos adatok a közelmúlt az ingatlanpiaci tranzakciószámaira és a közvetítói részarányra vonatkozóan. Ezek a piacok kevésbé átláthatóak a DH Csoport számára és ezért nehezen tervezhető az ottani tevékenység.

2.2.2 Smart Ingatlan és Duna House közötti márkafeszültség kockázata

Bár léteznek a világon működő többmárkás ingatlanközvetítési franchise modellek (pl.: Realty Holdings Corp.), a DH Csoport a Smart Ingatlan márkanévvel elkezdett többmárkás franchise modell szerint működni. Nem kizárt, hogy ennek következtében gyengülni fog a Duna House franchise partnereinek bizalma, amelyek kezelése jelentősebb menedzsment erőforrásokat igényelhet és ezen keresztül negatívan hathat az üzleti eredményekre.

2.2.3 Franchise rendszer és az értékesítói hálózat működtetési kockázata

- (a) A Duna House, Smart Ingatlan és Metrohouse franchise partnerek külön jogi személyek és önállóan működtetik vállalkozásaikat. A DH Csoport bevételeinek legnagyobb része a franchise partnerek eredményességétől függ (akár közvetlenül a százalékos franchise díjakon keresztül, akár közvetetten az általuk elért ügyfelek számára nyújtott kapcsolt szolgáltatásokon keresztül). A DH Csoport sikere nagymértékben attól függ, hogy mennyire tudja a megfelelő franchise partnereket kiválasztani, és mennyire tudja őket megtartani, támogatni, oktatni és motiválni. Amennyiben a Duna House, Smart Ingatlan, vagy Metrohouse franchise partnerek eredményessége csökkenne, az negatívan hathat a DH Csoport eredményeire.
- (b) A Cégcsoport franchise partnerei a Cégcsoport márkanéveit, brandjeit (pl.: Duna House, Smart Ingatlan, Metrohouse, stb.) használják, és ezen

brandeket képviselve jelennek meg harmadik személyek előtt. Bár a Cégcsoport és a franchise partner közötti szerződés a franchise partner a brand megítélését hátrányosan érintő viselkedésének esetére kötbérek tartalmaz, nem zárható ki, hogy a franchise partner tevékenysége negatívan tud hatni a brandre, így a teljes DH Csoportra. A DH Csoportnak így kiadásai merülhetnek fel az egyes franchise partnerek által előidézett reputációs kockázatok csökkentése érdekében.

- (c) A Cégcsoport franchise ingatlanközvetítési és pénzügyi termék közvetítési üzletágai rendszeresen változtatják a jutalékrendszerüket a jogszabályi, illetve piaci környezetnek, valamint stratégiai és operatív céloknak megfelelően. Az új jutalékrendszerek bevezetésének pénzügyi eredményességre gyakorolt hatása sokszor nem mérhető fel teljes körűen a bevezetést megelőzően. Bár a Cégcsoport vezetése törekszik arra, hogy a változások pénzügyileg inkább pozitív hatással bírjanak, nem zárható ki teljes mértékben, hogy a változtatások negatívan befolyásolhatják a DH Csoport árbevételét és eredményességét.
- (d) A Cégcsoport franchise partnerei az eladókkal kötött kizárólagos és nem-kizárólagos megbízások alapján végzik tevékenységüket. 2009 óta az illetékes ügyészségek hét megyében kezdeményezték a Duna House Franchise Kft. franchise partnerei által az ingatlanközvetítési megbízásokra alkalmazott blankettaszerződés (mint általános szerződési feltételeket tartalmazó fogyasztói szerződés) egyes rendelkezései tisztességtelenségének vizsgálatát.

A fenti eljárásokban közös, hogy az ügyészségek az ingatlanközvetítési megbízásokra alkalmazott blankettaszerződések megközelítőleg ugyanazon rendelkezéseit kifogásolták (kizárólagos megbízás jelentése, terjedelme, bánatpénz, kötbér kikötése és mértéke, felmondási jog kizárása, illetve korlátozása). Fontos hangsúlyozni, hogy az eljárások csupán a blankettaszerződés egyes - fent részletezett - rendelkezéseit kifogásolták, azt a tényt, hogy a kizárólagos megbízás keretében a versenytársak (azaz az egyéb ingatlanközvetítők) jogszerűen kizárhatók az ingatlan potenciális értékesítéséből, azt egyetlen ügyészség sem kifogásolta.

A hét eljárás közül három esetben született jogerős ítélet. Ezen ügyekben az eljáró bíróságok megállapították, hogy a Duna House franchise partnerek által, a Duna House franchise-hálózat tagjaként adott időszakban alkalmazott megbízási blankettaszerződések egyes feltételei tisztességtelenek, ezáltal a Duna House franchise partnerrel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek (semmissék) ezek a rendelkezések. Hangsúlyozandó, hogy csak a kifogásolt rendelkezések érvénytelenek, nem az egész megbízási szerződés.

A jogerős ítéletek következtében (illetve abban az esetben, ha a semmisséget más, jelenleg folyamatban levő ügyekben a bíróság megállapítja) azon személyek, akik mint megbízók a bíróság által semmissnek nyilvánított általános szerződési feltételt tartalmazó megbízási szerződés alapján a közérdekű kereset megindítását követően bánatpénzt / kötbért fizettek (és kizárólag ők), az adott franchise partner ellen külön keresetet indíthatnak a megbízási szerződésük érvénytelenségének megállapítása és az általuk fizetett bánatpénz / kötbér visszatérítése iránt. A bíróság által semmissnek nyilvánított általános szerződési feltételt

tartalmazó, még élő megbízási szerződések érvénytelenségének megállapítását külön keresettel kérhetik továbbá azok a megbízók, akiknek az ingatlana még nem került értékesítésre vagy az értékesítés az adott franchise partner közreműködése nélkül valósult meg ugyan, de bánatpénz/kötbér fizetésére még nem került sor.

A franchise partnerek a Duna House Franchise Kft-vel kötött franchise szerződés alapján alkalmazzák a blankettaszerződést, így a franchise partnerrel szembeni esetleges sikeres igényérvényesítés esetén fennáll annak lehetősége, hogy a franchise partner a Duna House Franchise Kft-től kéri ezzel kapcsolatos kárának megtérítését, amely (a reputációs kockázatokon túl) kihatással lehet a Duna House Franchise Kft. eredményére is.

Annak ellenére, hogy az első bírósági döntés évekkkel ezelőtt született, a fentiekkel összefüggésben a Tájékoztató időpontjáig jogérvényesítési igény nem érkezett a Társasághoz.

A bírósági döntések alapulvételével a Duna House Franchise Kft. az ingatlanközvetítési megbízásokra alkalmazott blankettaszerződéseket minden esetben felülvizsgálta és a szükséges módosításokat elvégezte. A menedzsment szerint a jelenleg alkalmazott blanketta szerződés összhangban áll a jogszabályokkal.

- (e) A DH Csoport franchise partnerei minden tőlük elvárható megtesznek az ingatlanközvetítési tevékenység megfelelő dokumentálása érdekében. Nem zárható ki ugyanakkor, hogy esetleges adminisztrációs hibák miatt vitás esetekben a DH Csoport franchise partnerei nem tudják megbízási díjra vonatkozó követelésüket érvényesíteni a megbízókkal, azaz az ingatlanjukat értékesítőkkal szemben, és ez hátrányosan hathat a Cégcsoport jutalékbevételeire.

2.2.4 Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak, franchise partnerek, alfranchise partnerek, Értékesítők hiteltanácsadók és hitelszakértők elvesztése negatívan befolyásolhatja a DH Csoport üzleti tevékenységét

- (a) A DH Csoport üzleti teljesítménye és sikere jelentős részben a DH Csoportot irányító vezetésre épül (lásd a Tájékoztató 12.3. „Vezetők” című fejezetét). A Cégcsoport árbevételének jelentős része függ e tapasztalt szakemberek tudásától, hozzáállásától. A DH Csoport lépéseket tesz annak érdekében, hogy versenyképes feltételek biztosításával ezen meghatározó szakembereket megtartsa, ugyanakkor nincs biztosíték arra vonatkozóan, hogy egy vagy több tapasztalt szakembert nem veszít el a Cégcsoport.
- (b) Az ingatlanpiactól nem idegenek a hálózatok közötti vagy a hálózatok és az önálló irodák közötti mozgások. Bár a franchise szerződések tartalmaznak versenytilalmi klauzulákat, ennek ellenére nem zárható ki, hogy a Cégcsoport franchise partnerei elhagyják a Cégcsoportot és más hálózatokhoz csatlakoznak, vagy önálló működésbe kezdenek, esetleg elhagyják az ingatlan szakmát. A múltban nem volt számottevő ez a folyamat, de nem zárható ki, hogy egy jövőbeli esemény egy megnövekedett „kivándorlást” okozna. Ez a kockázat általában annál nagyobb, minél kevesebb a franchise partnerek jutalékbevétele, de egy hibás vezetői döntés is járhat ilyen következményekkel. A franchise

szerződések 2-5 éves határozott időtartamra szólnak és mivel független partnerek, nem biztosított, hogy bármelyik franchise partner meg fogja hosszabbítani a szerződését annak lejáratát követően.

- (c) Az alfranchise partnerek és Értékesítők esetén határozatlan idejű szerződések vannak érvényben. Az ingatlanközvetítói piacot viszonylag magas fluktuáció jellemzi, kimondottan az újonnan szerződött alfranchise partnerek és Értékesítők esetében a szerződéskötést követő első hónapokban. A DH Csoport sikerei nagyban függenek a közvetítói tevékenységhez megfelelő alfranchise partnerek és Értékesítők megtalálásának és megtartásának képességétől. A fluktuáció növekedése negatív hatással lehet a DH Csoport eredményeire.

2.2.5 Jelentős pénzügyi és szerződött többes ügynöki partnerek elvesztésének kockázata

A Cégcsoport 40 fölötti pénzügyi, valamint többes ügynöki céggel áll szerződéses kapcsolatban, melyek közül Magyarországon a 3 legnagyobb partner részesedése 2016 első félévében az üzletág magyarországi árbevételéből 70-75 százalék. A pénzügyi, többes ügynöki céggel kötött szerződések határozatlan időre szólnak, pénzügyi feltételeit pedig évről évre újratárgyalják a felek. A jelentős partnerek bármelyikének elvesztése számottevően rontaná a Cégcsoport eredményességét. Nem zárható ki, hogy a Cégcsoport hitelintézeti, többes ügynöki partnerei közül lesz olyan, amely a jövőben más értékesítési csatornákat választ, vagy amellyel bármely más okból a Cégcsoport nem tudja jelenlegi szerződését megtartani, ami a Cégcsoport bevételeit és nyereségét is jelentősen csökkentheti.

2.2.6 Piaci együttműködések megszűnésének kockázata

A Cégcsoport a Duna House márkanév alatt működő franchise hálózat vonatkozásában kétoldalú ingatlanközvetítési együttműködési megállapodást kötött az Otthon Centrum Kft-vel. Nem garantálható, hogy a megállapodás a jövőben is fenn fog állni, illetve hogy a Cégcsoport ugyanilyen formában és feltételekkel fog benne részt venni, ami a Cégcsoport bevételeit és nyereségét is csökkentheti.

2.2.7 Éven belüli szezonális kockázata

A lakóingatlan és lakáshitel közvetítési tevékenység ki van téve éven belüli szezonális ingadozásoknak. A Cégcsoport költségeinek legnagyobb részét továbbfizetett jutalékok és marketing költségek adják, amelyek változóak, így az árbevételek ingadozását követik. A Cégcsoport költségeinek szintén meghatározó része úgy, mint személyi költségek, bérleti díjak és kamatfizetések változatlanok és nem csökkenthetők az alacsonyabb teljesítményt hozó hónapokban.

2.2.8 Visszaírási kockázat a pénzügyi termékek közvetítési üzletágban

A DH Csoport hitelintézetekkel kötött hitelközvetítési szerződésai lehetővé teszik a hitelintézetek számára a kifizetett közvetítési jutalékok jellemzően 2-5 éven belüli visszairását (azaz visszafizetetését) bizonyos portfólió minőségi feltételek nem teljesülése esetén. A rendelkezésére álló kimutatások alapján a DH Csoport véleménye szerint alacsony a jelentős mértékű visszaírások kockázata, ugyanakkor nem zárható ki, hogy a hitelszerződések tömeges felmondása esetén jutalék visszafizetési kötelezettség merül fel a jövőben.

2.2.9 Banki jutalékok fenntarthatóságának kockázata

A magyarországi hitelközvetítői díjakat érintő 2016. március 21. napjával hatályba lépő szabályozás 2%-ban maximalta a hitel futamideje alatt adható közvetítói jutalék mértékét. Bár a Cégcsoport nem kapott erre vonatkozó jelzést a Tájékoztató időpontjáig, nem zárható ki, hogy egy vagy több hitelintézet hitel-kihelyezési aktivitásának csökkenése, a hitelközvetítők közötti verseny erősödése vagy egyéb okok következtében akár Magyarországon akár Lengyelországban tovább fogja mérsékelni a jutalékok mértékét. A jutalékszintek mérséklődése jelentős negatív hatással lehet a Cégcsoport árbevételére és nyereségére.

2.2.10 A Metrohouse akvizícióhoz kapcsolódó értékelési kockázat

A Kibocsátó a 15.3.4. fejezetben bemutatottak szerint 2016. április 21-én adásvétellel megszerezte a lengyel Metrohouse Csoportot. A megvásárolt társaságok könyv szerinti nettó eszközértéke 128,4 millió forint volt 2016. április 1-jén, míg a társaságok vételára 887,5 millió forintot tett ki, így 813,9 millió forint goodwill és 54,8 millió forint badwill keletkezett a tranzakció által a Kibocsátó pénzügyi kimutatásaiban. Nem garantálható, hogy a Metrohouse Csoport működése során realizálódó üzleti érték eléri a vételarat, valamint az sem, hogy a DH Csoport által nyilvántartott goodwill értékének éves felülvizsgálata során nem lesz szükség annak jelentős csökkentésére, akár teljes leírására. A Metrohouse Csoportban tulajdonolt részesedésen nyilvántartott goodwill csökkenése jelentős negatív hatással lehet a DH Csoport nyereségére.

2.2.11 A Metrohouse akvizícióhoz kapcsolódó szavatossági kockázat

A DH Csoport a Metrohouse Csoport megvásárlásáról szóló adásvételi szerződésben az ilyen helyzetekben szokásos szavatossági nyilatkozatokat kapott az eladótól. E szavatossági nyilatkozatok nemteljesülése esetén az eladónak kártérítési kötelezettsége van 3,6 millió lengyel zloty-ig. Nem garantálható ugyanakkor, hogy a kártérítési limit fedezi a DH Csoport által elszenvedett kárt, valamint hogy annak összege rövid időn belül, vagy egyáltalán behajtható az eladótól. Nem garantálható továbbá, hogy a DH Csoport nem szenved olyan kárt a fent említett adásvételi szerződéssel összefüggésben, amelyre nem terjednek ki az eladó szavatossági nyilatkozatai.

2.2.12 A Metrohouse Csoport sikeres integrációjának kockázata

A DH Csoport menedzsmentje számos lehetőséget lát a Metrohouse Csoport működésének és piaci pozíciójának javítására, ugyanakkor akvirált cégek integrációjában nem rendelkezik tapasztalattal. Nem zárható ki, hogy a Metrohouse Csoport integrációja az előre tervezettnél jelentősebb menedzsment erőforrásokat köthet le, előre nem látható magas költségekkel járhat, és nem zárható ki, hogy a Cégcsoport menedzsmentje által tervezett fejlesztések nem, vagy csak sokkal lassabban vihetők végbe. Mindezek negatívan befolyásolhatják a DH Csoport jövedelmezőségét.

2.2.13 Érdekkonfliktus kockázata

Az ILBA többek közt ingatlanközvetítői és ingatlankezelői szolgáltatást tervez igénybe venni a DH Csoporttól, valamint ingatlanokat vásárolhat a Cégcsoporttól. Bár az MNB jóváhagyta az ezen együttműködésekre vonatkozó eljárási rendet, nem zárható ki, hogy az MNB saját hatáskörben felülvizsgálja ezen döntését.

2.2.14 Eladósodottság kockázata

A Cégcsoport a Tájékoztató 15.2 pontjában bemutatottak szerint több kölcsönszerződést kötött a Raiffeisen Bank Zrt-vel ingatlanvásárlások és a Metrohouse Csoport felvásárlásának finanszírozására. Emellett folyószámlahittel és kötvényből származó kötelezettséggel is rendelkezik a Cégcsoport. 2016. június 30-án a Cégcsoport kölcsönökből és kötvényből származó kötelezettségeinek összege 1,4 milliárd forint volt. Amennyiben a Cégcsoport által vásárolt ingatlanok piaci értéke jelentősen visszaesik, vagy a Cégcsoport üzletágainak árbevétele, nyeresége, vagy cash flow-ja bármilyen okból jelentősen lecsökken, nem garantálható, hogy a Cégcsoport kellő fedezettel fog rendelkezni a tőke-, és kamattörlesztések határidőre való teljesítéséhez.

A Kibocsátó 50%-os tulajdonában lévő Investment House Kft. (MyCity) és annak leányvállalatai összesen 300 millió forint összegű hitelkeret szerződést kötöttek a Raiffeisen Bank Zrt-vel ingatlanfejlesztési telkek refinanszírozására. A hitelszerződésben a Cégcsoport készfizető kezességet vállalt. 2016. szeptember 15-én a hitelkeretből lehívott kölcsön összege 280 millió forint volt. A MyCity további hitelfelvételt tervez az ingatlanfejlesztések építési költségeinek finanszírozására. Amennyiben a MyCity és annak projektársaságai által tulajdonolt ingatlanok piaci értéke jelentősen visszaesik, vagy a MyCity projektársaságainak tervezett beruházásai bármilyen okból jelentősen késnek, vagy az ingatlanok értékesítése elmarad a tervezettől, nem garantálható, hogy a MyCity kellő fedezettel fog rendelkezni a tőke-, és kamattörlesztések határidőre való teljesítéséhez. Mindez jelentős negatív hatással lehet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményességére és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére.

2.2.15 Ingatlanfejlesztés finanszírozási kockázata

A Kibocsátó 50%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik az Investment House Kft. (MyCity) közös irányítású ingatlanfejlesztő holdingcégben, továbbá a MyCity 100%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik három projektcégben, valamint 50%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik egy projektcégben. Amennyiben a MyCity és a projektcégei ingatlanfejlesztési tevékenysége során finanszírozási igény merül fel, úgy nem garantálható, hogy a Kibocsátó társtulajdonosai a kívánt ütemezésben és összegben fognak tudni további finanszírozást nyújtani a MyCitynek. Ebben az esetben az adott fejlesztési projekt folytatása a Kibocsátótól tulajdoni hányadát meghaladó mértékű finanszírozást kívánhat meg, ami negatívan érintheti a Cégcsoport cash flow-ját.

2.2.16 Komplex informatikai rendszerek kockázata

A DH Csoport versenyképességének megőrzése és eredményességének fenntartása vagy erősítése érdekében alapvető fontosságú az informatikai rendszereinek folyamatos fejlesztése. Nincs biztosíték arra, hogy a Cégcsoport informatikai fejlesztései minden esetben időben és sikerrel támogatni tudják a Cégcsoport eredményességét és stratégiai céljainak elérését.

A DH Csoport személyes és különösen érzékeny üzleti adatokat, információkat kezel, melyekre szigorú törvényi szabályozások vonatkoznak. A Cégcsoport számára kulcsfontosságú kérdés adatainak, valamint ügyfelei és partnerei adatainak megfelelő védelme, bármilyen típusú adatvesztések és a külső-belső informatikai betörések elkerülése. Mindazonáltal nem zárható ki, hogy a DH Csoport által megfelelőnek ítélt elővigyázatosság ellenére a Cégcsoport számára kulcsfontosságú adatok elvesztése vagy eltulajdonítása a DH Csoportnak a jövőben jelentős kárt okozhat.

A Cégcsoport és a franchise hálózatainak napi üzletmenete nagy mértékben függ a DH Csoport informatikai rendszereitől, ezért nem zárható ki, hogy egy hosszabb, több napos rendszerleállás jelentős negatív hatással lehet a Cégcsoport, annak franchise partnerei, vagy Értékesítői üzletmenetére, árbevételére és nyereségére

A Cégcsoport informatikai rendszereinek fejlesztését alvállalkozók végzik. Bár a Cégcsoport minden tőle elvárhatóat megtesz, nem zárható ki, hogy az alvállalkozók késedelmes vagy nem szerződés szerinti teljesítése miatt a Cégcsoport számára meghatározó informatikai fejlesztések nem kellő időben készülnek el.

A 2016 áprilisában megvásárolt Metrohouse Csoport Lengyelországban használt informatikai rendszere eltér a DH Csoport magyarországi rendszereitől. Nem zárható ki, hogy a két rendszer között kompatibilitási problémák merülnek fel, ami nehezítheti a társaságok közötti adatáramlást, a Metrohouse Csoport irányítását, valamint a DH Csoport rendszeres pénzügyi tájékoztatási kötelezettségének betartását. Amennyiben a Metrohouse Csoport informatikai rendszerei hiányos vagy pontatlan adatokat szolgáltatnak, annak jelentős negatív hatásai lehetnek a DH Csoport menedzsmentjének reakció képességére, valamint a DH Csoport növekedésére, árbevételére és nyereségére.

2.2.17 A DH Csoport esetlegesen nem tart lépést a piac technológiai, fejlődési irányjaival

A DH Csoport piacainak fejlődését, befolyásolja a technológiai fejlődés. A technológiai fejlődés nem csak átalakíthatja a DH Csoport által kiszolgált szolgáltatások piacait, de egyes szolgáltatások esetében teljesen meg is szüntetheti azokat. Amennyiben e piacokon olyan megoldások, technológiák kerülnek előtérbe, melyekben a DH Csoport nem rendelkezik megfelelő tapasztalatokkal, vagy amelyekhez nincs hozzáférési lehetősége (pl. szabadalmi védetség miatt), úgy az a Cégcsoport piacvesztéséhez, árbevételének és jövedelmezőségének csökkenéséhez vezethet.

2.2.18 Adókockázat

Az adóhatóság jogosult arra, hogy ellenőrizze a társaságok adóügyeit az adott adózási év végétől számított öt évig. A Cégcsoport minden tőle elvárhatóat megtesz a szabályoknak megfelelő működés érdekében, egy jövőbeli adóvizsgálat során azonban nem zárható ki, hogy a Társaságnál számottevő kiadást jelentő megállapításokra kerülhet sor.

2.2.19 GVH által indított eljárásokból fakadó kockázatok

A Cégcsoport két tagja, a Társaság, és a Duna House Franchise Kft. ellen versenyfelügyeleti eljárást indított a GVH. A folyamatban lévő eljárást a Tájékoztató 18. pontja mutatja be részletesen.

Bár a Cégcsoport meggyőződése szerint működése jogszerű és az ingatlanközvetítési piaci versenyt ösztönző, nem zárható ki, hogy a versenyfelügyeleti eljárás az alábbi következményekhez vezet:

- (i) A GVH bírságot szabhat ki, amely bírság összege legfeljebb a Társaság és a Duna House Franchise Kft, illetve azon - a GVH határozatban azonosított - vállalkozáscsoport a határozat meghozatalát megelőző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet, amelynek a bírsággal sújtott vállalkozás a tagja.

- (ii) A GVH határozata alapján a Cégcsoport egyes üzletági működését vagy szerződéseit oly módon lesz köteles megváltoztatni, amely a Cégcsoport pénzügyi eredményességét akár rövid és hosszútávon is negatívan érintheti.
- (iii) A GVH határozata alapján esetleges jogellenes károkozó magatartás esetén a károsult felek kártérítést követelhetnek a Cégcsoporttól.

2.2.20 Egyéb hatósági kockázatok

A Cégcsoport működése szempontjából az adott országban illetékes adóhatóságokon és a versenyhivatalokon kívül számos más hatóság is jogosult a Cégcsoport szabályoknak megfelelő működését ellenőrizni. Egy jövőbeli hatósági vizsgálat során nem zárható ki, hogy a Cégcsoportnak számottevő kiadást vagy bevétel csökkenést jelentő megállapítások történjenek.

2.2.21 Adatkezelés kockázata

A Cégcsoport nagyszámú személyes adatot és üzleti titkot kezel, mely tevékenységgel szemben a kapcsolódó törvényi szabályozás rendkívül szigorú követelményeket támaszt. A DH Csoport minden tőle telhetőt elkövet az adatkezelés szabályainak minden tekintetben való megfelelés érdekében, de nem zárható ki, hogy az eljáró bíróság vagy hatóság hiányosságokat állapít meg a Cégcsoport gyakorlatával kapcsolatban és jogkövetkezményt alkalmaz, akár kártérítést ítélhet meg vagy bírságot szabhat ki.

2.2.22 Nyilvánossá válás működési kockázata

A Társaság nyilvánosan működő részvénytársasággá alakulásának, tőzsdei bevezetésének és részvényeinek tőzsdei kereskedésének következtében új feladatkörökkel bővülnek, illetve bővültek a Cégcsoport szervezeti egységeinek feladatai. Nem zárható ki, hogy a Cégcsoport jelenlegi erőforrásai nem lesznek elegendőek a megnövekedett feladatok elvégzésére és új alkalmazottakat kell felvennie. Szintén nem zárható ki továbbá, hogy a Cégcsoport bérszintjeinek emelésére kényszerül új, magasan képzett alkalmazottak felvételéhez, amelyek negatív hatással lehetnek a Cégcsoport profitabilitására.

A nyilvános működés a transzparencia követelmények következtében a versenytársak számára is nagyobb rálátást biztosít a társaság működésére, amely negatív hatással lehet a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.

2.2.23 Potenciális döntésképtelenségi helyzet az Investment House Kft-ben

Az Investment House Kft-ben a Társaság és az Eldar Investments Ltd. 50-50%-os tulajdoni részesedéssel rendelkeznek. Ez a tulajdonosi struktúra potenciális döntésképtelenségi helyzetet eredményezhet. Adott esetben az egyik tag blokkolhatja a döntéshozatalt a társaság taggyűlésén, ami végső soron a cég törvényes működését is veszélyeztetheti.

Az Investment House Kft. (MyCity) létesítő okirata szerződésminta alapján készült, nem tartalmaz rendelkezést egy esetleges döntésképtelenségi helyzetet feloldására. Hasonlóképpen szindikátusi szerződés sem szabályozza ezt a helyzetet.

Az Investment House Kft-be mindkét tag egy-egy ügyvezetőt delegált, akik önálló aláírási joggal rendelkeznek, így potenciálisan előfordulhat, hogy az Eldar Investments Ltd. által delegált ügyvezető a hatáskörét a DH Csoport által delegált

ügyvezetővel történő egyeztetés nélkül gyakorolja.

2.2.24 A MH Usługi Wspólne S.A. fizetőképzetlenségének kockázata

A jelentős tevékenységet nem folytató MH Usługi Wspólne S.A. azon Metrohouse Csoport tagja, amelyet 2016. április 21-én a Társaság adásvétel keretében megszerzett. A MH Usługi Wspólne S.A. egyes tartozásai tekintetében több, mint 3 hónapos késedelembe van, ezért több hitelező végrehajtási eljárást kezdeményezett. A vonatkozó lengyel jogszabályok szerint az adós akkor tekinthető fizetőképzetlennek és abban az esetben kell csődvédelmet kérnie, ha késedelme három hónapot meghaladja. Az akvizíciót követően a Társaság haladéktalanul megkezdte az MH Usługi Wspólne S.A. tartozásainak rendezését, de nem zárható ki, hogy valamely nem jelentős tartozás vonatkozásában valamely hitelező további eljárási cselekményeket kezdeményezzen.

2.2.25 A Metrohouse Csoport munkaügyi vitákba bonyolódhat vagy bérköltségei emelkedhetnek

A Metrohouse Csoporthoz tartozó vállalatok által foglalkoztatottak többsége egyéni vállalkozó. Ez a Metrohouse Csoport vállalatai számára költséghatékony megoldás, mivel az egyéni vállalkozók maguk fizetik társadalombiztosítási járulékaikat és adójukat, valamint a Metrohouse Csoporthoz tartozó vállalatok nem kötelesek az alkalmazottakat egyébként megillető olyan juttatásokat biztosítani, mint a túlóradíj, fizetett szabadság vagy munkaviszonnal összefüggő egyéb juttatások. Fennáll ugyanakkor a veszélye annak, hogy az egyéni vállalkozó személyekkel kötött megállapodások munkaszerződésé váló átminősítésére tegyenek kísérletet. Egy ilyen átminősítés esetén a Metrohouse Csoport tagjait pótlólagos, munkaviszonyból fakadó, illetve társadalombiztosítási járulék és személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terhelné.

2.3 A részvényekre, vagy a részvényekbe történő befektetésre jellemző kockázati tényezők

2.3.1 Részvénytőke kockázata

A magyar részvénytőke nyitottsága és viszonylag kis mérete miatt erőteljesen függ a nemzetközi piaci folyamatoktól; teljesítményének alakulására kihatnak a nemzetközi, főleg az európai tőke- és pénzügyi mozgások, amelyek a Társaság vagy a magyar gazdaság eredményességétől független árfolyammozgásokat is eredményezhetnek. A Társaság részvényei árfolyamának alakulását lényegesen befolyásolhatja továbbá az ingatlan-, és hitelközvetítő vállalkozások, valamint a szolgáltatási szektor általános tőkepiaci megítélése, valamint a magyar országkockázat befektetői megítélése is.

2.3.2 Árfolyamváltozás kockázata

A Részvények árfolyamát a tőzsdén a piaci kereslet és kínálat változása befolyásolja. Az árfolyam ezért előre nem jelezhető irányban és mértékben változhat. A jövőben az árfolyamok a piac változásától, a Társaság eredményességétől, a Társaság jövőbeni növekedési kilátásaitól, a befektetők szubjektív megítélésétől, Magyarország, Lengyelország és az ingatlan-, hitelközvetítési, ingatlanbefektetési, ingatlanfejlesztési és alapkezelési szektor kockázati megítélésétől, valamint egyéb tényezőktől függően növekedhetnek, illetve csökkenhetnek is. A Társaság Részvényeivel a BÉT-en történő kereskedés megkezdését követően várhatóan a kis és közepes kapitalizációjú részvények közé lesznek sorolhatók, amely részvények kereskedését általában az alacsony likviditás és az árfolyam nagy volatilitása, vagyis érzékenysége és ingadozása jellemzi.

Bár a jelen Tájékoztatóban bemutatottak szerint lehetőség van a Részvények tőzsdei árfolyamának stabilizációjára a Stabilizációs Időszak alatt, tekintettel arra, hogy az árfolyamstabilizáció csak egy jog és nem köteleesség a Vezető Forgalmazó számára, így nem garantálható, hogy árfolyamstabilizációs lépésekre sor fog kerülni. Továbbá kiemелendő, hogy a már esetlegesen megkezdett stabilizáció bármikor megszüntethető. Ugyiszintén nem garantálható, hogy a stabilizáció képes lesz elérni a célját, azaz stabilizációs intézkedések ellenére sem garantálható a részvényárfolyam stabilitása, emelkedése.

2.3.3 Részvény értékeléssel kapcsolatos kockázat

A Medasev International az Értékesítő Részvényesben eszközölt apport értékét (amelyet a cégbíróság 2015. augusztus 27-én jegyzett be a cégnyilvántartásba) a Cégcsoport 2014-es pénzügyi számai alapján határozta meg számviteli célokból. Nem garantálható, hogy az ezen értékelésből számított árfolyamot eléri vagy meghaladja a Részvények tőzsdei kereskedés során kialakuló árfolyama.

A Társaság a Metrohouse Csoport részvényeinek megvásárlása során részben saját részvénnyel egyenlítette ki a vételárat. A kialakult vételár a felek közti tárgyalási folyamat eredménye. Nem garantálható, hogy az ezen értékelésből számított árfolyamot eléri vagy meghaladja a Részvények tőzsdei kereskedés során kialakuló árfolyama.

A Részvények tényleges árfolyama a Cégcsoport mindenkori üzleti teljesítményétől és a piaci körülményektől függően akár lényegesen és tartósan eltérhet a Medasev International által (külső szakértők bevonása nélkül) végzett apportértékelés során számított értéktől.

2.3.4 Likviditási kockázat

Nem garantálható, hogy a másodpiacon a Részvényeknek kialakul egy likvid piaca. Egy illikvid piac kialakulása negatív hatással lehet a Részvények árfolyamára és növelheti volatilitásukat

2.3.5 Osztalékfizetés kockázata

Osztalékfizetésre abban az esetben kerülhet sor, ha a Társaság rendelkezik osztalékként felosztható vagyonnal. A Társaság nem tudja garantálni, hogy tevékenysége a jövőben nyereséges lesz (azaz, hogy rendelkezni fog-e osztalékként felosztható vagyonnal). Az adózott eredmény felhasználásáról, annak esetleges visszaforgatásáról vagy osztalékfizetésre történő felhasználásáról, csakúgy, mint az esetleges osztalék mértékéről a Társaság közgyűlése dönt

Nem zárható ki, hogy bár a Társaság rendelkezik osztalékként felosztható vagyonnal, a fő részvényesek a közgyűlésen úgy határozzanak, hogy osztalékfizetésre nem, vagy az osztalékpolitikában meghirdetett mértéknél kisebb mértékű osztalék kerül kifizetésre.

A Társaság által kifizethető osztalék összegét korlátozza, hogy a Raiffeisen Bank Zrt-vel kötött hitelszerződés értelmében a Cégcsoport konszolidált IFRS szerinti saját tőkéjének osztalékfizetést követően el kell érnie i) a konszolidált mérlegfőösszeg 50 százalékát, és ii) 1.119.125.000,- Ft plusz az Új Részvények kibocsátási értékét, de legfeljebb 2,5 milliárd Ft-os értéket. Amennyiben a saját tőke összege eléri a 2,5 milliárd forintot, akkor kizárólag a i) pontban leírtak alkalmazandók. A feltétel nem teljesülése esetén a Raiffeisen Bank Zrt. jóváhagyása szükséges az osztalékfizetéshez.

Nem zárható ki, hogy a Társaság konszolidált saját tőkéje a jövőben nem felel meg a fenti feltételeknek, mint ahogy az sem, hogy ez esetben a Raiffeisen Bank Zrt. megtagadja az osztalékfizetés jóváhagyását.

2.3.6 Kereskedés kockázata

A Társaság tevékenységét, üzletmenetét jelentősen befolyásoló információkat, adatokat a hatályos jogi szabályozásnak megfelelően a Társaságnak nyilvánosságra kell hoznia, amely információk közlése vagy előírt tájékoztatási köteleességek elmulasztása a Tpt. és a BÉT Általános Üzletszabályzatában meghatározott esetekben a Részvények kereskedésének felfüggesztését is eredményezheti.

2.3.7 Adózási szabályok változásának kockázata

A Részvényekkel való kereskedés során elért árfolyamnyereség, osztalék és tranzakciók adózására a Tájékoztató lezárásának időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben változhatnak, amelyek a Részvényesek számára hátrányosak lehetnek.

2.3.8 Kivezetés kockázata

A BÉT-en jegyzett nyilvános társaságok törvény szerint kivezethetők a BÉT-ről és zártkörűen működő részvénytársasággá alakíthatók. Nincs biztosíték arra nézve, hogy a jövőben egy meghatározó tulajdonos nem dönt a Kibocsátó Részvényeinek BÉT-ről való kivezetéséről. Amennyiben a Társaság Részvényei kivezetésre kerülnek a BÉT-ről, akkor azok tőzsdén kívüli forgalma rendkívül korlátozott mértékű lehet.

2.3.9 Felhígulás kockázata

Egy esetleges jövőbeni tőkeemelés során, amennyiben a részvényes jegyzési elsőbbségi joga kizárásra vagy korlátozásra kerül, vagy a részvényes - a jegyzési elsőbbségi joga ellenére - nem vesz részt a tőkeemelésben, úgy részesedése a Társaságban relatíve csökken (felhígul).

2.3.10 Lock up kockázata

Az Értékesítő Részvényes, a Medasev International, Gay Dymshiz, Doron Dymshiz, az MKC Investments Sp. z.o.o, valamint a Cégcsoport menedzsmentjének egyes tagjai a részvényeikre értékesítési korlátozást vállaltak, de nincs rá biztosíték, hogy a korlátozás időtartamának lejárta után nem értékesítik Részvényeiket, ami a kínálat növekedésén keresztül negatív hatással lehet az árfolyamra.

A Cégcsoport menedzsmentjének és az MKC Investments Sp. z.o.o esetében a vállalt értékesítési korlátozást kötbér biztosítja. Ennek ellenére nem garantálható, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségeiket megszegve a korlátozás lejárata előtt nem értékesítik az értékesítési korlátozással érintett Részvényeket.

2.3.11 Befolyásoló tulajdonosok irányításának kockázata

Nem zárható ki, hogy a meghatározó részesedéssel rendelkező részvényesek érdekei nem minden esetben esnek egybe a kisebbség érdekeivel.

A Társaság Részvényeinek árfolyamát jelentősen befolyásolhatja a meghatározó részesedéssel rendelkező részvényesek akár közvetlenül, vagy kapcsolt vállalkozásaikon keresztül történő, esetleges nagyobb mértékű részvényeladása.

2.3.12 A Nyilvános Értékesítés meghiúsulásának kockázata

A Nyilvános Értékesítés megghiúsul, ha a Tpt. 33. § (2) bekezdése és a Tájékoztató 5.1.4 pontja szerinti, a Nyilvános Értékesítés eredményességének feltételül szabott legkisebb mennyiség, azaz 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény lejegyzésére nem került sor.

Nem garantálható, hogy Nyilvános Értékesítés eredményességének feltételül szabott 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény lejegyzésére sor kerül, azaz nem garantálható, hogy a Nyilvános Értékesítés nem hiúsul meg.

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés megghiúsul, a Társaság nem fogja kezdeményezni a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését. Ilyen esetben a befektetők által megszerezni kívánt Részvények ellenértékeként teljesített befizetések maradéktalanul visszafizetésre kerülnek (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a befektetők részére, a befektetők által tett Részvényjegyzési Nyilatkozatok pedig hatályukat veszítik.

2.3.13 A Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonásának kockázata

A Tpt. 47. § (8) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve az Értékesítő Részvényes fenntartja a jogot, hogy az Értékesítésre Felajánlott Részvényeknek a befektetők értékpapírszámláján történő jóváírásai a jelen Tájékoztatóban foglalt Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást visszavonja.

A Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást az Értékesítő Részvényes egyoldalúan visszavonja, amennyiben (i) az Értékesítő Részvényes véleménye szerint olyan, a Tájékoztató aláírásakor előre nem látható változások történnek, események következnek be a nemzetközi vagy magyar pénzügyi, politikai, gazdasági, jogszabályi vagy piaci körülményekben, amelyek előreláthatóan lényegesen negatívan befolyásolják az Értékesítést, a Részvényekkel történő másodpiaci kereskedést vagy a befektetők pénzügyi érdekeit, illetve (ii) a Zártkörű Értékesítés megghiúsul. A Zártkörű Értékesítés megghiúsul, amennyiben

- (a) a Zártkörű Értékesítés keretében nem érkezett érvényes ajánlat, vagy
- (b) a Társaság, az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó az 5.3. pontban foglaltaknak megfelelően saját diszkrécionális döntésük alapján nem fogadtak el ajánlatot a Zártkörű Értékesítés keretében, vagy
- (c) a Zártkörű Értékesítési Ár (amelyen a Tájékoztató 5.2.3. pontja alapján a Nyilvános Értékesítési Ár alapul) nem éri el a Minimális Árat.

Nem zárható ki, hogy a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonására nem fog sor kerülni.

Amennyiben a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonására kerül sor, a Társaság nem fogja kezdeményezni a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését. Ilyen esetben a befektetők által megszerezni kívánt Részvények ellenértékeként teljesített befizetések maradéktalanul visszafizetésre kerülnek (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a befektetők részére, a befektetők által tett Részvényjegyzési Nyilatkozatok pedig hatályukat veszítik.

2.3.14 A Nyilvános Értékesítésre vonatkozó forgalomba hozatali eljárás felfüggesztésének kockázata

A Tpt. 47. § (8) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve az Értékesítő Részvényes fenntartja a jogot, hogy az Értékesítésre Felajánlott Részvényeknek a befektetők értékpapírszámláján történő jóváírásáig a jelen Tájékoztatóban foglalt Nyilvános Értékesítésre vonatkozó forgalomba hozatali eljárást (jegyzést) felfüggeszse.

A Nyilvános Értékesítésre vonatkozó forgalomba hozatali (jegyzési) eljárást az Értékesítő Részvényes felfüggeszti, amennyiben a forgalomba hozatali (jegyzési) eljárás időtartama alatt olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomására, amely a Tájékoztató kiegészítését szükségessé teszi. A forgalomba hozatali eljárás felfüggesztésére a Tájékoztató kiegészítésének közzétételéig de legfeljebb a forgalomba hozatali eljárás végéig kerülhet sor.

Nem zárható ki, hogy a Nyilvános Értékesítésre vonatkozó forgalomba hozatali eljárás felfüggesztésére nem fog sor kerülni. Ugyancsak nem zárható ki, hogy a Nyilvános Értékesítésre vonatkozó forgalomba hozatali eljárás felfüggesztése következtében, illetve azzal összefüggésben nem kerül sor a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonására, illetve a Nyilvános Értékesítés megghiúsulására, amelyekre vonatkozó kockázatokat a 2.3.12. és a 2.3.13. pontok részletezik.

3. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

A **DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048384) (a „**Társaság**”), a **Medasev Int. (Cyprus) Ltd** (székhelye: CY-6022 Larnaca, Ermou, 106-108 Stoa G. I. Kizi Ermou Block Flat/Office 110, Ciprus; nyilvántartási száma: HE 203598) (a „**Medasev International**”) és a **Medasev Holding Kft.** (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-209753) (az „**Értékesítő Részvényes**”) mint a Tájékoztatóban szereplő információkért egyetemlegesen felelős személyek (a Társaság, a Medasev International és az Értékesítő Részvényes együttesen: „**Felelősségvállaló Személyek**”) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 29. § (2) bekezdésének és a Budapesti Értéktőzsde Általános Üzletszabályzatának megfelelően kijelentik, hogy a Tájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Társaság Részvényei, valamint a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A jelen Tájékoztató elkészítése során a Felelősségvállaló Személyek a tőlük elvárható módon törekedtek arra, hogy a Tájékoztató a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden, a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Részvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot. A Felelősségvállaló Személyek legjobb tudomása szerint a Tájékoztatóban, illetőleg az arról és a Részvényekről közzétett Hirdetményben közölt adatok, adatcsoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, amelyek lehetővé teszik a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Részvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítélését. A Felelősségvállaló Személyek legjobb tudomása szerint a Tájékoztató és a Hirdetmény félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan tény, amely veszélyezteteti a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Részvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítélését.


A Medasev International mint a Társaságban jelentős részesedéssel rendelkező személy a befektetői bizalom erősítése érdekében írja alá a jelen nyilatkozatot.

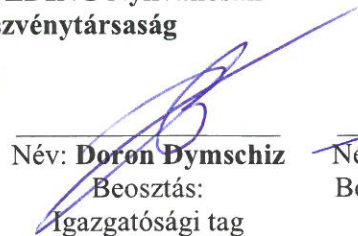
A fentiek fényében a Tájékoztató tartalmáért való felelősség kizárólag a Felelősségvállaló Személyeket terheli, a Forgalmazók a Tájékoztató tartalmáért nem vállalnak felelősséget.


Budapest, 2016. október 10.


**DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan
Működő Részvénytársaság**

Medasev Holding Kft.

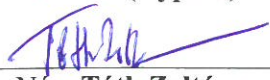

Név: **Gay Dymisch**
Beosztás:
Igazgatósági tag


Név: **Doron Dymisch**
Beosztás:
Igazgatósági tag


Név: **Gay Dymisch**
Beosztás: ügyvezető


Név: **Doron Dymisch**
Beosztás: ügyvezető

Medasev Int. (Cyprus) Ltd


Név: **Tóth Zoltán**
Beosztás: meghatalmazott

4. RÉSZVÉNYEK

4.1 A Részvényekre vonatkozó információk

A Társaság cégjegyzékbe bejegyzett alaptőkéje 153.050.000,- Ft (azaz egyszázötvenhárommillió-ötvenezer forint), amely

- 3.060.000 darab 50,- Ft, azaz ötven forint névértékű névre szóló "A" sorozatú törzsrészvényből (Részvények) (ISIN azonosítója: HU0000135090), valamint
- 1.000 darab 50,- Ft, azaz ötven forint névértékű névre szóló "B" sorozatú osztalékelsőbbiséget biztosító Dolgozói Részvényből (ISIN azonosítója: HU0000136288) áll.

A Részvények dematerializált formában kerültek előállításra.

A Részvények névértéke, illetve kibocsátási értéke teljes egészében a Társaság rendelkezésére lett bocsátva.

Valamennyi Értékesítésre Felajánlott Részvény "A" sorozatú törzsrészvény (ISIN azonosítója: HU0000135090).

A Részvényekkel szabályozott piacon eddig nem történt kereskedés. A vonatkozó jogszabályokkal összhangban a BÉT-re kizárólag a Részvények (és nem a Dolgozói Részvények) kerültek bevezetésre, azaz a Társaság által kibocsátott valamennyi "A" sorozatú törzsrészvény (ISIN azonosítója: HU0000135090) azzal, hogy a Részvényekkel a tőzsdei kerekedés a jelen Tájékoztató időpontjában a vonatkozó jogszabályokkal összhangban még nem kezdődött/kezdődhetett meg.

A Részvényeket a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.) mint központi értéktár központi értékpapírszámlán tartja nyilván.

A Társaság 2015 őszén már megkísérelte a részvényeinek nyilvános forgalomba hozatalát, amelyhez kapcsolódóan a vonatkozó kibocsátási tájékoztató, valamint a hirdetmény közzétételét az MNB mint piaci felügyelet engedélyezte, és a BÉT is jóváhagyta határozatában a Társaság részvényeinek tőzsdei bevezetését. A Társaság részvényei 2015. október 28. napjával felkerültek a BÉT terméklistájára, a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága pedig bejegyezte a Társaság nyilvánosan működő részvénytársaságként történő továbbműködését. Ezt követően 2015. november 9-én megkezdődött a Társaság részvényeire vonatkozó nyilvános jegyzési időszak. Tekintettel arra, hogy a részvényértékesítés időszaka alatt olyan törvényjavaslat került az országgyűlés elé, amely a Társaság egyik üzleti szegmensének teljesítményére nézve jelentős bizonytalanságokat teremtett, a Társaság és az Értékesítő Részvényes a kibocsátási tájékoztató kiegészítését és a jegyzési eljárás felfüggesztését kezdeményezte az MNB-nél, melyre sor is került. Mivel a jogszabály-módosítás folyamata a jegyzési időszak végéig nem zárult le, a Társaságnak nem volt lehetősége a kibocsátási tájékoztató kiegészítésére olyan módon, amely megfelelő és biztos információs támpontot adhatott volna a befektetőknek a megalapozott döntéshozatalhoz. Erre tekintettel a Társaság és az Értékesítő Részvényes 2015. november 20-án a részvényjegyzési eljárás a kibocsátási tájékoztatóban meghirdetettek szerinti lezárása mellett döntött, és annak meghosszabbítását nem kezdeményezte. Mivel a jegyzési időszak alatt a felfüggesztés következtében az eredményes jegyzés feltételének számító 180.000 darabnál kevesebb részvény jegyzésére került sor, a részvényértékesítési eljárás eredménytelennek minősült.

4.1.1 A Részvények kibocsátása és a Részvények Tőzsdei Bevezetése alapjául szolgáló fontosabb jogszabályok:

- (a) a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény;
- (b) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény; és
- (c) a 2003/71/EK irányelvnek a tájékoztatóban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló Bizottság 809/2004/EK Rendelete.

4.1.2 Szavazati jog

A Részvényhez fűződő szavatok száma megegyezik a részvény névértékével. A Dolgozói Részvényhez fűződő szavatok száma szintén megegyezik a részvény névértékével.

4.1.3 Jegyzési elsőbbség

Az alaptőke pénzbeli hozzájárulás ellenében, új törzsrészvények kibocsátásával történő felemelése esetén a részvényeseket az újonnan kibocsátandó részvények átvételére legfeljebb a részvénykönyvbe bejegyzett részvényeik darabszámának a társaság által kibocsátott valamennyi részvény darabszámához viszonyított részesedésük arányában megillető darabszámú részvény tekintetében elsőbbségi jog illeti meg., amennyiben a Közgyűlés (vagy a Közgyűlés felhatalmazása alapján az Igazgatóság) a jegyzési elsőbbségi jogot nem korlátozta vagy zárta ki.

4.1.4 Likvidációs hányadhoz való jog

A Társaság jogutód nélküli megszűnése esetén a Részvényes jogosult a tartozások kiegyenlítését követően a Társaság végelszámolás vagy felszámolás lefolytatását követően maradt felosztható vagyonából a Részvényei névértékével arányos részesedésre.

4.1.5 Osztalékhoz való jog

A társaság saját tőkéjéből a részvényes javára, annak tagsági jogviszonyára tekintettel kifizetést a társaság fennállása alatt a Ptk-ban meghatározott esetekben és a tárgyévi adózott eredményből, illetve szabad eredménytartalékkal kiegészített tárgyévi adózott eredményből teljesíthet.

Az Igazgatóság javaslatára a közgyűlés dönt abban a kérdésben, hogy az adózott eredmény mely része legyen a vállalkozásba visszaforgatandó, és mely része osztalékként kifizetendő (osztalékról szóló döntés).

A Dolgozói Részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendelt el, a Dolgozói Részvények az ugyanazon év tekintetében, a Társaság IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól (melynek alapja: IAS 40 befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása) megtisztított értéke 6%-ának megfelelő összeg (a továbbiakban: "Maximum Osztalékelsőbbségi Összeg") erejéig a Részvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra. A fentiekben túl nem képezi a Dolgozói Részvények osztalékalapját a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiba tőkemódszerrel bevont részesedések

eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözete.

A Dolgozói Részvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően (i) a Dolgozói Részvények nem jogosítanak osztalékra a Maximum Osztalékelsőbbségi Összeg fölött, továbbá (ii) a Dolgozói Részvények akkor sem jogosítanak osztalékra, amennyiben az adott pénzügyi év tekintetében az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti adózás utáni eredmény negatív.

A Dolgozói Részvényekhez fűződő osztalékelsőbbségi jog nem kumulatív. Ennek megfelelően, amennyiben egy adott év tekintetében a közgyűlés úgy döntött, hogy osztalékfizetésre nem kerül sor, vagy a közgyűlés által elhatározott osztalék összege a Maximum Osztalékelsőbbségi Összegnél alacsonyabb összegben került megállapításra, úgy a későbbi években elhatározott osztalék vonatkozásában erre hivatkozással a Dolgozói Részvények alapján nem támasztható osztalékigény.

A közgyűlés döntése alapján a Társaság a részvényeseket megillető osztalékot nem pénzbeli vagyoni értékű juttatásként is teljesítheti a Ptk. vonatkozó rendelkezéseivel összhangban.

Az osztalékfizetés időpontját az Igazgatóság határozza meg (osztalék kifizetéséről szóló döntés). Az Igazgatóság jogosult az osztalék több részletben történő kifizetéséről dönteni. Az osztalék egy vagy több részletben történő kifizetése vonatkozásában az Igazgatóság jogosult eltérőképpen rendelkezni a Részvények, illetve a Dolgozói Részvények vonatkozásában.

Osztalékra az a részvényes jogosult, aki az Igazgatóság által meghatározott és az osztalékfizetésre vonatkozó közleményben meghirdetett fordulónapon lefolytatott tulajdonosi megfeleltetés alapján a részvénykönyvben szerepel. Amennyiben az osztalékfizetés az Igazgatóság döntése értelmében több részletben történik, úgy az osztalékra való jogosultságot minden egyes osztalék-kifizetés előtt az előző mondatban foglaltaknak megfelelően kell megállapítani.

Az Igazgatóság által meghatározott, az osztalékfizetésre való jogosultság szempontjából releváns időpont az osztalékfizetésről döntő közgyűlés időpontjától eltérhet.

A Társaság köteles az Ex-kupon Nap előtt két Tőzsdennappal nyilvánosságra hozni az osztalék végleges mértékét. Az Ex-kupon Nap legkorábban a kupon mértékét megállapító közgyűlést követő harmadik Tőzsdenap lehet.

A fel nem vett osztalékhoz való jog az általános 5 éves elévülési időszak alatt évül el.

Amennyiben a jogszabályi feltételek fennállnak, két egymást követő Sztv. szerinti beszámoló elfogadása közötti időszakban az Igazgatóság osztalékkelőleg fizetéséről is határozhat.

A Társaság által kifizethető osztalék összegét korlátozza, hogy a Raiffeisen Bank Zrt-vel kötött hitelszerződés értelmében a Cégescsoport konszolidált IFRS szerinti saját tőkéjének osztalékfizetést követően el kell érnie i) a konszolidált mérlegfőösszeg 50 százalékát, és ii) 1.119.125.000,- Ft plusz az Új Részvények kibocsátási értékét, de legfeljebb 2,5 milliárd Ft-os értéket. Amennyiben a saját tőke összege eléri a 2,5 milliárd forintot, akkor kizárólag a i) pontban leírtak alkalmazandók. A feltétel nem teljesülése esetén a Raiffeisen Bank Zrt. jóváhagyása szükséges az osztalékfizetéshez.

4.1.6 **Visszaváltásra vonatkozó rendelkezések**

A Részvények nem visszaválthatók.

4.1.7 **Átváltási feltételek**

A Részvények nem átválthatók. A Társaság nem bocsátott ki átváltható vagy becserélhető értékpapírokat, illetve opciós utalványokat.

4.1.8 **A Részvények szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások**

- (a) Az Értékesítésre Felajánlott Részvények átruházhatósága nem korlátozott.
- (b) Az Értékesítő Részvényes és a Medasev International a jelen Tájékoztató aláírásával kinyilvánítja azon határozott szándékát, hogy a Részvények piacának és tőzsdei kereskedésének kiszámíthatósága érdekében az Allokációt követő 1 éven belül nem értékesít további Részvényeket és nem szavaz meg olyan határozati javaslatokat, amely alapján az Allokációt követő 1 éven belül az Új Részvények kibocsátásán túlmenően a Társaság alaptőkéjét felemelnék vagy olyan értékpapírt bocsátának ki, amelyek a Társaság részvényeinek lejegyzésére, megvásárlására vagy átvételére jogosít, illetve nem köt a fentiekre vonatkozó megállapodásokat.
- (c) A Társaság a jelen Tájékoztató aláírásával kinyilvánítja azon határozott szándékát, hogy a Társaságra irányadó ellentétes jogszabályi kötelezettség hiányában és az Új Részvények kibocsátásán túlmenően, az Allokációt követő 1 éven belül nem kezdeményez, illetve a Társaság Igazgatósága nem hajt végre alaptőke-emelést a Társaságnál, még abban az esetben sem, ha erre az Igazgatóságot a Közgyűlés felhatalmazta.
- (d) 2016. szeptember 21. napján a Társaság, az MKC Investments Sp. z.o.o., az Értékesítő Részvényes és a Medasev International részvény adásvételi szerződést kötöttek (a szerződést a Tájékoztató 15.3.4. pontja mutatja be részletesen), amelyben 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 fent hivatkozott részvény adásvételi szerződés alapján nem kerülnek eladásra az Értékesítő Részvényesnek.
- (e) Gay Dymshiz és Doron Dymshiz vállalják, hogy a Részvények piacának és tőzsdei kereskedésének kiszámíthatósága érdekében az Allokációt követő 1 éven belül nem értékesítenek Részvényeket.
- (f) A Cégcsoport felsővezetőinek és más személyeknek mindösszesen 44.728 darab Részvény került értékesítésre. Ezen 44.728 darab részvény személyenkénti megoszlását a 12. fejezet tartalmazza. A vonatkozó részvény adásvételi szerződések rögzítik, hogy a Részvény megszerzője a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését követő 1 évig nem értékesítheti ezen Részvényeket, illetve ezen 1 év elteltével, valamint minden további év elteltével a megszerzett Részvényt mennyiség 10 és 20 százalék közötti része szabadul fel a részvényértékesítési korlát alól. A részvényértékesítési korláttal érintett Részvényekre Gay Dymshiz és Doron Dymshiz elővételi joggal és visszavásárlási joggal rendelkezik.

A Dolgozói Részvények átruházhatósága a Ptk. vonatkozó rendelkezései szerint korlátozott, de ezen Dolgozói Részvények nem képezik részét a tranzakciónak, illetve nem kerülnek, nem kerülhetnek a BÉT-re bevezetésre.

4.1.9 A Részvényekkel kapcsolatos nyilvános vételi ajánlattételi, kizorítási és kényszerértékesítési rendelkezések

Az MNB által jóváhagyott nyilvános vételi ajánlatot kell tenni legalább a Tpt.-ben meghatározott minimum áron (i) a 25%-ot meghaladó mértékű befolyásszerzéshez, ha a befolyást szerző részvényesen kívül senki sem rendelkezik a szavazati jogok tíz százalékát meghaladó befolyással; vagy egyébként (ii) a 33%-ot meghaladó mértékű befolyásszerzéshez a Társaságban.

A Tpt. 76/D. § (1) bekezdése értelmében, ha a Tpt. 69. § (6) bekezdés e) pont szerint az ajánlattevő (i) a vételi ajánlat, illetve az önkéntes vételi ajánlat felügyeleti jóváhagyására vonatkozó kérelmében úgy nyilatkozott, hogy a vételi jogával élni kíván; (ii) a sikeres vételi ajánlat, illetve az önkéntes vételi ajánlat lezárását követő három hónapon napon belül kilencven százalékot elérő vagy azt meghaladó mértékű befolyással rendelkezik a céltársaságban; és (iii) igazolja, hogy megfelelő fedezettel rendelkezik a vételi jog tárgyát képező részvények megszerzéséhez szükséges ellenérték teljesítéséhez, akkor a vételi ajánlat, illetve az önkéntes vételi ajánlat lezárását követő három hónapon belül vételi jogot gyakorolhat a céltársaságnak a tulajdonába nem került részvényei tekintetében.

Ha a vételi ajánlati eljárás lezárásakor az ajánlattevőnek a céltársaságban fennálló befolyása eléri a kilencven százalékot, a fennmaradó részvények tulajdonosainak a kilencven százalékos befolyás bejelentésének közzétételét követő kilencven napon belül írásban megtett kérésére köteles e részvényeket is megvásárolni.

A vételi jog, vagy az eladási jog gyakorlásának eredményeképpen megszerzendő részvények ellenértéke a vételi ajánlatban, illetve az önkéntes vételi ajánlatban meghatározott vételár és az egy részvényre jutó saját tőke értéke közül a magasabb összeg. Saját tőkeként a legutolsó, könyvvizsgáló által hitelesített éves beszámolóban feltüntetett értéket kell figyelembe venni azzal, hogy ha a Társaság a számviteli jogszabályok értelmében összevont (konszolidált) beszámoló készítésére kötelezett, akkor a saját tőkén a konszolidált saját tőke értendő.

Az előbbieken részletezett jogszabályi rendelkezéseket leszámítva a Részvényekkel kapcsolatban nincsenek kötelező átvételi ajánlatra és/vagy kizorításra és/vagy kényszereladásra vonatkozó rendelkezések.

A Társaság Részvényeire a Tájékoztató dátumát megelőző időszakban nem tettek nyilvános vételi ajánlatot.

4.2 A részvénytőke története

A Társaság 2003-ban 3.000.000,- Ft (hárommillió forint) jegyzett tőkével alakult Blue Duna Properties Ingatlanforgalmi, -Kezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság néven.

A Társaság neve 2004 decemberében változott DUNA HOUSE HOLDING Ingatlanforgalmi, -Kezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságra, amely név alatt a Társaság 2015. március 31-ig folytatta tevékenységét. Ezen időszak alatt a Társaság jegyzett tőkéje változatlanul és folyamatosan 3.000.000,- Ft (hárommillió forint) volt.

A Társaság 2015. március 31-ével hatályosan átalakult zártkörűen működő

részvénytársasággá, amellyel összefüggésben a jegyzett tőkéje 150.000.000,- Ft-ra (egyszázötvenmillió forintra) emelkedett, amely 3.000.000 darab 50,- Ft, azaz ötven forint névértékű névre szóló "A" sorozatú törzsrészvényből állt.

A Társaság jegyzett tőkéje (alaptőkéje) 2015. május 27-én dolgozói részvények forgalomba hozatalával 50.000,- Ft-tal (ötvenezer forinttal) - felemelésre került. Ezen alaptőke-emelés keretében 1.000 darab 50,- Ft, azaz ötven forint névértékű névre szóló "B" sorozatú osztalékelsőbbiséget biztosító Dolgozói Részvény került kibocsátásra. Az alaptőke felemelését a cégbíróóság 2015. június 3-án jegyezte be a cégnyilvántartásba.

2015. július 30. napján a Társaság részvényesei a jegyzett tőke (alaptőke) új részvények forgalomba hozatalával történő felemeléséről határoztak. Ezen alaptőke-emelés keretében 60.000 darab 50,- Ft, azaz ötven forint névértékű névre szóló "A" sorozatú Részvény került kibocsátásra részvényenként 208,- Ft-os áron. Az alaptőke felemelését a cégbíróóság 2015. augusztus 10-én jegyezte be a cégnyilvántartásba.

Ezt követően a Társaság jegyzett tőkéjében további változás nem történt. Ennek megfelelően jelenleg a Társaság jegyzett tőkéje 153.050.000,- Ft (azaz egyszázötvenhárommillió-ötvenezer forint), amely

- 3.060.000 darab 50,- Ft, azaz ötven forint névértékű névre szóló "A" sorozatú törzsrészvényből (Részvények), valamint
- 1.000 darab 50,- Ft, azaz ötven forint névértékű névre szóló "B" sorozatú osztalékelsőbbiséget biztosító Dolgozói Részvényből áll.

A jegyzett tőke összege teljes egészében pénzbeli hozzájárulásból áll.

5. ÉRTÉKESÍTÉS, ÉRTÉKESÍTÉST KÖVETŐ TŐKEEMELÉS ÉS TŐZSDEI BEVEZETÉS

5.1 Az Értékesítésre vonatkozó általános információk

5.1.1 Két értékesítési szakasz: Nyilvános Értékesítés és Zártkörű Értékesítés

Az Értékesítésre az alábbiakban részletezettek szerinti Nyilvános Értékesítés és Zártkörű Értékesítés keretében kerül sor.

A Zártkörű Értékesítés a Tpt. 14. §-a szerinti értékpapír zártkörű forgalomba hozatala, amely során Részvény kizárólag minősített befektetők és olyan befektetők részére kerül felajánlásra, akik egyenként legalább százezer euró vagy annak megfelelő értékben vásárolnak a Részvényből.

A Nyilvános Értékesítés a Tpt. szerint értékpapír nyilvános forgalomba hozatalának minősül. A Tpt. 21. § (1) bekezdése értelmében értékpapír nyilvános forgalomba hozatala esetén kibocsátási tájékoztató és hirdetmény (a továbbiakban: hirdetmény) készítendő és teendő közzé. A jelen Tájékoztató a fent megjelölt jogszabályi kötelezettség alapján készült.

5.1.2 A Nyilvános Értékesítés és a tőzsdei kereskedés megkezdése időrendjének áttekintése

A jelen Tájékoztatóban bemutatott tranzakció (azaz a nyilvános Értékesítés és a tőzsdei kereskedés megkezdésének) időrendjét az alábbi táblázat foglalja össze.

Lépés	Dátum, tervezett dátum
1. A BÉT a Részvények tőzsdei bevezetését a 434/2015. számú határozatában engedélyezte. (A Társaság Részvényei BÉT terméklistájára 2015. október 28. napján felvételre kerültek, de a Részvényekkel való tőzsdei kereskedésre a Tájékoztató közzétételének időpontjában a vonatkozó jogszabályok alapján még nincs lehetőség. A Részvények tőzsdei kereskedésének megkezdését a BÉT Általános Üzletszabályzata szerint külön eljárásban kérelmezheti a Társaság.)	2015. október 27.
2. A Nyilvános Értékesítés céljából készített jelen Tájékoztató és a Hirdetmény közzétételét az MNB a H-KE-III-716/2016. számú határozatában engedélyezte.	2016. október 12.
3. A Nyilvános Jegyzési Időszak tervezett ideje: (A Nyilvános Jegyzési Időszak a harmadik napját követően az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó együttes döntése alapján bármikor lezárható, amennyiben ezen rövidebb időszak alatt a Nyilvános Értékesítés keretében megszerezhető 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény	2016. október 17-től 2016. október 27-ig. (Amennyiben nem kerül sor a jegyzés korai lezárására.)

lejegyzésre került a befektetők által.)

4. Az Értékesítést követő tőkeemelés (lásd az 5.7. pontot) tervezett ideje: A Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követően haladéktalanul (de legfeljebb 5 munkanapon belül)
5. A tőzsdei kereskedés megkezdésének tervezett dátuma: A jogszabályok által lehetővé tett legkorábbi időpontban, előreláthatólag a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követő 2-4 héten belül.

5.1.3 Az Értékesítő Részvényes, valamint az Értékesítésben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége

A (i) Kibocsátó Igazgatósága és Felügyelőbizottsága tagjainak, valamint a Kibocsátó felsővezetésének a jelen Tájékoztató 12. „Igazgatási, irányító és felügyelő szervek” című fejezetében részletesen bemutatott érdekeltségein, (ii) az Értékesítő Részvényesnek az Értékesítésre Felajánlott Részvények sikeres értékesítéséhez fűződő érdekeltségén, (iii) továbbá a Vezető Forgalmazónak az őt megillető díjhoz fűződő érdekeltségén túlmenően az Értékesítéssel kapcsolatban nincsenek jelentőséggel bíró, a jelen Tájékoztatóban bemutatandó további érdekeltségek.

5.1.4 Az Értékesítésre Felajánlott Részvények száma

(a) Az Értékesítésre Felajánlott Részvények teljes száma

Az Értékesítés (tehát a Nyilvános Értékesítés és a Zártkörű Értékesítés együttesen) során **összesen** maximum 900 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény kerül értékesítésre, azzal, hogy a Green Shoe Részvények értékesítése esetén (lásd a Tájékoztató 5.6 pontját) az Értékesítésre Felajánlott Részvények száma a ténylegesen Értékesített Részvények (ideértve a Zártkörű és Nyilvános Értékesítést) további legfeljebb 15%-át kitevő, de további maximum 90 ezer darab Green Shoe Részvénnyel növekedhet, azaz az Értékesítés során Értékesítésre Felajánlott Részvények maximális száma a Green Shoe Részvények értékesítése esetén sem haladhatja meg a 990 ezer darabot.

(b) A Nyilvános Értékesítés keretében Értékesítésre Felajánlott Részvények száma

A Nyilvános Értékesítés során 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény kerül értékesítésre. **A Tpt. 33. § (2) bekezdése alapján 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény értékesítése a Nyilvános Értékesítés keretében a Nyilvános Értékesítés eredményessége feltételének minősül; azaz amennyiben a Nyilvános Értékesítés keretében az Értékesített Részvények darabszáma nem éri el a 150 ezer darabot, úgy a Nyilvános Értékesítés meghiúsul (lásd 5.1.6. pontot).**

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés során leadott befektetői igények meghaladják ezen Részvény-darabszámot, akkor a Kibocsátó, az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó együttesen, diszkrecionális alapon dönthet arról is, hogy a kereslet függvényében a Zártkörű Értékesítés céljaira szánt részvény mennyiség terhére maximum 450 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvénnyel megemelik a Nyilvános Értékesítés céljaira szánt részvénymennyiséget. Ez azt jelenti, hogy a Nyilvános Értékesítés keretében legfeljebb 600 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény kerül értékesítésre. A Nyilvános Értékesítés céljaira szánt részvénymennyiség megemeléséről szóló döntés a Nyilvánosságra Hozatali Helyeken az 5.2.4. pont szerinti tájékoztatás keretében közzétételre kerül.

5.1.5 Az Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információ

Az Értékesítésre Felajánlott Részvények megszerzése az Értékesítő Részvényestől adásvétel formájában történik, függetlenül attól, hogy az Értékesítés a Nyilvános Értékesítés vagy a Zártkörű Értékesítés során történik.

Az Értékesítés jelen Tájékoztató szerinti lebonyolításának lehetővé tétele érdekében az Értékesítő Részvényes az Értékesítésre Felajánlott Részvények maximális 900 ezer darabos, továbbá a Green Shoe Részvények maximális 90 ezer darabos mennyiségét legkésőbb az árazási napot megelőző munkanapon a Vezető Forgalmazónál zárolt értékpapírszámlán letétbe helyezi.

A Nyilvános Értékesítés lebonyolításával összefüggésben az Értékesítő Részvényes a Vezető Forgalmazóval nyilvános forgalmazói szerződést kötött, valamint az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó konzorciumi megállapodást kötött a Társforgalmazókkal.

A Nyilvános Értékesítés során a Forgalmazók az Értékesítő Részvényes javára eljárva a jelen Tájékoztatóban foglaltak szerint működnek közre az értékesítésben.

5.1.6 A Nyilvános Értékesítés megghiúsulása, a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonása, a Nyilvános Értékesítésre vonatkozó forgalomba hozatali eljárás felfüggesztése

A Nyilvános Értékesítés megghiúsul, ha a Tpt. 33. § (2) bekezdése és a Tájékoztató 5.1.4 pontja szerinti, a Nyilvános Értékesítés eredményességének feltételül szabott legkisebb mennyiség, azaz 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény lejegyzésére nem került sor.

A Tpt. 47. § (8) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve az Értékesítő Részvényes fenntartja a jogot, hogy az Értékesítésre Felajánlott Részvényeknek a befektetők értékpapírszámláján történő jóváírásáig a jelen Tájékoztatóban foglalt Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást visszavonja, illetve a vonatkozó forgalomba hozatali eljárást (jegyzést) felfüggeszse.

A Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást az Értékesítő Részvényes egyoldalúan visszavonja, amennyiben (i) az Értékesítő Részvényes véleménye szerint olyan, a Tájékoztató aláírásakor előre nem látható változások történtek, események következnek be a nemzetközi vagy magyar pénzügyi, politikai, gazdasági, jogszabályi vagy piaci körülményekben, amelyek előreláthatóan lényegesen negatívan befolyásolják az Értékesítést, a Részvényekkel történő másodpiaci kereskedést vagy a befektetők pénzügyi érdekeit, illetve (ii) a Zártkörű Értékesítés megghiúsul. A Zártkörű Értékesítés megghiúsul, amennyiben

- (a) a Zártkörű Értékesítés keretében nem érkezett érvényes ajánlat, vagy
- (b) a Társaság, az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó az 5.3. pontban foglaltaknak megfelelően saját diszkrecionális döntésük alapján nem fogadtak el ajánlatot a Zártkörű Értékesítés keretében, vagy
- (c) a Zártkörű Értékesítési Ár (amelyen a Tájékoztató 5.2.3. pontja alapján a Nyilvános Értékesítési Ár alapul) nem éri el a Minimális Árat.

A Nyilvános Értékesítésre vonatkozó forgalomba hozatali (jegyzési) eljárást az Értékesítő Részvényes felfüggeszti, amennyiben a forgalomba hozatali (jegyzési) eljárás időtartama alatt olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomására, amely a Tájékoztató kiegészítését szükségessé teszi. A forgalomba hozatali eljárás felfüggesztésére a Tájékoztató kiegészítésének közzétételéig de legfeljebb a forgalomba hozatali eljárás végéig kerülhet sor.

A Nyilvános Értékesítés megghiúsulása vagy a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonása esetén a befektetők által megszerezni kívánt Részvények ellenértékéért teljesített befizetések a vonatkozó jogszabályokkal és a jelen Tájékoztatóban foglaltakkal összhangban a forgalomba hozatali eljárás lezárásának a napját követő 7 napon belül maradéktalanul visszafizetésre kerülnek (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a befektetők részére, a befektetők által tett Részvényjegyzési Nyilatkozatok pedig hatályukat veszítik.

A Nyilvános Értékesítés megghiúsulása vagy a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonása esetén a Társaság nem fogja kezdeményezni a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését.

5.2 A Nyilvános Értékesítés részletes feltételei

5.2.1 A Nyilvános Értékesítésben részt venni jogosult személyek

A Nyilvános Értékesítésben kizárólag az alábbi befektetők vehetnek részt:

- (a) külföldi és belföldi cselekvőképes természetes személyek; és
- (b) Gazdálkodó Szervezetek.

Az Értékesítő Részvényes és a Forgalmazók fenntartják maguknak a jogot, hogy visszautasítsák azon személyek részvételét a Nyilvános Értékesítésben, akik külföldi (nem magyar) állampolgárok, illetve külföldi (nem magyar) honossággal, adóügyi illetőséggel rendelkeznek, ideértve azt, ha az alábbi országok valamelyikének állampolgárai vagy amelyek valamelyik alábbi országban honosak és/vagy rendelkeznek adóügyi illetőséggel:

- USA,
- Japán,
- Új-Zéland,
- Malajzia,
- Szingapúr,

ha a Részvények értékesítése felvetheti valamely külföldi jog megsértését.

5.2.2 Elővásárlási jog hiánya

A Társaság jelenlegi Részvényeseinek az Értékesítésre Felajánlott Részvények vonatkozásában nem áll fenn elővásárlási joga.

5.2.3 A Nyilvános Értékesítés keretében értékesítésre kerülő Értékesítésre Felajánlott Részvények értékesítési ára

- (a) Az Értékesítésre Felajánlott Részvények Minimális Ára (kivéve az 5.2.3(b) pontban írtakat) 3 900,- Ft, azaz háromezer-kilencszáz forint, Maximális Ára 5 250,- Ft, azaz ötezer-kettőszázötven forint.

Az 5.2.3(b) pontban írtak kivételével

- (i) a Nyilvános Értékesítési Ár megegyezik a Zártkörű Értékesítési Árral, ha a Zártkörű Értékesítési Ár magasabb a Minimális Árnál és alacsonyabb a Maximális Árnál,
- (ii) a Nyilvános Értékesítési Ár megegyezik a Minimális Árral, ha a Zártkörű Értékesítési Ár megegyezik a Minimális Árral. Amennyiben a Zártkörű Értékesítési Ár *alacsonyabb* lenne a Minimális Árnál, akkor a Zártkörű Értékesítés meghiúsul, és a Tájékoztató 5.1.6. pontjával összhangban a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást az Értékesítő Részvényes visszavonja, illetve
- (iii) a Nyilvános Értékesítési Ár megegyezik a Maximális Árral, ha a Zártkörű Értékesítési Ár megegyezik a Maximális Árral vagy azt meghaladja.

A Nyilvános Értékesítési Ár forintban fizetendő.

A Zártkörű Értékesítési Ár a befektetők által a Nyilvános Jegyzési Időszak alatt, azzal párhuzamosan zajló Zártkörű Értékesítés keretében leadott ajánlatok (könyvpítés) alapján a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követően, az árazáskor kerül meghatározásra a Társaság, az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó által közösen oly módon, hogy az maximalizálja az Értékesítő Részvényes bevételeit (és közvetetten az 5.7. fejezet szerinti tőkeemelésen keresztül a Kibocsátó bevételeit), ugyanakkor a Zártkörű Értékesítés keretében a másodpiaci forgalom lehetséges támogatása céljából megfelelő mértékű potenciális kielégítetlen keresletet is biztosítson. Sem a Társaság, sem az Értékesítő Részvényes, sem a Vezető Forgalmazó nem vállal semmilyen felelősséget azzal kapcsolatban, hogy az árazás és az allokáció következtében a Részvények másodpiaci ára az Értékesítést követően emelkedni fog.

- (b) Az 5.2.3(a) pontban írtak általánosságát nem érintve az Értékesítő Részvényes legfeljebb 75 000 darab Értékesítésre felajánlott Részvényt kedvezményes áron ajánl fel értékesítésre a Nyilvános Értékesítés keretében („Kedvezményes Részvények”).

Kedvezményes Részvények kizárólag a Nyilvános Értékesítés keretében kerülnek értékesítésre.

A Kedvezményes Részvények a Nyilvános Értékesítés keretében felajánlott Részvényekből kerülnek felajánlásra, így a Kedvezményes Részvények darabszáma nem növeli a Nyilvános Értékesítésre felajánlott Részvények darabszámát.

A Kedvezményes Részvények vételára minden esetben a Nyilvános Értékesítési Ár 90%-a, még akkor is, ha az így kialakult ár alacsonyabb lenne a Minimális Árnál. Következésképpen a Kedvezményes Részvények 10%-os árkedvezménnyel kerülnek értékesítésre a befektetők részére.

A Kedvezményes Részvények darabszáma legfeljebb 75 000 darab Részvény azzal, hogy egyetlen befektető sem szerezhethet a Kedvezményes Részvényekből 250 darabnál többet. Az előző mondatban írtaknak megfelelően a Kedvezményes Részvények darabszáma akként kerül meghatározásra, hogy az az alábbiakban meghatározott darabszám közül az alacsonyabb:

- (i) 75 000 darab, illetve
- (ii) az a darabszám, ami ahhoz szükséges, hogy valamennyi befektető részére az 5.2.6. pontban írt kártyaleosztási módszerrel allokálásra kerüljön a 250 darab Kedvezményes Részvény, vagy amennyiben az adott befektető 250 darab Részvélynél kevesebbet jegyzett, akkor az általa jegyzett darabszám.

A Kedvezményes Részvények jegyzése tekintetében a befektetőknek nem szükséges külön Részvényjegyzési Nyilatkozatot aláírniuk/megtenniük; a Kedvezményes Részvények befektetők közötti allokálása a jelen Tájékoztató 5.2.6. pontjában írtaknak megfelelően az egyenlő bánásmód elve alapján történik. A Kedvezményes Részvények befektetők közötti allokálása tekintetében a Részvényjegyzési Nyilatkozatot tevő személyek (befektetők) azonos elbánás alá esnek függetlenül attól, hogy a Részvényjegyzési Nyilatkozatot a Nyilvános Jegyzési Időszak alatt mikor tették.

A Kedvezményes Részvények befektetők közötti allokálásának részletes szabályait a jelen Tájékoztató 5.2.6. pontja tartalmazza.

5.2.4 A befektetők tájékoztatása

A Kibocsátó a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását (lásd Tájékoztató 5.2.5(a) pontját) követő 5 napon belül bejelenti annak eredményét az MNB-nek, valamint a befektetők és a tőkepiacok tájékoztatása érdekében azt a Nyilvánosságra Hozatali Helyeken nyilvánosságra hozza. Amennyiben arra sor kerül, a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás visszavonását, illetve a forgalombahozatali eljárás felfüggesztését a Kibocsátó haladéktalanul bejelenti az MNB-nek, valamint a befektetők és a tőkepiacok tájékoztatása érdekében azt a Nyilvánosságra Hozatali Helyeken nyilvánosságra hozza. A jelen pontban foglalt tájékoztatás, többek között, kiterjed az alábbiakra:

- a Nyilvános Értékesítés és a Zártkörű Értékesítés sikeressége (eredményessége) vagy megghiúsulása,
- amennyiben arra sor került a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás visszavonása, illetve a forgalomba hozatali eljárás felfüggesztése,

- amennyiben arra sor került, a Nyilvános Értékesítés céljaira szánt részvény mennyiség felemelése a Zártkörű Értékesítés céljaira szánt részvény mennyiség terhére,
- a Nyilvános Értékesítés során tett érvényes Részvényjegyzési Nyilatkozatokban igényelt Részvények száma és a Nyilvános Értékesítés során tett érvényes Részvényjegyzési Nyilatkozatok alapján a befektetőknek juttatandó Értékesítésre Felajánlott Részvények száma, beleértve a Kedvezményes Részvények számát,
- a Zártkörű Értékesítés keretében értékesített Értékesítésre Felajánlott Részvények száma, és
- a Nyilvános Értékesítési Ár, a Zártkörű Értékesítési Ár és a Kedvezményes Részvények vételára.

5.2.5 A Nyilvános Értékesítés keretében történő jegyzés menete

- (a) A Nyilvános Jegyzési Időszak, a Nyilvános Értékesítés korai lezárásának lehetősége

A Nyilvános Értékesítésre a Tpt. szerinti jegyzési eljárás formájában kerül sor. A Nyilvános Jegyzési Időszak 9 munkanap, amely 2016. október 17. napjától (hétfő) 2016. október 27. napjáig (csütörtök) tart (feltéve, hogy nem kerül sor a Nyilvános Jegyzési Időszak következő bekezdésben szabályozott korai lezárására vagy a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás visszavonására).

A Nyilvános Jegyzési Időszak a harmadik napját követően az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó együttes döntése alapján bármikor lezárható, amennyiben ezen rövidebb időszak alatt a Nyilvános Értékesítés keretében megszerezhető 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény lejegyzésre került a befektetők által (lásd a Tájékoztató 5.1.4 pontját). Az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó a Nyilvános Jegyzési Időszak ezen korai lezárásának tényéről a Nyilvánosságra Hozatali Helyeken közzétett közleményben tájékoztatják a befektetőket és a tőkepiacok szereplőit a Nyilvános Jegyzési Időszak korai lezárásáról szóló döntés meghozatalának napján.

A jelen Tájékoztatóban a „jegyzés” a Nyilvános Értékesítés során adásvétel útján értékesítendő Értékesítésre Felajánlott Részvények megszerzésére vonatkozó igénylést jelenti.

- (b) A Részvényjegyzési Nyilatkozattal kapcsolatos általános feltételek

A Nyilvános Értékesítés során a befektető által tett Részvényjegyzési Nyilatkozat (lásd a jelen Tájékoztató 6. számú melléklete) az Értékesítésre Felajánlott Részvények megszerzésére (adásvételére) vonatkozik.

A Nyilvános Értékesítés keretében legfeljebb 75 000 darab részvény kedvezményes áron kerül értékesítésre („Kedvezményes Részvények”). A Kedvezményes Részvények pontos darabszáma a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követően, az 5.2.3(b) pontban foglaltak alapján kerül meghatározásra.

A Kedvezményes Részvények jegyzése tekintetében a befektetőknek nem szükséges külön Részvényjegyzési Nyilatkozatot aláírniuk/megtenniük. A Részvényjegyzési Nyilatkozaton megjelölt részvénydarabszám magában foglalja a Kedvezményes Részvényekre vonatkozó igényt is. Következésképpen, a Részvényjegyzési Nyilatkozaton csak a megszerezni kívánt Részvények teljes darabszáma kerül megjelölésre, vagyis a megszerezni kívánt Kedvezményes Részvények darabszámának megjelölése a Részvényjegyzési Nyilatkozaton nem szükséges.

A Kedvezményes Részvények „automatikusan” kerülnek elosztásra (allokálásra) valamennyi, a Nyilvános Értékesítés keretében Részvényt jegyző befektető között. A Kedvezményes Részvények befektetők közötti allokálása a jelen Tájékoztató 5.2.6. pontjában írtaknak megfelelően az egyenlő bánásmód elve alapján történik valamennyi befektető között.

A befektető köteles a Részvényjegyzési Nyilatkozatban szereplő adatait az adott Forgalmazó felé az adott Forgalmazó saját ügyfélazonosítási előírásainak megfelelően igazolni.

A Nyilvános Értékesítés keretében tett Részvényjegyzési Nyilatkozatok érvényességének feltétele, hogy a befektető által jegyezni kívánt Értékesítésre Felajánlott Részvények Tájékoztató szerinti maximális ellenértéke, vagyis a Maximális Ár és az igényelt Értékesítésre Felajánlott Részvények darabszámának szorzata a Részvényjegyzési Nyilatkozaton feltüntetett Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlán a Részvényjegyzési Nyilatkozat megtételével egyidejűleg, de legkésőbb a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárásáig rendelkezésre álljon.

Részvényjegyzési Nyilatkozat a Nyilvános Értékesítés során kizárólag az adott Forgalmazónál értékpapír-, illetve ügyfélszámlával² rendelkező részvényjegyzőktől fogadható el, illetve vehető át. Azon részvényjegyzők részére, akik nem rendelkeznek értékpapír-, illetve ügyfélszámlával a jegyzés során közreműködő adott Forgalmazónál, az adott Forgalmazó a hatályos üzletszabályzata és díjjegyzéke szerinti feltételek teljesítése esetén a jegyzést megelőzően vagy azzal egyidejűleg értékpapír-, illetve ügyfélszámlát nyit. A számlanyitás és a számlavezetés feltételeivel és költségeivel kapcsolatos további tájékoztatás (ideértve a számlanyitáshoz szükséges okiratokkal kapcsolatos tájékoztatást) az adott Forgalmazó honlapján és ügyfélszolgálatán, valamint az Értékesítési Helyeken szerezhető be.

A befektető több Részvényjegyzési Nyilatkozatot is leadhat, azonban Allokáció esetén az általa tett érvényes nyilatkozatok adószám vagy adóazonosító jel alapján összevonásra kerülnek és egy összesített nyilatkozatként kerülnek figyelembevételre.

Az egy befektető által a Nyilvános Értékesítés keretében jegyezhető Részvény mennyisége nem kerül maximalizálásra.

² ügyfélszámla: adott Forgalmazónál vezetett olyan számla, amely az ügyfél pénzeszközeinek nyilvántartására szolgál

A Részvényjegyzési Nyilatkozat megtételével a befektető kötelezettséget vállal az általa jegyezni kívánt Értékesítésre Felajánlott Részvények megszerzésére, valamint kifejezetten tudomásul veszi a Részvényjegyzési Nyilatkozatban és a jelen Tájékoztatóban foglalt feltételeket. A Részvényjegyzési Nyilatkozat a megtételét követően nem módosítható. A Részvényjegyzési Nyilatkozat a megtételét követően kizárólag akkor vonható vissza, ha a jelen Tájékoztató a Nyilvános Jegyzési Időszak alatt kiegészítésre kerül. Ebben az esetben az a befektető, aki a kiegészítés közzététele előtt Értékesítésre Felajánlott Részvények megszerzésére vonatkozó Részvényjegyzési Nyilatkozatot tett, jogosult ezen nyilatkozata visszavonására. Az érintett befektetők ezen jogukat kizárólag a Tájékoztató kiegészítésének közzétételét követő 2 munkanapon belül gyakorolhatják. Ezen 2 munkanapos időszak alatt az Allokáció nem folytatható le. Amennyiben a befektető gyakorolja a Részvényjegyzési Nyilatkozat visszavonására vonatkozó jogát, akkor a Kibocsátó és az Értékesítő Részvényes és az egyes Forgalmazók a náluk jegyzett Részvényekkel kapcsolatban egyetemlegesen kötelesek a befektetőnek a Nyilvános Értékesítéssel kapcsolatosan felmerült igazolt költségét és közvetlen kárát - kamatfizetési kötelezettség nélkül - megtéríteni. A Kibocsátó és az Értékesítő Részvényes és a Forgalmazók felhívják a befektetők figyelmét, hogy az előző mondatban foglaltak alapján a befektető kizárólag a Nyilvános Értékesítés során felmerült közvetlen kárát követelheti, a következményi károkat és az esetleges elmaradt hasznot nem követelheti. A következményi kárókért és az elmaradt haszonért a Kibocsátó és az Értékesítő Részvényes és a Forgalmazók mindennemű felelősségüket kizárják. A Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követően, Részvényjegyzési Nyilatkozat nem vonható vissza.

A Tpt. 27.§ (2) bekezdésének a) pontjával összhangban a Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó és az Értékesítő Részvényes kifejezetten felhívják a befektetők figyelmét, hogy tekintettel arra, hogy a Tájékoztató tartalmazza a Nyilvános Értékesítés keretében Értékesítésre Felajánlott Részvények Maximális Árát, továbbá azokat a szempontokat, illetve feltételeket, amelyek alapján meghatározásra kerül a Nyilvános Értékesítésre ténylegesen felajánlott Értékesítésre Felajánlott Részvények mennyisége (beleértve a Kedvezményes Részvények mennyiségét is), illetőleg Nyilvános Értékesítési Ára továbbá a Kedvezményes Részvények vételára, ezért a befektetők nem vonhatják vissza a Részvényjegyzési Nyilatkozataikat arra hivatkozással, hogy a Tájékoztatóban nem volt megjelenítve az Értékesítésre Felajánlott Részvények, illetve a Kedvezményes Részvények ténylegesen értékesítésre kerülő mennyisége, illetőleg Nyilvános Értékesítési Ára és a Kedvezményes Részvények vételára.

A Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó és az Értékesítő Részvényes kifejezetten felhívják a befektetők figyelmét, hogy a Tpt. 47. § (8) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve az Értékesítő Részvényes fenntartja a jogot, hogy az Értékesítésre Felajánlott Részvényeknek a befektetők értékpapírszámláján történő jóváírásáig a jelen Tájékoztatóban foglalt Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást egyoldalúan visszavonja a Tájékoztató 5.1.6. pontjában foglaltaknak megfelelően.

(c) A Részvényjegyzési Nyilatkozat megtételének módja

A Nyilvános Értékesítés során a befektetők az alábbi módokon tehetnek

Részvényjegyzési Nyilatkozatot:

- személyesen (t.i. fizikai jelenléttel),
- meghatalmazott útján,
- email-en vagy faxon keresztül,
- telefonos ügyfélszolgálaton keresztül, illetve
- online úton.

Felhívjuk a befektetők figyelmét arra, hogy a Részvényjegyzési Nyilatkozat megtételére eltérő szabályok vonatkoznak attól függően, hogy a Részvényjegyzési Nyilatkozat személyesen, meghatalmazott útján, emailen, faxon vagy elektronikus úton, illetőleg hogy melyik Forgalmazónál kerül megtételre.

(i) Részvényjegyzési Nyilatkozat tétele személyesen

Részvényjegyzési Nyilatkozat személyesen történő megtételére az Értékesítési Helyeken kerülhet sor, minden munkanapon az adott Forgalmazó üzletszabályzatában az adott Forgalmazónál megjelölt egyes Értékesítési Helyek (melyek felsorolását az 8. sz. melléklet tartalmazza) tekintetében meghatározott nyitvatartási időben. A Nyilvános Jegyzési Időszak utolsó napján a Részvényjegyzési Nyilatkozat személyesen történő megtételére az adott Forgalmazó üzletszabályzatában az adott Forgalmazónál megjelölt egyes Értékesítési Helyek tekintetében meghatározott nyitási időponttól kezdődően 14:00 óráig.

A személyes adatok rögzítését követően a hiánytalanul kitöltött Részvényjegyzési Nyilatkozatot az adott Forgalmazó és a befektető három példányban aláírja. Az aláírt Részvényjegyzési Nyilatkozatból egy példány a befektetőnél, két példány pedig az adott Forgalmazónál marad.

A Részvényjegyzési Nyilatkozat megtételére egyebekben az adott Forgalmazó üzletszabályzata és a befektető és az adott Forgalmazó között fennálló, a jegyzéskor hatályos szerződésekben foglaltak az irányadók.

(ii) Részvényjegyzési Nyilatkozat tétele meghatalmazott útján

Részvényjegyzési Nyilatkozatot a befektetők az általuk esetileg meghatalmazott természetes személy (azaz csak és kizárólag természetes személy) útján is tehetnek. A befektetőt képviselő ezen természetes személy meghatalmazását közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

Természetes személy befektetők esetében a meghatalmazáson fel kell tüntetni a meghatalmazó nevét, születési nevét, anyja nevét, állandó lakcímét, születési helyét és időpontját, telefonszámát, adóazonosító jelét, valamint személyazonosító okmányának típusát és számát. Gazdálkodó Szervezetnek minősülő befektető meghatalmazó esetén a meghatalmazáson fel kell tüntetni a Gazdálkodó Szervezet hivatalos

nevét (cégnevét), hivatalos címét (székhelyét), elérhetőségét (fax, telefon, e-mail cím), cégjegyzékszámát vagy nyilvántartási számát, adószámát, továbbá a meghatalmazás aláírása során a meghatalmazó Gazdálkodó Szervezet nevében eljáró természetes személy teljes nevét, beosztását és személyazonosító okmányának számát (a személyazonosító okmány típusának megjelölésével együtt). Függetlenül attól, hogy a meghatalmazó természetes személy vagy Gazdálkodó Szervezet, a meghatalmazáson fel kell tüntetni továbbá a meghatalmazott nevét, születési nevét, anyja nevét, állandó lakcímét, születési helyét és idejét, telefonszámát, valamint személyazonosító okmányának típusát és számát, továbbá tanúk által aláírt magánokirati forma esetében a két tanú adatait (név, állandó lakcím, személyazonosító okmány típusa, száma) és azok aláírását.

Javasoljuk, hogy a meghatalmazáshoz használják a jelen Tájékoztató 7. számú mellékletként csatolt meghatalmazás-minta szövegét. A meghatalmazás-minta használata nem kötelező, a meghatalmazásnak azonban tartalmaznia kell a jelen Tájékoztatóban és a meghatalmazás-mintában kért valamennyi adatot.

Az angol nyelven kiállított meghatalmazás kivételével, az idegen nyelven kiállított meghatalmazás esetén a meghatalmazáshoz mellékelni kell annak hivatalos, az Országos Fordító- és Fordításhitelesítő Iroda által készített magyar nyelvű fordítását is.

Külföldön kiállított meghatalmazás esetén az illetékes külképviseleti hatóság felülhitelesítése szükséges. Nincs szükség a külképviseleti hatóság felülhitelesítésére azokban az országokban, amelyek részesei a külföldön felhasználásra kerülő közokiratok diplomáciai vagy konzuli hitelesítésének, felülhitelesítésének mellőzéséről szóló, 1969. október 5. napján kelt Hágai Egyezménynek (kihirdette az 1973. évi 11. törvényerejű rendelet), amennyiben a meghatalmazást szabályszerűen ellátták hitelesítési záradékkal („Apostille”). Nincs szükség továbbá a külképviseleti hatóság felülhitelesítésére azokban az országokban sem, amelyekkel Magyarország az Apostille felvételét elengedő jogsegélyszerződést kötött abban az esetben, ha a meghatalmazást közjegyzői záradékkal látták el. A jogsegélyszerződés fennálltát és tartalmát a meghatalmazott köteles az adott Forgalmazó részére megfelelően bizonyítani.

Gazdálkodó Szervezetnek minősülő befektetők esetében a meghatalmazást a befektető nevében aláíró természetes személy képviseleti jogosultságát közhitelű nyilvántartás által kibocsátott dokumentummal vagy közjegyzői nyilatkozattal kell igazolni, amelynek keletkezése nem lehet korábbi a felhasználás napját megelőző 30. naptári napnál. Amennyiben a közhitelű nyilvántartás által kibocsátott dokumentum vagy a közjegyzői nyilatkozat kiállítására külföldön kerül sor, akkor az okirat az illetékes magyar külképviseleti hatóság által felülhitelesítettendő. Az előző bekezdésben szabályozott esetekben nincs szükség a külképviseleti hatóság felülhitelesítésére. Amennyiben a szervezeti képviseleti jogosultság igazolására vonatkozó okiratokat nem magyar vagy angol nyelven állították ki, azokról hivatalos, az Országos Fordító- és Fordításhitelesítő Iroda által készített magyar fordítást kell mellékelni.

A meghatalmazott útján történő jegyzés kizárólag akkor érvényes, ha a meghatalmazás és azzal kapcsolatos, az 5.2.5(c)(ii) pontban foglalt okiratok egy eredeti példányban a Részvényjegyzési Nyilatkozathoz csatolásra kerülnek.

A meghatalmazott a Részvényjegyzési Nyilatkozattal kapcsolatban nem adhat almeghatalmazást.

A meghatalmazott útján történő jegyzésre egyebekben az előző 5.2.5(c)(i) pontban foglaltak az irányadók.

(iii) Részvényjegyzési Nyilatkozat tétele emailen, illetve faxon keresztül

A Részvényjegyzési Nyilatkozat emailen, illetve faxon keresztül kizárólag a Vezető Forgalmazónál, illetve az Equilor Befektetési Zrt.-nél tehető meg a következőkben részletezetteknek megfelelően.

Az adott Forgalmazónál emailen, illetve faxon keresztül történő jegyzésre azon befektetők jogosultak, akik a Részvényjegyzési Nyilatkozat megtételét megelőzően már az adott Forgalmazó ügyfelei, azaz tekintetükben az adott Forgalmazó már elvégezte a felügyeleti hatóság által jóváhagyott üzletszabályzat szerinti ügyfélazonosítást és az adott Forgalmazó a befektetőt mint ügyfelet már nyilvántartja.

Az emailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén a befektető a Részvényjegyzési Nyilatkozatot aláírva, minden oldalát szignózva emailen, illetve faxon keresztül eljuttatja az adott Forgalmazónak. Az adott Forgalmazó a Részvényjegyzési Nyilatkozat megtételével kapcsolatos ügyfélazonosítást a felügyeleti hatóság által jóváhagyott üzletszabályzatában foglaltaknak megfelelően végzi el.

A Részvényjegyzési Nyilatkozat emailen, illetve faxon keresztül munkaidőn kívül is megküldhető az adott Forgalmazónak azzal, hogy az utolsó jegyzési napon erre csak 14:00 óráig van lehetőség.

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy az e-mail meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősség a befektetőt terheli; az e-mail meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősséget a Forgalmazók kizárnak. Ennek megfelelően adott esetben az ügyfél feladata és kötelezettsége annak bizonyítása, hogy az e-mail az adott Forgalmazóhoz megfelelően kézbesítésre került.

Az emailen, illetve faxon keresztül történő jegyzésre egyebekben a jelen Tájékoztatónak a személyes jegyzésre vonatkozó szabályai megfelelően irányadók.

Az emailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén a Részvényjegyzési Nyilatkozatot az adott Forgalmazó alább megjelölt elérhetősége valamelyikére kell a befektetőnek eljuttatnia:

- Concorde Értékpapír Zrt. (Vezető Forgalmazó)
 - Email: dhjegyzes@con.hu
 - Fax: 06 1 489 22 44

- Equilor Befektetési Zrt.
 - Email: dhjegyzes@equilor.hu
 - Fax: 06 1 430 39 81
- (iv) Részvényjegyzési Nyilatkozat tétele telefonos ügyfélszolgálaton keresztül

Telefonos ügyfélszolgálaton keresztül történő jegyzésre a Raiffeisen Bank Zrt.-nél, valamint az MKB Bank Zrt.-nél történő jegyzés esetén van lehetőség az alábbi feltételekkel.

A Raiffeisen Bank Zrt. mint Társforgalmazó azon ügyfelei, akik jogosultak a Raiffeisen Bank Zrt. Raiffeisen Direkt elnevezésű telefonos ügyfélszolgálatának használatára a Részvényjegyzési Nyilatkozatot a Raiffeisen Bank Zrt. telefonos ügyfélszolgálatán keresztül is megtehetik. A Raiffeisen Direkt elnevezésű telefonos rendszerben munkaidőn kívül is leadható a Részvényjegyzési Nyilatkozat azzal, hogy a Nyilvános Értékesítési Időszak utolsó napján erre legkésőbb 14:00 óráig van lehetőség.

Az MKB Bank Zrt. mint Társforgalmazó azon ügyfelei, akik egyébként jogosultak az MKB Bank Zrt. TeleBANKár szolgáltatásának használatára, a Részvényjegyzési Nyilatkozataikat ezen a rendszeren keresztül, telefonon is leadhatják. A TeleBANKár rendszerben munkaidőn kívül is leadható a Részvényjegyzési Nyilatkozat azzal, hogy a Nyilvános Értékesítési Időszak utolsó napján erre legkésőbb 14:00 óráig van lehetőség.

A telefonos ügyfélszolgálaton keresztül történő jegyzés esetén a Részvényjegyzési Nyilatkozat fizikailag nem kerül aláírásra, de rögzített telefonon a Részvényjegyzési Nyilatkozat felolvasásra kerül és elhangoznak a Részvények jegyzéséhez szükséges nyilatkozatok.

A telefonos ügyfélszolgálaton keresztül történő jegyzésre, továbbá a nyilatkozatok megtételére az adott Társforgalmazó, a Raiffeisen Bank Zrt., vagy az MKB Bank Zrt. üzletszabályzatának a telefonos ügyfélszolgálat használatát szabályozó rendelkezései, illetve a jelen Tájékoztatónak a személyes jegyzésre vonatkozó szabályai megfelelően irányadóak.

- (v) Részvényjegyzési Nyilatkozat tétele online úton

A Részvényjegyzési Nyilatkozat az alábbi Forgalmazóknál elektronikus (online) úton is megtehető az alábbiakban részletezetteknek megfelelően.

Az adott Forgalmazó online számlaelérési felületén keresztül történő jegyzésre, továbbá a nyilatkozatok megtételére az adott Forgalmazó üzletszabályzatának az online számlaelérési felület használatát szabályozó rendelkezései, illetve a jelen Tájékoztatónak a személyes jegyzésre vonatkozó szabályai megfelelően irányadóak.

- Részvényjegyzési Nyilatkozat tétele elektronikus úton a Concorde Értékpapír Zrt.-nél (Vezető Forgalmazó)

Azon befektetők, akik egyébként jogosultak a Concorde Értékpapír Zrt. www.mycd.hu című honlapján keresztül elérhető online számlakezelő és tranzakciós rendszerének használatára, a Részvényjegyzési Nyilatkozataikat ezen rendszeren keresztül is megtehetik a honlapon megjelenő utasítások követésével.

A Vezető Forgalmazó ezen online rendszerén keresztül munkaidőn kívül is megtehető a Részvényjegyzési Nyilatkozat azzal, hogy az utolsó jegyzési napon erre csak 14:00 óráig van lehetőség.

- Részvényjegyzési Nyilatkozat tétele elektronikus úton az Erste Befektetési Zrt.-nél

Azon befektetők, akik egyébként jogosultak az Erste Befektetési Zrt. www.ersteinvestment.hu című honlapján keresztül elérhető NetBroker elnevezésű internetes rendszer használatára (a jelen Tájékoztató szempontjából a „NetBroker internetes rendszer” kifejezés alatt értendők a Hozam Plaza és a Portfolio Online Tőzsde elnevezésű internetes rendszerek is), a Részvényjegyzési Nyilatkozataikat ezen a rendszeren keresztül is megtehetik. A NetBroker internetes rendszerben munkaidőn kívül is megtehető a Részvényjegyzési Nyilatkozat azzal, hogy az utolsó jegyzési napon erre csak 14:00 óráig van lehetőség.

(d) Részvényjegyzési Nyilatkozattal kapcsolatos további szabályok

Jegyzésenként legalább 1 darab Értékesítésre Felajánlott Részvény vagy annak egész számú többszöröse jegyezhető.

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy a Részvényjegyzési Nyilatkozat aláírásával, illetve megtételével (függetlenül attól, hogy arra személyesen vagy meghatalmazott útján kerül sor) az azon szereplő, illetve az azzal kapcsolatban közölt adatok valódiságát és helyességét is elismerik. Erre tekintettel különösen fontos, hogy a befektetők a Részvényjegyzési Nyilatkozatot aláírás, illetve megtétel előtt gondosan áttanulmányozzák, megkülönböztetett figyelemmel az adóazonosító jel, illetve adószám helyességének ellenőrzésére, mivel ez képezi a jegyzések esetleges összevonásának és a jegyzési igények kielégítésének az alapját. Amennyiben az ellenőrzés alapján az adóazonosító jel, illetve adószám hibásnak bizonyul, az adott jegyzés visszautasítható és a jegyzési igények kielégítéséből kizárható! Amennyiben a befektető nem rendelkezik adóazonosító jellel, illetve adószámmal, úgy annak beszerzéséről a jegyzést megelőzően köteles gondoskodni, ennek hiányában ugyanis Részvényjegyzési Nyilatkozat érvényesen nem tehető.

Amennyiben a befektető, illetve meghatalmazottja adatainak ellenőrzése során az adott Forgalmazó úgy ítéli meg, hogy a befektető, illetve meghatalmazottja valótlan adatokat adott meg, akkor a Forgalmazó jogosult a jegyzési igényt elutasítani. A hibás, illetve valótlan adatok közlésével összefüggésben vagy abból eredően az Értékesítő Részvényes, a Kibocsátó, illetve az adott Forgalmazó mindennemű felelősséget kizár!

(e) A Részvényjegyzési Nyilatkozat kapcsán megfizetendő ellenérték

A jegyzés alkalmával a befektető által fizetendő ellenérték a Maximális Ár

(lásd a Tájékoztató 5.2.3 pontját) és a befektető által jegyezni kívánt Értékesítésre Felajánlott Részvények számának a szorzata.

Ahhoz, hogy a befektető jegyzése érvényesnek minősüljön, a befektető köteles gondoskodni arról, hogy az általa jegyezni kívánt Értékesítésre Felajánlott Részvények fentiek szerint számolt ellenértéke a Részvényjegyzési Nyilatkozat megtételével egyidejűleg, de legkésőbb a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárásáig az adott Forgalmazónál vezetett, a Részvényjegyzési Nyilatkozaton feltüntetett ügyfélszámlán rendelkezésre álljon.

A Részvényjegyzési Nyilatkozatban foglalt felhatalmazás alapján az adott Forgalmazó az ügyfélszámlán jóváírt ezen összeget a Részvényjegyzési Nyilatkozat megtételét követően levonja és átvezeti egy hitelintézetnél vezetett elkülönített letéti számlára a Tpt. 47. § (7) bekezdésében foglaltakkal összhangban és ezen összeg a jelen Tájékoztatóban foglalt visszafizetési kötelezettség teljesítéséig zárolásra kerül. Az előbbiek szerint zárolt összeg a visszafizetési kötelezettség hiányának megállapításáig nem használható fel.

A jegyzés alkalmával a befektető által fizetendő ellenérték megfizetésének határidejével kapcsolatban a befektetőknek figyelembe kell venniük, hogy a Tájékoztató 5.2.5(a) pontja szerint a Nyilvános Jegyzési Időszak a harmadik munkanapot követően bármikor lezárható, ha ezen rövidebb időszak alatt a Nyilvános Értékesítés keretében 150 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény a befektetők által lejegyzésre került.

Amennyiben a befektető által jegyezni kívánt Értékesítésre Felajánlott Részvények fentiek szerint számolt ellenértéke (vagyis a Maximum Ár és a befektető által jegyezni kívánt Értékesítésre Felajánlott Részvények szorzata) a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárásakor a befektetőnek az adott Forgalmazónál vezetett ügyfélszámláján nem áll maradéktalanul rendelkezésre, akkor a befektető jegyzése csak a rendelkezésre álló ellenértékéig tekintendő érvényesnek.

A Maximális Ár és a Nyilvános Értékesítési Ár különbözetének és a befektető részére allokált Részvény (ide nem értve a befektető részére allokált Kedvezményes Részvényeket) mennyiségnek a szorzata a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül maradéktalanul visszavezetésre kerül (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a befektető adott Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára.

Hasonlóképpen, a Maximális Ár és a Kedvezményes Részvények vételára különbözetének és a befektető részére allokált Kedvezményes Részvény mennyiségnek a szorzata a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül - az előző bekezdésben foglaltakkal egyidőben - maradéktalanul visszavezetésre kerül (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a befektető adott Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára.

Amennyiben a befektető által tett Részvényjegyzési Nyilatkozat a jelen Tájékoztatóban meghatározott okból részben vagy egészben nem fogadható el (ideértve többek között, de nem kizárólag, a túljegyzés, a Nyilvános Értékesítés meghiúsulásának és a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás visszavonásának esetét), akkor az el nem fogadott jegyzésekkel érintett Értékesítésre Felajánlott Részvényekre már befizetett ellenérték a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül maradéktalanul

visszavezetésre kerül (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) az érintett befektető adott Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára.

5.2.6 A jegyzési igények kielégítése, Allokáció

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés megghiúsul (lásd a Tájékoztató 5.1.6. pontját) vagy a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás visszavonásra kerül (lásd a Tájékoztató 5.1.6. pontját), akkor nem kerül sor a befektetők jegyzési igényeinek kielégítésére.

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés megghiúsulásának, illetve a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás visszavonásának esete nem áll fenn, akkor a befektetői jegyzési igények alapján az 5.1.4. pont szerinti átcsoportosítás függvényében az Értékesítésre Felajánlott Részvények jelen pont szerinti Allokációjára kerül sor a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követő 2 (két) munkanapon belül. A Tpt. 33. § (1) bekezdése alapján, amennyiben a Tájékoztató a Nyilvános Jegyzési Időszak alatt kiegészítésre kerül, akkor az Értékesítésre Felajánlott Részvények Allokációjára a Tájékoztató kiegészítésének közzétételét követő 2 munkanapon belül nem kerülhet sor. Ez utóbbi esetben Allokációra a fentiek szerint számított legkorábbi időpontban kerül sor.

- (i) Első körben a befektetők között a Kedvezményes Részvények kerülnek allokálásra. A Kedvezményes Részvények a kártyaleosztás szabályai szerint kerülnek elosztásra úgy, hogy minden elosztási körben egy-egy Kedvezményes Részvényt kap minden, még ki nem elégített igénylő. A kártyaleosztás addig tart, amíg összesen 75 000 darab Kedvezményes Részvény elosztásra nem kerül, vagy minden legalább 250 darab Részvényt igénylő részére 250 darab Kedvezményes Részvény elosztásra nem került. Amennyiben az utolsó körben már nem lehetne egy teljes elosztási kört lebonyolítani, úgy az utolsó körben a fennmaradó Kedvezményes Részvényeket véletlenszerű sorsolással osztják el.
- (ii) A Kedvezményes Részvények allokálását követően a Nyilvános Értékesítés keretében értékesítendő Részvények fennmaradó része kerül allokálásra a befektetők részére a kártyaleosztás során még ki nem elégített jegyzéseik arányában. Az egy befektetőre jutó Részvény mennyiség a kerekítés szabályai szerint egész számra kerekítésre kerül. A fennmaradó Részvényeket véletlenszerű sorsolással osztják el.

A befektető több Részvényjegyzési Nyilatkozatot is leadhat, azonban Allokáció esetén az általa tett érvényes nyilatkozatok adószám vagy adóazonosító jel alapján összevonásra kerülnek és egy összesített nyilatkozatként kerülnek figyelembevételre.

Az Allokáció során a Nyilvános Jegyzési Időszak alatt az Értékesítésre Felajánlott Részvények megszerzésére vonatkozó érvényes Részvényjegyzési Nyilatkozatot tett személyek egyenlő elbánás alá esnek, függetlenül attól, hogy nyilatkozatukat ezen időszakon belül mely időpontban, milyen módon (pl.: személyesen vagy online úton), illetve melyik Forgalmazónál tették meg, feltéve, hogy a részvényigényléssel kapcsolatos egyéb kötelezettségeiket teljesítik.

Minden befektető legfeljebb az általa igényelt részvény mennyiséget kaphatja meg. A befektetőknek számolniuk kell azzal, hogy jelentős túlkereslet esetén az Allokáció eredményeképpen az általuk a jegyzés során igényelt mennyiségnél akár számottevően kevesebb Értékesítésre Felajánlott Részvényhez vagy akár egyetlen Értékesítésre Felajánlott Részvényhez sem juthatnak hozzá, illetve azzal, hogy jelentős számú részvényjegyző esetén a személyenként megszerezhető maximális 250 darab

Kedvezményes Részvénynél számottevően kevesebb Kedvezményes Részvényhez vagy akár egyetlen Kedvezményes Részvényhez sem juthatnak hozzá (t.i. abban az esetben, ha 75 000-nél több személy jegyez Részvényt a Nyilvános Értékesítés keretében).

A Vezető Forgalmazó és a Kibocsátó a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő öt napon belül az MNB-nek mint felügyeletnek bejelenti annak eredményét, valamint azt a Nyilvánosságra Hozatali Helyeken nyilvánosságra hozza.

5.3 A Zártkörű Értékesítés főbb feltételei

A Zártkörű Értékesítés során a Vezető Forgalmazó közreműködésével a jelen fejezetben foglaltaknak megfelelően Értékesítésre Felajánlott Részvények kerülnek felajánlásra a kizárólag minősített befektetők, illetve olyan befektetők részére, akik egyenként legalább százezer euró összegben vagy annak megfelelő értékű más devizában vásárolnak az Értékesítésre Felajánlott Részvényekből.

A Zártkörű Értékesítési Ár a befektetők által a Nyilvános Jegyzési Időszak alatt, azzal párhuzamosan zajló Zártkörű Értékesítés keretében az aktuális piaci körülmények és árazási szintek alapján meghatározott ársáv figyelembevételével leadott ajánlatok (könyvépítés) alapján a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követő 2 (két) munkanapon belül, az árazáskor kerül meghatározásra a Társaság, az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó által közösen oly módon, hogy az maximalizálja az Értékesítő Részvényes bevételeit (és közvetetten az 5.7. fejezet szerinti tőkeemelésen keresztül a Kibocsátó bevételeit), ugyanakkor a Zártkörű Értékesítés keretében a másodpiaci forgalom lehetséges támogatása céljából megfelelő mértékű potenciális kielégítetlen keresletet is biztosítson. A Társaság az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó minden egyes, a Zártkörű Értékesítés keretében érkezett ajánlat tekintetében diszkrecionális alapon dönt arról, hogy az adott ajánlatot elfogadja-e, illetve ha igen, milyen mértékben. Sem a Társaság, sem az Értékesítő Részvényes, sem a Vezető Forgalmazó nem vállal semmilyen felelősséget azzal kapcsolatban, hogy az árazás és az allokáció következtében a Részvények másodpiaci ára az Értékesítést követően emelkedni fog, illetve nem fog csökkenni.

A Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást az Értékesítő Részvényes egyoldalúan visszavonja, amennyiben (i) az Értékesítő Részvényes véleménye szerint olyan, a Tájékoztató aláírásakor előre nem látható változások történtek, események következnek be a nemzetközi vagy magyar pénzügyi, politikai, gazdasági, jogszabályi vagy piaci körülményekben, amelyek előreláthatóan lényegesen negatívan befolyásolják az Értékesítést, a Részvényekkel történő másodpiaci kereskedést vagy a befektetők pénzügyi érdekeit, illetve (ii) a Zártkörű Értékesítés meghiúsul. A Zártkörű Értékesítés meghiúsul, amennyiben

- (a) a Zártkörű Értékesítés keretében nem érkezett érvényes ajánlat, vagy
- (b) a Társaság, az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó a jelen 5.3. pontban foglaltaknak megfelelően saját diszkrecionális döntésük alapján nem fogadtak el ajánlatot a Zártkörű Értékesítés keretében, vagy
- (c) a Zártkörű Értékesítési Ár (amelyen a Tájékoztató 5.2.3. pontja alapján a Nyilvános Értékesítési Ár alapul) nem éri el a Minimális Árat.

Amennyiben a Zártkörű Értékesítés a fentiek alapján meghiúsul, úgy az Értékesítő Részvényes a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást egyoldalúan visszavonja, és valamennyi Zártkörű Értékesítés keretében érkező ajánlatot visszautasítja. Következésképpen a Zártkörű Értékesítés meghiúsulása esetén nem kerül sor sem a Nyilvános Értékesítésre, sem a Zártkörű Értékesítésre.

A Zártkörű Értékesítési Ár meghaladhatja a Maximális Árat. A Zártkörű Értékesítésben résztvevő befektetők a Részvények megszerzésével összefüggésben fizetett vételárat az Értékesítő Részvényes javára vezetett zárolt letéti számlára utalják az Allokációt követő két munkanapon belül.

A Zártkörű Értékesítési Árról a Vezető Forgalmazó is értesíti a befektetőket a Vezető Forgalmazó és a befektető között fennálló számlaszerződésben megjelölt értesítési módon.

A Zártkörű Értékesítés keretében Értékesítésre Felajánlott Részvények számát a Tájékoztató 5.1.4. pontja tartalmazza.

A Tájékoztató Tpt. 33. § (1) bekezdés szerinti kiegészítése nem érinti a befektetők Zártkörű Értékesítés keretében megtett ajánlatait, ezért azok a Tájékoztató kiegészítésére tekintettel sem vonhatóak vissza.

A Zártkörű Értékesítés részletes feltételeiről a Vezető Forgalmazó közvetlenül értesíti a Zártkörű Értékesítésben résztvevő befektetőket.

5.4 A Nyilvános Értékesítés elszámolása

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés sikeres (azaz nem kerül sor a Nyilvános Értékesítés meghíúsulására vagy a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás visszavonására a fenti 5.1.6 pontban foglaltak szerint), és a Nyilvános Értékesítési Ár alacsonyabb mint a Maximális Ár, akkor a Maximális Ár és a Nyilvános Értékesítési Ár különbözetének és a befektető részére allokált Részvény (ide nem értve a befektető részére allokált Kedvezményes Részvényeket) mennyiségnek a szorzata a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül maradéktalanul visszavezetésre kerül (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a befektető adott Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára. Hasonlóképpen, a Maximális Ár és a Kedvezményes Részvények vételára különbözetének és a befektető részére allokált Kedvezményes Részvény mennyiségnek a szorzata a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül - az előző bekezdésben foglaltakkal egyidőben - maradéktalanul visszavezetésre kerül (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a befektető adott Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára.

A Nyilvános Értékesítésre Felajánlott Részvények elszámolására (azaz a Részvények befektetők értékpapírszámláján történő jóváírására) a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 munkanapon belül kerül sor.

Amennyiben a befektető által tett Részvényjegyzési Nyilatkozat a jelen Tájékoztatóban meghatározott okból részben vagy egészben nem fogadható el (ideértve többek között, de nem kizárólag, a túljegyzés, a Nyilvános Értékesítés meghíúsulásának és a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás visszavonásának esetét), akkor az el nem fogadott jegyzésekkel érintett Értékesítésre Felajánlott Részvényekre már befizetett ellenérték a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül maradéktalanul visszavezetésre kerül (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) az érintett befektető adott Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára.

A Nyilvános Értékesítés elszámolásának pontos időpontjáról a Kibocsátó, az Értékesítő Részvényes és a Forgalmazó a Nyilvánosságra Hozatali Helyeken közzétett közleményben tájékoztatja a befektetőket és a tőkepiacok szereplőit.

A befektetők a részükre allokált Részvény mennyiség értékpapírszámlájukon történt jóváírásáról az adott Forgalmazó üzletszabályzatában meghatározottaknak megfelelően az adott Forgalmazó és a befektető között fennálló számlaszerződésben megjelölt értesítési módon kapnak értesítést.

5.5 Jegyzési garanciavállalás

5.5.1 Jegyzési garanciavállalás a Nyilvános Értékesítéssel összefüggésben

A Nyilvános Értékesítéssel összefüggésben nem kerül sor jegyzési garanciavállalásra.

5.5.2 Jegyzési garanciavállalás a Zártkörű Értékesítéssel összefüggésben

Amennyiben a Zártkörű Értékesítés az 5.3. pontban foglaltak alapján nem hiúsul meg, a Vezető Forgalmazó, a Társaság és az Értékesítő Részvényes jegyzési garanciavállalási szerződést kötnek az Allokáció napján a Zártkörű Értékesítés elszámolási kockázatának csökkentésére.

A jegyzési garanciavállalási szerződésben a Társaság és az Értékesítő Részvényes vállalják, hogy a Zártkörű Értékesítés keretében a jegyzési garanciavállalási szerződésben meghatározott számú Értékesítésre Felajánlott Részvényt értékesítenek a befektetők és/vagy a Vezető Forgalmazó részére a Zártkörű Értékesítési Áron, a Vezető Forgalmazó pedig vállalja, hogy rendelkezni fog ugyanennyi, a jegyzési garanciavállalási szerződésben meghatározott számú Részvényre vonatkozó vételi megbízással a Zártkörű Értékesítési Áron, ennek hiányában pedig saját maga megvásárolja a befektetők által meg nem vásárolt, a jegyzési garanciavállalási szerződésben meghatározott részvény mennyiséget.

5.6 A kiegészítő árfolyamstabilizáció lehetőségének megteremtésére, a túljegyzésre, illetve a Green Shoe Részvényekre vonatkozó rendelkezések

Abban az esetben, ha

- (a) a Zártkörű Értékesítés nem hiúsul meg, és
- (b) akár a Zártkörű Értékesítés, akár a Nyilvános Értékesítés kapcsán túljegyzésre kerül sor (azaz akár a Zártkörű Értékesítésben, akár a Nyilvános Értékesítésben az irányadó értékesítési áron nem minden jegyzési igény kerül kielégítésre),

akkor a Vezető Forgalmazó a Zártkörű Értékesítésben Értékesítésre Felajánlott Részvények számát egyoldalúan, saját diszkrecionális döntése alapján a ténylegesen Értékesített Részvények (ideértve a Zártkörű és Nyilvános Értékesítést) számának legfeljebb 15%-át kitevő, de összesen további legfeljebb 90 ezer darab Részvénnyel („**Green Shoe Részvények**”) megnövelheti annak érdekében, hogy ezáltal megteremtse a Részvények tőzsdei árfolyama stabilizációjának lehetőségét.

Az előzőek szerinti Green Shoe Részvényeket a Vezető Forgalmazó a Zártkörű Értékesítés keretében a saját nevében értékesíti.

A Green Shoe Részvények Vezető Forgalmazó általi, a Zártkörű Értékesítés keretében történő értékesítésének lehetővé tétele érdekében az Értékesítő Részvényes részvénykölsön keretében biztosít jogot a Vezető Forgalmazónak arra, hogy a Green Shoe Részvényeket az Értékesítő Részvényestől kölsön vegye („**Részvénykölsön**”). A Részvénykölsön alapján a Vezető Forgalmazó az általa kölsönvett és a Zártkörű Értékesítés keretében értékesített Green Shoe Részvényeket köteles legkésőbb 33 napon belül az Értékesítő Részvényes részére visszaszolgáltatni, vagy:

- (a) készpénzben (pénzbeli elszámolással): ebben az esetben a Vezető Forgalmazó az értékesített Green Shoe Részvények Zártkörű Értékesítés keretében befolyt vételárát fizeti meg az Értékesítő Részvényes részére, és/vagy

- (b) természetben: ebben az esetben a Vezető Forgalmazó a Zártkörű Értékesítés keretében általa értékesített Green Shoe Részvényekkel megegyező számú Részvényt ad vissza az Értékesítő Részvényes részére. A Részvénykölcsön természetbeni lezárása történhet a Vezető Forgalmazó által a másodpiaci kereskedés során, legfeljebb a Nyilvános Értékesítési Áron vásárolt részvények felhasználásával, vagy az Értékesítő Részvényes által a Vezető Forgalmazó részére a Green Shoe Részvények darabszámával megegyező számú részvényre a Zártkörű Értékesítési Áron biztosított vételi opció (Green Shoe Opció) lehívásával megszerzett részvények felhasználásával. A Vezető Forgalmazó saját diszkrecionális döntése alapján határozza meg, hogy él-e a Green Shoe Opció lehívásának jogával és/vagy másodpiaci kereskedés során vásárolt részvényekkel és/vagy készpénzben (pénzbeli elszámolással) zárja le a Részvénykölcsönt.

A Green Shoe Részvények fentiek szerinti értékesítése esetén a Vezető Forgalmazó vételi pozícióba (short pozíció) kerül, mivel az általa értékesített kölcsönvett Részvényeket vissza kell szolgáltatnia az Értékesítő Részvényes részére a Részvénykölcsön lezárásakor. Mindez megteremti a Részvények tőzsdei árfolyama stabilizációjának lehetőségét, mivel ezáltal a Vezető Forgalmazó jogosulttá válik (de nem köteles) arra, hogy a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését követő 30 naptári napon belül, legfeljebb a Nyilvános Értékesítési Áron a Green Shoe Részvények darabszámának erejéig részvényeket vásároljon a részvények árfolyamának támogatása (és egyúttal a Részvénykölcsön lezárása) céljából. Az árfolyam-stabilizáció célja a Részvények olyan másodpiaci árfolyamának támogatása, amely magasabb annál, ami a stabilizáció hiányában egyébként a nyílt piacon kialakulna.

A vonatkozó jogszabályokkal összhangban a Részvények stabilizációja semmilyen körülmények között nem hajtható végre a Nyilvános Értékesítési Ár fölötti árfolyamon.

A Stabilizációs Rendelet 6. cikkének (1) bekezdése értelmében az Értékesítő Részvényes az alábbiakról tájékoztatja a befektetőket:

- (a) a stabilizációra nem feltétlenül kerül sor, és a már esetlegesen megkezdett stabilizáció bármikor megszüntethető;
- (b) a stabilizációs ügyletek célja a Részvények piaci árfolyamának védelme a Stabilizációs Időszak alatt;
- (c) a stabilizációs időszak a Részvényekkel a BÉT-en történő tőzsdei kereskedés napján kezdődik és legkésőbb az ezt követő 30. naptári napon ér véget ("Stabilizációs Időszak");
- (d) a stabilizációt a Vezető Forgalmazó végzi saját belátása szerint;
- (e) a stabilizációra, amennyiben arra sor kerül, a Részvényekkel történő történő tőzsdei kereskedés helyszínén, azaz a BÉT-en kerül sor.

A Vezető Forgalmazó a Stabilizációs Időszakban minden stabilizációs ügyletre vonatkozóan az ügyletek lebonyolításának napját követő hetedik piaci kereskedési nap végéig megfelelő módon közzéteszi a részletes információkat. A Vezető Forgalmazó a stabilizációval összefüggésben a jogszabályoknak, így különösen a Tpt. illetve a Stabilizációs Rendelet rendelkezéseinek megfelelően és azokkal összhangban jár el. Ezzel összefüggésben a Vezető Forgalmazó a Stabilizációs Időszak végétől számított egy héten belül biztosítja a következők megfelelő közzétételét:

- (i) annak ténye, hogy történt-e stabilizáció vagy nem, és amennyiben történt stabilizáció annak megjelölésével, hogy arra a BÉT-en került sor,

- (ii) a stabilizáció kezdetének napja,
- (iii) az a nap, amikor stabilizációra utoljára került sor, valamint
- (iv) az az árfolyam-intervallum, amelyen belül stabilizációra került sor, minden olyan napra vonatkozóan, amelyen stabilizációs ügyletet végeztek.

A fentiekén túl a Vezető Forgalmazó a Stabilizációs Időszakban minden stabilizációs ügyletre vonatkozóan az ügyletek lebonyolításának napját követő hetedik piaci kereskedési nap végéig megfelelő módon közzéteszi a vonatkozó részletes információkat.

A Részvénykölcsön elszámolására (i) a stabilizáció keretében legfeljebb a Nyilvános Értékesítési Áron vásárolt Részvényekkel, és/vagy (ii) a Green Shoe Opció lehívásával az Értékesítő Részvényestől megvásárolt Részvényekkel, és/vagy (iii) készpénz formájában kerül sor legkésőbb az első tőzsdei kereskedési napot követő 33. napon.

5.7 Értékesítést követő tőkeemelés

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés sikeres (azaz nem kerül sor a Nyilvános Értékesítés megghiúsulására, illetve a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás visszavonására a fenti 5.1.6. pontban foglaltak szerint), akkor az Értékesítő Részvényes az Értékesítésre Felajánlott Részvények értékesítéséből befolyó vételár egy részéből a jelen pontban foglaltaknak megfelelően alaptőke-emelést hajt végre a Társaságban. Az Értékesítő Részvényes, illetve a Társaság azért döntöttek az Értékesítést követő (és nem a nyilvános forgalomba hozatal keretében történő) alaptőke-emelésről, hogy a befektetők minél gyorsabban hozzájussanak a Részvényekhez, és ne kelljen kivárniuk, amíg az alaptőke-emeléssel összefüggésben az újonnan kibocsátott részvények előállításra (keletkeztetésre) kerülnek.

A hivatkozott alaptőke-emelésére új Részvények forgalomba hozatalával kerül sor. A Társaság Közgyűlése a 9/2016 (09.16.) számú közgyűlési határozatban egyhangúlag 2016. december 31-ig tartó időtartamra felhatalmazta az Igazgatóságot, hogy ezen időtartam alatt összesen maximum 1.500.000.000,- Ft-tal (azaz egymilliárd-ötszázmillió forinttal) felemelje a Társaság alaptőkéjét. Az Igazgatóság felhatalmazása valamennyi alaptőke-emelési esetre és módra kiterjed, valamint kiterjed részvényeseket megillető jegyzési elsőbbségi jog kizárására is azzal, hogy az Igazgatóság az alaptőke felemelésére kizárólag a jelen pontban hivatkozott alaptőke-emeléssel összefüggésben jogosult.

Az alaptőke-emelés összege az Értékesítés során értékesített és az alaptőke-emelésről szóló döntést megelőző napig megfizetett Részvények (ide nem értve a Green Shoe Részvényeket) Nyilvános Értékesítési Árral számított együttes *árfolyamértéke* (azaz a megfizetett Részvények számának és a Nyilvános Értékesítési Árnak a szorzata) alapján kerül meghatározásra. Ezzel összhangban amennyiben ezen együttes árfolyamérték kevesebb vagy egyenlő, mint 1 500 millió forint, a tőkeemelés összege ezen érték 100%-a. Amennyiben az együttes árfolyamérték az 1 500 millió forintot meghaladja, a tőkeemelés összege 1 500 millió forint.

A fentiekben hivatkozott felhatalmazás alapján, az Igazgatóság a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követően haladéktalanul (de legfeljebb 5 munkanapon belül) dönt a Társaság alaptőkéjének zártkörben történő felemeléséről. Az Igazgatóság ezen határozatában az Értékesítő Részvényest jelöli ki az Új Részvények átvételére (azaz a tőkeemelés során a Részvényeseket megillető elsőbbségi jog nem gyakorolható). Az Új Részvények kibocsátási ára megegyezik a Nyilvános Értékesítési Árral. Az Új Részvények darabszáma a tőkeemelés teljes összegének és az Új Részvények kibocsátási árának hányadosaként kerül meghatározásra, tört szám esetén a kerekítés szabályait alkalmazva. Az alaptőke-emelés keretében kibocsátandó Új Részvények száma nem haladhatja meg a 384.615 darabot.

Az Új Részvények jegyzése vonatkozásában a Társaság részvényeseit megillető, a részvények átvételére vonatkozó elsőbbségi jogokat az Igazgatóság az előző bekezdésében említett, zártkörű tőkeemelésre vonatkozó határozatában ki fogja zárni. Ezzel összefüggésben hangsúlyozandó, hogy tekintettel arra, hogy a jelen pont szerint alaptőke-emelésben kizárólag az Értékesítő Részvényes vesz részt, az alaptőke-emelés következtében a befektetők részesedése a Társaságban relatíve csökkeni fog (felhígulás). Az Új Részvények kibocsátásának következtében a Részvények száma legfeljebb 384.615 darabbal fog emelkedni, ami a jelenlegi Részvények darabszámának 12,57 százaléka. Az Új Részvények kibocsátási árának Értékesítő Részvényes általi, Társaság részére történő megfizetése közvetlenül az Értékesítő Részvényes Vezető Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájának zárolt alszámlájáról történik.

Az alaptőke felemelésére vonatkozó társasági jogi dokumentumokat a Társaság késedelem nélkül benyújtja az illetékes cégbírósághoz az alaptőke felemelésének cégbírósági bejegyzése végett.

5.8 Korábbi Részvény értékesítésekre vonatkozó adatok

Máté Ferenc (a Társaság gazdasági igazgatója) 2015. szeptember 17-én adásvétel útján megszerezte a Társaság által kibocsátott alábbi részvényeket: (i) 30.000 darab Részvényt részvényenként 208,- Ft-os vételáron, illetve (ii) 151 darab Dolgozói Részvényt részvényenként 50,- Ft-os vételáron.

Veisz István (hálózati igazgató, pénzügyi közvetítés üzletág vezető) 2015. szeptember 17-én adásvétel útján megszerezte a Társaság által kibocsátott alábbi részvényeket: (i) 3.272 darab Részvényt részvényenként 208,- Ft-os vételáron, illetve (ii) 150 darab Dolgozói Részvényt részvényenként 50,- Ft-os vételáron. Tekintettel arra, hogy Veisz István a Társasággal fennálló munkaviszonyát megszüntette, Gay Dymischiz (igazgatósági tag) 2016. június 20-án visszavásárlási jogát gyakorolva adásvétel útján megszerezte a Veisz István tulajdonában lévő, a Társaság által kibocsátott alábbi részvényeket: (i) 3.272 darab Részvényt részvényenként 208,- Ft-os vételáron, illetve (ii) 150 darab Dolgozói Részvényt részvényenként 50,- Ft-os vételáron. Annak érdekében, hogy a két többségi végső tulajdonos (Gay Dymischiz és Doron Dymischiz) közötti tulajdoni arány változatlan maradjon, Gay Dymischiz 2016. szeptember 12-én adásvétel útján átruházta a korábban Veisz István tulajdonában lévő, a Társaság által kibocsátott 3.272 darab Részvény felét (1.636 darab Részvényt) Doron Dymischiz részére, részvényenként 208,- Ft-os vételáron, valamint a korábban Veisz István tulajdonában lévő 150 darab Dolgozói Részvényt részvényenként 50,- Ft-os vételáron pedig Tóth Zoltán pénzügyi vezetőre ruházta át a 2016. szeptember 19-én adásvétel útján.

Ambrus Tamás (országos értékesítési vezető) 2015. szeptember 17-én adásvétel útján megszerezte a Társaság által kibocsátott alábbi részvényeket: (i) 5.454 darab Részvényt részvényenként 208,- Ft-os vételáron, illetve (ii) 150 darab Dolgozói Részvényt részvényenként 50,- Ft-os vételáron.

Szalay Kinga (franchise igazgató) 2015. szeptember 17-én adásvétel útján megszerezte a Társaság által kibocsátott alábbi részvényeket: (i) 2.182 darab Részvényt részvényenként 208,- Ft-os vételáron, illetve (ii) 150 darab Dolgozói Részvényt részvényenként 50,- Ft-os vételáron.

Szirtes Bernadett (marketing vezető) 2015. szeptember 17-én adásvétel útján megszerezte a Társaság által kibocsátott alábbi részvényeket: (i) 1.364 darab Részvényt részvényenként 208,- Ft-os vételáron, illetve (ii) 80 darab Dolgozói Részvényt részvényenként 50,- Ft-os vételáron.

Fülöp Krisztián (megbízott hitelközvetítési csoportvezető koordinátor) 2015. szeptember 17-én adásvétel útján megszerezte a Társaság által kibocsátott alábbi részvényeket: 2.182 darab Részvényt részvényenként 208,- Ft-os vételáron.

Dr. Szabadházy András (belső ellenőrzési és HR vezető) 2015. szeptember 17-én adásvétel útján megszerezte a Társaság által kibocsátott alábbi részvényeket: (i) 1.364 darab Részvényt részvényenként 208,- Ft-os vételáron, illetve (ii) 65 darab Dolgozói Részvényt részvényenként 50,- Ft-os vételáron.

Nir Bitkover (Cseh Operáció vezetője) 2015. szeptember 17-én adásvétel útján megszerezte a Társaság által kibocsátott alábbi részvényeket: 2.182 darab Részvényt részvényenként 208,- Ft-os vételáron.

Fóris Angelika (alapkezelő első számú vezetője) 2015. szeptember 17-én adásvétel útján megszerezte a Társaság által kibocsátott alábbi részvényeket: 110 darab Dolgozói Részvényt részvényenként 50,- Ft-os vételáron.

A fent részletezett részvényértékesítések célja, hogy a Társaság erősítse a Cégcsoport felsővezetőinek a Cégcsoport felé történő hosszú távú elkötelezettségét és motivációját. Következésképpen a fenti részvényértékesítések nem tekinthetők piaci áron történő részvényértékesítésnek. A Dolgozói Részvények fent bemutatott adásvétele névértéken (50,- Ft/részvény), míg a Részvények adásvétele részvényenként 208,- Ft-os vételáron történt, amely megfelel a fenti 4.2. pontban bemutatott, 2015. július 30-án elhatározott alaptőke-emelés során alkalmazott részvényenkénti kibocsátási árnak. A vonatkozó részvény adásvételi szerződések rögzítik, hogy a Részvény megszerzője a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését követő 1 évig nem értékesítheti ezen Részvényeket, illetve ezen 1 év elteltével, valamint minden további év elteltével a megszerzett Részvény mennyiség 10 és 20 százalék közötti része szabadul fel a részvényértékesítési korlát alól. A részvényértékesítési korláttal érintett Részvényekre Gay Dymshiz és Doron Dymshiz elővételi joggal és visszavásárlási joggal rendelkezik.

A fent bemutatott részvényértékesítésen felül, a Társaság közgyűlése 2016. március 25-én kelt 2/2016 (03.25.) számú határozatban felhatalmazta a Társaság igazgatóságát, hogy mindösszesen 3.600.000 PLN fejében 91.500 db 50,- Ft névértékű, névre szóló, "A" sorozatú törzsrészvényt mint saját részvényt a Medasev Internationaltól megszerezzen. A Társaság igazgatósága a közgyűlés fenti felhatalmazása alapján a 2016. április 14. napján kelt részvény adásvételi szerződéssel megszerezte a fent hivatkozott 91.500 db Részvényt mint saját részvényt a Medasev Internationaltól a felhatalmazásban meghatározott vételáron. Ezt követően 2016. április 21-én a Társaság adásvétel keretében megszerezte az MKC Investments Sp. z o.o.-tól az MKC Investments Sp. z o.o. által a Metrohouse Franchise S.A.-ban tulajdonolt részvényeit, amely szerződés részletesen a Tájékoztató 15.3.4. pontjában került bemutatásra. Ezen adásvétel keretében a Társaság a vonatkozó vételár egy részét a fent bemutatott saját részvények MKC Investments Sp. z o.o. történő átruházásával teljesítette, amely alapján 2016. április 21. napjától az MKC Investments Sp. z o.o. a Társaság részvényesévé és 91.500 darab tulajdonosává vált.

5.9 Jelentős Részvényesek és tisztségviselők jegyzései

A Felelősségvállaló Személyeknek nincs tudomása arról, hogy a Kibocsátó főbb (5%-ot meghaladó részesedéssel rendelkező) Részvényesei vagy a Kibocsátó Igazgatóságának, Felügyelőbizottságának tagjai vagy felsővezetői szándékoznak-e az Értékesítés során Értékesítésre Felajánlott Részvényeket jegyezni, illetve vannak-e olyan személyek, akik az Értékesítésre Felajánlott Részvények jelen Tájékoztatóban megjelölt maximális mennyiségének több mint 5 százalékát kívánják megszerezni.

5.10 Tőzsdei Bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok

A Társaság Részvényei BÉT terméklistájára 2015. október 28. napján felvételre kerültek, de a Részvényekkel való tőzsdei kereskedésre a Tájékoztató közzétételének időpontjában a

vonatkozó jogszabályok alapján még nincs lehetőség. A Részvények tőzsdei kereskedésének megkezdését a BÉT Általános Üzletszabályzata szerint külön eljárásban kérelmezheti a Társaság, amely kérelmet - abban az esetben ha a Nyilvános Értékesítés nem hiúsul meg vagy a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás visszavonására nem kerül sor - a Társaság a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárultát követően a jogszabályok által lehetővé tett legkorábbi időpontban be fogja nyújtani a BÉT-hez. A tőzsdei kereskedés megkezdésére előreláthatólag a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárultát követő 2-4 héten belül kerül sor. A Nyilvános Értékesítés meghíúsulása, illetve vagy a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás visszavonása esetén a Társaság nem fogja kezdeményezni a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését.

A Társaság a jelen Tájékoztató alapján a Részvényeit a BÉT-en kívül nem kívánja bevezetni az Európai Unió vagy más ország egyetlen szabályozott piacára sem és a Részvényeit egyetlen országban sem kívánja más formában sem nyilvánosan forgalomba hozni.

A Társaság a 2016-os üzleti év során nem hoz semmilyen stabilizációs jellegű intézkedést, így különösen nem köt megállapodást harmadik személlyel a Részvények másodlagos piacon történő kereskedése likviditásának a biztosítására, kivéve a 5.6. pontban részletezett árfolyamstabilizációt lehetővé tevő és azzal összefüggő intézkedéseket.

5.11 Az Értékesítésben közreműködő Forgalmazók elérhetőségei

5.11.1 Concorde Értékpapír Zrt. (Vezető Forgalmazó)

Címe: 1123 Budapest, Alkotás u. 50.
Ügyfélszolgálatának telefonszáma: 06 1 489 22 22
Ügyfélszolgálatának faxszáma: 06 1 489 22 44
Honlapja: www.con.hu

5.11.2 Erste Befektetési Zrt.

Címe: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Ügyfélszolgálatának telefonszáma: 06 1 235 5100
Ügyfélszolgálatának faxszáma: 06 1 235 5190
Honlapja: www.ersteinvestment.hu

5.11.3 Raiffeisen Bank Zrt

Címe: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Ügyfélszolgálatának telefonszáma: 06 40 48 48 48
Honlapja: www.raiffeisen.hu

5.11.4 Equilor Befektetési Zrt.

Címe: 1037 Budapest, Montevideo utca 2/C III. emelet
Ügyfélszolgálatának telefonszáma: 06 1 430 3980
Ügyfélszolgálatának faxszáma: 06 1 430 3981
Honlapja: www.equilor.hu

5.11.5 MKB Bank Zrt.

Címe: 1056 Budapest, Váci utca 38.
Lakossági ügyfélszolgálatának telefonszáma: 06 40 333 666
Vállalati ügyfélszolgálatának telefonszáma: 06 40 333 777
Ügyfélszolgálatának faxszáma: 06 1 327 8700
Honlapja: www.mkb.hu

5.12 Az Értékesítésből származó bevételek felhasználása

A Társaság közvetlenül nem fog bevételhez jutni az Értékesítő Részvényes által értékesített Értékesítésre Felajánlott Részvényekből.

Mindazonáltal, az 5.7. pontban foglaltaknak megfelelően az Értékesítő Részvényes az általa értékesített Értékesítésre Felajánlott Részvényekből származó bevételének meghatározó részét (a befolyt összegből az első 1,5 milliárd forintot) alaptőke-emelésre fordítja, amelynek eredményeképpen az Új Részvények kibocsátási értéke közvetlenül a Társasághoz fog befolyjni.

A Cégcsoport a 2015 végére tervezett tőzsdei tranzakció megvalósulását követően 2016-ban, a kitézött stratégiának megfelelően akvizíciót hajtott végre Lengyelországban, valamint folytatta befektetési ingatlan portfóliójának bővítését, illetve ingatlanfejlesztési projektekre kezdett a MyCity-n keresztül. A Társaság ezen ügyletek finanszírozására bankhitel mellett a Cégcsoport kapcsolt vállalkozásai által nyújtott finanszírozást is igénybe vett.

Az ajánlattétel (Értékesítésre történő felajánlás) oka és az Értékesítő Részvényes célja, hogy az Értékesítésen és az azt követő tőkeemelésen keresztül tőkét biztosítson a Társaságnak

- i) kapcsolt vállalkozásai felé fennálló 350 millió Ft összegű kötelezettségeinek törlesztésére (lásd a Tájékoztató 9.5. és 9.9. fejezetei);
- ii) a Metrohouse Csoport 131 millió Ft összegű, harmadik felek felé, 2016 novemberében lejáró kötvényekből fakadó fizetési kötelezettség teljesítésére (lásd a Tájékoztató 15.3.2. fejezetét); valamint
- iii) hazai és regionális üzletfejlesztési céljainak finanszírozására. A Cégcsoport a további növekedését rövid távon a jelenlegi operációk fejlesztésével, közép- és hosszú távon pedig elsősorban a jelenlegi tevékenységi körébe illő társaságok megvásárlásával tervezi megvalósítani. A Cégcsoport részletes stratégiájával kapcsolatban lásd a Tájékoztató 7.1. fejezetét.

Az Értékesítésre Felajánlott Részvényekből származó bevétel és az Új Részvények kibocsátási értékének különbözete az Értékesítő Részvényest illeti, aki saját belátása szerint dönt ezen összeg felhasználásáról.

5.13 Az Értékesítés teljes nettó bevétele és becsült összes költsége

A Nyilvános Értékesítés becsült összes költsége várhatóan az Értékesítésből befolyó források 3,25-3,75 százaléka között lesz, melyet az Értékesítő Részvényes visel.

A Kibocsátónak az Értékesítés előkészítése során 2016. I-VI. hónapban 8 millió Ft költsége merült fel, a Nyilvános Értékesítés lezárásáig további 30 millió Ft körüli költség felmerülése várható 2016. második féléve során.

A Nyilvános Értékesítés teljes (várható) bevétele a Kedvezményes Részvények teljes allokációját feltételezve legalább 556 millió Ft a Minimum Árral számolva és legfeljebb 3 111 millió Ft a Maximum Árral számolva ide nem értve az Értékesítéssel összefüggő költségeket.

6. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

6.1 Általános információk a Társaságról

A Társaság cégneve	DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság cégbejegyzésének helye	Budapest, Magyarország
A Társaság cégbejegyzésének időpontja	<p>A Társaságot 2003. április 1-jével hatályosan jegyezte be a cégbíróság Blue Duna Properties Ingatlanforgalmi, -Kezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság néven.</p> <p>2015. március 31-ével hatályosan a Társaság korlátolt felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá alakult át, DUNA HOUSE HOLDING Ingatlanforgalmi, -Kezelő és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság néven.</p> <p>2015. október 28-ával hatályosan a Társaság működés formáját megváltoztatva nyilvánosan működő részvénytársaságként működik; ettől az időponttól a Társaság cégneve DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság.</p>
A Társaság cégjegyzékszám	Cg.01-10-048384
A Társaság székhelye	1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.
A Társaság internet elérhetősége	Weboldal címe: www.dunahouse.com
A Társaság e-mail címe	ir@dunahouse.com
A Társaság központi elérhetősége	Telefon: +36 1 555 2222 Fax: +36 1 555 2220
A Társaság alaptőkéje	A Társaság alaptőkéje (jegyzett tőkéje) 153.050.000,- Ft
Irányadó jog	Magyar
A hatályos Alapszabály kelte	2016. szeptember 16. A Társaság hatályos Alapszabálya megtekinthető a Társaság honlapján.
A Társaság működésének időtartama	Határozatlan
A Társaság üzleti éve	A naptári évvel egyező, amely minden év január 1. napjától december 31. napjáig tart.

A Társaság főtevékenysége	Vagyonkezelés (holding)
Az Igazgatóság tagjai	Gay Dymschiz Doron Dymschiz Máté Ferenc Varga Zoltán Mariusz Kania
A Felügyelőbizottság tagjai	Sándorfi Balázs Redling Károly Dr. Martin Hajdu György
Az Audit Bizottság tagjai	Sándorfi Balázs Redling Károly Dr. Martin Hajdu György
A hirdetmények közzétételének helye	A Társaság hirdetményeit a törvényben vagy tőzsdei szabályzatokban előírtakon túl a Társaság honlapján, törvényben meghatározott esetekben a Céglapján, a közgyűlés összehívására vonatkozó hirdetmény szövegét a Társaság honlapján teszi közzé.
A Társaság BÉT-re bevezetett részvényei (amelyekkel a tőzsdei kereskedés még nem kezdődött meg)	A Társaság alaptőkéjét képező 3.060.000 darab, egyenként 50,- Ft névértékű névre szóló „A” sorozatú dematerializált előállítású törzsrészvény. ISIN kód: HU0000135090

6.2 A Társaság könyvvizsgálója

6.2.1 A Társaság jelenlegi könyvvizsgálója

A Társaság könyvvizsgálója a Társaság részvényeinek BÉT-re történő bevezetésének napjától (2015. október 28-tól) 2017. május 31 napjáig a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. (székhelye: 1103 Budapest, Kőér utca 2/A C épület; cégjegyzékszám: Cg.01-09-867785; a személyében kijelölt könyvvizsgáló: Kékesi Péter; Magyar Könyvvizsgálói Kamarai tagsági száma: 007128). A könyvvizsgáló a Társaság 2014 és 2015 évi, valamint 2016 I-VI. havi IFRS szerint készített pénzügyi beszámolóját és 2016 I-VI. havi IFRS szerint készített előzetes (pro forma) pénzügyi információkról készült jelentését auditálta, továbbá auditálni fogja a Társaság 2016. december 31-ével végződő üzleti év tekintetében készítendő MSZSZ és IFRS szerinti beszámolóit. A Társaság jelenlegi könyvvizsgálójának semmilyen érdekeltsége nincs a Társaságban.

6.2.2 A Társaság korábbi könyvvizsgálója

A Társaság könyvvizsgálója 2011. október 5. napjától 2012. május 31-ig napjáig a KONTROLL-97 Könyvvizsgáló, Könyvszakértő és Adótanácsadó Kft. (címe: 3300 Eger, Vörösmarty utca 43.; személyében felelős könyvvizsgáló: Koncz Sándorné [lakcíme: 3300 Eger, Rajner K utca 5.; anyja neve: Terényei Julianna]) volt, aki a Társaság korábbi könyvvizsgálójaként auditálta a Társaság MSZSZ szerinti 2011-es pénzügyi évre vonatkozó egyedi beszámolóját.

2012. május 31. napjától a Társaság Részvényeinek BÉT-re történő bevezetéséig terjedő időszakban a Társaság könyvvizsgálója Szabó Józsefné (lakcíme: 3324 Felsőtárkány, Tölgy utca 1.) volt, aki a Társaság korábbi könyvvizsgálójaként auditálta a Társaság MSZSZ szerinti pénzügyi beszámolóit, azaz a Társaság 2012-es, 2013-as és 2014-es pénzügyi éveire vonatkozó egyedi beszámolóit.

A Társaság korábbi könyvvizsgálóinak semmilyen érdekeltsége nem volt a Társaságban.

6.3 A Társaság története

A DH Csoport 17 éves működése során folyamatos fejlődésen ment keresztül, minden esetben felhasználva és építve a korábban elért eredményekre. A több éven át tartó sikeres fejlődésnek köszönhetően, a DH Csoport 2016 szeptemberében Magyarország és Lengyelország meghatározó ingatlanértékesítési közvetítője, valamint jelen van Csehországban is. Magyarországon irodaszám tekintetében piacvezető, országosan 151 ponton, több mint 1 200 fős értékesítéssel foglalkozó csapattal áll az ügyfelek rendelkezésére. A DH Csoport továbbá meghatározó szereplője a magyar lakáshitel és lakástakarék közvetítői piacnak, a lakáshitel közvetítői piacon 6-7 százalékos részesedéssel 2016 első félévében. A Társaság sikeres felvásárlást hajtott végre 2016 áprilisában, amellyel a lengyel ingatlan- és lakáshitel közvetítői piacon 78 irodával és 500 értékesítővel jelen lévő Metrohouse Csoport tulajdonosa lett.

A DH Csoport szakmai munkáját számos szakmai díjjal is elismerték. A legfontosabbakat említve: Magyar Franchise Szövetség „Év Franchise Hálózata” (2010), „Internet Média és Web díj” (2012), „Év Innovatív Franchise Hálózata” (2013), Magyar Ingatlanszövetség „Innovációs Díj” (2008, 2009, 2011), „Az Év Ingatlanosa” díj (2007).

1998- Ingatlanközvetítési tevékenység elindítása Magyarországon

A DH Csoportot a Dymshiz fivérek (Gay és Doron) alapították, akik 1998-ban kezdtek ingatlanközvetítésbe Magyarországon. Az 1990-es évek végén a magyarországi ingatlanpiac az EU-csatlakozás várakozásaitól is fűtve folyamatosan fejlődött, egyre több külföldi befektető keresett ingatlant az országban, melyben a Dymshiz fivérek befektetési tanácsadással segítették őket. Az ingatlanközvetítési szektor ekkor még fejletlen volt, nem voltak jelen jelentős közvetítői hálózatok.

2001-ben a Dymshiz fivérek az akkor klasszikusnak mondható módon, egy kisméretű, lakóingatlanokkal foglalkozó irodát kezdtek el működtetni néhány értékesítővel, amely szolgáltatásaival már elsősorban a hazai ügyfélkört célozta. A vállalkozás irodáinak száma 2003-ra háromra bővült. Emellett ingatlanbefektetésekkel is foglalkoztak: vásároltak, felújítottak, majd eladtak lakóingatlanokat.

Felismerve az ingatlanközvetítésben kiemelkedő fontosságú hálózati hatást, az eladók és vevők minél szélesebb körű elérését, a Dymshiz fivérekben 2002-ben fogalmazódott meg egy ingatlanközvetítői hálózat létrehozásának gondolata külföldi mintára, támaszkodva az akkori kedvező piaci környezetre és az évek alatt megszerzett szakmai tapasztalatra. A hálózat elindítására végül 2003-ban került sor.

2003- Franchise hálózat indítása

A DH Csoport a saját üzemeltetésű irodák mellett franchise üzletágát is elkezdte kiépíteni. A franchise modell lehetőséget nyújtott az irodaszám gyors bővítésére, miközben a terjeszkedéshez szükséges tőkeigény alacsony szinten maradt. Az első franchise irodákat a DH Csoport értékesítőjeként dolgozó, vállalkozó szellemű ingatlanközvetítők alapították 2003 során. Habár a rákövetkező években továbbra is jellemző maradt, hogy az új franchise partnerek az értékesítők közül kerültek ki, egyre több külső, az ingatlanközvetítő szakmában korábban nem dolgozó partner is csatlakozott a DH Csoport franchise rendszeréhez.

A sikeres fejlődéshez nagymértékben hozzájárult, hogy a franchise rendszer a Dymshiz fivérek mindennapi szakmai munkája során szerzett tapasztalatokra támaszkodva és a franchise partnerek bevonásával került kialakításra. A DH Csoport egy olyan rendszert hozott létre, amely megadja a franchise partnereknek a szükséges know-how-t és támogatást ahhoz, hogy a csatlakozást követően minél hamarabb sikeresen tudják támogatni ügyfeleiket ingatlanok adásvételében. Ennek következtében előzetes ingatlanpiaci szakértelem nem

feltétlen szükséges ahhoz, hogy valaki a DH Csoport üzleti partnerévé váljon.

Budapest mellett a DH Csoport más magyar nagyvárosokban is hamar elkezdett terjeszkedni, 2004-ben Székesfehérvárott és Debrecenben nyitott irodát.

Az új franchise modell mellett a saját irodák jelentősége továbbra is megmaradt. A franchise partnerekkel azonos feltételek mellett működő saját üzemeltetésű irodák biztosítják a DH Csoport közvetlen piaci elérését és lehetőséget teremtenek az újítások tesztelésére.

2004- Új stratégia: Teljes körű ingatlanértékesítési szolgáltatások

A tevékenységi kör ingatlan-bérbeadási és kezelési szolgáltatásokkal való kibővítésére már 2003-ban sor került. A DH Csoport 2004-ben tűzte ki stratégiai célként tevékenységi körének kibővítését, a lakásokat értékesítők és a lakásvásárlók minél teljesebb körű kiszolgálásának érdekében. Az új stratégia keretein belül ingatlanközvetítésen és ingatlankezelésen túl hitel-, biztosítás és egyéb pénzügyi szolgáltatások, valamint értékbecslési szolgáltatások közvetítésével is elkezdett foglalkozni a DH Csoport. 2008-ra a Cégcsoport teljes körű ingatlan értékesítési szolgáltatóvá vált, amely addigra közel 100 irodájával az ingatlan-adásvétel folyamatának szinte minden pontján támogatni tudta ügyfeleit a tranzakciók sikeres lebonyolításában. Az új üzletágak köre 2011-ben tovább bővült energetikai tanúsítvány közvetítéssel.

Az új stratégia sikeresnek bizonyult és jelenleg már a DH Csoport tevékenységének meghatározó részét képviselik az ingatlanközvetítést kiegészítő szolgáltatások, különösképpen a pénzügyi termékek közvetítése.

2008-2013 Gazdasági válság

A pénzügyi válság 2008. szeptemberi kirobbanása drasztikusan visszavetette az ingatlanpiaci tranzakciókat. A KSH által közölt 2007. évi 191 ezres lakáspiaci tranzakciószám két év alatt 91 ezerre esett, majd 2012-ig tovább csökkent. A válság első éveiben a DH Csoport a működése alapját adó üzletágakra kezdett el koncentrálni, elsődlegesen a hatékonyság növelése, az értékesítés támogatása, valamint a franchise partnerek és értékesítők oktatása került a fókuszba. A DH Csoport által közvetített tranzakciók száma mindezek hatására minimális stagnálást követően 2010-től már növekedni tudott és a piacot jelentősen meghaladva évi 5-20 százalékkal emelkedett.

12. táblázat – A lakás piac és a DH Csoport volumenadatai

darab	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Magyar lakáspiaci tranzakciószám	154 097	91 137	90 271	87 730	85 957	88 713	113 789	134 101
DH Csoport által értékesített ingatlanok száma Magyarországon*	4 722	4 699	5 629	6 069	7 262	7 612	9 472	10 669
Lakáspiaci növekedés		-41%	-1%	-3%	-2%	3%	28%	18%
DH Csoport növekedése		0%	20%	8%	20%	5%	24%	13%

*A DH Csoport franchise partnerei által eladási megbízás keretein belül értékesített ingatlanok száma

Forrás: Lakáspiaci tranzakciószám: KSH; DH Csoport tranzakciószáma: nem-auditált belső kimutatások.

A gazdasági válság jóval erőteljesebben hatott a Cégcsoport hitelközvetítői tevékenységére. A folyósított lakáshitelek összege 2008-ról két év alatt több, mint 70%-ot zuhant Magyarországon, majd stagnált 2013-ig. Ebben az időszakban a nehéz piaci környezet ellenére a DH Csoport erősíteni tudta piaci pozícióját, és az általa közvetített hitelek értéke a lakáshitel piacnál jóval mérsékeltebb visszaesést szenvedett el, 2013-at követően pedig már jelentősen növekedni tudott. 2015-ben a Cégcsoport 21 milliárd Ft lakáshitelt közvetített, 2016 első félévében pedig 14 milliárd Ft-ot. A válság alatt a DH Csoport új lehetőségeket keresve lakástakarék-pénztári megtakarítások közvetítésével bővítette a kínált pénzügyi termékek körét és a lakáshitelek mellett 8 milliárd Ft összértékű lakás elő-takarékossági szerződést közvetített 2015 során, mely értéket már 2016 első félévében meghaladta.

13. táblázat – A (lakás)hitelpiac és a DH Csoport folyósított hitel adatai

milliárd Ft	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lakáshitel folyósítás – piaci adatok	887,0	345,9	240,2	245,9*	217,8*	156,8	234,1	349,5**
DH Csoport által közvetített hitelek értéke	19,8	15,7	17,1	12,4	8,6	11,1	18,2	21,1
Lakáshitelpiaci növekedés		-61%	-30%	2%	-11%	-28%	49%	49%
DH Csoport növekedése		-21%	9%	-28%	-31%	28%	64%	16%

*A 2011-2012. évi piaci folyósítási adatok tartalmazzák a végtörlesztés kapcsán folyósított lakáshitelek jelentős egyszeri értékét. A devizaalapú kölcsönök kedvezményes törlesztésére folyósított (lakáscélú és nem lakáscélú) forinthitelek összege 312,7 milliárd Ft-ot tett ki 2011-2012-ben. A DH Csoport nem vett részt a végtörlesztéshez kapcsolódó hitelek közvetítésében, mivel a vonatkozó jogszabályok értelmében a pénzügyintézetek nem fizethettek közvetítói jutalékot e hitelek esetében.

** 2015. évi piaci folyósítási adatok tartalmazzák a devizahitelek forintosítása kapcsán felmerülő bankközi hitelkiváltás értékét. Az ingyenes hitelkiváltásból ki voltak zárva a hitelközvetítők, mivel a vonatkozó jogszabályok értelmében a pénzügyintézetek nem fizethettek közvetítói jutalékot e hitelek esetében.

Forrás: Piaci adatok: MNB; DH Csoport: nem-auditált belső kimutatások

A DH Csoport, innovatív gondolkodásmódjának és stabil alapokra épített üzleti modelljének köszönhetően, a több évig tartó gazdasági válság által okozott kedvezőtlen külső folyamatok ellenére is növelni tudta piaci részesedését, a lakáshitelpiac 61%-os csökkenése mellett a DH Csoport által közvetített hitelek értéke 7%-kal növekedett 2008-ról 2015-re.

2010- Nemzetközi stratégia elindítása

A DH Csoport menedzsmentje 2008 elejére érezte elérkezettnek az időt a tevékenység külföldi kiterjesztésére, melynek első célországa Románia lett volna, kihasználva a helyi ingatlanpiac látványos növekedésében és a még fejletlen ingatlanközvetítői piacában rejlő lehetőségeket. A DH Csoport ingatlanpiaci franchise szakértelmét és partnerkapcsolatait kívánta felhasználni ingatlanközvetítési szempontból a fejlődés korai szakaszában járó román piacon, ám a pénzügyi válság miatt visszalépett e tervektől.

A Dymshiz fivérek 2010-ben hozták meg újból a döntést az óvatos nemzetközi terjeszkedés megkezdéséről, Csehországban indították el az ingatlanközvetítői tevékenységet saját üzemeltetésű irodákkal. A cseh piacra való zöldmezős belépés célja a külföldi piacra lépéssel kapcsolatos tapasztalat szerzés volt. A Cseh Operáció 2016. szeptember 2-án kelt adásvételi szerződéssel került a Társaság irányítása alá.

2014- Multi Brand stratégia kialakítása

Az ingatlanpiac élénkülésének hatására a DH Csoport megkezdte tevékenységi körének további bővítését, melynek egyik iránya egy multi brand rendszer kialakítása. A meglévő

Duna House márka megtartásával és támogatásával egy többmárkás ingatlanközvetítői rendszer kiépítésébe kezdett és 2014 októberében egy új franchise-t indított el Smart Ingatlan néven. A Smart Ingatlan a DH Csoport dinamikusan fejlődő márkája, amelyet a Duna House mellé vezető piaci pozícióba kíván felfejleszteni. A Smart Ingatlan 2016. szeptember 15-én 32 irodával rendelkezik.

2014- Ingatlan befektetések

A Cégcsoport 1998-2005 között nagyságrendileg 120 lakóingatlant vásárolt, részben újított fel és értékesített, valamint kihasználva az ingatlanpiaci növekedést ingatlanfejlesztést is végzett a 2006-2008-as években. A piac közvetlen ismerete és az ingatlan-tranzakciós trendekre való közeli rálátás lehetőséget teremtett óvatos befektetésekre, melyek keretében egy 55 lakásos társasházat fejlesztettek a Budapest VIII. kerületben. A Cégcsoport az ingatlant 2008-ig értékesítette.

2014-ben az ingatlanpiaci fellendülés jeleit látva a DH Csoport ismét aktív ingatlanakvizícióba kezdett. 2016. június 30-án könyv szerinti értéken 1 646 millió Ft befektetési célú és további 509 millió Ft operatív ingatlannal rendelkezett. 2016. szeptember 15-ig a Társaság értékesített összesen 815 millió Ft eladási árú lakóingatlant, részben az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap részére. Az ingatlanbefektetési tevékenységet részletesebben a Tájékoztató 7.2.5. fejezete mutatja be.

2015- Ingatlan alapkezelési tevékenység

A Társaság 2015. február 19-én megalapította az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt-t, amely 2016. április 20-án kapta meg az MNB engedélyt kollektív portfóliókezelési tevékenység végzésére. Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap néven létrehozott első magyarországi lakóingatlan alap tájékoztatóját az MNB 2016. július 22-én engedélyezte, az alap augusztus 1 és augusztus 3 között a Concorde Értékpapír Zrt, mint forgalmazó részvételével zajló nyilvános forgalomba hozatala során összesen 1022 millió Ft értékben került sor befektetési jegyek értékesítésére.

A következő negyedévekben a menedzsment tervezi a forgalmazói kör bővítését és a befektetési jegyek aktív értékesítésének elindítását. Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap 2016 szeptember 16-i nettó eszközértéke 1 043 millió Ft. Az alapkezelési tevékenységet részletesebben a Tájékoztató 7.2.6. fejezete mutatja be, valamint publikus információk érhetőek el az Impact Asset Management Zrt. internetes weboldalán. A Cégcsoport stratégiai terveit a Tájékoztató 7.1. fejezete mutatja be.

2016- Lakóingatlan-fejlesztés elindítása

A Cégcsoport a kedvező piaci folyamatok és a támogató jogszabályi környezet kihasználásának érdekében egy üzleti együttműködés keretében ingatlanfejlesztési tevékenységet kezdeményezett. Ennek keretében összesen 4 építési telek megvásárlásában vett részt, és 430 lakóingatlan fejlesztésében fog szerepet vállalni. Részleteket lásd a Tájékoztató 7.2.7. fejezetében.

A Társaságnak nem célja meghatározó mértékben ingatlanfejlesztési társasággá válni, 2017 végéig nem kíván további jelentős összeget fektetni befektetési ingatlanba vagy fejlesztési projektbe.

2016- Lengyelországi terjeszkedés

A nemzetközi stratégia folytatásaként a Társaság 2016. április 21-én megvásárolta az ingatlan-, és hitelközvetítést végző lengyel Metrohouse Csoportot. 78 irodával és nagyságrendileg 500

értékesítőjével a Metrohouse Csoport Lengyelország, irodaszám tekintetében a legnagyobb ingatlanközvetítő franchise hálózata. Üzleti modellje hasonlít a DH Magyarország tevékenységéhez, vagyis a franchise hálózat mellett saját irodákat működtet és hitelközvetítési tevékenységet végez. A Metrohouse Csoportot a Tájékoztató 7.2. fejezete mutatja be, míg a tranzakció leírása az 15.3. fejezetben található.

A Társaság célja a lengyel Metrohouse márkanév megtartása és a multi brand stratégiának megfelelő működtetése. A DH Csoport menedzsmentje több területen lát lehetőséget a Metrohouse tevékenységének javítására és továbbfejlesztésére. A stratégiai terveket a Tájékoztató 7.1. fejezete mutatja be részletesen.

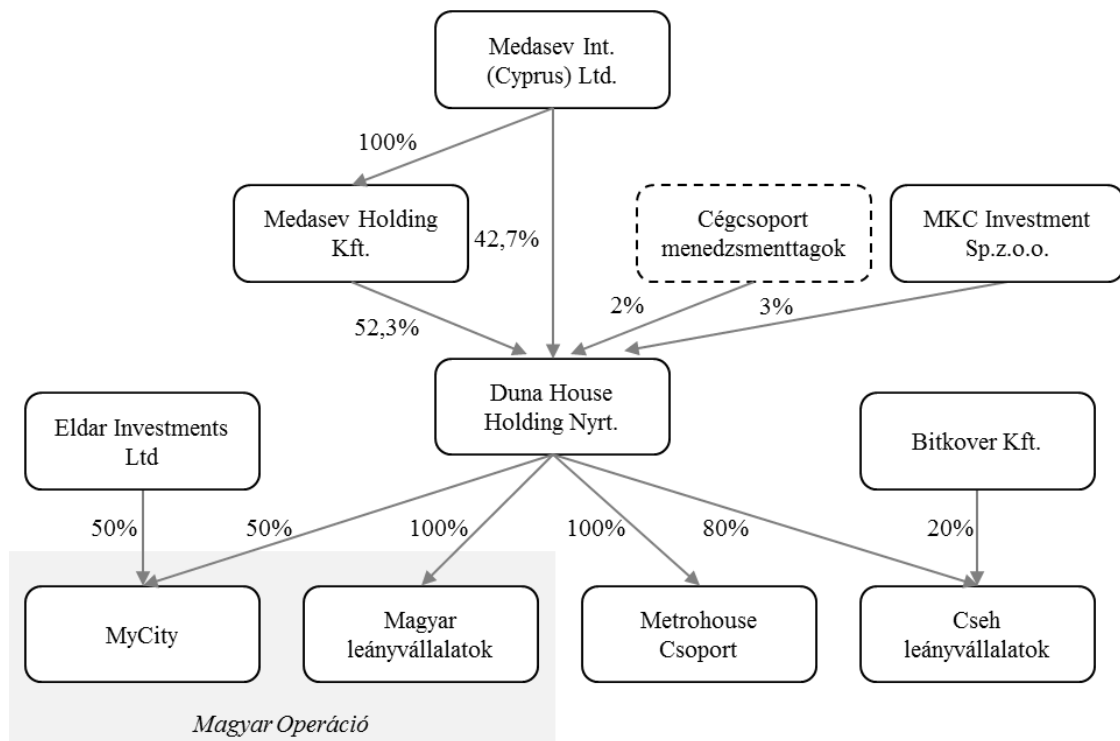
6.4 A Medasev International és az Értékesítő Részvényes bemutatása

A Medasev International ciprusi bejegyzésű társaság, fő tevékenysége vagyonkezelés, közvetlen és közvetett tulajdonosai 50-50%-ban Gay Dymisch és Doron Dymisch. A Medasev International 2015 szeptemberében változtatta meg a cégnevét. Korábbi cégneve Duna House Int. (Cyprus) Limited volt.

A Medasev International két leányvállalattal rendelkezik Magyarországon, melyek a Társaság és az Értékesítő Részvényes.

A Medasev International-t és annak közvetlen leányvállalatait az alábbi ábra mutatja be, míg a Társaság leányvállalatainak bemutatása a Tájékoztató 6.6. fejezetében található:

1. ábra – A Cégcsoport anyavállalatának érdekeltségei



Forrás: A Társaság kimutatásai

A Medasev International-t a Gay Dymisch és Doron Dymisch 2007-ben vásárolták meg, jelenleg főleg a magyar és cseh leányvállalatokkal kapcsolatos vagyonkezelési feladatokat látja el.

A Medasev International 2015. július 30-án megalapította a Medasev Holding Kft.-t. A cégalapítást 2015. augusztus 10-én 3.000.000,- Ft jegyzett tőkével jegyzett be a cégbíróság.

Ezt követően 2015. augusztus 10-én a Medasev International döntött az Értékesítő Részvényes törzstőkéjének 3.000.000,- Ft-ról 3.100.000,- Ft-ra történő felemeléséről.

A törzstőke felemelésére nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás (apport) szolgáltatásával került sor. Az apport tárgyát a Medasev International-nak a Kibocsátóban tulajdonolt részvényei közül 1.600.000 darab Részvény alkotta. Az apport értékét a Medasev International 6.044.800.000,- Ft-ban állapította meg, amelyből 100.000,- Ft az Értékesítő Részvényes jegyzett tőkéjébe, míg a fennmaradó összeg (azaz 6.044.700.000,- Ft) a tőketartalékba került. Az apport értékét a Medasev International a Kibocsátó 2014-es auditált, konszolidált IFRS szerinti adózott eredménye alapján, a Kibocsátó eredményének növekedését figyelembe véve 15-ös szorzót alkalmazva saját maga - a vonatkozó jogszabályokkal összhangban könyvvizsgáló vagy más külső szakértő igénybevétele nélkül - állapította meg. A törzstőke fent bemutatott felemelését a cégbíróság 2015. augusztus 27-én jegyezte be.

A Felelősségvállaló Személyek felhívják a befektetők figyelmét, hogy a fent ismertetett apport értékelés nem a jelen Tájékoztatóban foglalt Nyilvános Értékesítéssel összefüggésben készített értékelés és ennek megfelelően a befektetők számára nem alkalmas arra, hogy erre alapozva hozzák meg a befektetési döntésüket. Az ezzel kapcsolatos kockázatot a Tájékoztató 2.3.3. pontja ismerteti.

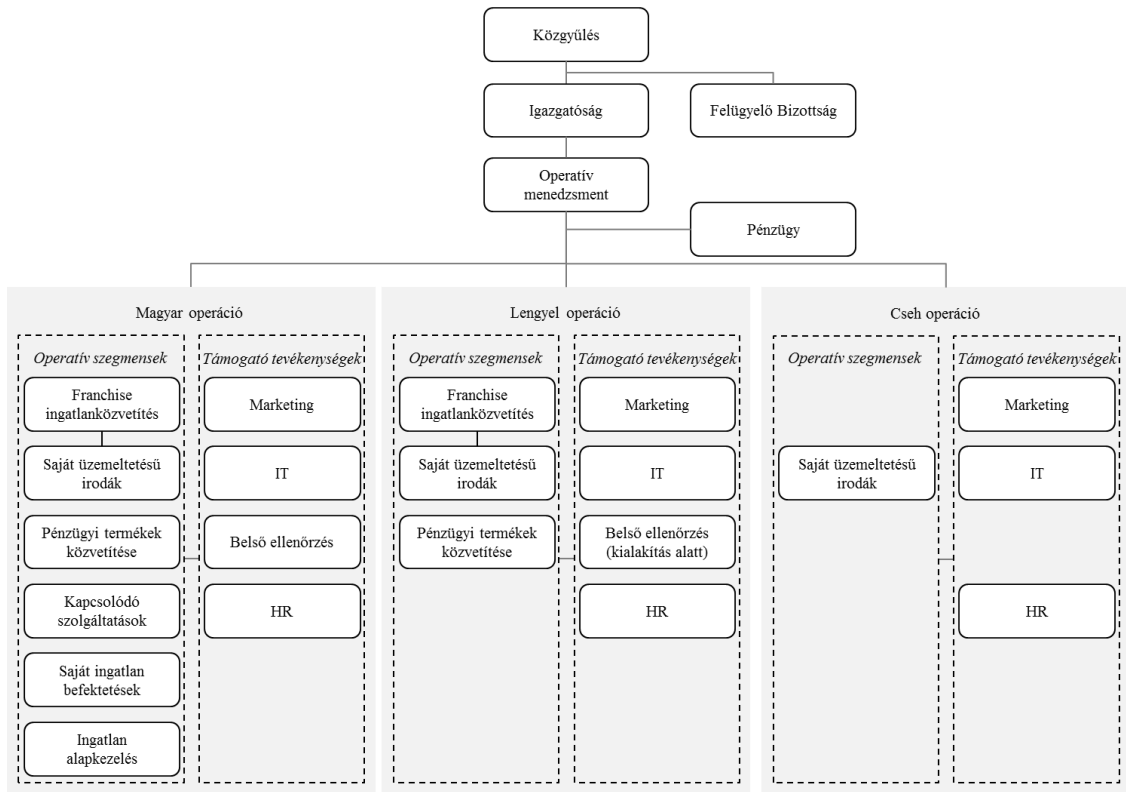
A Medasev Holding kizárólag vagyonkezelési tevékenységet végez, a Kibocsátó részvényein kívül más eszközzel nem rendelkezik.

A Metrohouse Csoport akvizíciója során a vételár részben részvénycseré formájában került kiegyenlítésre, így 2016 április 21-én a MKC Investment Sp.z.o.o., a Metrohouse Csoport korábbi többségi tulajdonosa, 2,99%-os részesedést szerzett a Duna House Holding Nyrt-ben. Az adásvételi szerződés a Tájékoztató 15.2. fejezetében kerül bemutatásra.

6.5 A Cégcsoport szervezeti felépítése

A Cégcsoport szervezeti felépítését az alábbi ábra mutatja.

2. ábra – A Cégcsoport szervezeti felépítése



Forrás: A Társaság kimutatásai

6.6 A Társaság leányvállalati részesedései és befektetései, valamint a Társaság Cégcsoporton belüli helyzete

A Társaság a DH Csoport tagja és a DH Csoporton belül holding funkciót tölt be. Mint holdingvállalat, az alábbi vállalkozásokban rendelkezik közvetlen tulajdonosi részesedéssel:

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	A Társaság részesedése
Duna House Franchise Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-727540)	Duna House franchise hálózat működtetése	Magyarország	100%
Smart Ingatlan Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-192756)	Smart Ingatlan franchise hálózat működtetése	Magyarország	100%
Reif 2000 Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-715230)	Duna House saját iroda üzemeltetés	Magyarország	100%
DH Projekt Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-681910)	Banki ingatlanok közvetítése, újjépítésű ingatlanberuházásokhoz kapcsolódó teljes körű értékesítési tanácsadás	Magyarország	100%
Superior Real Estate Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-973725)	Smart Ingatlan saját iroda üzemeltetés	Magyarország	100%
Hitelcentrum Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-733137)	Pénzügyi termékek közvetítése	Magyarország	100%
Duna House Biztosításközvetítő Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-877554)	Biztosításközvetítés	Magyarország	100%
Home Management Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-718015)	Ingatlankezelés	Magyarország	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-973724)	Energetikai tanúsítvány készítés és közvetítés	Magyarország	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-913041)	Értékbecslés készítése és közvetítése	Magyarország	100%
Impact Alapkezelő Zrt. (cégjegyzékszám: Cg.	Alapkezelés	Magyarország	100%

01-10-048353)			
Home Line Center Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-732275)	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	100%
GDD Commercial Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-177029)	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	100%
Metrohouse Franchise S.A. (nyilvántartási száma: KRS 0000515139), lengyel társaság	Metrohouse lengyelországi ingatlan franchise hálózat működtetése	Lengyelország	100%
Duna House Franchise s.r.o. (nyilvántartási száma: C 168749), cseh társaság	üzleti tevékenységet nem végez, holdingfunkciót tölt be	Csehország	80%
Investment House Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-984485)	saját tulajdonú ingatlanok fejlesztése	Magyarország	50%

Forrás: A Társaság kimutatásai

A Metrohouse Franchise S.A. az alábbi társaságok egyszemélyes tulajdonosa:

- MetroFinance Sp. z o.o. (nyilvántartási száma: KRS 0000384192), amelynek elsődleges feladata pénzügyi termékek közvetítése,
- MH Południe Sp. z o.o. (nyilvántartási száma: KRS 0000560193), amelynek elsődleges feladata ingatlanközvetítés,
- MH Warszawa Sp. z o.o. (nyilvántartási száma: KRS 0000560129), amelynek elsődleges feladata ingatlanközvetítés, és
- MH - Usługi Wspólne S.A (nyilvántartási száma: KRS 0000242987), amely jelentős tevékenységet nem végez.

A Duna House Franchise s.r.o. a Duna House márkanév alatt ingatlanközvetítési tevékenységet végző Center Reality s.r.o. (nyilvántartási száma: C 165750) cseh társaság egyszemélyes tulajdonosa, valamint 99%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik a Duna House Hypotéky s.r.o. (nyilvántartási száma: C 166660) üzleti tevékenységet nem végző cseh társaságban (a Duna House Hypotéky s.r.o. 1%-os közvetlen tulajdonosa Doron Dymshiz).

Az Investment House Kft. az alábbi ingatlanfejlesztési céllal létrehozott projekt cégek egyszemélyes tulajdonosa:

- Pusztakúti 12. Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276819),
- Reviczky 6-10. Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276817),

- Zsinór 39 Projekt Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-274776), és
- IH Project X Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-279734).

Az Investment House Kft. a Hunor utca 24 Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276368) ingatlanfejlesztési céllal létrehozott projekt cégben 50%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik, amelynek cégbírószági bejegyzése a jelen Tájékoztató időpontjában folyamatban van.

A Társaság Cégcsoporton belüli helyzetét a 6.4. pontban foglalt 1. ábra mutatja be részletesen.

7. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE

7.1 A DH Csoport stratégiája

A DH Csoportnak, mint regionális szereplőnek célja, hogy az ingatlanközvetítésben és az ahhoz kapcsolódó szolgáltatások piacán nemzetközi szinten meghatározó szereplővé váljon. A Metrohouse Csoport árbevételének és eredményének jelentős növelése után sor kerülhet középtávon további olyan akvizíciókra, amelyek tőke oldali finanszírozást is igényelnek. Ez esetben a DH Csoport menedzsmentje és tulajdonosai tervezik újabb tőkepiaci tranzakciók lebonyolítását és a közkezhányad növelését.

A Cégcsoport növekedésének és piaci pozíciója megerősítésének megvalósítását elsősorban az alább felsorolt lépések mentén képzei el. Mindezek mellett az eddigiekhez hasonlóan rugalmasan kíván reagálni új, jelenleg nem ismert üzleti lehetőségekre azokban az esetekben, amikor a franchise és az ingatlanpiaci szakértelmével értéket tud teremteni.

A. Nemzetközi terjeszkedés és a regionális szerep továbbberősítése

Nemzetközi stratégiájának első lépéseként Csehországban hajtott végre zöldmezős beruházást a Társaság anyavállalata, majd 2016 áprilisában a DH Csoport felvásárolta a lengyel Metrohouse Csoportot. A következő 1-2 évben organikusán tovább kívánja építeni a lengyelországi és csehországi tevékenységet, majd azt követően további célpontok felvásárlását tervezi meglévő vagy új piacokon.

a) A Metrohouse Csoport eredményességének javítása

Jelen fejezet egy részletes leírást tartalmaz a DH Csoport menedzsmentjének meglátásairól és fő célkitűzéseiről a Metrohouse Csoporttal kapcsolatban. Annak ellenére, hogy ezek a meglátások illetve célok konkrét és sikeres magyarországi tapasztalatokra alapulnak, nincs garancia arra vonatkozóan, hogy helyesek a lengyelországi Metrohouse Csoport és a lengyel piac esetében is, ahogy arra sem, hogy részben vagy egészben elérhetőek lesznek a kitűzött célok.

i) Franchise szegmens:

A DH Csoport menedzsmentje a Metrohouse Csoport franchise üzletágának fejlesztése érdekében öt fő területet jelölt ki:

1. A franchise hálózat további bővítése – A jelenleg 78 irodával rendelkező Metrohouse Csoport a lengyel piachoz képest kisméretűnek tekinthető, ezért a menedzsment nagy teret lát a hálózat jövőbeli bővítésére. Az új franchise jogok értékesítési sebességét a menedzsment elfogadhatónak találta az utolsó három évben, de erre a jövőben is szeretnének koncentrálni. A menedzsment a franchise partneri támogatás növelésén és a fokozott hálózati szabályozáson keresztül szeretné javítani a franchise partnerek eredményességét és ezáltal csökkenteni a hálózatot elhagyó partnerek számát. Amennyiben a menedzsment el tudja érni a fenti célt, úgy az gyorsíthatja a hálózat növekedési sebességét. A menedzsment számol azzal, hogy a változások miatt egyes franchise partnerek elhagyhatják a Metrohouse hálózatot, de ezt csupán átmeneti hatásnak tartja.

2. Hálózati támogatás bővítése – A DH Csoport menedzsmentje úgy gondolja, hogy a magyarországi márkáknál megszokott hálózati

támogatási szinthez képest jelentősen kevesebb támogatást kaptak a Metrohouse franchise partnerek. A hálózati eredmény javítása érdekében a DH menedzsmentje szeretné növelni a hálózati támogatást többek között képzéseken és oktatáson keresztül. Az újonnan csatlakozott franchise partnerek most már kapnak üzletfejlesztési tanácsadási szolgáltatást a Metrohouse-tól. Ennek keretében heti rendszerességgel követik az üzlet fejlődését, és a megfelelő irányokba terelik a partnereket. A jövőben a menedzsment szeretne hasonló szolgáltatást nyújtani azoknak a meglévő partnereknek is, akiknél hiányosságokat észlel. Továbbá a menedzsment szeretné tovább erősíteni a Metrohouse márkanévét Lengyelországban egy, Magyarországon jól működő, de eddig a Metrohouse hálózathoz nem létező közös marketing alap felállításával (2%-os franchise partneri befizetések, lásd a Tájékoztató 7.2.1. és 7.2.8. fejezeteit).

3. Hálózati szabályozás és ellenőrzés javítása – A Metrohouse Csoport eddig csak egy rövid és hiányos működési szabályrendszerrel rendelkezett. Jelenleg kidolgozás alatt áll egy részletes működési szabályzat (lásd a Tájékoztató 7.2.1. fejezetét), és kialakítás alatt van egy belső ellenőrzési osztály (bővebben lásd a 7.2.8. fejezetet). A menedzsment ezekkel a lépésekkel törekszik a franchise partnerek közötti konfliktusok csökkentésére, a franchise partnerek és az értékesítők rendszerbeli bizalmának növelésére, illetve a bevétel gyarapítására.

4. A hálózati működés stabilizálása és következetesség fenntartása – A DH Csoport menedzsmentje szerint a megelőző években több olyan működést érintő változás történt a Metrohouse Csoportnál, amely nem kellően átgondolt, hirtelen és nem következetes döntések eredménye volt. Ezek negatív hatással voltak a hálózat eredményességére, a franchise partnerek és az értékesítők moráljára és lojalitására. Ebből kifolyólag DH Csoport menedzsmentje a jelenlegi változásoknál nagy hangsúlyt fektet azok fokozatos, átgondolt bevezetésére illetve a Metrohouse Csoport következetes működtetésére.

5. A magyar operáció szakmai tudásának transzferálása – A DH Csoport menedzsmentjének véleménye szerint számos olyan szakmai eszköz és működési módszer van, amely nagyban hozzájárul a magyarországi márkák eredményességéhez, de a Metrohouse Csoportnál még nem kerültek alkalmazásra. Ezeknek az eszközöknek és módszereknek a nagy részét a menedzsment fokozatosan fogja átültetni a Metrohouse működésébe a következő egy évben.

ii) Saját iroda szegmens:

A DH Csoport menedzsmentje három fő célt tűzött ki maga elé a Metrohouse Csoport saját iroda szegmensének fejlesztése érdekében:

1. A további iroda és értékesítői létszám bővítés – A múltban viszonylag alacsony számú fizikai irodával működtek a Metrohouse saját irodák. A központi varsói irodában jelenleg öt ún. “team” működik. A lefedettség és az ügyfél elérés növelése érdekében az első team már augusztusban kiköltözött egy bérelt, utcafronton található

üzlethelyiségbe. Ezen iroda tapasztalatainak értékelése után a menedzsment fontolóra veszi további utcafronti irodák nyitását.

2. Eredményesség növelése – A fent említett, franchise hálózat eredményének növelését célzó lépések hatásaként a saját irodáknál is vár javulást a DH Csoport menedzsmentje.

3. Kifizetett jutalék mértékének csökkenése – A DH Csoport menedzsmentje úgy látja, hogy a Metrohouse Csoport a korábbi években magasabb értékesítói jutalékokkal kényszerült ellensúlyozni a pénzügyi nehézségekből fakadóan határidőn túl teljesített jutalék kifizetéseket, valamint az inkonzisztens menedzsment döntésekből adódó ellenállást. A DH Csoport menedzsmentje úgy véli, hogy az akvizíció időpontjában átlagosan kifizetett 50-65% értékesítói jutalékszint jelentősen meghaladta a piaci illetve a szakmailag indokolt jutalékszintet. Jelenleg zajlik egy új teljesítmény alapú jutalék rendszer bevezetése első sorban az újonnan toborzott értékesítők számára, akik jelenleg 30% és 40% közötti jutalék szintnél indulnak. Ennek hatása már június óta érzékelhető a bruttó fedezet növekedésében, ami a DH menedzsmentjének véleménye szerint tovább fog folytatódni, és vélhetően 2017. végéig stabilizálódik a két említett szint között.

iii) **Pénzügyi közvetítés szegmens:**

A DH Csoport menedzsmentje ezen a szegmensen belül számít a legnagyobb és a leggyorsabb növekedési potenciálra a Metrohouse Csoportnál. A Metrohouse Csoport legnagyobb versenytársai nagyságrendekkel nagyobb, akár húszszoros hitel volument közvetítenek Lengyelországban, mint a Metrohouse Csoport (lásd a Tájékoztató 8.2.3. fejezetét). Ezen szegmensen a DH Csoport menedzsmentje négy fő fókuszot állapított meg:

1. A pénzügyi szolgáltatások elterjesztése a franchise hálózatban, és a pénzügyi szakértői állomány növelése – Mivel a korábbi menedzsment nem tekintette stratégiai tényezőnek a pénzügyi közvetítést, a gyakorlatban csak a saját irodáknál és néhány franchise partnernél volt elérhető a Metrohouse Csoport pénzügyi közvetítési szolgáltatása. Sőt, több olyan franchise partner volt, aki a franchise szerződése szerint jogosult volt külső pénzügyi közvetítővel együttműködni. A Metrohouse Csoport akvizíciója után elindult a pénzügyi szolgáltatások kiterjesztése, illetve több franchise partnerrel már kialakult az együttműködés ezen a téren. 2016 áprilisától 2016. szeptember 15-re az ötvenkét fős pénzügyi szakember állomány már hatvankét fősre bővült, és folyamatban van további pénzügyi szakemberek toborzása. A DH Csoport menedzsmentje szeretné ezt a folyamatot tovább folytatni, valamint minden újonnan kötött franchise szerződés már egy kombinált ingatlan/hitel szolgáltatási csomagot tartalmaz.

2. Keresztértékesítés növelése – Azokban az irodákban ahol elérhető volt a pénzügyi közvetítési szolgáltatás, a magyarországi számokhoz képest jelentősen alacsonyabb volt a keresztértékesítési arány, vagyis kevesebb ügyfelet referált az ingatlanközvetítési üzletág a pénzügyi közvetítési üzletágnak. Ezen a területen is felismert olyan eszközöket és működési módszereket a DH Csoport menedzsmentje, amelyeket a

magyar operáció hatékonyan alkalmaz, de még nem léteznek a Metrohouse Csoportnál. Ezt követően elindult a know-how átültetése.

3. A franchise hálózaton és a saját irodán keresztüli növekedés – A DH Csoport menedzsmentje úgy látja, hogy amennyiben el tudja érni a méret vagy eredmény növekedést a franchise hálózat vagy a saját iroda szegmensben az önmagában is pozitívan hat a pénzügyi termék közvetítésre, mivel több potenciális ügyfél fog kapcsolatba kerülni a Metrohouse Csoport pénzügyi szolgáltatásaival.

4. Kifizetett jutalék szint csökkentése – A saját irodákhoz hasonlóan a pénzügyi közvetítés szegmensben is úgy gondolja a DH Csoport menedzsmentje, hogy hasonló okok vezettek ahhoz, hogy a piaci átlag feletti, szakmailag nem indokolt, magas jutalékszintek alakultak ki a pénzügyi szakértőkre vonatkozóan. 2016. július 1-től bevezetésre került egy új, teljesítmény alapú jutalékrendszer, aminek egy jelentős, és a jövőben további csökkentő hatása lehet a kifizetett jutalékszintekre. A DH Csoport menedzsmentje úgy látja, hogy a bevezetése óta eltelt rövid idő alatt az új jutalékrendszer egyes kivételekkel ugyan, de elfogadásra került a pénzügyi szakértők részéről, mivel ők is úgy gondolják, hogy a menedzsment által bejelentett változtatások összességükben a náluk lecsapódó ügyfélszám növekedéséhez fognak vezetni. A DH Csoport menedzsmentjének célja 2017. végéig elérni a megcélzott jutalékszinteket.

iv) Kapcsolódó szolgáltatások szegmens:

A DH Csoport menedzsmentje a magyar tevékenységhez hasonlóan tervezi ingatlan tranzakcióhoz kapcsolódó szolgáltatások indítását Lengyelországban is. 2017. közepéig a Cégcsoport a fenti a)-c) pontok implementálására helyezi az elsődleges hangsúlyt, a kapcsolódó szolgáltatások fejlesztését azt követően tervezi.

v) Ingatlan befektetési szegmens:

A DH Csoport menedzsmentje jelenleg nem tervez jelentős ingatlan befektetéseket Lengyelországban.

b) A Cseh Operáció organikus bővítése

A Társaság egyik anyavállalata, a Medasev International 2010-ben indította el a csehországi tevékenységet, ahol jelenleg megközelítőleg 45 értékesítő végez ingatlanközvetítést. A DUNA HOUSE FRANCHISE s.r.o. 80%-át megtestesítő tulajdonosi részesedés a 15.2.6. fejezetben bemutatott adásvételi szerződés értelmében 2016. szeptember 2-án a Kibocsátó tulajdonába került. A csehországi tevékenység, bár jelentős növekedéssel a 2014. évi 7,5 millió cseh korona árbevételt követően 2015-ben 14,1 millió cseh korona árbevételt ért el, jelenleg még nem jelentős a Cégcsoport méretéhez képest. A Cseh Operáció 2014-ben 40 millió Ft (3,6 millió cseh korona) adózás előtti veszteséget termelt, 2015-ös adózás előtti vesztesége 23 millió forintra (2,0 millió cseh korona) csökkent.

A DH Csoport célja a Cseh Operáció további organikus építése, majd a következő 1-2 évben a franchise modell Csehországban történő elindítása.

c) **További akvizíciók**

A DH Csoport folyamatosan figyelemmel kíséri az európai országok ingatlan- és ingatlanközvetítói piacainak fejlődését. A 2016-ban végrehajtott lengyelországi felvásárlás és az azt követő integrációs folyamatok miatt 2016-2017 során nem tervez további jelentős akvizíciókat, de megfontolhatja olyan piaci szereplő vagy szereplők felvásárlását, amely megfelelő alapot jelenthet a további fejlődéshez.

A franchise üzleti modell terén szerzett tapasztalatok révén a menedzsment véleménye szerint jelentősen hozzá tud járulni az akvizíciós célpontok működésének és piaci pozíciójának további fejlesztéséhez, valamint költség oldali szinergiák kihasználásához Magyarországon, a régióbeli és más országokban egyaránt.

B. **A magyarországi lakóingatlanok és lakáshitelek piacán tapasztalható kedvező folyamatok kihasználása**

A 2008-ban beköszöntött pénzügyi válság hatására a lakóingatlan tranzakciók száma a 2007-ben tapasztalt 191 ezerről két év alatt 91 ezerre esett, majd 2013 félévéig stagnált. A pénzügyi válság ennél még erőteljesebben hatott a lakáshitel piacra, a kihelyezett hitelek összértéke 2008-ban 887 milliárd Ft-ról 2013-ra 157 milliárd Ft-ra zuhant (részletesen lásd a Tájékoztató 8.1. fejezetét).

A 2013. év közepe felé bekövetkezett trendfordulót követően 2014-ben mind a lakáspiaci tranzakciószám (+28%), mind a lakáshitel-kihelyezések (+49%) tekintetében jelentős növekedés történt Magyarországon a megelőző évhez képest, ami 2015-ben is tovább folytatódott a lakáspiacon (+18%) és a lakáshitel-kihelyezések (+49%) tekintetében egyaránt. A DH Csoport a 2014. előtti stagnáló piacon is tudott növekedni, a 2008-as 4 722 darabról 2014-ben 9 472 darabra növelte a rajta keresztül bonyolított tranzakciók számát, és a lakáshitel piac 2013-ban tapasztalt 28%-os csökkenése ellenére is 26%-kal, 8,6-ról 11,1 milliárd Ft-ra tudta növelni a közvetített lakáshitelek értékét. A menedzsment véleménye szerint a Cégcsoport kiváló pozícióban van ahhoz, hogy kihasználja a bővülő piacon felmerülő üzleti lehetőségeket.

C. **Többmárkás franchise rendszer kiépítése**

A DH Csoport célja, hogy tovább bővítse ingatlanközvetítő franchise üzletágát azáltal, hogy támogatja jelenlegi franchise partnereit kiemelkedő teljesítményű Értékesítők toborzásában és üzleti tevékenységük bővítésében, valamint további franchise partnereket hoz be a hálózataiba. A DH Csoport véleménye szerint továbbra is számos független ingatlanközvetítő működik a magyar piacon és a kedvező piaci körülmények miatt vélhetően újabb vállalkozók fognak az ingatlanközvetítói szakmába belépni.

A DH Csoport menedzsmentje úgy véli, hogy márkái hírneve, technológiai háttere, a kialakított know-how, értékesítés és oktatás támogatási rendszere révén jelentős hozzáadott értéket tud nyújtani független ingatlanközvetítők számára nemzetközi szinten. A piac további szegmentálásának és a franchise kínálat bővítésének érdekében a DH Csoport 2014 októberében elindította a Smart Ingatlan márkanévvel a Duna House mellett, és 2016-ban megvásárolta a lengyel Metrohouse márkanév alatt működő hálózatot.

D. **Ingatlanpiaci tapasztalatok és piacismeret felhasználása saját ingatlanbefektetések és alapkezelés terén**

A DH Csoport több, mint 17 éves tapasztalattal rendelkezik a magyarországi ingatlanpiacon, értékesítői hálózata révén pedig naprakész információja van a kereslet és kínálat aktuális alakulásáról, piaci trendekről. A Cégcsoport menedzsmentje az ingatlanárak további emelkedésére számít, amelyet részben saját befektetésekkel, részben lakóingatlan befektetési alap kezelésén keresztül kíván kihasználni:

- a) A DH Csoport menedzsmentjének véleménye szerint a befektetési termékek piacán van olyan terméknek helye, amin keresztül a befektetők diverzifikáltan tudnak lakóingatlanba fektetni. A Társaság 2015. február 19-én megalapította az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt-t, amely 2016. április 20-án kapta meg az MNB engedélyt kollektív portfóliókezelési tevékenység végzésére. Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap (ILBA) néven létrehozott első magyarországi lakóingatlan alap tájékoztatóját az MNB 2016. július 22-én engedélyezte, az ILBA 2016. augusztus 1. és 3. között a Concorde Értékpapír Zrt, mint forgalmazó részvételével zajló nyilvános forgalomba hozatala során összesen a megcélzott 1 022 millió Ft értékben került sor befektetési jegyek értékesítésére. Az ILBA nettó eszközértéke 2016. szeptember 16-án 1 043 millió Ft volt.

A nyíltvégű, határozatlan futamidejű, nyilvános ingatlanalap jóváhagyott befektetési politikája alapján kizárólag magyarországi, elsősorban Budapesten, másodsorban más hazai nagyvárosokban, településeken található ingatlanokba fektet. Az ILBA elsősorban tőkenövekedés és/vagy jövedelemszerzés céljából fog ingatlant vásárolni, a befektetési céllal vásárolt ingatlanok kiválasztása során a legfontosabb szempontok a bérbeadásból származó stabil hozam, a megfelelő likviditás, az értékállóság és a potenciális értéknövekedés lehetősége.

A jegyzés óta az Impact Alapkezelő optimalizálta a belső folyamatokat, és az ILBA 2016. szeptember 15-ig megvásárolta a DH Csoport lakóingatlan portfóliójának egy részét összesen 680 millió Ft értékben. Következő stratégiai célként az Alapkezelő felkészül a további bővülésre, a forgalmazói körét szélesíteni kívánja.

A DH Csoport törekvése, hogy attraktív hozamokat termelve további befektetők számára tegye vonzóvá az ILBA-t.

- b) A Cégcsoport befektetési ingatlan portfólióval és társbefektetővel közös lakóingatlan fejlesztési projektekkal rendelkezik, amelyeket a rövid távon kedvező ingatlanpiaci környezet hatására vásárolt meg 2015-2016-ban. Az ingatlanbefektetési üzletág részletes bemutatását a Tájékoztató 7.2.5. fejezete, míg az ingatlanfejlesztéseket a 7.2.7. tartalmazza.

A Társaságnak nem célja ingatlanfejlesztési társasággá válni, 2017 végéig nem kíván további jelentős összeget fektetni befektetési ingatlanba vagy fejlesztési projektbe.

A DH Csoport a résztulajdonában lévő négy lakóingatlan fejlesztési projekt kivitelezése során arra fog törekedni, hogy a Cégcsoport kitétségét minimalizálja, így olyan bankhitel csomagok felvételét tervezi, ahol a fejlesztési projektek egymás keresztbiztosítékai, de a DH Csoport részéről garancia vagy egyéb kezesség nem szükséges.

A DH Csoport 2016. június 30-ig összesen 1 646 millió Ft könyv szerinti értékű befektetési célú és további 509 millió Ft operatív ingatlanportfóliót

hozott létre. A befektetési célú portfólió egy részét, 815 millió Ft eladási áron értékesítette 2016. szeptember 15-ig. Az ingatlanokat részben, 680 millió Ft könyv szerinti értékben és azzal azonos vételáron az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap részére értékesítette (az ILBA-val kötött ingatlan-tranzakciókat a Tájékoztató 16.6. fejezete tartalmazza). További 65 millió Ft eladási összértékű ingatlan értékesítése van folyamatban független felek részére. A Társaság tulajdonában maradt portfólió magyarországi lakó-, és kisméretű kereskedelmi ingatlanokból áll.

E. Közvetített ingatlanok körének bővítése

Bár a DH Csoport lakóingatlanok mellett kereskedelmi, ipari és irodai ingatlanokat is közvetít, a piacnak ez a része nem kapott jelentős hangsúlyt az elmúlt években, jelenleg az aktív értékesítési megbízások öt százaléka tartozik ebbe a kategóriába Magyarországon. A növekvő magyar ingatlanpiacon a DH Csoport erősíteni kívánja jelenlétét ezen típusú ingatlanok közvetítésében.

A kereskedelmi ingatlanok mellett a prémium kategóriás lakóingatlanok piacán is növelni kívánja jelenlétét a DH Csoport a Duna House márkanev alá tartozó, 2015-ben indult Duna House PRIME márkán keresztül.

F. Új szolgáltatások bevezetése

A korábbi években véghezvitt szolgáltatásbővítések, így értékbecslési szolgáltatás, energia-tanúsítványok mintájára a DH Csoport folyamatosan vizsgálja a jelenlegi tevékenységeihez kapcsolódó területeken szolgáltatási portfóliója bővítésének lehetőségeit. Lengyelországban pedig a magyarhoz hasonló kapcsolódó szolgáltatásokat tervezi bevezetni.

7.2 A DH Csoport üzleti tevékenysége

A DH Csoport, 230 ingatlanközvetítő irodájával, Magyarország és Lengyelország meghatározó ingatlanértékesítő franchise hálózatával rendelkezik, továbbá jelenléttel rendelkezik Csehországban is. Magyarországon jelentős pozíciót tölt be az ingatlanokhoz kapcsolódó pénzügyi és egyéb szolgáltatások közvetítése terén is, míg Lengyelországban jelenleg kisméretű, Csehországban marginális szereplő e piacokon. Bevételeit jellemzően szolgáltatásaiért kapott díjbevételek alkotják, emellett Magyarországon rendelkezik saját ingatlanbefektetésekkel is. Ingatlanközvetítési és ingatlan tranzakciókhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatásai, így különösen hitelközvetítés révén széleskörűen szolgálja ki ügyfeleit, ezáltal végigkíséri az értékesítés folyamatát, és az ingatlanpiac több területéről képes díjat generálni. Szolgáltatásainak folyamatosan bővülő portfólióját részben közös infrastruktúra támogatja. Piaci szakértelmét lakóingatlan befektetések területén is kamatoztatni kívánja, saját ingatlanbefektetéseket végez, valamint ingatlanalapot kezel.

A Cégcsoport tevékenységét főleg nagy és közepes méretű városokban végzi, irodái elhelyezkedése követi az országok városszerkezetét. Magyarországon felülreprezentált Budapest és környéke, míg Lengyelországban a kevésbé koncentrált település szerkezet miatt jobban eloszlik a Cégcsoport jelenléte. Csehországban egy prágai irodával van jelen. A DH Csoport 151 magyarországi és 78 lengyelországi irodájával e két ország ingatlanközvetítő piacának legnagyobb szereplője irodaszám tekintetében.

A Cégcsoport ciklikus piacon végzi tevékenységét. A 2008-ban kezdődő, elhúzódó válságot követően 2014 elejétől növekedésnek indult a magyarországi ingatlan-, és hitelpiac (lásd a Tájékoztató 8. A DH Csoport piaci c. fejezetét). Amennyiben a fellendülés tovább folytatódik, a Cégcsoport Magyarország vezető ingatlanértékesítési szolgáltatójaként kedvező pozícióban lehet a növekedési lehetőségek kihasználására és a szolgáltatási portfóliójának innovatív bővítésére.

A magyarországi kedvező piaci folyamatok kihasználása mellett a DH Csoport 2016 áprilisában lezárta a lengyelországi ingatlanközvetítői piac egyik meghatározó szereplőjének, a Metrohouse Csoportnak az akvizícióját. Az akvizíció részleteiről bővebben lásd a Tájékoztató 15.3 fejezetét. A DH Csoport stratégiájáról és Metrohouse Csoporttal való tervekről bővebben lásd a Tájékoztató 7.1. fejezetét.

A DH Csoport egy irodát üzemeltet Duna House márkanév alatt Csehországban, amely azonban nem tartozik a magyar Duna House franchise hálózathoz. A Társaság 2016 szeptember 2.-án vásárolta meg a cseh leányvállalatok 80%-os részesedését, a Tájékoztató 15.2.6. fejezetében bemutatott adásvételi szerződésben foglaltak szerint. A cseh leányvállalatok a tranzakciót megelőzően a Cégcsoport tulajdonosainak irányítása alá tartoztak. A cseh leányvállalat mérete jelentősen elmarad a Cégcsoport magyar és lengyel operációihoz képes, így működési sajátosságai nem kerülnek bemutatásra jelen Tájékoztatóban.

Szegmensenkénti rövid áttekintés

A DH Csoport az üzleti tevékenységét öt szegmensre bontva mutatja be a Tájékoztatóban:

- (i) Franchise,
- (ii) Saját iroda,
- (iii) Pénzügyi termék közvetítés,

- (iv) Kapcsolódó szolgáltatások, és
- (v) Ingatlan.

A DH Csoport szegmensenkénti pénzügyi kimutatásokkal rendelkezik, amelyek a Tájékoztató 9.2. fejezetében kerülnek bemutatásra.

Franchise üzletág

A DH Csoport irodaszám tekintetében Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata, mely elsősorban új és használt lakóingatlanok értékesítését végzi, emellett kiadó lakóingatlanok és kereskedelmi ingatlanok közvetítésével is foglalkozik. A Társaság továbbá csehországi jelenléttel is rendelkezik. A Cégcsoport jelenleg két franchise rendszert működtet Magyarországon: a 2003-ban alapított Duna House és a 2014-ben indult Smart Ingatlan franchise-t, valamint Lengyelországban a Metrohouse franchise-t.

A franchise modell az ingatlanközvetítés gyakori működési formája. A franchise-ként működő közvetítői hálózatok más üzleti modellekhez képest gyorsabban képesek elérni a szükséges piaci lefedettséget, hamarabb érvényesül a hálózati hatás: eladók és vevők széleskörű elérése. A DH Csoport magyar franchise hálózataihoz csatlakozó franchise partnerek hozzáférést kapnak egy kidolgozott, formalizált rendszerhez, mely elismert márkanévet, egységes arculatot, know-how-t és támogatást biztosít értékesítés, marketing, informatika és a működés egyéb területein. A lengyel Metrohouse az akvizíciót megelőzően e támogatási területeknek csak egy részét nyújtotta franchise partnerei számára. A DH Csoport magyar tapasztalatait felhasználva, a lengyel piaci sajátosságok figyelembevételével fokozatosan alakítja ki a Metrohouse franchise rendszer teljes körű támogatási spektrumát, illetve célozza a hálózat hatékonyságának növelését a franchise partnerek számának bővítése mellett. A DH Csoport kiemelt figyelmet fordít arra, hogy a márkanévei alatt működő üzleti partnerei betartsák és terjesszék az általa alkalmazott szakmai normákat, valamint hogy minél hamarabb sikeresen tudják végezni a tevékenységet.

A Cégcsoport magyar és lengyel franchise ingatlanközvetítési üzletágának bevételei jellemzően fix és forgalomarányos díjakból származnak, melyeket hosszú távú (jellemzően öt éves) szerződések keretein belül fizetnek franchise partnerei. A fix díjak i) szerződéskötéskor fizetendő belépési díjakat és ii) egy adott minimum forgalomszintre vonatkozó fix havidíjakat (minimumdíj) tartalmaznak. A forgalomarányos díjak a minimum forgalom feletti jutalék meghatározott százalékát teszik ki.

2016. szeptember 15-én a Cégcsoport Magyarországon összesen 96 Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő független franchise partnerrel rendelkezett, akik összesen 131 irodát üzemeltetettek és további 5 iroda nyitását készítette elő, illetve a Cégcsoport további 20 saját üzemeltetésű irodát működtetett. A Metrohouse Csoport összesen 62 független franchise partnere összesen 70 független irodával rendelkezett. A Metrohouse Csoport összesen 8 saját ingatlanirodát üzemeltetett Lengyelországon. 2016 szeptember 2-től kezdődően a Cégcsoport további egy saját irodát üzemeltet Csehországban Duna House márkanév alatt.

14. táblázat – A DH Csoport független franchise partnereinek száma

darab	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.	2016. szept. 15.
Független franchise partnerek száma*	59	72	91	158	158

* A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot
Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

15. táblázat – A DH Csoport működő ingatlanközvetítő irodáinak száma

darab	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.	2016. szept. 15.
Saját üzemeltetésű irodák*	18	17	19	26	28
Független üzemeltetésű irodák*	98	102	118	199	201
Összes iroda száma	116	119	137	225	229

* A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot. Az irodaszámok nem tartalmazzák a Cégcsoporthoz 2016 szeptember 2-től tartozó saját üzemeltetésű, Duna House márkanev alatt működő, de a Duna House franchise hálózattól független cseh irodát
Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

Saját iroda szegmens

A Cégcsoport Magyarországon Duna House és Smart Ingatlan, illetve Lengyelországban Metrohouse márkanev alatt saját maga is üzemeltet irodákat. A DH Csoport Duna House márkanev alatt, ugyanakkor a magyar Duna House franchise hálózattól függetlenül rendelkezik további egy saját üzemeltetésű irodával Csehországban is, mely 2016 szeptember 2-től kezdődően tartozik a Cégcsoporthoz. A Cégcsoport 2016. szeptember 15-én összesen 17 irodát működtetett Duna House, 4 irodát Smart Ingatlan, illetve 8 irodát Metrohouse márkanevek alatt. A saját üzemeltetésű magyar Duna House és Smart Ingatlan irodák főként Budapesten és környékén, a Metrohouse irodák elsősorban lengyel nagyvárosokban, míg a cseh iroda Prágában üzemelnek. Az irodahelyiségeket jellemzően bérlő, egyes esetekben tulajdonolja a DH Csoport. A Cégcsoport további saját üzemeltetésű Smart Ingatlan irodák nyitását tervezi az elkövetkező években.

Az egyes saját irodák a többi független franchise partner által üzemeltetett irodákkal azonos feltételek mentén működnek, a különbség mindössze az üzemeltető személyében rejlik, vagyis a saját irodák olyan franchise irodák, melyek üzemeltetője maga a DH Csoport. A saját üzemeltetésű iroda szegmens, mint franchise partner, az eladó, vagy a vevő közvetítőjeként, bevételének legfőbb forrása az ingatlan-adásvételi tranzakció aláírásakor az ingatlan vételára után kapott jutalék.

Pénzügyi termék közvetítés

A Cégcsoport pénzügyi termék közvetítéssel foglalkozó magyar és lengyel leányvállalatai által hitelintézetekkel és biztosítókkal kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. Ennek keretében lakáshiteleket, lakás elő-takarékossági termékeket és biztosítási termékeket kínál. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos tanácsadást és a hozzá kapcsolódó teljes körű ügyintézkést. Ezen szolgáltatások az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek és a biztosítóársaságok jutalék formájában díjazták.

A pénzügyi termékek közvetítését a magyar ingatlanközvetítő hálózatokkal szorosan együttműködve 2016. szeptember 15-én 89 franchise hálózatokat kiszolgáló pénzügyi tanácsadó és több, mint 124 Money House márkanév alatt működő független partner végezte.

A DH Csoport 2016. szeptember 15-én összesen 66 lengyel pénzügyi szakértővel rendelkezett. A Metrohouse Csoportnál a Cégcsoporthoz való csatlakozását megelőzően nem volt stratégiai irány a pénzügyi termék közvetítéssel foglalkozó szegmens fejlesztése, ugyanakkor a DH Csoport komoly lehetőséget lát a szegmens lengyelországi erősítésében (a lengyelországi piaccal kapcsolatban lásd a Tájékoztató 8.2. fejezetét, míg a DH Csoport lengyelországi stratégiáját a 7.1. fejezet ismerteti részletesen).

Kapcsolódó szolgáltatások

A Cégcsoport Magyarországon számos további, nem-pénzügyi kiegészítő szolgáltatást nyújt, elsősorban ingatlan-adásvételekhez kapcsolódóan. Független partnerek közreműködésével energetikai tanúsító szolgáltatást nyújt lakásukat értékesítő ügyfelei részére, valamint pénzintézetek és más piaci szereplők részére végez és közvetít ingatlan értékbecslői szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó, elsősorban külföldi, vagy külföldön tartózkodó ügyfelei számára Home Management márkanév alatt ingatlankezelési tevékenységet végez, amely keretein belül havidíj fejében vállalja az adott ingatlan bérbeadásával kapcsolatos teljes körű ügyintézését. A DH Csoport hasonló kiegészítő jellegű szolgáltatások bevezetését tartja lehetségesnek a lengyel piacon a következő évek folyamán.

Ingatlan üzletág

A Cégcsoport saját ingatlanportfólióval is rendelkezik. Kihhasználva ingatlanpiaci szakértelmét és a jelenlegi kedvező piaci környezetet, a DH Csoport ingatlanbefektetésekbe kezdett Magyarországon, befektetési célú lakó és kereskedelmi ingatlanportfóliójának 2016. június 30-i könyv szerinti értéke 1 646 millió Ft volt.

A DH Csoport 2016. június 30-ig összesen 1 646 millió Ft könyv szerinti értékű befektetési célú és további 509 millió Ft operatív ingatlanportfóliót hozott létre. A befektetési célú portfólió egy részét, 680 millió Ft könyv szerinti értékben, azzal azonos vételáron értékesítette az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap részére 2016. szeptember 15-ig. Továbbá, 135 millió Ft eladási áron értékesített ingatlanokat független felek részére és 65 millió Ft eladási árú ingatlan értékesítése volt folyamatban. A Társaság tulajdonában maradt portfólió magyarországi lakó-, és kisméretű kereskedelmi ingatlanokból áll.

A Cégcsoport több hitelkeret szerződést kötött a Raiffeisen Bankkal ingatlanbefektetési célra. 2016. június 30-án összesen 537 millió Ft kölcsöntartozása volt ezzel összefüggésben a Társaságnak. A portfólió egy részének értékesítését követően a Társaság 375 millió Ft hitelt visszafizetett.

A befektetési céllal vásárolt ingatlanok mellett a DH Csoport, magyarországi operatív tevékenységének támogatásához további ingatlanokkal is rendelkezik. Ezek között a legjelentősebb a Cégcsoport Gellérthegy utcában található központi irodaháza, amelynek 434 millió Ft a könyv szerinti értéke. 2016. június 30-án a Cégcsoport ezen felül egy, a saját üzemeltetésű iroda szegmens által hasznosított irodahelyiséggel rendelkezett. A DH Csoport által birtokolt operatív ingatlanok összesített könyv szerinti értéke 509 millió Ft volt 2016. június 30-án.

A Társaság menedzsmentje további jelentős ingatlan-portfólió növelést nem tervez 2017 végéig. A Cégcsoport egyelőre nem tervez jelentősebb külföldi ingatlanportfóliót kialakítani.

Alapkezelési tevékenység

A DH Csoport 2016 második félévétől az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt. néven indította el alapkezelési tevékenységét, mellyel a professzionális lakóingatlan befektetéseket kívánja elérhetőbbé tenni lakossági és intézményi befektetők számára. Az alapkezelési tevékenységet 2016. április 20-án engedélyezte az MNB, Magyarország első lakóingatlan alapjának sikeres nyilvános jegyzésére pedig 2016. augusztus 1. és 3. között került sor.

Ingatlanfejlesztés MyCity-n keresztül

A DH Csoport kihasználva a jelenlegi kedvező körülményeket az új építésű lakóingatlanok piacán, illetve az új építésű lakóingatlanok 2016-tól 2019-ig 5%-ra csökkentett ÁFA tartalmát és a „CSOK”-ot, rövidtávon saját lakóingatlan-fejlesztésbe kezdett 2015 végétől társbefektető bevonásával. A DH Csoport jelen Tájékoztató időpontjáig összesen négy projektet indított el társbefektetőkkel. Három projekt esetében az izraeli újépítésű ingatlanpiac egyik meghatározó szereplőjével, az Eldar Csoporttal 50-50%-os tulajdoni aránnyal rendelkeznek, míg egy projekt esetében a Cégcsoport és az Eldar Csoport 25-25%-os részesedéssel bír, más befektetők mellett.

2016. szeptember 15-én összesen 30 ezer négyzetméter értékesíthető lakóterületű, 430 lakás megépítését tervezi a Cégcsoport négy projektben. Az első lakások várhatóan 2017 végére készülhetnek el.

Részletes szegmensenkénti bemutatás

7.2.1 Franchise üzletág

A lakóingatlan-közvetítés irodaszám tekintetében legnagyobb magyar-, és lengyelországi franchise hálózatoként a DH Csoport elsődleges célja új franchise partnerek szerződtetése, meglévő partnerei megtartása, új ingatlanközvetítő hálózatok létrehozása és/vagy felvásárlása, valamint franchise partnerei magas szintű üzleti támogatása.

16. táblázat – Független franchise partnerek száma

darab	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.	2016. szept. 15.
Duna House	59	69	68	68	68
Smart Ingatlan	-	3	23	31	28
Metrohouse*	-	-	-	59	62
Összes független franchise partner	59	72	91	158	158

* A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot
Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

17. táblázat – Duna House, Smart Ingatlan és Metrohouse márkanév alatt működő irodák száma

darab	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.	2016. szept. 15.
Duna House*	116	116	118	120	119
Smart Ingatlan	-	3	19	27	32
Metrohouse**	-	-	-	78	78
Összes irodaszám	116	119	137	225	229

* Nem tartalmazza a 2016 szeptember 2-től a Céegcsoporthoz tartozó, Duna House márkanév alatt működő, de a Duna House franchise hálózattól független, saját üzemeltetésű cseh irodát

** A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot

Forrás: A Céegcsoport nem auditált belső kimutatásai

2016. szeptember 15-én a Céegcsoport és annak 68 független franchise partnere összesen 119 irodát üzemeltetett Magyarországon a Duna House márkanév alatt és körülbelül 1100 értékesítést végző partnerrel rendelkezett. A Duna House bejáratott márkanévvel rendelkezik, és elsősorban az ingatlanközvetítői szakmában kevésbé járatos vállalkozók számára nyújt kész működési modellt.

A 2014. október 1-jén indult Smart Ingatlan franchise márka 2016. szeptember 15-ig 28 független partnerrel kötött megállapodást, és a DH Csoport 4 saját üzemeltetésű irodájával együtt összesen 32 iroda üzemel több, mint 150 Értékesítővel. A dinamikus növekvő Smart Ingatlan márkával a Céegcsoport célja a piac szegmentálása. A többmárkás modell előnye a Céegcsoport számára, hogy közös infrastruktúrával, szolgáltatásokkal tudja kiszolgálni az egymás mellett működő rendszereket. A Smart Ingatlan célcsoportja többek között az ingatlanközvetítői szakmában már jelenleg is aktív, kisebb irodák, akik számára egyedi lehetőséget jelent üzletük továbbfejlesztésére egy szervezett hálózathoz való csatlakozás. A Smart Ingatlan franchise rendszer megfelelő rugalmasságot nyújt partnerei számára annak érdekében, hogy azok saját bevált üzletmenetük megtartása mellett élvezhessék az egységes rendszer előnyeit.

A keresztértékesítés erősítése érdekében a Duna House és a Smart Ingatlan hálózatok között kétirányú együttműködési megállapodás van érvényben, melynek értelmében a két hálózatnak lehetősége nyílik az egymás adatbázisában szereplő, kizárólagos megbízásaként felvett ingatlanok kölcsönös értékesítésére és a megbízási díjak megosztására.

A DH Csoport, külföldi tevékenységének kiterjesztése érdekében, 2016. április 21-én megvásárolta a lengyel Metrohouse franchise hálózatot. A DH Csoport 2016. április 1-jével konszolidálja a társaságokat. 2016. szeptember 15-én a Céegcsoport és annak 62 független franchise partnere összesen 78 irodát üzemeltetett Metrohouse márkanév alatt Lengyelországban, nagyságrendileg összesen 500 értékesítővel.

A DH Csoport Duna House márkanév alatt, ugyanakkor a magyar Duna House franchise hálózatától függetlenül rendelkezik további egy saját üzemeltetésű irodával Csehországban, mely 2016. szeptember 2-től kezdődően tartozik a Céegcsoporthoz. A DH Csoport célja a Cseh Operáció további organikus építése, majd a következő 1-2 évben a franchise modell Csehországban történő elindítása.

A franchise modell felépítése

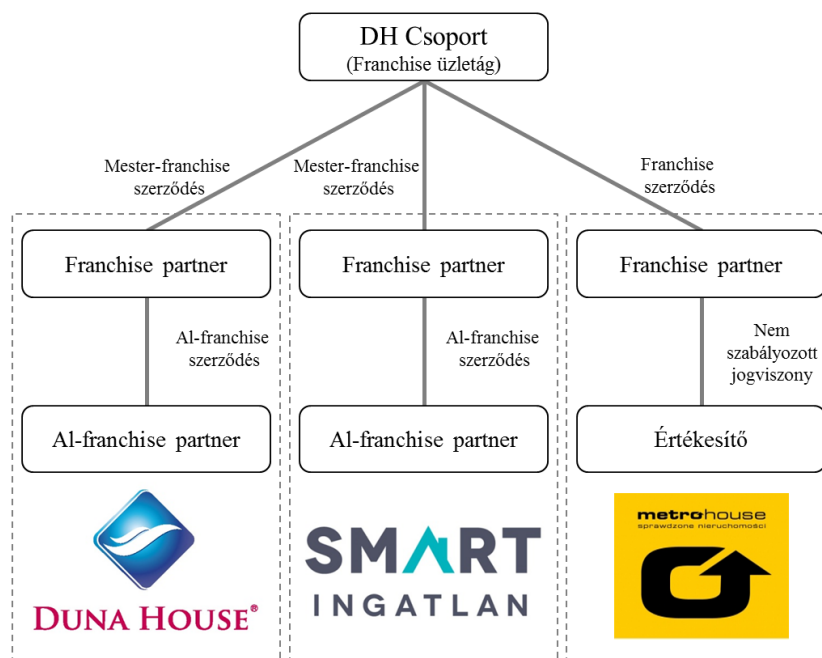
A franchise működési modell gyakori az ingatlanközvetítői szektorban. Az ingatlanértékesítők és vásárlók közös elvárása a közvetítőkkal szemben, hogy a

potenciális vevők és az eladó ingatlanok minél valószínűbb, széles körét mutassák be számukra. Az ingatlanközvetítő akkor tud sikeres lenni, ha széleskörű eléréssel és az ingatlan, valamint a vevői preferenciák minél teljesebb ismeretével rendelkezik. A franchise modell egyértelmű előnye az irodák saját üzemeltetésével szemben, hogy üzleti partnerek bevonásával lényegesen gyorsabban növelhető a lefedettség és az eladó ingatlanokhoz, potenciális vevőkhöz való hozzáférés. Az egységes arculaton, infrastruktúrán és know-how-n keresztül mind a vevők, mind az ingatlanértékesítők felé biztosított a konzisztens, magas minőségű szolgáltatás.

A DH Csoport franchise hálózatainak minden értékesítési partnere a tevékenységet önállóan, saját nevében és felelősségére végzi. A DH Csoport magyar franchise rendszereinek működését és az egyes felek feladatait a Cégcsoport márkaként elkészített részletes franchise kézikönyvei szabályozzák. A lengyel Metrohouse esetében az egységes kézikönyv jelenleg kialakítás alatt áll. A Tájékoztató jelen fejezete elsősorban a Cégcsoport zászlóshajójának számító magyar Duna House franchise-t mutatja be, de kitér a Smart Ingatlan és a lengyel Metrohouse sajátosságaira is.

Franchise-ba adóként a Cégcsoport jelen üzletágának elsődleges üzleti partnerei a franchise partnerek. A Duna House, Smart Ingatlan és Metrohouse franchise partnerek legfontosabb feladata az ingatlanközvetítő irodák működtetése, az értékesítést végző saját partnereik szerződtetése és megtartása, valamint a helyi marketing és márkaépítés. Egy franchise partner egy vagy több irodát is nyithat, és a Duna House esetén a Cégcsoport által meghatározott földrajzi területre irodanyitási kizárólagosságot kap, míg a Smart Ingatlan és a Metrohouse esetén nincs területi kizárólagosság. A DH Csoport és a franchise partnerek között létrejött franchise szerződés szabályozza a franchise partnerek üzleti tevékenységét és működését, valamint számos megjelenésbeli és működésbeli standard betartására kötelezi őket. E standardokat a franchise kézikönyv határozza meg részletesen. A magyar franchise hálózatok esetében a szabályok betartását a DH Csoport 7.2.8. pontban bemutatott Belső ellenőrzési osztálya ellenőrzi. A franchise szerződés és a kézikönyvek részletesebb leírását a Tájékoztató 15.1.1. fejezete tartalmazza.

3. ábra – A franchise modell felépítése



Forrás: A DH Csoport nem auditált belső kimutatásai

Az ingatlanok értékesítését a franchise partnerrel szerződéses viszonyban álló Értékesítők a Franchise partnerrel együtt végzik. Magyarországon egy Értékesítő egyszerre kizárólag egy franchise partnerhez és irodához tartozhat, ugyanakkor lehetősége van franchise partnert váltani a franchise kézikönyvekben meghatározott feltételek mentén. A magyar Duna House és Smart Ingatlan franchise alatt működő Értékesítők al-franchise szerződések keretein belül végzik tevékenységüket, amelyet a Tájékoztató 15.1.1. fejezete ismertet részletesen. A Metrohouse franchise esetében az Értékesítők minden esetben a franchise partner nevében járnak el, de a Cégcsoport rugalmasságot enged a franchise partnernek és az Értékesítők közötti szerződéses jogviszonnyal kapcsolatban.

A Cégcsoport irodáin belül 2014 végéig nem volt központilag szabályozott specializáció az Értékesítők között. 2015-ben a Cégcsoport magas minőségű lakóingatlanok specializált értékesítésébe kezdett Magyarországon Duna House PRIME almárka alatt, amelyhez egy szűk, magasan képzett ingatlanközvetítői kört választott ki. Az új almárkával a Cégcsoport célzottan szólítja meg az emelt szintű szolgáltatások iránt fogékony prémium ügyfélkört.

A szokásos, DH Csoport által közvetített lakóingatlan-tranzakció rövid bemutatása

Az ingatlanközvetítői szolgáltatás igénybevételekor az ügyfelek célja, hogy a tervezett ingatlan adásvételi tranzakciójuk gördülékenyen és számukra előnyösen kerüljön lezárásra. A tranzakciónál minden esetben fontos szempont az elért értékesítési ár és a tranzakció lebonyolításának időtartama. Ez utóbbi szorosan összefügg a hálózatban megtalálható értékesítésre szánt ingatlanok valamint az ingatlant keresők számával. Ritkább eset, hogy egy vevő egy bizonyos hirdetésen keresztül egyből rátalál a kívánt ingatlanra. Jellemzőbb, hogy a vevő a hirdetés alapján felveszi a kapcsolatot az ingatlanközvetítővel, de végül az eredeti ingatlant nem találja megfelelőnek és az Értékesítő vagy a Duna House rendszer felhívja a figyelmét más ingatlanokra, amelyek közül végül kikerül a megvásárolt ingatlan. Mivel az ingatlan vásárlás a

legtöbb ügyfél számára jelentős döntés, az ügyfeleknek nagy segítségére van egy szakember a tranzakció folyamán. A DH Csoport kiterjedt hálózatai révén képes magas ingatlan és vevőszámot biztosítani ügyfelei részére. Minél több eladónak és vevőnek van lehetősége egymásra találni, annál hatékonyabb az ingatlanközvetítési szolgáltatás.

Az ingatlanközvetítői piacon előnyre tudnak szert tenni azok a szereplők, akik a minőségre is nagy hangsúlyt fektetnek. A DH Csoport magyarországi hálózataiban az egységes működési szabályok révén a szolgáltatás hatékony, kiszámítható, az Értékesítők a maximális professzionalitásra törekednek, valamint a belső oktatási rendszer miatt felkészültségük és naprakészségük egységes. A magyar hálózatok által kínált ingatlanok mindegyikének tulajdoni lapja ellenőrzött, az Értékesítők a vevőket személyesen minősítik, precízen felmérve igényeiket és lehetőségeiket a vételárról, a vásárlás finanszírozásának módjáról, a keresett ingatlan lokációjáról és méretéről és személyes izlésükről. Az ügyfelek számára a Duna House és Smart Ingatlan márkanevek megbízhatóságot és biztonságot jelentenek.

A Metrohouse korábban nem írt elő kötelező érvényű oktatást Értékesítői számára, illetve belső szabályrendszere a Duna House franchise szabályzatához képest kevésbé volt formalizált. A DH Csoport magyarországi tapasztalatait felhasználva fokozatosan alakítja ki a Metrohouse egységes szabályrendszerét. A változtatások a Metrohouse 2016. áprilisi akvizícióját követően azonnal elkezdődtek és jelenleg is folyamatban vannak, ugyanakkor kidolgozásuk, bevezetésük és elfogadtatásuk hosszabb időt igényel.

Megbízói oldal, az ingatlan portfólió

A megbízó szempontjából az ingatlanközvetítői szolgáltatást nemcsak az adott, személyében megbízott közvetítő nyújtja, hanem maga az egységes szolgáltatási szintet biztosító ingatlanközvetítői hálózat egésze is.

A hálózat franchise partnerei törekszenek arra, hogy a környezetükben található ingatlanpiaci állományból lehető legtöbb számú megbízást szerezzenek az ingatlanok értékesítésére vonatkozóan. Ennek elősegítésére az Értékesítők aktív ingatlan felkutatási tevékenységet folytatnak.

Az ingatlan megtekintésekor az Értékesítők felméri az ingatlant, és ismertetik a szolgáltatás részleteit. Sikeres tárgyalás esetén az eladó, valamint a franchise partner és az Értékesítő, a Metrohouse esetében pedig az eladó és a franchise partner között megbízási szerződés jön létre, amely rögzíti az értékesítés feltételeit. A megbízási szerződések lehetnek kizárólagos, vagy nem-kizárólagos típusúak. A kizárólagos megbízási szerződés esetén az eladó vállalja, hogy nem bíz meg más ingatlanközvetítőt az ingatlan értékesítésével. A Cégcsoport számára a kizárólagos megbízási szerződés üzletileg előnyösebb, mint a nem-kizárólagos megbízási szerződés, ugyanis magasabb a sikeres értékesítés valószínűsége, így bevétel és profit realizálása is. A DH Csoport 2014 és 2016 első féléve között az ingatlanok megközelítőleg 40-50% esetén kapott kizárólagos megbízási szerződést Magyarországon, melyek időtartama gyakran akár a 6 hónapot is meghaladja. A lengyel Metrohouse esetében jelenleg a kizárólagos megbízási szerződések aránya alacsonyabb szinten, 5% körül alakul.

Miután a megbízási szerződés aláírásra került, az Értékesítő feltölti az ingatlan profilját a DH Csoport adott országbeli kereshető informatikai rendszerébe, mely által azonnal eljut a hálózat minden Értékesítőjéhez az információ, valamint megjelenik a hálózat honlapján, például a nagy látogatottságú www.dh.hu weboldalon is. Ezen túl

az ingatlan jellegének megfelelő marketing stratégia alapján számos további hirdetés formájában promótálja az ingatlant, valamint értesíti saját, potenciális vevőkörét is. Emellett egy új ingatlan beérkezésekor az informatikai rendszer automatikus funkcióin keresztül a hálózat összes aktív – az adott kategóriában kereső, – e-mail címmel regisztrált vevője értesítésre kerül az ingatlan beérkezéséről, és professzionális, részletes ajánlatot kap arról.

A magyarországi kizárólagos megbízások esetén egyéb, hálózaton kívüli együttműködő partnerek (lásd jelen fejezet „Piaci együttműködések” részét) is hozzáférnek az ingatlan adataihoz és ajánlhatják azt ügyfeleiknek. A Metrohouse nem rendelkezik hasonló jelentősebb formalizált piaci együttműködéssel, ugyanakkor a DH Csoport tervezi azok létrehozását.

Az Értékesítő a megbízóval közösen kialakítja az értékesítési céloknak megfelelő hirdetési árat, és megkezdi az értékesítést. A megbízás felvétele után az Értékesítő a tevékenységéről folyamatosan tájékoztatja a megbízót, az ingatlan hatékony értékesítéséhez szükséges tanácsokkal látja el, és kezeli az esetleges problémákat és felmerült kérdéseket. Az alku és az adásvételi szerződés megkötésében is tevékenyen részt vesz, és igény szerint az ingatlan birtokbaadásakor is segíti az eladót. Sikeres ügylet esetén a megbízási díjjal a megbízott oldal franchise partnere és Értékesítője számol el az eladóval.

A vevői oldal és az ügyletek lezárása

A potenciális vevők felkutatása szintén az Értékesítők mindennapi feladata, mely jellemzően ingatlanhirdetéseken keresztül, valamint a kapcsolati tőke felhasználásával történik. Első lépésként megtörténik a vevőjelölt minősítése, illetve igényeinek pontos felvétele. Az ingatlanok paraméterei és a vevői preferenciák alapján a DH Csoport rendszerei automatikusan összepárosítják az eladó ingatlanokat és a potenciális vevőket, ezáltal nagymértékben meggyorsítva a keresési folyamatot. Emellett az Értékesítő kiszűri a vevő számára legmegfelelőbb ingatlanokat. A lengyelországi ingatlanközvetítés sajátossága, hogy gyakran a vevőjelöltek és az ingatlanközvetítő között is létrejön megbízási szerződés és a vevő is fizet jutalékot. A Metrohouse egyes esetekben kizárólagos vagy nem kizárólagos szerződést köt vevőjelöltjeivel.

Magyarországon az ingatlan iránt érdeklődőknek az Értékesítők személyesen bemutatják az ingatlanokat, majd komoly érdeklődés esetén vételi ajánlatot vesznek fel, melyet az eladó felé prezentálnak. A vételi ajánlat célja, hogy vevő és eladó között létrejöhessen az alku, illetve hogy több érdeklődő esetén elindulhasson egy licitfolyamat, mely átlátható minden fél számára. A végleges ár kialakítása során az ügyfelek általában nem közvetlenül egymással, hanem az Értékesítőkkal vannak kapcsolatban, akik tárgyalási-, valamint tranzakciós tapasztalatukkal, illetve kiterjedt piaci ismeretükkel segítik a megállapodást.

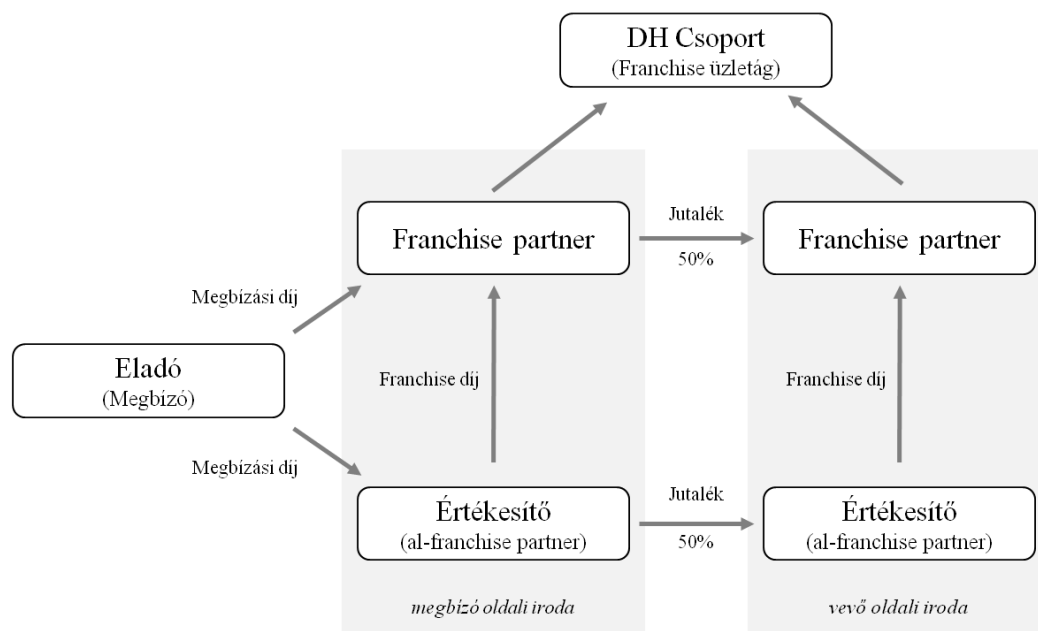
Amikor vevő és eladó megegyezett és a vételi ajánlat elfogadásra került, az Értékesítők igény szerint tovább segítik ügyfeleiket az ügyvédnél történő szerződés aláíráson át az ingatlan birtokba adásáig.

Az ingatlan-tranzakciók sikeres zárása érdekében a DH Csoport pénzügyi termékeket (lásd 7.2.3. „Pénzügyi termékek közvetítése” fejezet) és egyéb kapcsolódó szolgáltatásokat (lásd 7.2.4. „Kapcsolódó szolgáltatások” fejezet) kínál, amelyeket szintén az Értékesítők ajánlanak az eladóknak és a vevőknek.

Amennyiben megegyezés születik és az adásvételi szerződés aláírásra kerül, a magyar

Duna House és Smart Ingatlan franchise esetében a megbízási díjra közvetlenül az eladót képviselő franchise partner és Értékesítő jogosult. Az általuk kapott díjat mind a ketten megosztják 50-50%-os arányban a vevőt bemutató franchise partnerrel és Értékesítővel amennyiben azok nem azonosak a megbízást megkötő franchise partnerrel és Értékesítővel. A Metrohouse esetében a megbízási díjra kizárólag a franchise partner jogosult, aki továbbfizeti a megfelelő összeget az Értékesítőnek és a vevőt bemutató franchise partnernek.

4. ábra – Duna House megbízási díj áramlása (használt ingatlan esetében amennyiben az eladó és a vevő közvetítője is Duna House iroda), egyszerűsített ábra



Forrás: A DH Csoport nem auditált belső kimutatásai

Lengyelországban az értékesítési folyamat több ponton is eltér a Magyarországon megszokottakhoz képest. A lengyel ingatlanpiacon nem tesz vételi ajánlatot a vevő, hanem először jellemzően egy nem kötelező érvényű előzetes megállapodást kötnek a felek, melyben rögzítik a tervezett tranzakció legfontosabb kritériumait. A Metrohouse ekkor jogosulttá válik a franchise hálózata számára fizetendő jutalék 50%-ra, ugyanakkor ennek tényleges kifizetése jellemzően csak a későbbi formálisabb előszerződés megkötésekor kerül sor. Amennyiben a tranzakció mégsem valósul meg, a Metrohouse jogosult az addig kifizetett jutalék megtartására. A végső szerződést minden esetben közjegyző jelenlétében írják alá a felek, melyet követően kifizetésre kerül a fennmaradó jutalék. A lengyel piacon hálózattól függően az eladó és a vevő egyaránt fizethetnek jutalékot az ingatlan tranzakciók során. A Metrohouse nem fizettet vevő oldali jutalékot, amennyiben a vevővel kizárólagos szerződése van érvényben.

A franchise partnereknek nyújtott szolgáltatások és védjegyek

A DH Csoport partnerként és ügyfélként tekint franchise partnereire és célja, hogy a csatlakozást követően minél hamarabb és minél sikeresebben tudják végezni az ingatlanközvetítói tevékenységet. E cél érdekében folyamatosan fejleszti a franchise-on keresztül kínált szolgáltatási portfoliót (lásd a Tájékoztató 7.2.3-7.2.4 fejezeteit), valamint számos központi szolgáltatást nyújt a franchise partnerek számára.

A Cégcsoport oktatással, piaci információkkal, IT rendszerekkel, valamint a franchise partnerek által fizetett marketingdíjból márkaépítést célzó marketing tevékenységgel támogatja franchise partnereit. A DH Csoport internet-alapú IT rendszere lehetőséget biztosít a partnereknek az eladó ingatlanok elektronikus nyilvántartására és a DH Csoport honlapjain való közzétételére, célzott lekérések készítésére, valamint vevők és ingatlanok célzott, automatikus összepárosítására. A Cégcsoport az egyes márkáira külön honlapokat tart fenn.

A „Duna House”, a „Smart Ingatlan”, a „Duna House PRIME”, és a „Metrohouse” védjegyek jelentősek a franchise ingatlanközvetítési szegmens működése szempontjából. A védjegyekre vonatkozó összefoglaló táblázat a Tájékoztató 9. sz. Mellékletében található.

A Cégcsoport minden egyes márkája rendelkezik weblappal, mely tartalmazza az ingatlan ajánlatokat, szolgáltatásaikat és az elérhetőségeiket: dh.hu, smartingatlan.hu, dhprime.hu, metrohouse.pl, dunahouse.cz melyek a „Duna House”, „Smart Ingatlan”, „Duna House PRIME” és „Metrohouse” hivatalos oldalai.

A menedzsment véleménye szerint a Cégcsoport egyik erőssége a franchise partnereivel létrehozott szoros kapcsolat. 2012 januárja óta mindösszesen öt esetben került lejárat előtt felbontásra magyar franchise szerződés. A független Duna House irodák több, mint felét üzemeltető franchise partnerek legalább 5 éve üzleti partnerei a Cégcsoportnak.

18. táblázat – Duna House márka független franchise partnereinek korosítási táblázata

Csatlakozás ideje	Független franchise partnerek száma	Független franchise partnerek által működtetett irodák száma
>5év	30	58
3-5 év	15	20
1-3 év	17	20
<1 év	6	5
Összesen	68	103

Megjegyzés: A Smart Ingatlan és Metrohouse franchise partnereket, valamint a Saját iroda szegmenst nem tartalmazza

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai, 2016. augusztus 30-i állapot

A Metrohouse 2016. július 1. előtt kötött franchise szerződéseit, néhány egyedi esetet leszámítva rendkívül szigorú felmondási feltételekkel rendelkeznek. Ezen szerződések nagyságrendileg 90%-a csak 2016 után és több mint 50%-a pedig csak 2018 után jár le. A DH Csoport az új Metrohouse szabályok kialakításával összhangban új franchise szerződéseket is készített, melyeknek már lazábbak a felmondási feltételei. Az újonnan csatlakozó vagy szerződésüket megújítani kívánó lengyel franchise partnerekkel már az új franchise szerződés aláírásával van lehetőségük csatlakozni. A DH Csoport menedzsmentjének véleménye szerint a Metrohouse franchise partnereinek többsége pozitívan fogadta a hálózat akvizícióját, illetve az eddig megvalósult és tervezett változtatásokat. Egyes franchise partnerek ugyanakkor várhatóan nem újítják meg szerződésüket azok lejártával.

A Metrohouse esetében 2013 óta kiemelt fontosságú a franchise hálózat fejlesztése, így a franchise partnerek nagy része az azóta eltelt időszakban csatlakozott.

A franchise üzletágban az értékesítést végző partnerek létszáma 2016. szeptember 15-én körülbelül 1 250 főt tett ki Magyarországon, illetve nagyságrendileg 500 főt Lengyelországban. A szakmára jellemző viszonylag magas fluktuációs arányok mellett különösen fontos a megfelelő Értékesítők kiválasztása. Magyarországon az éves lemorzsolódás létszám tekintetében nagyságrendileg 30-40%-ot tesz ki, de még így is az Értékesítők közel 50%-a két évnél régebben csatlakozott a Cégcsoporthoz. A Metrohouse esetében magasabbnak tekinthető a fluktuáció mértéke, ugyanis az aktív értékesítők nagyságrendileg 30%-a csatlakozott a hálózathoz két évnél régebben. A management véleménye szerint a fluktuáló állomány aktivitása és jutalékbevételekhez való hozzájárulása jóval kisebb arányú a létszámhoz viszonyított arányukhoz képest.

Magyarországon a DH Csoport a toborzás során központi támogatást nyújt az irodáknak, ám a toborzás elsődlegesen a franchise partnerek feladata. A Cégcsoport karrierforumokon való megjelenésekkel, illetve a szakma által széles körben ismert márkáival teszi vonzóvá a franchise hálózathoz való csatlakozást.

A kiválasztás után az al-franchise partnerek különböző oktatásokon vesznek részt, melyek keretében elsajátítják az ingatlanértékesítés szakmai alapjait és megismerkednek a Duna House rendszereivel. Az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatásához az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósághoz benyújtott bejelentés szükséges. A törvényi előírásoknak való megfelelés a franchise partner és az al-franchise partner feladata és egyéni felelőssége.

A Metrohouse jelenleg nem nyújt jelentős segítséget az Értékesítők toborzásában, ugyanakkor a DH Csoport tervezi a franchise partnerei számára nyújtott szolgáltatási körének bővítését ezen a területen.

Bevételi modell

A franchise üzletág bevételei a független franchise partnerek és a saját üzemeltetésű iroda üzletág által fizetett egyszeri és folytonos díjakból származnak. A franchise partnerekkel kötött hosszú távú (jellemzően 5 éves) szerződések értelmében, a franchise partnerek szerződéskötéskor (ideértve a megújítást is) egyszeri belépési díjat fizetnek. Ezt követően havonta az irodáik által generált havi forgalom 10%-át, de legalább egy, a franchise márkától és a működési területtől függő minimum folytonos díjat fizetnek a Cégcsoportnak. A DH Csoport a belépési díjak és a minimum díjak tekintetében egyedi esetekben kedvezményeket adhat a stratégiai célok támogatása érdekében.

A Duna House franchise partnerek által fizetett egyszeri belépési díjak jellemzően 2-5 millió forintot tesznek ki területtől függően és a szerződés aláírásakor, valamint lejárat utáni megújításakor területenként fizetendőek. A Duna House hosszabb távú franchise szerződéseivel ellentétben, mivel a működési feltételek jelenleg még kialakulás alatt állnak, a Smart Ingatlan esetében jellemzően rövidebb, 2-3 éves szerződéseket kötnek. A Cégcsoport az új rendszer gyorsabb kiépítésének támogatása érdekében 2015. július 31-ig nem kért egyszeri belépési díjat partnereitől, azonban 2015. augusztus 1-jétől 1 millió Ft-ra emelte a belépési díjat, amelynek 70%-át azonban helyi márkaépítésre és oktatásra fordítja. A Metrohouse jelenlegi belépési díja 30 000 lengyel zloty Lengyelország lélekszám tekintetében legnagyobb hat városában és 15 000 lengyel zloty a többi területen. A belépési díjakat a DH Csoport a Duna House és Smart márkanev alatt működő rendszerek esetén a franchise partnerrel fennálló szerződés futamideje alatt időarányosan számolja el bevételként számviteli kimutatásaiban.

A folytonos díjak a franchise partnerek és a hozzájuk tartozó Értékesítők által az adott

hónapban elért irodajutalék alapján számítandóak. Az irodajutalék az adott irodához tartozó Értékesítők és franchise partner által együttesen generált megbízási díjak nettó összege. A franchise partnerek eladói vagy vevői, de akár mindkét oldalon egyaránt részesedhetnek a megbízási díjból, így az irodajutalék az alábbi három tételből tevődik össze: (1) Megbízóktól kapott jutalék, mínusz (2) ebből vevő oldali franchise partnereknek és Értékesítőknek továbbfizetett jutalék, plusz (3) vevői oldalon kapott jutalék.

A DH Csoport franchise rendszereinek az ingatlan adásvételi tranzakciók a legfőbb bevétel forrásuk, ugyanakkor emellett bérbeadási közvetítói tevékenységből is származik megbízási díj, amelynek összege a teljes irodajutalék megközelítőleg 5-6%-a volt 2012 és 2013 között, 2014 óta pedig 2-4% körül mozog Magyarországon, illetve nagyságrendileg 7% Lengyelországban.

A folytonos díjak mértéke az irodajutalék 10%-a, amely 8% szolgáltatási és franchise díjból, valamint 2% marketingdíjból áll. A marketing díj a franchise partnerek hozzájárulása a marketing költségekhez, amelyet a DH Csoport teljes mértékben brandépítésre és egyéb marketing tevékenységre fordít. A folytonos díjak az egyes franchise rendszertől és területtől függő havi minimumelemet tartalmaznak, melynek jellemző mértéke a Duna House irodáknál nettó 1 100 euró, a Smart Ingatlan-nál nettó 650 euró, illetve a Metrohouse esetében nagyvárosokban 3 200, kisvárosokban 1 900 lengyel zloty.

A Metrohouse 2016. június 1 előtt kötött franchise szerződéseik még nem tartalmazták a 2%-os folytonos marketing díjat, illetve a fizetendő franchise díjak sokszor eltérő struktúra és összeg szerint kerültek megállapításra. Egyes franchise partnerek eltérő mértékű folytonos díjakat vagy akár fix havidíjat is fizetnek. Az új, egységes franchise szerződési forma kidolgozás alatt áll, ugyanakkor a korábban kötött régi szerződések kifutásáig egyes franchise partnerek továbbra is eltérő franchise díj struktúra szerint működnek. A korábbi szerződéseket már csak az új szerződési forma szerint van lehetőségük a franchise partnereknek megújítani.

A folytonos díjak a franchise partner által az adott hónapban közvetített ingatlan tranzakciók egyedi adatai alapján kerülnek elszámolásra. A folytonos díjak az alábbi két tényező szorzataként számíthatók: (1) Havi irodajutalék; (2) Folytonos díjhányad (10%). Az alábbi táblázatban feltüntetett magyarországi fizetett folytonos díjak százalékos értéke az alkalmazandó minimum díjak miatt eltér a folytonos díjhányad 10%-os mértékétől.

19. táblázat – Fizetett folytonos és belépési díjak Magyarországon, Duna House és Smart Ingatlan

	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Eladott ingatlanok száma (db)	7 612	9 472	10 669	5 329	5 598
(1) Irodajutalék (mFt)	3 542	4 704	5 914	2 831	3 327
(2) Összes elszámolt folytonos díj (%)	12%	11%	11%	11%	11%
Összes elszámolt folytonos díj (mFt)	433	524	623	315	369
Összes elszámolt belépési díj (mFt)	70	81	69	38	37

Forrás: A Cégcsoport auditált IFRS szerinti konszolidált Beszámolója és nem auditált belső kimutatásai

20. táblázat – Fizetett folytonos és belépési díjak Lengyelországban, Metrohouse

	2016. IV-VI. hó	2016. I-VI. hó
Eladott ingatlanok száma (db)	786	1 585
(1) Irodajutalék (mFt)	559	1 142

Forrás: A Cégcsoport auditált IFRS szerinti konszolidált Beszámolója és nem auditált belső kimutatásai

Megjegyzés: A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot

A Duna House franchise működési modellje és jutalékrendszere többször változott 2003 óta. A Cégcsoport menedzsmentjének célja egy olyan rendszer fenntartása mely a jogszabályi keretek betartása mellett versenyképes szolgáltatást kínál és ehhez megfelelően motiválja franchise partnereit és Értékesítőit. Jutalékrendszert érintő változások a Cégcsoport normál üzleti működésének részét képezik és a jövőben is várhatóak.

Piaci együttműködések

Az ingatlanértékesítés esetében a hálózati lefedettség mértéke kiemelkedő jelentőségű. A DH Csoport a hálózati hatás növelése érdekében különböző együttműködési megállapodásokat köt az ingatlanközvetítői piac más szereplőivel (a Duna House és Smart Ingatlan közötti fennálló, fent bemutatott megállapodás mellett).

Az Otthon Centrum hálózatával kétirányú együttműködési megállapodás van jelenleg érvényben a Duna House hálózattal, melynek értelmében a hálózatoknak lehetősége nyílik az egymás adatbázisában szereplő, kizárólagos megbízásként felvett ingatlanok kölcsönös értékesítésére és a megbízási díjak megosztására. Ezen megállapodást a GVH versenyfelügyeleti eljárás keretében vizsgálja, amely eljárás részleteit jelen Tájékoztató 18. pontja, lehetséges kockázatait pedig 2.2.19. pontja mutatja be.

A Cégcsoport által kialakított, egyoldalú együttműködést lehetővé tevő magyar Ingatlan Megosztó Rendszer (röviden IMR) más ingatlanközvetítők számára is lehetővé teszi vevők referálását a Cégcsoport kizárólagos eladói megbízásaihoz. Az Otthon Centrummal kötött megállapodástól eltérően, a Cégcsoport nem értékesíti az IMR partnerek által felvett ingatlanokat. Az együttműködő partnerekkel közösen

eladott ingatlanok esetében a DH Csoport megosztja a jutalékot az IMR partnerrel. Az IMR partnerek a többi piaci szereplő közül kerülnek ki és jellemzően kisebb, egyéni ingatlanközvetítők, akik sok esetben csak alkalmanként használják a rendszert. Az IMR-hez, 2011. júliusi alapítása óta összesen több mint 1 100-an csatlakoztak. Az IMR együttműködés a DH Csoport összes franchise partnere által elért irodaforgalmának jellemzően a 4-7%-át adta.

A Metrohouse nem kötött hasonló jelentős együttműködést más lengyelországi ingatlanközvetítői szereplővel, ugyanakkor tervezi azok létrehozását.

7.2.2 Saját üzemeltetésű irodák

A DH Csoport saját maga is üzemeltet franchise irodákat. A Cégcsoport 2016. szeptember 15-én összesen 20 irodát működtetett Magyarországon, 8-at Lengyelországban és egyet Csehországban, illetve több mint 300 Értékesítővel rendelkezett, így a franchise ingatlanközvetítési üzletág legtöbb irodát működtető franchise partnere maga a DH Csoport. A magyarországi irodák budapesti és agglomerációbeli elhelyezkedése és a hálózati átlaghoz képest magasabb forgalma miatt 2016 első félévében a magyar franchise üzletág összes folytonos díj bevételének körülbelül 17%-át ezek az irodák fizették, míg a saját üzemeltetésű lengyel irodák tekintetében ez az arány szintén 17%-ot tett ki.

2016. szeptember 15-én a DH Csoport egy irodát üzemeltetett, összesen 45 értékesítővel Duna House márkanév alatt Csehországban, amely azonban nem tartozik a magyar Duna House franchise hálózathoz. A Társaság 2016. szeptember 2-án vásárolta meg a cseh leányvállalatok 80%-os részesedést, a Tájékoztató 15.2.6. fejezetében bemutatott adásvételi szerződésben foglaltak szerint. A cseh leányvállalatok a tranzakciót megelőzően a Cégcsoport tulajdonosainak irányítása alá tartoztak. A cseh leányvállalat mérete jelentősen elmarad a Cégcsoport magyar és lengyel operációihoz képes, így működési sajátosságai nem kerülnek bemutatásra jelen Tájékoztatóban.

A Cégcsoport stratégiájában fontos szerepet tölt be a saját üzemeltetésű iroda üzletág. A franchise hálózat kialakításának kezdeti szakaszában hozzájárult a hálózati hatás megteremtéséhez, vagyis az ügyfélszám azon kritikus mértékének eléréséhez, amelynek hatására más franchise partnereknek is megérte csatlakozni a Cégcsoport franchise hálózatához. A főként Budapesten és agglomerációjában lévő irodák továbbá referenciaként is szolgálnak a magyar franchise partnerek számára. A saját üzemeltetésű iroda üzletág nagyban hozzájárul ahhoz, hogy a DH Csoport valós képet kapjon az ingatlanpiac aktuális helyzetéről, segíti az igények feltérképezésében és ingatlanpiaci innovációk hálózati bevezetésében.

A saját üzemeltetésű irodák működésüket és díjazásukat tekintve az összes lényeges feltétel vonatkozásában, mint az egyszeri belépési díjak, a folytonos díjak, a kötbérek, a franchise szabályok stb. teljesen azonosak a független franchise partnerek által üzemeltetett társaikkal. 2016 első félévében a saját üzemeltetésű Metrohouse irodák a legtöbb független franchise partnerekhez képest kedvezményes 4%-os folytonos díjat fizettek. 2016. július 1-től kezdődően a saját üzemeltetésű irodák is a 8+2%-os franchise és marketing díjat fizetik.

A saját üzemeltetésű iroda üzletág bevétele a vele szerződéses viszonyban álló Értékesítők által eladói vagy vevői oldalon közvetített ingatlanok után i) a megbízótól közvetlenül kapott megbízási díjból, ii) más franchise partner által vevőközvetítésért fizetett díjból, valamint iii) a magyar Duna House és a Smart Ingatlan esetében az

Értékesítő által továbbfizetett franchise díjból állhat. Mivel a Metrohouse Értékesítői a Metrohouse saját üzemeltetésű irodáitól kapják a közvetítői díjakat, a szegmens lengyel leányvállalatai magasabb közvetlen költség-hányaddal működnek.

21. táblázat – Saját üzemeltetésű irodák száma

	2013. dec. 31	2014. dec. 31	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.	2016. szept. 15.
Duna House	18	17	16	16	16
Smart Ingatlan	-	-	3	4	4
Metrohouse*	-	-	-	6	8
Duna House (CZ)**	-	-	-	-	1
Irodaszám	18	17	19	26	29

* A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot

** A csehországi Duna House iroda 2016 szeptember 2-től kezdődően része a Cégcsoportnak

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

A saját üzemeltetésű irodák jellemzően bérelt ingatlanban működnek.

A Cégcsoport a Duna House márkanév alatt üzemeltetett irodák mellett 2015 áprilisától kezdődően Smart Ingatlan irodákat is felvett a portfóliójába. A DH Csoport 2016. szeptember 15-én összesen 4 saját üzemeltetésű Smart Ingatlan irodával rendelkezett. Az elkövetkező években a menedzsment mindhárom márkanév alatt tervez további saját üzemeltetésű irodákat nyitni.

7.2.3 Pénzügyi termék közvetítés

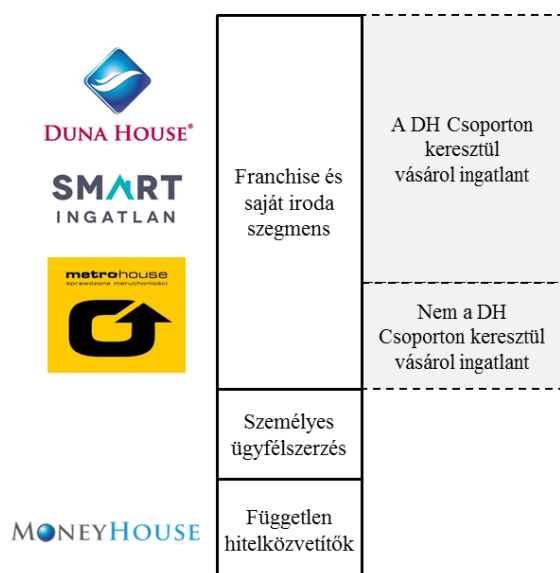
A Cégcsoport tudatos stratégia mentén kezdte meg pénzügyi termékek közvetítését 2004-ben, mára a szegmens a DH Csoport bevételeinek legnagyobb hányadát adó üzletága. 2015-ben 21,1 milliárd Ft lakáshitelt és 8,2 milliárd Ft összegű lakástakarékpénztári megtakarítást közvetített Magyarországon.

A Metrohouse szintén aktív a pénzügyi termékek közvetítésében, ugyanakkor a lengyel piacon rejlő potenciál (lásd. 8.2.3. fejezet) ellenére eddig nem fordított komoly hangsúlyt a szegmens fejlesztésére, 2016 első félévében összesen 9,6 mrd forint értékű lakáshitelt közvetített. A DH Csoport menedzsmentje a lengyelországi üzleti tevékenységek közül ebben a szegmensben látja a legnagyobb és leggyorsabb növekedési potenciált. A stratégiát lásd bővebben a 7.1. fejezetben.

Ügyfélszerzés

A pénzügyi termék közvetítési üzletág három csatornán keresztül éri el ügyfeleit: i) a franchise és saját iroda szegmens ingatlanközvetítőin keresztül; ii) a hiteltanácsadók személyes ügyfélszerzésén keresztül; és iii) a független hitelközvetítő partnereken keresztül.

5. ábra – A pénzügyi termék közvetítés üzletág értékesítési csatornáit



Forrás: A Cégcsoport kimutatásai

A pénzügyi termék közvetítési üzletág magyarországi hitelfelvevő ügyfeleinek legnagyobb, megközelítőleg 60%-os hányadát a Duna House és Smart Ingatlan ingatlan közvetítői franchise hálózatokon keresztül érik el a Cégcsoport pénzügyi szakértői. Ide olyan ügyfelek tartoznak, akik a DH Csoporttal először az ingatlanközvetítési szolgáltatáson keresztül kerülnek kapcsolatba, de hiteltanácsadásra is szükségük van. Az ügyfelek e csoportja jellemzően a DH Csoporton keresztül vásárol ingatlant (a pénzügyi termék közvetítési üzletág magyarországi ügyfeleinek 40%-a), de számos olyan ügyfelet is sikerül megtartani, akik a kapcsolatfelvételt követően végül nem a Cégcsoporton keresztül vásárolnak ingatlant (a magyarországi ügyfelek nagyságrendileg 20%-a).

A Cégcsoport saját kimutatásai alapján a DH Csoporton keresztül bonyolított magyarországi ingatlanvásárlások nagyságrendileg 20%-ánál vesznek igénybe hitelt a vásárlók, és az ilyen hitelből történő vásárlások több, mint a felénél a Cégcsoportot bízzák meg a hitelfelvétel bonyolításával is.

A magyarországi pénzügyi szakértők a hitelfelvevő ügyfelek megközelítőleg 20%-át a személyes ügyfélszerzésen keresztül érik el, valamint hitelfelvételek további 20%-át a tevékenységüket Money House márkanev alatt végző, a Cégcsoport ingatlanközvetítési üzletágaitól független közvetítő partnerek generálják.

A Metrohouse egyelőre nem rendelkezik hasonló keresztértékesítési kimutatásokkal.

Működési modell

A pénzügyi termékek közvetítésével foglalkozó szegmens ügyfelei a legtöbb esetben lakásvásárlásukat részben hitelből finanszírozó magánszemélyek. A DH Csoport pénzügyi szakértői tájékoztatják az ügyfelet az elérhető banki hiteltermékekről, majd az ügyfél döntése után közreműködnek a bankkal való kommunikációban és elvégzik az ügyfél számára a szükséges adminisztrációs feladatokat. A Cégcsoport magyarországi pénzügyi termékeket érintő szolgáltatásai az ügyfelek számára ingyenesek, azokat a pénzintézetek közvetítői jutalékok formájában díjazták.

A DH Csoport által Magyarországon közvetített pénzügyi termékeket a Cégcsoport megfelelő MNB engedélyekkel rendelkező vállalatai (lásd 7.3. fejezet) többes ügynökként értékesítik. A DH Csoport az eltérő igényekkel rendelkező ügyfélcsoportok elérésének érdekében két, egymástól független értékesítési hálózattal rendelkezik Magyarországon. Egyrészt 89 saját ügynökével a franchise és saját iroda szegmenseken és személyes ügyfélszerzésen keresztül éri el ügyfeleit; másrészt Money House brand alatt (www.mh.hu) a DH Csoport ingatlanközvetítési tevékenységétől és a Duna House márkától független pénzügyi közvetítők több, mint 124 alvállalkozóból álló csapatát fogja össze, biztosítva számukra a szükséges IT, oktatási és szakmai háttérrel. A franchise irodákban dolgozó többes ügynökök a Money House-hoz viszonyított alacsonyabb létszámuk ellenére a közvetített hitelek és a lakástakarékossági termékek nagyságrendileg 80%-át közvetítették 2016 első félévében.

Magyarországon a franchise üzletágat kiszolgáló és Money House ügynökök a pénzügyi termékek közvetítői tevékenységét alvállalkozóként végzik, melynek szabályozói feltétele az MNB-nél való bejelentés. Ezen bejelentést mindkét fenti ügynöki csoport tekintetében a megbízó bank teljesíti az MNB felé a Cégcsoporttól kapott dokumentumok alapján.

Lengyelországban a pénzügyi termékek közvetítésének végzése jelenleg nem engedélyköteles tevékenység. A Metrohouse összesen 62 pénzügyi szakértővel rendelkezik, akik javadalmazásuk túlnyomó részét megbízási szerződés alapján kapják.

Termékkör

A Cégcsoport pénzügyi termékek közvetítésével foglalkozó magyarországi szegmensének fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési és a lakástakarék pénztári termékek közvetítése. Ezeken felül további pénzügyi termékek közvetítésével is foglalkozik, mint például bankszámlák, biztosítások, hitelkártya, stb., ám ezek száma és az értékesítésük után kapott közvetítői jutalék összege messze elmarad a fő termékektől. Árbevételhez való hozzájárulásukat tekintve a lakáshitelek közvetítése a legjelentősebb, a pénzügyi termékek közvetítése szegmens szerzési jutalékbevételeinek nagyságrendileg 80-90%-át adta 2016-ot megelőzően. A fennmaradó szerzési jutalékbevételek meghatározó eleme a lakás előtakarékossági szolgáltatások volt körülbelül 8-15%-os részesedéssel. 2016 első félévében ugyanakkor jelentős átrendeződés történt a DH Csoport hitel és lakástakarék közvetítéséből származó szerzési jutalékbevételeiben, így a hitelközvetítés 78%-át, a lakástakarék közvetítés pedig 21%-át adta a szerzési jutalékbevételeknek. Az átrendeződés oka a 2016 március 21.-én életbelépett szabályozói változás volt, melynek keretében maximálásra kerültek a jelzáloghitelek és ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing termékek közvetítéséért kapható jutalékszintek. A szabályozói változásokra való gyors válaszként, 2015 novemberétől a DH Csoport a lakástakarék pénztári termékekre helyezte a hangsúlyt, ami megmutatkozott az értékesítési és jutalék bevételi eredményekben is. A DH menedzsmentje törekszik arra, hogy a nem-hitelközvetítésből származó bevételek aránya tovább növekedjen a jövőben.

A Metrohouse pénzügyi termékek közvetítési szegmense elsősorban jelzáloghitelek közvetítésével, illetve kis mértékben személyi kölcsön közvetítésével foglalkozik.

Az alábbi táblázatok a pénzügyi termékek közvetítésével foglalkozó üzletág főbb naturáliáit mutatják be. A szegmens tevékenységét jelentősen érintő jelzáloghitel-közvetítői jutalékváltozások 2016. első féléve során történő bevezetése miatt, e

szegmens naturáliái havi szinten is bemutatásra kerülnek 2015-2016. évekre.

22. táblázat – Pénzügyi termékek közvetítési üzletág főbb magyarországi naturáliái, 2015. évi havi adatok

év hónap	2015						2015					
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
Közvetített hitelek száma (db)	253	169	229	257	243	294	280	241	298	295	274	326
Közvetített hitelek értéke (mrd Ft)	1,6	1,2	1,4	1,7	1,6	1,9	1,9	1,6	2,1	2,0	1,8	2,3
Közvetített hitelek átlagos értéke (millió Ft)	6,2	7,3	6,1	6,7	6,5	6,5	6,7	6,6	6,9	6,9	6,7	7,0
Közvetített lakás előtakarékosági számlák száma (db)	153	193	233	182	176	221	179	148	183	183	271	287
Közvetített lakás előtakarékosági számlák szerződéses összege (mrd Ft)	0,6	0,6	0,8	0,6	0,6	0,7	0,5	0,4	0,5	0,6	1,0	1,2
Közvetített lakás előtakarékosági számlák átlagos szerződéses összege (millió Ft)	4,1	3,4	3,5	3,2	3,3	3,0	3,0	2,7	2,9	3,0	3,8	4,2

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

23. táblázat – Pénzügyi termékek közvetítési üzletág főbb magyarországi naturáliái, 2016. 1-6. havi adatok

év hónap	2016					
	1.	2.	3.	4.	5.	6.
Közvetített hitelek száma (db)	242	214	292	309	358	380
Közvetített hitelek értéke (mrd Ft)	1,7	1,7	2,1	2,5	2,8	2,9
Közvetített hitelek átlagos értéke (millió Ft)	7,1	8,1	7,1	8,0	7,8	7,6
Közvetített lakás előtakarékosági számlák száma (db)	213	247	352	289	274	314
Közvetített lakás előtakarékosági számlák szerződéses összege (mrd Ft)	1,0	1,3	1,9	1,5	1,5	1,7
Közvetített lakás előtakarékosági számlák átlagos szerződéses összege (millió Ft)	4,7	5,1	5,3	5,1	5,3	5,3

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

24. táblázat – Pénzügyi termékek közvetítési üzletág főbb magyarországi naturáliái

	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Közvetített hitelek száma (db)	1 984	2 973	3 159	1 445	1 795
Közvetített hitelek értéke (mrdFt)	11,1	18,2	21,1	9,4	13,7
Közvetített lakás elő-takarékossági számlák száma (db)	1 063	1 580	2 409	1 158	1 689
Közvetített lakás elő-takarékossági számlák szerződéses összege (mrdFt)	3,7	5,3	8,2	3,9	8,7

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

25. táblázat – Pénzügyi termékek közvetítési üzletág főbb lengyelországi naturáliái

	2016. IV-VI. hó	2016. I-VI. hó
Közvetített hitelek száma (db)	324	596
Közvetített hitelek értéke (mrdFt)	5,2	9,6

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

Megjegyzés: A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot

Bevételi modell

A DH Csoport a Tájékoztató aláírásának időpontjában 20-nál több pénzügyintézetrel áll üzleti kapcsolatban Magyarországon. A pénzügyintézetek eltérő ügyfélszerzési és árazási politikái és azok időszakos változásai miatt a közvetített termékek pénzügyintézetek szerinti megoszlása erős, ám időben változó koncentrációt mutat. A három legnagyobb banki partner a kihelyezett hitelek összértékének nagyságrendileg 70-80%-át adta az elmúlt években Magyarországon. 2016 első félévében hitelkihelyezés szempontjából a három legnagyobb bank az OTP, K&H, és az ERSTE volt.

A DH Csoport és a magyar pénzügyintézetek között közvetítői szerződések vannak érvényben. A közvetített pénzügyi termékek után a Cégcsoport egyaránt jogosult egyszeri szerzési, valamint folyamatos fenntartási, más néven speratív jutalékokra is, melyeket a pénzügyintézetek fizetnek a Cégcsoportnak. Emellett a 2016 márciusában életbelépett szabályozói változásokat megelőzően, meghatározott teljesítménycélok elérését követően egyedi megállapodások alapján extra szerzési jutalékokra is jogosult volt a DH Csoport. A 2016. március 21.-én életbelépett szabályozás 2%-os szinten maximalizálta a bankok által adható jutalékok mértékét, miközben a fenntartási jutalékok az összesen kapott jutaléknak minimum a 20%-át kell kitekennie. A jelzáloghitelek után kapott minden esetben 1,6% szerzési alapjutalék és 0,4% fenntartási jutalék alapját a folyósított hitelösszeg adja. A speratív jutalékokat jellemzően a megelőző 4-6 évben folyósított hitelállomány után fizetik a bankok, amennyiben az állomány megfelel a szerződésben meghatározott portfólió minőségi kritériumoknak. A lakás elő-takarékossági termékek után 0,6-1,4% szerzési alapjutalék valamint 0,05-0,1% fenntartási jutalék, és bónuszok alapját a havonta befizetett lakástakarékpénztári

megtakarítás és a futamidő hosszából számított szerződéses összeg adja.

A magyar bankok a hitelösszeg folyósítását követő 2-5 éven belül visszaigényelhetik ("visszaírás") a már kifizetett jutalékok időarányos részét, amennyiben a közvetített portfóliók nem felelnek meg bizonyos minőségi kritériumoknak, mint például törlesztéssel késedelembe eső adósok, a szerződést idő előtt felbontók meghatározott aránya. 2012 óta a DH Csoport által közvetített jelzáloghitelek megfeleltek a portfóliószintű minőségi kritériumoknak, így nem történt jelentős visszaírás ezen termékek tekintetében. Az egyéb termékek kapcsán ugyanakkor történtek kisebb mértékű visszaírások, ám ezek mértéke elenyésző. A jutalék visszaírást a Cégcsoport továbbháríthatja al-ügynökeire, az azoknak járó jutalék mértékéig.

Lengyelországban a Metrohouse más többes ügynökök, valamint közvetlenül bankok számára is végez közvetítői szolgáltatásokat. Volumen szempontjából a legjelentősebb partnere a lengyel Expander Advisors sp. z.o.o. nevű többes ügynök. A Metrohouse Csoport összesen 20 Lengyelországban aktív bank hiteltermékeit közvetíti.

A lengyel törvények nem szabályozzák a pénzügyi termékek közvetítése során adható maximális jutalékszint mértékét. A Metrohouse közvetítői szerződéseiben átlagosan 2% körül alakulnak a jutalékszintek. A lengyel hitelközvetítés esetében jellemzően nincsen speratív csak szerzési jutalék, így a közvetítői jutalékokat teljes összegét azonnal megkapja a hálózat. A bankokkal és más többes ügynökökkel kötött megállapodások jellemzően nem írják elő jutalék visszatérítési kötelezettséget a hálózat számára.

7.2.4 Kapcsolódó szolgáltatások

A DH Csoport kapcsolódó tevékenységeinek elsődleges célja az ingatlan adásvétel során felmerülő szolgáltatások teljes körű biztosítása. Ennek keretében ingatlan kezelést végez, valamint értékbecslői és energetikai tanúsítási szolgáltatásokat készít és közvetít a Cégcsoport Magyarországon.

A lengyel Metrohouse jelenleg nem nyújt kapcsolódó szolgáltatásokat, ugyanakkor a DH Csoport tervezi hasonló kiegészítő szolgáltatási paletta bevezetését a következő években.

Home Management (ingatlankezelés)

A Cégcsoport Magyarországon lakáscélú ingatlanok kezelői tevékenységét is ellátja, főként külföldi ingatlantulajdonosok számára. A szolgáltatás kereteibe a következők tartoznak bele: bérbeadás, bérleti díj fizetési monitoring, behajtás, rezsikezelés, karbantartás, könyvelés és tulajdonosi érdekképviselet. A karbantartási és könyvelési feladatokat a DH Csoport alvállalkozóknak szervezi ki. A Cégcsoport saját fejlesztésű szoftverrel rendelkezik, amely segítségével jelentősen tudja automatizálni a menedzsment folyamatokat. Szolgáltatásaiért a DH Csoport jellemzően a bérleti díj 10%-át kitevő, minimum nettó 10 ezer Ft havidíjat szed. A Cégcsoport 2016. szeptember 15-én körülbelül 280 lakóingatlanból álló állományt kezel, melynek nagyságrendileg a 90%-a volt kiadva. A portfólióban elsősorban budapesti és azon belül is belvárosi ingatlanok találhatóak.

A Metrohouse a Home Management magyarországi ingatlankezelési tevékenységéhez hasonló szolgáltatás bevezetését tervezi a lengyel piacon a következő években.

Értékbecslés

A Cégcsoport Magyarországon 2009. óta készít és közvetít értékbecslői szolgáltatást pénzügyintézetek és más piaci szereplők részére. Az országos lefedettségű értékbecslési tevékenységet független szakemberek végzik, a DH Csoport szervezési és minőségbiztosítási feladatokat lát el.

Energetikai Tanúsítvány

A Cégcsoport legújabb kiegészítő szolgáltatása a 2011. év végén indított energetikai tanúsítvány közvetítés és készítés. A jogszabályban kötelezővé tett energetikai tanúsítással eladókat és bérbeadókat szolgál ki a DH Csoport. A Cégcsoport már a szolgáltatás elindulásának első heteiben több száz megbízást bonyolított, jelenleg 3,5-5%-os piaci részesedéssel rendelkezik.

A Cégcsoport független szakemberekkel áll szerződéses kapcsolatban, akik az ország egész területén végzik az ingatlanok energetikai felmérését és tanúsítását. Az ügyfél a tevékenységet végző vállalkozóval áll közvetlen kapcsolatban, a DH Csoport csupán koordinációs valamint minőség ellenőrzési feladatokat lát el, melynek fejében üzletszerzési jutalékra jogosult.

7.2.5 Saját ingatlan befektetések

Ingatlanközvetítői tevékenysége révén a DH Csoportnak közvetlen rálátása van az ingatlanpiaci kereslet és kínálat alakulására, melyet saját befektetéseken keresztül is hasznosít. A Cégcsoport ingatlanbefektetési üzletága elsősorban lakóingatlanokat vásárol hosszútávra befektetési céllal.

A portfólió kialakításánál az elsődleges szempontok között a kiadhatóság, a megfelelő értékesíthetőség és a várható bérleti hozam szerepelnek. Kereskedelmi ingatlanok akkor kerülhetnek a portfólióba, amennyiben azok megfelelően likvidek (például frekvenciált belvárosi üzlethelyiségek) és rendelkeznek hosszú távon elkötelezett, fizetőképes bérlővel, vagy alkalmasak lehetnek arra, hogy a Cégcsoport saját irodái számára üzlethelyiségként szolgáljanak. 2016. június 30-án a Cégcsoport befektetési célú portfóliója összesen 61 lakóingatlant, valamint 3 kereskedelmi ingatlant tartalmazott. A tevékenység elsődleges bevételi forrását az ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díjak adják.

A DH Csoport 2016. június 30-ig összesen 1 646 millió Ft könyv szerinti értékű befektetési célú és további 509 millió Ft operatív ingatlanportfóliót hozott létre. A befektetési célú portfólió egy részét, 815 millió Ft eladási áron értékesítette 2016. szeptember 15-ig. Az ingatlanokat részben, 680 millió Ft könyv szerinti értékben és azzal azonos vételáron az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap részére értékesítette (az ILBA-val kötött ingatlan tranzakciókat a Tájékoztató 16.6. fejezete tartalmazza). További 65 millió Ft eladási összértékű ingatlan értékesítése van folyamatban független felek részére. A Társaság tulajdonában maradt portfólió magyarországi lakó-, és kisméretű kereskedelmi ingatlanokból áll.

A Cégcsoport több hitelkeret szerződést kötött a Raiffeisen Bankkal ingatlanbefektetési célra. 2016. június 30-án összesen 537 millió Ft kölcsöntartozása volt a Cégcsoportnak ebből fakadóan. A portfólió egy részének értékesítését követően a Társaság 375 millió Ft hitelt visszafizetett.

A befektetési céllal vásárolt ingatlanok mellett a DH Csoport, operatív tevékenységének támogatásához további ingatlanokkal is rendelkezik. Ezek között a legjelentősebb a Cégcsoport Gellérthegy utcában található központi irodaháza, amelynek 2016. június 30-i könyv szerinti értéke 431 millió Ft, 2016 július 27-én készült független értékbecslés szerint piaci értéke 620 millió Ft. A Cégcsoport ezen felül egy, a saját üzemeltetésű iroda szegmens által hasznosított irodahelyiséggel rendelkezik 2016. június 30-án. A DH Csoport által birtokolt operatív ingatlanok összesített könyv szerinti értéke 509 millió Ft volt 2016. június 30-án.

A Társaság további jelentős ingatlan-portfólió növelést nem tervez 2017 végéig.

7.2.6 Alapkezelés

A Társaság 2015. február 19-én megalapította az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt-t („Alapkezelő”), amely az MNB 2016. április 20-án kelt engedélye alapján kollektív portfóliókezelési tevékenységet végez. A Társaság célja, hogy elérhetővé tegye a diverzifikált lakóingatlan befektetéseket befektetők széles köre számára az általa kezelt befektetési alapokon keresztül.

Az MNB 2016. július 22-én jóváhagyta az Alapkezelő által az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap („ILBA”) nyilvános forgalomba hozatalához készített kezelési szabályzatot, tájékoztatót, kiemelt befektetői információt és hirdetményt. A 2016. augusztus 1. és 3. között, a Concorde Értékpapír Zrt, mint forgalmazó közreműködésével zajló nyilvános forgalomba hozatal során a tervezett 1 milliárd Ft névértékű befektetési jegyek 100%-át lejegyezték a befektetők. 2016. szeptember 16-án az ILBA összesen 1 043 millió forint nettó eszközértékű portfólióval rendelkezett.

Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap Magyarország első lakóingatlan alapja. Az ILBA nyíltvégű, határozatlan futamidejű, nyilvános alap, melynek értékesítését folyamatosan végzi az Alapkezelő által megbízott forgalmazó. Az ILBA befektetési politikáját tekintve kizárólag magyarországi, elsősorban Budapesten, másodsorban más hazai nagyvárosokban és településeken található ingatlanba fektethet. Az ILBA által befektetési céllal vásárolt ingatlanok kiválasztása során a legfontosabb szempontok a bérbeadásból származó stabil hozam, a megfelelő likviditás, az értékállóság és a potenciális értéknövekedés lehetősége.

Az Alapkezelő az ILBA-t elsősorban olyan befektetőknek ajánlja, akik hosszú távú befektetési lehetőséget keresnek és hisznek az ingatlanárak további emelkedésében. Az ILBA hozamot nem fizet, kizárólag a nettó eszközérték növekedésén keresztül részesülhetnek a hozamból a befektetési jegyek tulajdonosai.

Az Alapkezelő a tevékenységének ellátásáért alapkezelési díjat számol fel. Az éves alapkezelési díj mértéke az ILBA nettó eszközértéke után legfeljebb évi 2%. Az Alapkezelő a forgalmazók jutalékát az alapkezelési díjból fizeti. Az alapkezelési díj számításának alapja a hetente megállapított és közzétett nettó eszközérték. Az alapkezelési díj - utolsó nettó eszközértékre vetített időarányos részének - elszámolására minden eszközérték számításakor, kifizetésére havonta (a következő hónap 10. napjáig) kerül sor.

Az ILBA kezeléséért az Alapkezelő sikerdíjat is jogosult felszámítani, melynek mértéke, számítása, elhatárolása és levonása az alábbiak szerint történik. A sikerdíj csak abban az esetben illeti meg az Alapkezelőt, amennyiben az adott évben az ILBA benchmarkjánál magasabb hozamot sikerült elérnie. A sikerdíj mértéke a benchmark feletti hozam 20%-a. Az év során a benchmark feletti teljesítmény esetén az

Alapkezelő folyamatosan, azaz minden eszközérték számítási napon elhatárolja az aktuálisan fennálló fizetendő sikerdíj mértékét. Az elhatárolt sikerdíjak elszámolására a naptári év végén kerül sor. Az alap benchmarkja az RMAX index.

Az ILBA által tulajdonolt ingatlanokról negyedévente értékbecslések készülnek annak érdekében, hogy a piaci árak változása visszatükröződjön a nettó eszközértékben valamint az alap hozamának számításakor.

Az Alapkezelő, valamint a DH Csoport menedzsmentje és társaságai között személyes és üzleti kapcsolat van, ami érdekellentétekhez vezethet. Ezen érdekellentétek kezelésére az Alapkezelő összeférhetlenségi szabályzattal, valamint eljárási renddel rendelkezik és a legmagasabb szakmai és etikai normák szerint jár el.

A DH Csoport 17 éves ingatlanpiaci szakértelmét az alapkezelési tevékenység legtöbb területén kamatoztatni tudja, többlet értéket teremtve az ILBA befektetői számára. A DH Csoport professzionális szakértelmével támogatja az Alapkezelőt az ILBA ingatlanportfóliójának felépítésében, kezelésében és későbbi értékesítésében.

Az ILBA elindulását követő elsődleges feladata a befektetési politikájának megfelelő ingatlanportfólió kialakítása. A DH Csoport Magyarország irodaszám tekintetében vett legnagyobb ingatlanközvetítői hálózatával rendelkezik, melynek segítségével nagyszámú eladó ingatlan adatbázishoz van közvetlen hozzáférése, illetve naprakész információval rendelkezik az adott területeken elhelyezkedő, adott tulajdonságokkal rendelkező lakóingatlanok piaci értékével kapcsolatban.

Az ILBA indulását követően 2016. szeptember 15-ig megvásárolta a DH Csoport kizárólagos tulajdonában álló ingatlan portfólió azon részét, amely már érvényes bérleti szerződéssel bérlőre volt adva, hozamtermelő képességgel rendelkezett, vagy várhatóan nagyon rövid időn belül ilyen állapotba volt hozható. Az ILBA a DH Csoporttól így összesen 34 db lakóingatlant vásárolt 680 millió Ft összértékben, az összeférhetlenség kezeléséről szóló eljárási renddel összhangban két független értékbecslés közül az alacsonyabb áron. A DH Csoport ezzel a tranzakcióval kívánta az ILBA számára lehetővé tenni, hogy a jegyzéskor befolyó összeg azonnal, illetve a lehető leghamarabb ingatlanpiaci hozamot termelő befektetési eszközbe kerüljön, ne legyen szükség az ingatlanpiacon szokásos – több hónapos - tranzakciós időszakra (megfelelő ingatlan felkutatása, adásvételi szerződés megkötése és lebonyolítása, esetleges felújítás, korszerűsítés, berendezés, bérlő felkutatása, bérleti szerződés megkötése és birtokbaadás). A Cégcsoport jelenlegi ingatlanportfóliójának az ILBA befektetési politikájának megfelelő, további egyedi ingatlanai is értékesítésre kerülhetnek az ILBA számára, minden esetben az üzleti összeférhetlenség kezeléséről szóló eljárási renddel összhangban.

Az ILBA felépített portfóliójának kezelésében a DH Csoport ingatlankezelési tevékenysége nyújt további segítséget, amely 2016. június 30.-án összesen 280 ingatlant kezelt. Az ILBA portfóliója így megfelelően kerülhet hasznosításra és a fenntartási tevékenységnek köszönhetően értékét is hosszútávon őrizheti meg. Ahogyan a Tájékoztató 6.3. A Társaság történetéről szóló fejezetében olvasható, a Cégcsoport lakóingatlanok felújításának menedzselésében is rendelkezik tapasztalattal, amely szintén segítségül szolgálhat az ILBA újonnan megvásárolt ingatlanainak minél hatékonyabb hasznosításában.

Az ILBA alapvetően hosszú távra vásárol, így az eladás elsősorban a likviditás kezelése érdekében merül fel. Ezért az értékesítési idő kritikus a megvalósult eladási ár mellett. Ennek érdekében elengedhetetlenül szükséges biztosítani, hogy az adott

eladásra kínált ingatlan minél hamarabb megfelelő minőségű és mennyiségű vevőt vonzzon. A DH Csoport ingatlanközvetítési hálózata vitathatatlan versenyelőnyt biztosít, hiszen akár a teljes portfóliót eladásra lehet kínálni, és abból a legpiacképesebb ingatlanokat a lehető leggyorsabban a lehető legmagasabb áron lehet értékesíteni a szükséges mértékű likviditás eléréséig.

Az ILBA tájékoztatója, kezelési szabályzata, az eljárási rend az üzleti összeférhetlenség kezelésére, a kiemelt befektetői információ, a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések, valamint a rendkívüli tájékoztatás célját szolgáló közlemények hozzáférhetőek az alapkezelő honlapján (www.impactalapkezelelo.hu), továbbá a Felügyelet által közzététel céljára működtetett hivatalosan kijelölt információtárolási rendszeren (www.kozzetetelek.hu) és az ILBA forgalmazási helyein.

7.2.7 Ingatlanfejlesztés MyCity-n keresztül

A DH Csoport kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét, a kedvező körülményeket az új építésű lakóingatlanok piacán, illetve az új építésű lakóingatlanok 5%-ra csökkentett ÁFA tartalmát és a „CSOK”-ot, ismét végez saját lakóingatlan-fejlesztési tevékenységet 2016 eleje óta. A DH Csoport 2006-2008 között végzett ingatlanfejlesztési tevékenységet, amelyet a gazdasági válság előtt felfüggesztett, mert a piaci helyzetet és a megtérülést nem látta megfelelőnek. Jelen környezetben a Társaság menedzsmentje átmenetileg újra üzleti lehetőséget lát lakóingatlan fejlesztésben, piacismeretével ki tudja választani a vevők által keresett lokációkat és lakástípusokat, erős rálátása van a keresleti tényezők változására, valamint tudja támogatni a lakások értékesítését is.

A DH Csoport közös irányítású ingatlanfejlesztési holdingcéget hozott létre Investment House Kft. néven, MyCity (www.mycity-group.com) márkanev alatt az izraeli újépítésű ingatlanpiac egyik meghatározó szereplőjével, az Eldar Investments Ltd-vel. A holdingcégben a DH Csoport és az Eldar Investments 50-50%-os tulajdonrészrel rendelkeznek (az Eldar Investments-ről és annak cégcsoportjáról bővebben a társaság internetes weboldalán található bővebb információ: www.eldar-invest.co.il, www.eldargroup.com). A Tájékoztató időpontjáig a MyCity összesen négy projektársaságot indított el, melyből három 100%-os tulajdona (tehát a Cégcsoport részesedése 50%), egyben pedig 50%-os (tehát a Cégcsoport 25%-os) részesedéssel rendelkezik más független magánszemélyek mellett.

A négy projekt megvalósításához szükséges telkek a MyCity projektársaságainak tulajdonában vannak, és Budapest területén, a III. kerületi Pusztakúti úton (Forest Hill II-III. ütem, www.foresthill-lakopark.hu), a XVIII. kerületi Reviczky Gyula utcában (Reviczky Liget utolsó üteme, www.reviczkyliget.hu), a XIII. kerületi Zsinór utcában (Írisz Ház, www.iriszhaz.hu) és III. kerületi Hunor utca és Vörösvári út között (MyCity Residence) helyezkednek el.

A DH Csoport a Pusztakúti, Reviczky és Zsinór utcai telkeket IFRS szerint 1 588 millió forintos piaci összértéken tartja nyilván 2016 június 30-án, míg a társaságok konszolidált bankhiteleinek összege 238,8 millió forint volt, tulajdonosi kölcsöneik pedig 745,1 millió forintot tettek ki (a DH Csoport projektársaságokban eszközölt befektetéseinek értékét a Tájékoztató 9.4. fejezete mutatja be).

2016. szeptember 16-án a MyCity 50%-os részesedést szerzett a Hunor utca 24 Kft-ben, amely tulajdonolja a III. kerületi Hunor utca és Vörösvári út között található telkeket. Az 50%-os részesedés vételára 1,5 millió forint volt. A Hunor utca 24 Kft. által tulajdonolt telkek független értékbecslő által 2016. január 16-án becsült piaci értéke 601 millió forint volt. Az 50%-os üzletrész megvásárlásának dátumakor a projekt cég bankhiteleinek összege 130 millió forintot tett ki. A MyCity, amely korábban 90 millió forint kölcsönt adott a Hunor utca 24 Kft-nek, további, nagyságrendileg 40 millió forint kölcsönt nyújtását vállalta a projektársaságnak a tranzakciót követően.

A DH Csoport és társbefektetői összesen 430 lakást terveznek építeni a négy telekre, melyek közül 240 lakásra hatályos építési engedéllyel rendelkeznek, 196 lakásra pedig folyamatban van az engedély megszerzése. A fejlesztéseket 2016-2018 során tervezik végrehajtani. A projektek finanszírozása a tulajdonosok tulajdoni arányukban tett tőke és hitel hozzájárulása, valamint az előértékesítésből befolyó befizetések mellett részben bankhitel formájában valósul meg. A Cégcsoport szándéka szerint a bankhitelekre garanciát vagy egyéb kezességet a DH Csoport nem, csak a MyCity fog

vállalni.

26. táblázat – A Investment House Kft. (MyCity) ingatlanfejlesztési projektjei

	Forest Hill	Reviczky Liget	Írisz Ház	MyCity Residence	Összesen
A Kibocsátó részesedése a projektcégekben	50%	50%	50%	25%	
A projektek jelenlegi státusza	<ul style="list-style-type: none"> • Építési engedély 148 lakásra • Kivitelező kiválasztása folyamatban • Előértékesítés elindult 	<ul style="list-style-type: none"> • Építési engedély 92 lakásra • Kivitelezési fázis kezdődik • Előértékesítés elindult 	<ul style="list-style-type: none"> • Építési engedély folyamatban • Előértékesítés elindult 	<ul style="list-style-type: none"> • Építési engedély folyamatban 	
Telek piaci értéke 2016.06.30-án (eFt)	1 280 000	153 000	155 000	601 300****	2 189 300
Telekterület (nm)	29 314	5 625	1 319	3 345	39 603
Értékesíthető lakásterület (nm)	16 085	4 672	2 228	7 069*****	30 054
Gépkocsi beállók (db)	204	86	44	105	439
Lakások tervezett száma (db)	196**	86*****	43	105	430
Átlagos meghirdetett eladási ár (eFt/nm)*	526***	430	527	-	-
Átlagos lakásméret (nm)	82,1	54,3	51,8	67,3	69,9

* A MyCity által hirdetett lakások belső kimutatás szerinti átlagos hirdetési ára

** Ebből 48 lakásra az építési engedély folyamatban van a Tájékoztató időpontjában

*** Az első sorban lévő 56 db lakás értékesítése folyik jelenleg.

**** 2016. január 16-i értékbecslés alapján

***** Tartalmaz 161 nm iroda területet

***** Bár 92 lakásra van építési engedély, néhány ingatlan összevonása miatt csak 86 lakás fog épülni

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

7.2.8 Fő támogató tevékenységek

Marketing

A Duna House és a Smart Ingatlan márkákhoz kapcsolódó marketing három elkülöníthető szintre bontható: i) az országos elérésű központi kommunikációra, ii) az irodák vagy franchise partnerek városi vagy kerületi hirdetéseire és iii) az Értékesítők ingatlanokra vonatkozó hirdetéseire.

A DH Csoport központi marketingtevékenységének fókuszában a Duna House és Smart Ingatlan márkák építése áll országos kommunikáció révén. Ennek keretében a Cégcsoport központilag koordinálja a márka egységes megjelenését országos marketing és PR kommunikációt folytat és ingatlanpiaci elemzéseket készít, valamint összefogja a franchise partnerek helyi kommunikációját.

A központi marketing a médiaeszközök széles körén keresztül éri el a potenciális ügyfeleket. A legnagyobb szerep a Cégcsoport online kommunikációja legfontosabb eszközének a Duna House weboldalának (www.dh.hu) jut. Ezen felül televízió- és közterületi reklámok, szponzorációk és CSR tevékenység támogatják a márka építését. A DH Csoport évi 100-130 millió Ft marketing költségvetésből gazdálkodik Magyarországon, a közvetlen médiavásárlások összege nagyságrendileg évi 80-90

millió forint (ide nem értve a franchise partnerek és Értékesítők általi médiavásárlásokat).

A franchise partnerek helyi hirdetések, PR kampányokon és jótékonyági programokon keresztül szólítják meg ügyfeleiket.

Szintén a Duna House és Smart Ingatlan kommunikációjának része az Értékesítők által, a franchise kézikönyvben foglaltak szerint feladott ingatlanhirdetések.

A Metrohouse franchise akvizíciója előtt a magyar operációval ellentétben nem rendelkezett elkülönített marketing költségvetéssel. A központi marketing tevékenység elsősorban a metrohouse.pl honlap biztosításában és fejlesztésében, valamint szakmai kiállításokon való részvételben és a hálózati kínálat külső portálokon való hirdetésében merült ki. A DH Csoport tervezi a központi marketing tevékenység bővítését. 2016. július 1-től kezdődően a saját üzemeltetésű Metrohouse irodák már fizetnek a Duna House franchiseban alkalmazott irodaforgalomra vetített 2%-os marketing hozzájárulást, melyet az új lengyel franchise szerződések is előírnak.

IT

Az ingatlanok nyilvántartásáról és a franchise partnerek és Értékesítők megfelelő összeköttetéséről, a Cégcsoport egyedien fejlesztett, saját tulajdonú, alvállalkozó által fejlesztett vállalatirányítási rendszerei gondoskodnak. A Cégcsoport és a franchise, valamint al-franchise partnerei e rendszeren keresztül végzik az ingatlanok nyilvántartását, ingatlanközvetítési ügyletek státuszának követését, valamint a vevők és eladók összepárosítását. Szintén e rendszeren keresztül történik a teljesítménymérés és a díjak elszámolása a DH Csoport és a franchise partnerei között.

Az internet alapú lengyel IT rendszert a magyar rendszerhez hasonló tulajdonságok jellemzik. A DH Csoport új IT rendszer bevezetését tervezi a következő években, amely a magyar és a lengyel operáció rendszerét egyaránt felváltaná.

Belső ellenőrzés

A Belső ellenőrzési osztály a magyar központi irányítás részeként a hazai franchise hálózatokon belüli (a franchise partnerek és Értékesítők részéről történő) és azokon kívüli (ügyfelek általi) szerződéseszegek felderítésével foglalkozik.

A Cégcsoport rendszeresen ellenőrzi a magyar franchise partnerek, al-franchise partnerek és Értékesítők szerződés és kézikönyv szerinti működését. Ennek keretében többek között szűrőpróbaszerű vizsgálatok során a belső ellenőrzés munkatársai és alvállalkozói próbavásárlásokat és részletes ellenőrzéseket tartanak, vizsgálják a dokumentáció (például megbízási szerződések, megtekintési és egyéb nyilatkozatok) meglétét és egyéb előírások betartását.

A hálózaton kívüli vizsgálatok az ügyfelek részéről tapasztalt legjellemzőbb szerződéseszegek, az Értékesítők és a megbízási díj megfizetésének megkerülésére vonatkoznak. A szerződéseszegeken kapott ügyfeleket először felszólítja, és ha szükséges, akkor bíróság elé viszi az ügyet a Cégcsoport. 2015. január 1. és 2016. június 30. között a DH Csoport nagyságrendileg 220 ügyet tárt fel, jelenleg 440 ügy van folyamatban. Az elmúlt másfél év során feltárt ügyek közül 60 esetben indította meg a bírósági eljárást a Cégcsoport, a múltban az esetek kb. 90 százaléka esetén a Társaságnak kedvező döntéssel zárult az eljárás.

A lengyel Metrohouse Csoportnál a jelen Tájékoztató időpontjában kialakítás alatt van a belső ellenőrzési osztály.

7.3 A Társaság és a Cégcsoport tevékenységéhez szükséges engedélyek

A Cégcsoport rendelkezik a tevékenysége folytatásához szükséges valamennyi hatósági engedéllyel és megtette az ehhez szükséges bejelentéseket. A Cégcsoport működése szempontjából fontosabb hatósági engedélyeket az alábbi táblázat tartalmazza.

	Engedély megnevezése	Kibocsátó hatóság	Engedély tárgya
1.	Engedély pénzügyi szolgáltatás közvetítésére többes ügynökként	Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (jelenleg MNB)	A Duna House Hitelcentrum Szolgáltató Kft. pénzügyi szolgáltatás közvetítésére többes ügynökként történő engedélyezése
2.	Független biztosításközvetítói tevékenység engedélyezése	Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (jelenleg MNB)	A Duna House Biztosításközvetítő és Pénzügyi Tanácsadó Kft. Független biztosításközvetítőként történő engedélyezése
3.	Adatvédelmi nyilvántartásba vétel	Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság	A Duna House Franchise Kft. "honlapon történő regisztráció. A Duna House márkanév alatt található különböző szolgáltatások önkéntes igénybevétele." megnevezésű adatkezelés nyilvántartása
4.	Adatvédelmi nyilvántartásba vétel	Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság	A Smart Ingatlan Kft. "honlapon történő regisztráció. A Smart márkanév alatt található különböző szolgáltatások önkéntes igénybevétele." megnevezésű adatkezelés nyilvántartása
5.	Ingatlanvagyonsértékelő és közvetítő tevékenység névjegyzékbe vétele	Budapesti Főváros Főpolgármesteri Hivatal	A Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. Ingatlanközvetítői/ingatlanvagyonsértékelő és közvetítói tevékenység nyilvántartásba való bejegyzése
6.	Üzletszerű ingatlanközvetítői névjegyzékbe vétel	Budapesti Főváros Főpolgármesteri Hivatal	A DH Projekt Kft. Ingatlanközvetítői/ingatlanvagyonsértékelő és közvetítói tevékenység nyilvántartásba való bejegyzése
7.	Üzletszerű ingatlanközvetítői névjegyzékbe vétel	Budapesti Főváros Főpolgármesteri Hivatal	A Duna House Franchise Kft. Ingatlanközvetítői/ingatlanvagyonsértékelő és közvetítói tevékenység nyilvántartásba való bejegyzése
8.	Üzletszerű ingatlanközvetítői névjegyzékbe vétel	Budapesti Főváros Főpolgármesteri Hivatal	A Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. Ingatlanközvetítői/ingatlanvagyonsértékelő és tevékenység nyilvántartásba való bejegyzése
9.	Üzletszerű ingatlanközvetítői névjegyzékbe vétel	Budapesti Főváros Főpolgármesteri Hivatal	A REIF 2000 Kft. Ingatlanközvetítői/ingatlanvagyonsértékelő és tevékenység nyilvántartásba való bejegyzése
10.	Üzletszerű	Budapesti Főváros	A Superior Real Estate Kft.

11.	ingatlanközvetítői névjegyzékbe vétel Engedély befektetési alapkezelői tevékenység végzésére	Főpolgármesteri Hivatal MNB	Ingatlanközvetítői/ingatlanvagyon-értékelő és tevékenység nyilvántartásba való bejegyzése Az Impact Alapkezelő Zrt. befektetési alapkezelői tevékenységének engedélyezése.
-----	---	------------------------------------	---

Forrás: DH Csoport

7.4 Környezetvédelmi és biztonságtechnikai kérdések

Az ingatlanfejlesztési tevékenységgel összefüggő szokásos környezetvédelmi „kockázatokon” kívül, a Cégcsoport és a MyCity nem végeznek környezetvédelmi szempontból kockázatos tevékenységet.

7.5 Befektetések és beruházások

A Cégcsoport által 2013. január 1. és 2016. június 30. között eszközölt tárgyi eszközbe és immateriális javakba történő befektetések és beruházások, valamint azok finanszírozására felvett banki hitel összegét az alábbi táblázat tartalmazza.

17. táblázat – Tárgyi eszközbe és immateriális javakba történő befektetések és beruházások

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése - ingatlanok	11	549	942	296	318
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése - egyéb	56	17	85	26	22
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése - összesen	67	566	1 027	322	340
Részesedések beszerzése					839
Banki hitel felvétel	-	256	353	71	773

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A Társaság emellett továbbá pénzügyi eszközökbe fektetett, amelyeket a Tájékoztató 9.4. fejezete mutat be részletesen.

A DH Csoport ingatlanfejlesztési befektetésekkel rendelkezik MyCity márkanév alatt az Investment House Kft-n keresztül. A Kibocsátó 50%-os tulajdonrészrel rendelkezik az Investment House Kft-ben, így tökekonzolidációs módszerrel értékeli a társaságban és az annak tulajdonában lévő projektársaságokban lévő részesedését. Az Investment House Kft. és annak projektársaságai a DH Csoport Féléves Beszámolójában 481,9 millió forintos értéken szerepelnek 2016. június 30-án, mint társult és közös vállalkozásokban való befektetések. Ezen felül a DH Csoport összesen 343,8 millió forint kölcsönt adott e társaságoknak, mint kapcsolt vállalkozásoknak 2016 első féléve során. Az Investment House Kft. és annak projektársaságai által tulajdonolt ingatlanok értékét IFRS szerint 1 588 millió forintos piaci összértéken tartja nyilván a Cégcsoport 2016. június 30-án, míg a társaságok konszolidált bankhiteleinek összege 238,8 millió forint volt, tulajdonosi kölcsöneik pedig 745,1 millió forintot tettek ki. A Cégcsoportnak a teljes kitétsége az ingatlanfejlesztéssel foglalkozó MyCity-t illetően a részesedések 481,9 millió forintos értékének és az adott kölcsönök 343,8 millió forintos értékének együttes összegével egyezik meg.

2016. szeptember 16-án az Investment House Kft. 50%-os részesedést szerzett a Hunor utca 24 Kft-ben, amely ingatlanfejlesztési telkek tulajdonosa. Az 50%-os részesedés vételára 1,5 millió forint volt. A telkek független értékbecslő által 2016. január 16-án becsült piaci értéke 601 millió forint volt. A tranzakció dátumakor a projekt cég bankhiteleinek összege 130 millió

forint volt. Az Investment House Kft, amely korábban 90 millió forint kölcsönt adott a Hunor u. 24 Kft-nek, további, nagyságrendileg 40 millió forint kölcsönt nyújtását vállalta a projektársaságnak a tranzakciót követően. A Hunor utca 24 Kft. megvásárlása nem növeli a Cégcsoport ingatlanfejlesztési kitétségét, mivel az Investment House Kft. a finanszírozója e tételeknek.

A Cégcsoport várakozásai szerint további jelentős tőke vagy kölcsönnyújtásra nem lesz szüksége az Investment House Kft-nek és annak projektársaságainak a Cégcsoport részéről.

A magyarországi kedvező piaci folyamatok kihasználása mellett a DH Csoport 2016 áprilisában lezárta a lengyelországi ingatlanközvetítői piac egyik meghatározó szereplőjének, a Metrohouse Csoportnak az akvizícióját. Az akvizíció részleteiről bővebben lásd a Tájékoztató 15.3.4. fejezetét. A Társaságnak ezen kívül nem volt olyan lényeges, folyamatban lévő beruházása vagy befektetése, vagy ilyenre vonatkozó kötelezettségvállalása, amellyel kapcsolatban a Tájékoztató lezárásának időpontjában a Társaság Igazgatósága már kötelezettséget vállalt.

8. A DH CSOPORT PIACAI

A DH Csoport 1998-ban kezdte tevékenységét, azóta először Magyarországon, majd ezt követően egy akvizíció eredményeként Lengyelországban is jelentős területi lefedettséget ért el, franchise iroda hálózata jelenleg 151 magyar (amely magában foglalja a Duna House és Smart Ingatlan irodákat) valamint 78 lengyel irodával működik. A DH Csoport fő tevékenysége az ingatlan értékesítési szolgáltatás, amely ingatlan közvetítést, hitelközvetítést és egyéb kapcsolódó szolgáltatások nyújtását foglalja magában. A DH Csoport továbbá ingatlanbefektetésekkel rendelkezik, elsősorban lakóingatlanokat tulajdonol. A DH Csoport stratégiai terveit a Tájékoztató 7.1. fejezete mutatja be. A Társaság egyik anyavállalata, a Medasev International 2010-ben indította el a csehországi tevékenységet ahol jelenleg megközelítőleg 45 értékesítő végez ingatlanközvetítést. A Cseh Operáció a Tájékoztató 15.2.6. fejezetében bemutatott módon a Társaság irányítása alá került.

A Tájékoztató ezen fejezete elsősorban a DH Csoport magyarországi valamint lengyel piacait mutatja be. A csehországi tevékenység a Csoport teljes tevékenységéhez képest jelenleg még nem jelentős, így a Tájékoztató a Cégcsoport cseh piacainak bemutatását nem tartalmazza.

8.1 A magyar piac

8.1.1 Ingatlanközvetítés

A magyarországi lakóingatlan közvetítői piac teljes méretét az (i) adott időszakban lebonyolított tranzakciók száma, (ii) a lakásárak alakulása, (iii) a teljes tranzakciószámokon belül az ingatlanközvetítőken keresztül bonyolított tranzakciók aránya és (iv) az eladók által fizetett közvetítői jutalékszint határozza meg. Ezen felül a lakóingatlan közvetítői piac egy nem meghatározó részét képezi a lakás bérbeadás közvetítés. Mivel ez a piaci szegmens kis méretű és megbízható statisztikai adatok nem érhetőek el vonatkozásában, ezért a Tájékoztató ezt a részpiacot részletesen nem mutatja be.

A magyarországi tranzakciószámok és a lakásárak alakulásának elemzéséhez a KSH hoz nyilvánosságra objektív adatokat. Ezek az adatok képezik a jelen Tájékoztatóban megjelenő elemzés alapját. Fontos kiemelni, hogy a KSH által egy adott negyedévre először nyilvánosságra hozott tranzakciószámok nem teljes körűen feldolgozott adatok alapján készülnek, ezért a végleges negyedéves tranzakciószámok számosságukban a múltban lényegesen magasabbak voltak az első közzététel követő adatközlésekkel³. A Tájékoztató időpontjában a KSH a 2015-ös adatokat már lezárta, így azok véglegesnek tekinthetően, viszont a 2016 első negyedévre vonatkozó adatok még lényegesen változhatnak. A KSH által nyilvánosságra hozott lakáspiaci tranzakció adatok magánszemélyek közötti tranzakciószámok, amelyek nem tartalmazzák azon tranzakciókat, amelyek esetén az eladó és a vevő közül valamelyik nem magánszemély, így ez az adat némileg alulbecsli a valós lakáspiaci tranzakciószámot.

Több olyan rendszeresen publikált lakáspiaci elemzés érhető el jelenleg, amelyet nem statisztikai intézetek adnak ki. Ezek közé tartozik többek között a DH Csoport által közzétett Duna House Barométer, az Otthon Centrum által megjelentetett Lakáspiaci monitor, az FHB Bank által kiadott FHB Lakásárindex, az OTP Bank által publikált

³ Egy példa: a KSH a 2014 harmadik negyedévre vonatkozó tranzakciószámokat először 2015. január 30-án publikálta. Ezt az adatot 2015. április 29-én, majd 2015. július 31-én frissítést követően újra nyilvánosságra hozta. A áprilisban közzétett adat 46%-kal volt magasabb a januárban publikált, ugyanazon időszakra vonatkozó adatnál, míg a júliusban közzétett adat további 7%-os emelkedést mutatott az áprilishoz képest.

Lakóingatlan Értéktérkép és egyéb kiadványok. Ezek a kiadványok részben saját, részben KSH adatokat használnak fel. Mivel a kiadványokban szereplő elemzések, adatsorok eltérő módszertannal készülnek és saját becsléseket tartalmaznak, ezért azok csak korlátozottan hasonlíthatók össze. Jelen Tájékoztató ezeket az adatok nem mutatja be és nem használja fel ezért azokért a Felelősségvállaló Személyeket semmilyen felelősség nem terheli.

A lakáspiaci árak és a tranzakciószámok együttes alakulását legjobban a tranzakciós összérték alakulásával lehet nyomon követni, amely mutatót a tranzakciószám és az átlagos lakásár szorzataként lehet számolni. Ennek múltbéli alakulását a következő tábla mutatja be.

17. táblázat – Tranzakciós összérték

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Tranzakciószám–használt (db)	184 767	139 999	82 876	85 486	83 862	83 323	86 418	110 480	130 732
Tranzakciószám–új (db)	6 403	14 098	8 261	4 785	3 868	2 634	2 295	3 309	3 369
Egy lakás átlagos ára–használt (millió Ft)	11,5	10,8	10,1	10,7	10,2	9,9	9,7	10,3	11,6
Egy lakás átlagos ára–új (millió Ft)	16,4	16,9	16,9	16,4	15,7	15,8	16,1	17,0	18,3
Tranzakciós összérték–használt (milliárd Ft)	2 125	1 512	837	915	855	825	838	1 138	1 516
Tranzakciós összérték–új (milliárd Ft)	105	238	140	78	61	42	37	56	62
Tranzakciós összérték–össz (milliárd Ft)	2 230	1 750	977	993	916	867	875	1 194	1 578
<i>Változás - Tranzakciós összérték–össz</i>		-22%	-44%	2%	-8%	-5%	1%	36%	32%

Forrás: KSH, saját számítás KSH adatok alapján

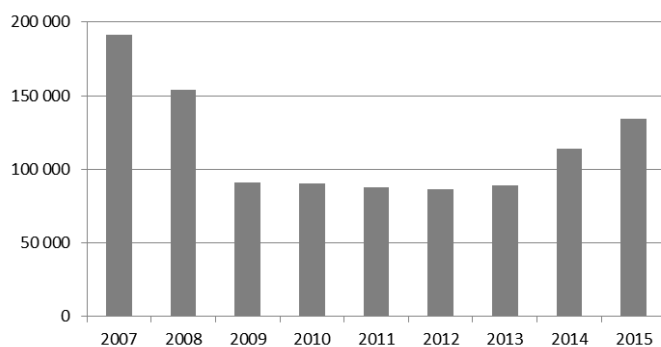
A magyarországi lakóingatlan piac tranzakciós összértéke a 2007-es szintről 2009-re 56%-ot esett, majd az azt követő négy év további folyamatos lassú ütemű csökkenése után 2014-ben erős növekedésnek indult. A tranzakciós összérték 2013-ról 2014-re 36%-kal, majd 2014-ről 2015-re 32%-kal emelkedett, de a 2015-ös érték még így is csak a 2007-ben tapasztalt érték 71%-án áll.

A DH Csoport magyar piaci jelenléte elsősorban Budapesten és a vidéki nagyvárosokban erős. Mivel egy lakás átlagos ára a budapesti használt lakás piacon 2015-ben 50%-kal magasabb volt, mint az országos átlag, ezért a Cégcsoport által közvetített lakások átlagos ára is meghaladja az országos átlagot.

A teljes tranzakciószámokon belül az ingatlanközvetítőken keresztül bonyolított tranzakciók arányára és a közvetítői jutalékszintre nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok, így a Tájékoztató a DH Csoport menedzsmentjének becslését mutatja be.

8.1.1.1 Lakáspiaci tranzakciószám

Az alábbiakban a lakáspiaci tranzakciószám alakulásának bemutatása található.



27. ábra – Éves lakáspiaci tranzakciószám (db)

Forrás: Kibocsátó által készített ábra KSH adatok alapján

28. táblázat – Éves lakáspiaci tranzakciószám

db	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Használt lakás	184 767	139 999	82 876	85 486	83 862	83 323	86 418	110 480	130 732
Új lakás	6 403	14 098	8 261	4 785	3 868	2 634	2 295	3 309	3 369
Összesen	191 170	154 097	91 137	90 271	87 730	85 957	88 713	113 789	134 101
Változás - év/év		-19%	-41%	-1%	-3%	-2%	3%	28%	18%

Forrás: KSH

29. táblázat – Negyedéves lakáspiaci tranzakciószám

db	2013. 1. N.év	2013. 2. N.év	2013. 3. N.év	2013. 4. N.év	2014. 1. N.év	2014. 2. N.év	2014. 3. N.év	2014. 4. N.év	2015. 1. N.év	2015. 2. N.év	2015. 3. N.év	2015. 4. N.év
Használt lakás	18 055	23 348	24 098	20 917	24 608	29 823	30 220	25 829	29 731	35 349	36 311	29 341
Új lakás	547	700	598	450	798	932	862	717	915	973	856	625
Összesen	18 602	24 048	24 696	21 367	25 406	30 755	31 082	26 546	30 646	36 322	37 167	29 966
Változás - év/év	-21%	9%	16%	12%	37%	28%	26%	24%	21%	18%	20%	13%

Megjegyzés: 2016 első negyedévében a teljes lakáspiaci tranzakciószám 22 759 darab volt. Ez az adat előzetes, ugyanis a publikáláskor még nem tekinthető teljes körűen feldolgozottnak. Ennek értéke a végleges adatközléskor várhatóan lényegesen magasabb lesz.

Forrás: KSH

A hitelbőség, a bővülő gazdaság és a háztartások elkölthető jövedelmének folyamatosan emelkedése következtében Magyarországon a 2008-at megelőző időszakban jelentős lakáspiaci fellendülés volt tapasztalható. Lakáspiaci tranzakciószámok tekintetében a 2003-as évben volt a csúcspont, ekkor a tranzakciószám meghaladta az évi 270 ezret. A 2008-ban Magyarországra is beköszöntött gazdasági világválság hatására a lakáspiaci tranzakciószám jelentősen lecsökkent: míg 2007-ben 191 ezer tranzakció volt az országban, addig ez a szám 2009-re 91 ezerre csökkent. Ennek oka elsősorban az általános gazdasági bizonytalanságon túl a bankok hitelezési aktivitásának drasztikus visszaesése, valamint a devizában eladósodott háztartások jelentősen megnövekedett hitelterhe (ezek részleteiről lásd a 8.1.4. fejezetet).

2009 és 2013 között a tranzakciószám kismértékű csökkenést mutatott, amely nagy mértékben az elérhető finanszírozás hiányának volt köszönhető. A deviza alapú lakáshitelek egy részének végtörlesztése miatt (részletekért lásd a 8.1.4. fejezetet) 2012 első negyedévében enyhe élénkülés volt tapasztalható. A teljes piacnál lényegesen nagyobb ütemben csökkent az új lakások tranzakciószáma az alacsony új lakásépítési aktivitás és a már megépített új lakás készletek folyamatos eladása miatt.

5 éves stagnálás után a tranzakciószám 2013 második negyedétől újra növekedésnek indult – ettől a negyedévtől kezdve az előző év azonos időszakához hasonlítva minden negyedévben jelentősen magasabb tranzakciószámok voltak tapasztalhatóak, melynek fő okai a hitelkamatok jelentős csökkenése, a javuló általános gazdasági hangulat valamint a válság éveiben elhalasztott lakásvásárlások pótlásának megkezdése.

2015-ben a tranzakciószám elérte a 134 ezer darabot, amely 18%-os emelkedést jelent a 2014-es adathoz képest. 2015 minden egyes negyedévében jelentős növekedés volt tapasztalható a megelőző év azonos időszakaihoz viszonyítva.

Magyarország kormánya az új lakás építéseket és a családok lakáshoz jutását elősegítendő megváltoztatta a korábbi otthoneremtési politikáját megalkotva a Családok Otthoneremtési Kedvezménye („CSOK”) nevű programot, amelynek keretében a családok 2015. július 1-jét követően vissza nem térítendő támogatást igényelhetnek lakáscélú beruházások részbeni finanszírozására. A támogatás bizonyos feltételek fennállása esetén új lakás építésre és vásárlásra valamint használt lakás vásárlásra és bővítésre használható fel. A program keretében a család által eltartott vagy vállalt gyermekek számától függően részesülhetnek a családok 600 ezer Ft-tól akár 10 millió Ft-os támogatásban.⁴ A CSOK várhatóan pozitív hatással lesz a lakáspiaci tranzakciószám jövőbeni alakulására valamint az nagyobb értékű lakások felé tolhatja el a piacot.

Éven belüli ciklikusságot tekintve elmondható, hogy tranzakciószám tekintetében az év első és utolsó negyedéve általában gyengébb, míg a második és harmadik negyedéve általában erősebb.

8.1.1.2 Lakásárak alakulása

A tranzakciószám csökkenésével egyidőben a lakásárak is csökkentek, bár a tranzakciószámánál lényegesen kisebb ütemben. Ennek részleteit az alábbiakban mutatjuk be.

30. táblázat – Egy lakás átlagos ára - évenként

millió Ft	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Egy lakás átlagos ára - használt	11,5	10,8	10,1	10,7	10,2	9,9	9,7	10,3	11,6
Egy lakás átlagos ára - új	16,4	16,9	16,9	16,4	15,7	15,8	16,1	17,0	18,3

Megjegyzés: Az egy lakás átlagos ára c. mutató tranzakciók alapján számolt átlagár..

Forrás: KSH

⁴ További részletekért lásd a következő jogszabályokat: 16/2016. (II.10.), 17/2016. (II.10.), 273/2016. (IX.15) Kormányrendeletek

31. táblázat – Lakáspiaci nominális valamint reál árindex - évenként (2007=100)

2007=100	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Árindex - Használt lakás - nominális	100,0	102,4	96,6	94,8	91,6	87,9	85,4	89,0	95,2
Árindex - Új lakás - nominális	100,0	102,2	99,0	93,9	90,8	90,7	91,7	95,6	99,5
Nominális lakásárindex - Együttesen	100,0	102,4	96,9	94,8	91,5	88,0	85,6	89,2	95,3
Reál lakásárindex - Együttesen	100,0	96,9	88,2	83,0	77,3	70,0	66,8	68,8	76,8

Megjegyzés: Az lakásárindex együttesen változása a használt és új lakások lakásárindex változásának tranzakciószámmal történő súlyozásával adódik;

A nominális- és reál lakásárindex egy modellezett lakás áralakulását mutatja be;

Forrás: KSH (nominális lakásárindex használt lakásra és új lakásra) , Eurostat (reál lakásárindex) valamint a Kibocsátó saját számítása KSH adatok alapján (nominális lakásárindex együttesen).

32. táblázat – Lakáspiaci nominális árindex – negyedévenként (2013Q1=100)

2013Q1=100	2013. 1. N.év	2013. 2. N.év	2013. 3. N.év	2013. 4. N.év	2014. 1. N.év	2014. 2. N.év	2014. 3. N.év	2014. 4. N.év	2015. 1. N.év	2015. 2. N.év	2015. 3. N.év	2015. 4. N.év	2016. 1. N.év
Használt lakás	100,0	100,2	100,3	98,9	100,9	102,9	104,9	107,5	110,2	114,9	118,2	120,6	128,1
Új lakás	100,0	101,5	101,5	102,3	103,2	107,5	106,6	105,0	110,7	112,3	119,0	116,0	113,9
Együttesen	100,0	100,3	100,3	98,9	101,0	103,1	105,0	107,4	110,2	114,8	118,1	120,4	127,8

Megjegyzés: az együttesen változás a használt és új lakások árindex változásának tranzakciószámmal történő súlyozásával adódik.

A táblázatban használt adatok a 31. táblázat nominális lakásárindex adataival megegyező módszertannal készültek.

Forrás: KSH, saját számítás KSH adatok alapján

A lakáspiaci árak a nominális lakásárindex alapján 2008-ban érték el a történelmi csúcspontjukat. Ettől az évtől ezen nominális árak egészen 2013-ig csökkentek, ekkor 14%-kal voltak alacsonyabbak a 2007-es átlagos árszintnél. 2014-től ezen árak ismét emelkedésbe kezdtek: 2014 folyamán 4%-kal, majd 2015 folyamán 7%-kal növekedtek. 2015-ben a nominális árindex még mindig 7%-kal a 2008-as évi árindex alatt volt.

A reál lakásárindex a 2007-2013 időszakban folyamatos, intenzív csökkenést mutatott. 2013-ban a reál lakáspiaci árak 33%-kal voltak alacsonyabbak, mint 2007-ben. 2014-ben és 2015-ben a nominális lakáspiaci árindexhez hasonlóan a reál árindex is növekedést mutatott – a megelőző évhez képest 2014-ben 3,1%-kal, majd 2015-ben 11,6% növekedett a reál árindex.

8.1.1.3 Ingatlanközvetítőkön keresztül bonyolított tranzakciók aránya és a jutalékszint a használt lakóingatlan piacon

A korábbiakban leírtaknak megfelelően a teljes tranzakciószámon belül az ingatlanközvetítőkön keresztül bonyolított tranzakciók arányára és a jutalékszintre nem áll rendelkezésre hivatalos statisztika.

Az ingatlanközvetítőkön keresztül bonyolított tranzakciók aránya jelenleg az egyik fő versenytárs által publikált felmérés alapján az összes tranzakcióhoz képest 40% körülire becsülhető.

A menedzsment véleménye szerint a közép-kelet-európai régiós országok esetén az ingatlanközvetítők aránya a teljes lakáspiaci forgalomból jelentősen alacsonyabb, mint

a nyugat-európai és észak-amerikai országokban, ahol ez az arány különböző becslések alapján a 70-90%-os sávban található.

Ingatlanpiaci visszaesés esetén az ingatlanközvetítők elsődleges szerepe a megfelelő vevő megtalálása, míg ingatlanpiaci fellendülés esetén ez a szerep némileg megváltozik: mivel nagy számságban vannak ilyenkor a piacon vevők, ezért a közvetítő szerepe fellendülés esetén inkább az eladási ár meghatározása és annak maximalizálása a megfelelő vevők közötti verseny kialakításával.

A jelenlegi jellemző piaci nettó jutalékszint 2,5% és 5% között van a Társaság menedzsmentjének becslése szerint. A jutalékszint mértéke az egyes városok között akár jelentősen is különbözhet, jellemzően a nagyobb városokban magasabb a jutalékszint, míg a kisebb városokban alacsonyabb. Ugyancsak megfigyelhető, hogy a százalékos jutalékszint a magasabb értékű ingatlanok esetén alacsonyabb. Jellemző a piacon, hogy a kizárólagos megbízások jutalékszintjét meghaladja a fél-kizárólagos illetve kizárólagosság nélküli jutalékok szintje.

8.1.1.4 A DH Csoport magyar versenytársai

A magyar ingatlanközvetítői piac egy elaprózódott, nagyon sok szereplős piac. Az alacsony belépési korlát következtében fellendülő piac esetén nagy számú új szereplő jelenik meg ezen a piacon, viszont ezek jelentős része csak rövidtávon folytatja tevékenységét.

A DH Csoport menedzsmentjének véleménye szerint a Cégcsoport jelenleg Magyarországon a franchise partnerei révén legtöbb tranzakciót lebonyolító, ingatlanközvetítéssel foglalkozó társaság. A DH Csoport méretéhez legközelebb álló versenytárs az Otthon Centrum. Mivel a versenytársak által bonyolított tranzakciószámra nincs elérhető nyilvános adat, ezért az öt legnagyobb ingatlanközvetítő piaci méretét a hozzájuk kapcsolódó irodaszám alapján lehet érzékeltetni. Fontos azonban kiemelni, hogy az irodák száma csak korlátozott mértékben alkalmas a piaci méret leírására, ugyanis az egyes versenytársak között jelentős eltérés lehet az egy irodára jutó tranzakciószámában.

33. táblázat – Az öt legnagyobb magyar ingatlanközvetítő - irodaszám alapján, 2016. szeptember 15.

Név	Irodák száma
Duna House+Smart	151
Otthon Centrum	135
GDN Hálózat	77
OTP Ingatlanpont	56
Balla Ingatlan Hálózat	50

Megjegyzés: A fenti adatok tájékoztató jellegűek – a valós irodaszám ezektől eltérhet. Az Otthon Centrum-ra, GDN Hálózat-ra, OTP Ingatlanpont-ra, Balla Ingatlan Hálózat-ra vonatkozó adatok a társaságok honlapjain publikált adatok alapján lettek összeállítva a Kibocsátó által. Az egyes honlapokon elérhető adatok tartalmazhatnak nyitás alatt álló, vagy már bezárt irodákat is.

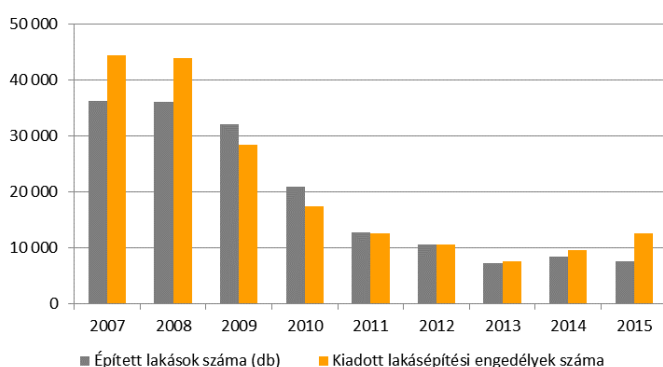
Forrás: DH Csoport nem-auditált belső kimutatások, valamint az ingatlanközvetítő társaságok honlapjain 2016. szeptember 15. napján publikált adatok

A közvetlen versenytársakon túl részben helyettesítő szolgáltatásnak tekinthetőek a vezető ingatlanportálok (pl. otthonterkep.hu, ingatlanbazar.hu, ingatlan.com stb.) is.

8.1.2 Lakóingatlan fejlesztés

A DH Csoport ingatlanközvetítési - és a 2016 elején indult ingatlanfejlesztési

tevékenységére jelentős hatással van az új lakóingatlan piac alakulása. Az alábbiakban az épített lakások és kiadott lakásépítési engedélyek alakulásának éves és negyedéves bemutatása található.



6. ábra – Épített lakások és kiadott lakásépítési engedélyek száma – éves

Forrás: KSH

34. táblázat – Épített lakások és kiadott lakásépítési engedélyek száma – éves

db	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Épített lakások száma (db)	36 159	36 075	31 994	20 823	12 655	10 560	7 293	8 358	7 612	
Változás		7%	0%	-11%	-35%	-39%	-17%	-31%	15%	-9%
Kiadott lakásépítési engedélyek száma	44 276	43 862	28 400	17 353	12 488	10 600	7 536	9 633	12 515	
Változás		-1%	-1%	-35%	-39%	-28%	-15%	-29%	28%	30%

Forrás: KSH

35. táblázat – Épített lakások és kiadott lakásépítési engedélyek száma – negyedéves

db	2013. 1. N.év	2013. 2. N.év	2013. 3. N.év	2013. 4. N.év	2014. 1. N.év	2014. 2. N.év	2014. 3. N.év	2014. 4. N.év	2015. 1. N.év	2015. 2. N.év	2015. 3. N.év	2015. 4. N.év	2016. 1. N.év	2016. 2. N.év	
Épített lakások száma	1 123	1 557	1 397	3 216	1 683	1 597	1 864	3 214	1 572	1 511	1 574	2 955	1 407	2 013	
Változás - év/év		-54%	-23%	-32%	-21%	50%	3%	33%	0%	-7%	-5%	-16%	-8%	-10%	33%
Kiadott lakásépítési engedélyek száma	1 383	2 018	1 926	2 209	1 654	2 355	2 938	2 686	2 381	3 200	3 035	3 899	4 765	8 471	
Változás - év/év		-36%	-26%	-34%	-21%	20%	17%	53%	22%	44%	36%	3%	45%	100%	165%

Forrás: KSH

A 2008-ban, a gazdasági világválságot megelőzően az élénk lakáspiac, az elérhető finanszírozás bősége valamint a bővülő gazdaság miatt jelentős és nagy számú lakóingatlan beruházás történt az országban. Ennek következtében a 2008-at megelőző 5 éves időszakban több mint 36 ezer darab lakás épült évente.

2009 és 2013 között mind az épített lakások, mind a kiadott lakásépítési engedélyek számának jelentős évről évre történő csökkenése volt megfigyelhető. A 2007-2008-ban tapasztalható 36 ezer darab feletti éves épített lakásszám 2013-ra közel 80%-kal,

7,3 ezer darabra csökkent. Ennek okai többek között a következők:

- A válságot megelőzően jelentős új lakás készlet alakult ki, amely a válság beköszöntével lecsökkent kereslet miatt csak nagyon lassan került értékesítésre, így a felépült nagy készletek pótlására nem volt szükség új lakások építésével.
- A banki finanszírozás hiánya miatt sem a lakásépítésre sem a lakásvásárlásra nem volt elegendő forrás.
- Az általános gazdasági bizonytalanság következtében az ingatlanfejlesztők sokkal óvatosabban fogtak új ingatlan fejlesztési projektekbe.
- A használt lakások értékesítésével szemben az új lakások értékesítése ÁFA köteles. Az ÁFA mértéke és az építési költségek korlátot szabnak az új lakások árcsökkenésének. Mivel a használt lakások árcsökkenése meghaladta az új lakások árcsökkenését, ezért a használt és új lakások közötti különbség folyamatosan nőtt, ami miatt csökkent az új lakások vonzereje.

2014-ben az öt éve tartó, évről évre tapasztalható csökkenés megfordult: ebben az évben az épített lakások száma a 2013-as évhez képest 15%-kal, míg a kiadott lakásépítési engedélyek száma 28%-kal emelkedett. Ez a trend némileg megtörni látszik 2015-ben, ugyanis az épített lakások száma ebben az évben 9%-kal volt kevesebb a 2014-es értékénél, ugyanakkor a kiadott lakásépítési engedélyek száma továbbra is jelentősen emelkedett, így az 30%-kal felülmúlta a 2014-es szintet. 2016 első félévében a lakásépítések száma újra növekedésnek indult és a kiadott építési engedélyek száma is nagyon jelentős emelkedést mutatott: 11%-os illetve 137%-os növekedés volt tapasztalható a megelőző év azonos időszakához viszonyítva a két mutató tekintetében.

Jelentős szabályozási fejlemény a magyar új lakás piacon, hogy a jelenlegi szabályok alapján 2016. január 1-től 2019. december 31-ig bizonyos mérethatár alatti új építésű lakások eladásakor a korábbi 27% helyett 5%-os ÁFA-t kell fizetni.

A korábbi fejezetekben már leírt lakáspiaci élénkülés (keresleti élénkülés és árnövekedés), a finanszírozási lehetőségek bővülése, a kedvező kormányzati intézkedések (lásd CSOK feltételeinek 2016. évi változásai és ÁFA csökkentés), valamint a már megépített új lakás készletek folyamatos eladása és ezáltal a készlet folyamatos elapadása miatt a lakásépítés az elkövetkezendő időszakban várhatóan tovább fog bővülni. Ezt megerősíti a kiadott lakásépítési engedélyek számának jelentős emelkedése, amely mutató egyfajta előrejelzést ad a lakásépítések várható alakulása tekintetében.

8.1.3 Regionális ingatlanpiaci kitekintés

Egyes európai országok lakáspiaci reál árindexét a lenti táblát mutatja be.

36. táblázat – Egyes környező országok lakáspiaci árindexe (2010 = 100)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Magyarország	105,6	108,1	102,5	100,0	96,6	93,0	90,6	94,4	105,4
Lengyelország				100,0	100,1	96,6	92,4	93,3	94,7
Csehország		105,9	101,8	100,0	100,0	98,6	98,6	101,0	105,0
EU átlag	102,1	103,1	98,7	100,0	100,3	98,6	97,7	99,4	101,7
Ausztria				100,0	106,2	114,0	119,9	124,1	130,2
Németország	96,9	98,2	99,0	100,0	103,5	107,1	110,4	113,2	119,3
Horvátország	109,2	113,0	108,7	100,0	96,4	97,3	88,7	93,2	90,5
Románia			108,5	100,0	85,8	80,2	81,6	81,3	83,7
Szlovénia	103,1	110,3	99,9	100,0	102,7	95,6	90,6	84,6	85,3
Szlovákia	101,3	119,4	104,2	100,0	98,5	95,8	96,7	98,1	103,3

Megjegyzés: A KSH és az Eurostat által publikált árindex közötti különbség oka a két intézet által használt módszertan különbözőségéből és az adatok eltérő feldolgozottsági szintjéből adódik.

Egyes országok esetén nem áll rendelkezésre minden évre adat (ezeket szürke háttérrel jelöltük).

Forrás: Eurostat

Egyes környező országok 2010-es bázisú lakáspiaci árindexét vizsgálva megállapítható, hogy a magyar árindexnél 2015-ben a horvát, román, szlovén, szlovák, cseh és lengyel árindex is alacsonyabb volt, azonban az osztrák és a német árindex jelentősen meghaladta a magyar árindex szintjét. A vizsgált országok közül kiemelkedően nagy lakásár-emelkedés volt tapasztalható Ausztriában és Németországban, ahol a 2015-ös árindex 2010-hez képest 30 illetve 19%-kal volt magasabb.

8.1.4 Lakáshitel közvetítés

Lakáshitelként definiálható minden olyan hitel, amely jelzálog fedezetű, lakossági ügyfélnek nyújtott és amellyel lakóingatlan megvásárlását finanszírozza a hitel felvevője.

A hitelközvetítői piac méretét három alapvető tényező befolyásolja: (i) a folyósított hitelek összege, (ii) az hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások aránya valamint (iii) a közvetítői jutalékszint.

A folyósított hitelek összegének alakulása az MNB és a KSH által rendszeresen nyilvánosságra hozott adatok felhasználásával kerül bemutatásra. A hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára valamint a közvetítői jutalékszint alakulására nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok.

8.1.4.1 Lakáshitel állomány és új lakáshitel folyósítás

A lenti táblákban a lakáshitel állomány és az állományváltozás valamint a lakáshitelek devizák szerinti megoszlása látható. Bár a DH Csoport hitelközvetítési tevékenységét elsősorban a hitelfolyósítások alakulása befolyásolja, a teljes kép szemléltetése céljából a hitelállomány alakulása is bemutatásra kerül a lentiekben.

37. táblázat – Lakáshitel állomány és új lakáshitel folyósítás

milliárd Ft	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lakáshitel folyósítás	722	887	346	240	246	218	157	234	349
Változás	-1%	23%	-61%	-30%	2%	-11%	-28%	49%	49%
Lakáshitel állomány	3 109	3 875	3 920	4 284	4 111	3 410	3 232	3 252	2 920
Változás	16%	25%	1%	9%	-4%	-17%	-5%	1%	-10%

A Tájékoztató 2011-ig a KSH, majd ezt követően az MNB által nyilvánosságra hozott adatokat használja fel. Ennek oka, hogy 2011 előtt az MNB a lakáspiaci statisztikáit csak a 8 legnagyobb bankra hozta nyilvánosságra, míg a KSH ezt a teljes jelentői körre megtette.

Forrás: 2011-ig KSH, 2011-től MNB

38. táblázat - Lakáshitel állomány devizánkénti megoszlása

milliárd Ft	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
HUF alapú lakáshitel állomány	1 650	1 510	1 457	1 466	1 467	1 507	1 476	1 517	2 913
Deviza alapú lakáshitel állomány	1 459	2 365	2 463	2 818	2 644	1 903	1 757	1 736	6
Deviza alapú aránya	47%	61%	63%	66%	64%	56%	54%	53%	0%

Forrás: KSH, MNB

39. táblázat – Lakáshitel állomány és állományváltozás

milliárd Ft	2014. 1. n.év	2014. 2. n.év	2014. 3. n.év	2014. 4. n.év	2015. 1. n.év	2015. 2. n.év	2015. 3. n.év	2015. 4. n.év	2016. 1. n.év	2016. 2. n.év
Lakáshitel folyósítás	37	56	73	68	56	78	109	106	84	119
Változás - év/év	34,6%	45,6%	59,2%	51,3%	53,7%	37,9%	49,1%	56,6%	48,2%	53,4%
Lakáshitel törlesztés	-80	-82	-85	-88	-282	-101	-136	-131	-112	-8
Egyéb állományváltozás	74	11	13	23	-5	-5	-6	-19	-8	-6
Lakáshitel állomány	3 263	3 248	3 249	3 252	3 022	2 995	2 963	2 920	2 883	2 876
Változás - év/év	-4,9%	-1,5%	-1,1%	0,6%	-7,4%	-7,8%	-8,8%	-10,2%	-4,6%	-4,0%

Forrás: MNB

A Magyarországon 2008-ban kitört gazdasági válságig főként az állami kamattámogatásoknak és az alacsony deviza hitel kamatoknak köszönhetően a lakossági hitelkihelyezés évről-évre jelentősen nőtt (2002 és 2008 között az évente folyósított lakáshitelek összege éves átlagos 30%-kal nőtt). 2008-ra a lakáshitel állomány elérte a 3 875 milliárd Ft-ot, amelynek ekkorra már 61%-a devizaalapú hitel volt. Ebben az évben a folyósított lakáshitelek összege elérte a 887 milliárd Ft-ot. A devizahitelek magas aránya következtében a hitelek állományát a devizaárfolyamok mozgása is jelentősen befolyásolja.

A hitel expanzió időszaka a gazdasági világválság beköszöntével 2008 második felében megtört. A bankok az általános gazdasági bizonytalanság szülte forráshiány, a CHF/HUF és az EUR/HUF árfolyam jelentős emelkedése valamint a fedezetül szolgáló ingatlanok likviditásának illetve árának csökkenése miatt drasztikusan szigorítottak korábbi hitelezési politikájukon. A válság kezdeti éveiben – bár a folyósított lakáshitelek összege nagyon jelentősen lecsökkent – a lakáshitel állomány a forint árfolyamának gyengülése következtében tovább emelkedett, 2010-ben elérve a 4 284 milliárd Ft-ot. Ebben az évben a deviza alapú lakáshitelek a teljes lakáshitel állomány 66%-át tették ki.

2011-ről 2012-re a lakáshitel állomány jelentős – 17%-os – csökkenése figyelhető meg, ami jelentős részben a kedvezményes végtörlesztésnek köszönhető. A kedvezményes végtörlesztés keretében deviza alapú lakáshittel rendelkező lakossági ügyfelek 2012 elején fix 180 CHF/HUF illetve 250 EUR/HUF árfolyamon törleszthették elő hiteleiket⁵. Ugyancsak a kedvezményes végtörlesztés hatása, hogy 2012 első negyedévében megugrott a forint alapú lakáshitel folyósítás, ugyanis a végtörlesztések egy részét új forint hitel felvételből finanszírozták. A végtörlesztés hatására a deviza alapú lakáshitelek aránya 56%-ra csökkent. A végtörlesztés során a hitelközvetítők gyakorlatilag ki voltak zárva a végtörlesztést finanszírozó hitelek közvetítéséből, ugyanis a 2011. évi CXXI. törvény rendelkezései szerint „a végtörlesztés egészben vagy részben történő teljesítése érdekében nyújtott kölcsönre vonatkozó pénzügyi szolgáltatás közvetítéséért a közvetítő díjazást nem jogosult érvényesíteni megbízójával szemben”.

2012 második negyedévéől 2014 második negyedévéig az új lakáshitel folyósítások szintje rendkívül alacsony maradt – az időszak alatt átlagosan negyedévente 37 milliárd Ft értékben folyósítottak a bankok új lakáshiteleket, amely a válság előtt tapasztalható új folyósítások töredéke és az időszak alatti hiteltörlesztéstől is jelentősen elmaradnak.

Az új lakáshitel folyósítások a megelőző évek csökkenését és stagnálását követően 2014 második negyedévéől jelentősen növekedni tudtak – 2014-ben és 2015-ben egyaránt 49%-kal több új lakáshitelt folyósítottak a bankok a 2013-as illetve 2014-es folyósított állományhoz képest. A folyósított hitelállomány jelentős növekedését támogatja a banki hitelezési politika lazulása, a lakosság fogyasztási és beruházási aktivitása valamint az alacsony kamatkörnyezet miatt a hitelköltségek jelentős csökkenése.

2014-ben született meg a devizahitelek forintosításának szabályozása. A rendelkezés értelmében a deviza alapú lakáshiteleket a bankoknak meghatározott árfolyamon át kellett váltaniuk forint alapú hitellé 2015 első negyedévében. Ennek következtében a deviza alapú lakáshitelek aránya közel 0%-ra csökkent. Ugyanezen időszakban megugrott a forint alapú lakáshitel folyósítás, ugyanis a forintosítás egy részét más banktól felvett, új forint hitel felvételből finanszírozták. Elhanyagolható mértékű deviza alapú lakáshitel marad a bankok mérlegében, ugyanis bizonyos feltételek teljesülése esetén az ügyfelek kérelmezheték, hogy devizahiteleiket a bank ne váltsa át. Mint ahogyan a kedvezményes végtörlesztésnél, a forintosításhoz kapcsolódó hitelkiváltások esetén is csak ingyen nyújthatják szolgáltatásaikat a pénzügyi közvetítők.⁶

2014 folyamán a lakáshitelezés szempontjából további jelentős intézkedések születtek. Ezek közül kiemelendő az elszámoltatási törvény, amelynek értelmében a lakossági devizahitelek esetén a bankok azon gyakorlata tisztességtelen, miszerint a hitel folyósításakor az aktuális vételi, törlesztésekor pedig az aktuális eladási devizaárfolyamot felhasználva kalkulálták azok összegét. Tisztességtelen továbbá a lakossági deviza- és forinthitelek esetén az egyoldalú szerződésmódosítás. A törvény értelmében a bankoknak előtörlesztésként kell elszámolniuk minden lakossági devizahitel esetén az akkor aktuális MNB középárfolyam és az általuk alkalmazott árfolyam közötti különbségből adódó, valamint a deviza- és forinthitelek esetén az egyoldalú szerződésmódosításból adódó túlfizetést⁷. Az intézkedés hatására a

⁵ További részletekért lásd a következő jogszabályokat: 1996. évi CXII. törvény, 2011. évi CXXI. törvény

⁶ További részletekért lásd a következő jogszabályokat: 2014. évi LXXVII. törvény

⁷ További részletekért lásd a következő jogszabályokat: 2014. évi XXXVIII. törvény, 2014. évi XL. törvény

lakáshitel állomány 2015 első negyedévében jelentősen – az előző év azonos időszakához viszonyítva 7,4%-kal – csökkent.

Ugyancsak az elszámoltatási törvény mondja ki, hogy a lakossági hitelek esetén a bankoknak vissza kell térniük a szerződéskötés kori kamatszintre, valamint 2016. április 30-ig a pénzügyintézeteknek nem volt joguk egyoldalú kamat-, költség- vagy díjemelésre⁸.

2014 folyamán született továbbá az MNB által jogszabályban rögzített adóssághék szabályozás, amelynek keretében az MNB a lakossági hitelezés konzervatívabb irányba terelése érdekében 2015. január 1-jétől előírja a kereskedelmi bankok számára, hogy az új hitelek esetén mennyi lehet maximálisan a hitel törlesztő részlete és az ügyfél jövedelme hányadosaként képzett mutató, valamint új jelzáloghitelek esetén a fedezet arányában korlátozza a felvehető hitel összegét⁹.

Szintén 2014-ben született meg a fair bankokról szóló jogszabály, amely - egyéb intézkedések mellett – kimondta, hogy a három évet meghaladó futamidejű fogyasztói hiteleknel a pénzügyi intézménynek a fix kamatozású hitelek esetén a hitelkamatot, a változó kamatozású hitelek esetén a kamatfelárat legalább három éves kamatperiódusra előre rögzítenie kell¹⁰.

2016 első félévében a kedvező lakáshitelpiaci trendek tovább folytatódtak – 2016 első valamint második negyedévében a folyósítások 48% valamint 53%-kal növekedtek a megelőző év azonos időszakához képest.

Lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatója

Az alábbiakban bemutatásra kerül az újonnan folyósított lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatójának múltbeli alakulását.

40. táblázat – Új lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatója

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Átlagos hitelköltség mutató	13,2%	14,6%	10,5%	10,5%	11,9%	9,8%	7,3%	6,0%

Forrás: MNB

41. táblázat – Új lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatója

	2014. 1. n.év	2014. 2. n.év	2014. 3. n.év	2014. 4. n.év	2015. 1. n.év	2015. 2. n.év	2015. 3. n.év	2015. 4. n.év	2016. 1. n.év	2016. 2. n.év
Átlagos hitelköltség mutató	8,0%	7,6%	7,0%	6,7%	6,4%	6,1%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%

Forrás: MNB

A jelentősen megemelkedő forrásköltségek és kockázati prémiumok hatására 2009-re a lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatója 14,6%-ig emelkedett. A kezdeti jelentős piaci bizonytalanságok enyhülésével és a sorozatos jegybanki kamatcsökkentések hatására a hitelköltségek is csökkenést mutattak, melynek eredményeként 2016 első

⁸ További részletekért lásd a következő jogszabályokat: 2014. évi XXXVIII. törvény, 2014. évi XL. törvény

⁹ További részletekért lásd a következő jogszabályokat: 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet

¹⁰ További részletekért lásd a következő jogszabályokat: 2009. évi CLXII. törvény, 2014. évi LXXVIII. törvény

negyedévére a hitelköltség mutató 5,7%-ra csökkent. A hitelköltségek jelentős csökkenése kedvez az új hitel felvételi kedvnek.

8.1.4.2 Hitelközvetítőkön keresztül bonyolított új hitel folyósítások aránya és a jutalékszint

A teljes új hitelfolyósításon belül az hitelközvetítőkön keresztül bonyolított folyósítások arányára és a jutalékszintre nem áll rendelkezésre hivatalos statisztika. A DH Csoport menedzsmentjének becslése szerint a hitelközvetítőkön keresztül bonyolított folyósítások aránya jelenleg 40% és 60% között lehet, beleértve a függő ügynöki hálózatokat.

A Hpt. 2016. március 21-én hatályba lépett módosítása a folyósított hitelösszeg 2%-ában maximálta a közvetítőknek fizethető jutalék mértékét. A szabályozás a jutalékok időbeli eloszlását is meghatározta, ez alapján annak maximum 80%-a adható szerzéskor.

A DH Csoport menedzsmentje szerint a hitelközvetítői szakmának a lakosság szempontjából jelentős hozzáadott értéke van, továbbá érezhetően erősíti a bankok közötti versenyt, és jelentős szerepe van a hitelezési folyamat hatékony működésében.

A 10.2.2. fejezetben részletesen bemutatott hitelközvetítői jutalékplafon számottevően csökkenteni fogja a független hitelközvetítői piacot (mivel a hitelközvetítői szektor gyakorlatilag csak az azonnali 1,6%-ból tud gazdálkodni, ugyanis a jutalék 20%-a jelenleg is fenntartási jutalékként funkcionál, ösztönözve a minőségi hitelkihelyezést, így több évre szétosztva kerül kifizetésre a közvetítők felé). Ez a DH Csoport menedzsmentjének szerint jelentős negatív hatásokkal fog járni. E negatív hatások közül a legfontosabb, hogy a banki átlagos jövedelmezőségi szintek növekedtek a jogszabályi változást követően, és várhatóan középtávon sem lehet számítani ennek a csökkenésére, továbbá a lakosság is kiszolgáltatottabbá válhat a bankrendszerrel szemben.

8.1.4.3 A DH versenytársai

A DH Csoport hitelközvetítői piacon tevékenykedő legnagyobb versenytársairól nem áll rendelkezésre megbízható, objektív, a méretüket hitelesen bemutató adat. A Cégcsoport menedzsmentje a bankok saját értékesítési csatornáit mellett versenytársnak tekinti más ingatlanközvetítő hálózatok hitelközvetítési társaságait, valamint egyéb, az ingatlanközvetítési tevékenységtől független hitelközvetítő vállalkozásokat.

8.1.5 Ingatlan befektetések

Mivel a Cégcsoport ingatlan befektetési tevékenységét egyelőre csak Magyarországon végzi, ezért az alábbiakban a magyar ingatlanbefektetési piaci jellemzőiről adunk rövid összefoglalást.

Az lakóingatlan befektetési piac alakulásának elemzéséhez a Cégcsoport menedzsmentjének véleménye szerint a legfontosabb az árak és a bérleti hozamok vizsgálata.

A lakáspiaci árak alakulása a 8.1.1. fejezetben már bemutatásra került, a hozamok elemzéséhez pedig sajnos nem áll rendelkezésre hivatalos statisztika. Mivel a lakóingatlan bérbeadási tranzakciók száma alacsony, a magáncégek által készített bérleti hozam kalkulációk a Cégcsoport menedzsmentjének véleménye szerint nem

elég megbízhatóak ahhoz, hogy elemzésünk alapjául szolgáljanak. A DH Csoport menedzsmentjének véleménye szerint a lakáspiacon elérhető átlagos bérbeadási hozamszint jelenleg jellemzően bruttó 4-8% között lehet, ugyanakkor jelentős eltérés lehet az egyes - lokáció, méret, minőség szerinti - részpiacokon elérhető hozamokban. A bérbeadási hozamszint mellett a befektetés megtérülését nagymértékben befolyásolhatja az ingatlanárak emelkedése.

8.1.6 Ingatlan alapkezelői piac

A DH Csoport az Impact Alapkezelőn keresztül már rendelkezik engedéllyel ingatlan alap kezelésére. Az alábbiakban a magyar ingatlan alapkezelői piac bemutatása található.

42. táblázat – Ingatlanalapok nettó eszközértéke

	2013. 12. 31.	2014. 12. 31.	2015. 12. 31.	2015. 06. 30.	2016. 06. 30.
Közvetlen ingatlanokba fektető alap (millió Ft)	394 768	443 030	528 187	460 802	630 751
Közvetett ingatlanokba fektető alap (millió Ft)	37 106	32 828	27 989	31 599	23 907
Nettó eszközérték összesen (millió Ft)	431 874	475 858	556 176	492 401	654 657

Forrás: Befektetési Alapkezelők és Vagyonkezelők Magyarországi Szövetsége

A ingatlan alapok nettó eszközértéke 2013-ról 2015-re 13%-os éves átlagos növekedést produkált, így 2015 év végére elérve az 556 milliárd Ft-ot. 2016 első félévének végére a nettó eszközérték 33%-kal volt magasabb, mint a megelőző év azonos időszakában.

2016 szeptember 15-én a Befektetési Alapkezelők és Vagyonkezelők Magyarországi Szövetségének adatai szerint a következő nyilvánosan működő ingatlan alapok működtek Magyarországon, amelyek közül viszont nincsen kifejezetten lakóingatlan fókuszú nyilvános nyíltvégű alap (a felsorolás nem tartalmazza a zártkörűen működő alapokat):

- Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektető Alap
- CAPITOL Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap
- Diófa Ingatlan Befektetési Alap "A" Sorozat
- ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap
- ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap
- Európa IngatlanBefektetési Alap A sorozat
- Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap "A" Sorozat
- Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap "I" Sorozat
- NAP Ingatlanfejlesztő Alap "B" sorozat
- N A P Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

- OTP IngatlanBefektetési Alap
- Raiffeisen Ingatlan Alap
- Reálszisztéma Nyíltvégű IngatlanBefektetési Alap

8.2 A lengyel piac

8.2.1 Ingatlanközvetítés

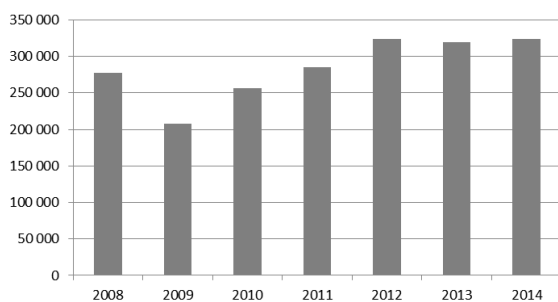
A magyar piacra vonatkozó részben (8.1.fejezet) leírtaknak megfelelően a lengyel lakóingatlan közvetítói piac teljes méretét is az (i) adott időszakban lebonyolított tranzakciók száma, (ii) a lakásárak alakulása, (iii) a teljes tranzakciószámán belül az ingatlanközvetítőkön keresztül bonyolított tranzakciók aránya és (iv) az eladók által fizetett közvetítói jutalékszint határozza meg. Ezen felül a lakóingatlan közvetítói piac egy nem meghatározó részét képezi a lakás bérbeadás közvetítés. Mivel ez a piaci szegmens kis méretű és megbízható statisztikai adatok nem érhetőek el vonatkozásában, ezért a Tájékoztató ezt a részpiacot részletesen nem mutatja be.

A lengyelországi tranzakciószámok és a lakásárak alakulásának elemzéséhez a Lengyel Statisztikai Hivatal (Główny Urząd Statystyczny - továbbiakban „GUS”) és az Eurostat hoz nyilvánosságra objektív adatokat. Ezek az adatok képezik a jelen Tájékoztatóban megjelenő elemzés alapját. A piaci információk szerint a lengyel tranzakciószámra vonatkozó statisztika csak korlátozottan megbízható. A DH Csoport menedzsmentje úgy tudja, hogy a lentebb bemutatott statisztikai adatnak nem részei az ún. lakásszövetkezeti tulajdonjogra vonatkozó tranzakciók (a lakásszövetkezeti tulajdonjog lengyelül „prawo spółdzielczo-własnościowe”; a lakásszövetkezeti tulajdonjog egy ingatlant birtokló jogi személyben biztosít részesedést), viszont tartalmazzák a nem csak lakó ingatlantípusok tranzakciószámait is. A Metrohouse tapasztalata alapján a lakásszövetkezeti tulajdonjogra vonatkozó tranzakciók aránya a Metrohouse által bonyolított tranzakciószámhoz viszonyítva 20 és 30% között van¹¹, azonban ezen szám nem áll rendelkezésre a teljes lengyel piac vonatkozásában.

8.2.1.1 Ingatlanpiaci tranzakciószám

Mivel a GUS nem jelenti külön a lakóingatlan piachoz kapcsolódó tranzakciószámokat, az alábbi fejezet a teljes lengyel ingatlanpiaci tranzakciószámok múltbeli alakulását mutatja be.

¹¹ Ezen az adat a Metrohouse belső, nem auditált kimutatásból származik és nem reprezentatív a teljes piacra vetítve.



7. ábra – Éves ingatlanpiaci tranzakciószám (db)

Forrás: Kibocsátó által készített ábra GUS adatok alapján

43. táblázat – Ingatlanpiaci tranzakciószám

db	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ingatlanpiaci tranzakciószám	277 013	208 190	256 614	284 576	324 133	319 501	323 356
Változás		-25%	23%	11%	14%	-1%	1%

Forrás: GUS

A 2008-ban kezdődő gazdasági világválság enyhébb hatással volt a lengyel gazdaságra, mint a magyarra. A magyar gazdasággal ellentétben a lengyel gazdaság a válság egyetlen évében sem került recesszióba. Ez az enyhébb hatás érhető tetten a két ország ingatlanpiaci folyamatainak összehasonlításakor is. Míg a magyar tranzakciószám 2012-re a 2008-as szint közel felére esett vissza, addig a hasonló lengyel mutató emelkedni tudott. A lengyel lakáspiaci stabilitásához jelentősen hozzájárul továbbá a demográfiai folyamatok kedvező irányú változása: a születések száma, a nettó migráció valamint az új házasságkötések száma kedvező irányba haladó folyamatot mutatnak.

A beszűkülő finanszírozási források valamint az általános gazdasági bizonytalanság következtében a lengyel lakáspiaci tranzakciószám 2009-ben szenvedett el jelentős csökkenést – ekkor a megelőző évhez képest 25%-kal kevesebb tranzakció történt az országban.

2010-től már újra jelentős növekedést jelzett a statisztika egészen 2013-ig, amikor a növekedés megtorpant és ebben valamint a rákövetkezendő évben a tranzakciók száma stagnálást mutatott.

A lengyel kormány a fiatalok lakáshoz jutását segítő, 2014 elején bevezette az ún. MdM (Mieszkanie dla Młodych) programot, amelynek keretében 35 év alatti fiatalok számára első lakásuk megszerzéséhez, valamint három gyermekes családok lakásvásárlásához nyújtanak pénzügyi segítséget. A gyermekkel rendelkező családok esetén a megvásárolandó ingatlan önrészenek 15-30%-a, míg gyermekkel nem rendelkezők esetén a megvásárolandó ingatlan 10%-a erejéig nyújt a kormány vissza nem térítendő támogatást az 50 és 65 négyzetméter alatti, bizonyos kritériumoknak megfelelő lakások megvásárlásához. Ezen támogatások kiosztására a lengyel kormány minden évre kijelölt egy éves keretet, amely a 2016-os évre a Tájékoztató időpontjában már kimerítésre került. A támogatások jelentős összege miatt a MdM programnak jelentős pozitív hatása van a lengyel lakás piacra.

A GUS a Tájékoztató dátumát követően fogja publikálni a 2015-ös lakáspiaci tranzakciószámot, így annak bemutatása nem része a Tájékoztatónak.

8.2.1.2 Lakásárak alakulása

A lengyel lakásárak alakulását az alábbi fejezet mutatja be.

44. táblázat – Lakáspiaci nominális árindex – évenként (2010=100) valamint negyedévenként (2013Q1=100)

2010=100	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lakásár index	100,0	100,1	96,6	92,4	93,3	94,7

Forrás: Eurostat

2013Q1 =100	2013. 1. N.év	2013. 2. N.év	2013. 3. N.év	2013. 4. N.év	2014. 1. N.év	2014. 2. N.év	2014. 3. N.év	2014. 4. N.év	2015. 1. N.év	2015. 2. N.év	2015. 3. N.év	2015. 4. N.év	2016. 1. N.év
Lakásár index	100,0	99,8	99,7	99,8	99,4	101,6	101,0	101,2	101,4	102,8	103,0	102,2	102,4

Forrás: Eurostat

Egységes módszertannal számított lakáspiaci árindex a lengyel piac vonatkozásában 2010 elejétől érhető el. Általánosságban elmondható, hogy a lengyel lakáspiaci árak lényegesen stabilabbak a magyar lakáspiaci áraknál. A 2008-ban kezdődő válság hatására az árak kisebb ütemben csökkentek, ugyanakkor az elmúlt években nem volt olyan jelentős lakáspiaci áremelkedés, mint a magyar piacon.

Az erős gazdasági fundamentumok és a jelentős állami támogatások miatt emelkedő kereslet következtében a legfrissebb statisztikai adatok szerint 2014-ről 2015-re a lakáspiaci árak 1,5%-kal emelkedtek. 2015 második negyedévében jelentősebb áremelkedés volt tapasztalható, azóta az árak csak nagyon csekély mértékben változtak negyedévről negyedévre.

8.2.1.3 Ingatlanközvetítőkön keresztül bonyolított tranzakciók aránya és a jutalékszint a használt lakóingatlan piacon

A korábbiakban leírtaknak megfelelően a teljes tranzakciószámán belül az ingatlanközvetítőkön keresztül bonyolított tranzakciók arányára és a jutalékszintre nem áll rendelkezésre hivatalos statisztika. A menedzsment véleménye szerint a közép-kelet-európai régiós országok esetén az ingatlanközvetítők aránya a teljes lakáspiaci forgalomból jelentősen alacsonyabb, mint a nyugat-európai és észak-amerikai országokban, ahol ez az arány különböző becslések alapján a 70-90%-os sávban található.

A jelenlegi jellemző lengyel piaci nettó jutalékszint 1,5% és 5% között van a Társaság menedzsmentjének becslése szerint. A jutalékszint mértéke az egyes városok, vagy piaci szereplők között akár jelentősen is különbözhet.

8.2.1.4 A DH Csoport lengyel versenytársai

A lengyel ingatlanközvetítői piac, a magyarhoz hasonlóan egy elaprózódott, nagyon sok szereplős piac. Az alacsony belépési korlát következtében fellendülő piac esetén nagy számú új szereplő jelenik meg ezen a piacon, viszont ezek jelentős része csak rövidtávon folytatja tevékenységét.

A Metrohouse Csoport menedzsmentjének véleménye szerint a Metrohouse jelenleg

Lengyelországban a franchise partnerei révén a legtöbb irodával rendelkező ingatlanközvetítő hálózat. Mivel a versenytársak által bonyolított tranzakciószámra jellemzően nincs elérhető nyilvános adat¹², ezért a hat legnagyobb ingatlanközvetítő piaci méretét a hozzájuk kapcsolódó irodaszám alapján lehet érzékeltetni. Fontos azonban kiemelni, hogy az irodák száma csak korlátozott mértékben alkalmas a piaci méret leírására, ugyanis az egyes versenytársak között jelentős eltérés lehet az egy irodára jutó tranzakciószámában.

45. táblázat – A hat legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő - irodaszám alapján

Név	Irodák száma
Metrohouse	78
WGN	71
Pólnoc Nieruchomości	44
Home Broker*	42
Feedom House	36
Remax	30

* A Home Broker által publikált tranzakciószámok szerint a Home Broker nagyobb értékesítési volument bonyolít le, mint a Metrohouse Csoport

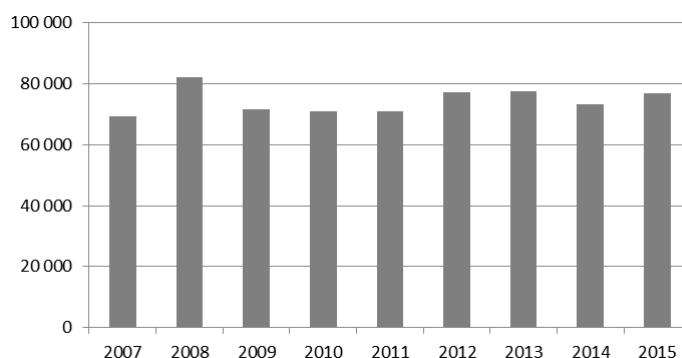
Forrás: nem-auditált belső kimutatások, valamint az ingatlanközvetítő társaságok honlapjain 2016. szeptember 15. napján publikált adatok

A közvetlen versenytársakon túl részben helyettesítő szolgáltatásnak tekinthetőek a vezető ingatlanportálok is.

8.2.2 Lakóingatlan fejlesztés

Az ingatlanközvetítési tevékenységre jelentős hatással van az új lakóingatlan piac alakulása. Az alábbiakban az épített lakások alakulásának éves bemutatása található.

8. ábra – Épített lakások száma – éves



Forrás: Kibocsátó által készített ábra GUS adatok alapján

46. táblázat – Épített lakások száma – éves

db	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Épített lakások száma	69 161	81 970	71 472	71 018	71 042	77 279	77 575	73 072	76 663
Változás		18,5%	-12,8%	-0,6%	0,0%	8,8%	0,4%	-5,8%	4,9%

Forrás: GUS

¹² A menedzsemnt véleménye szerint a Home Broker jelenleg több tranzakciót bonyolít, mint a Metrohouse.

Összességében elmondható, hogy a lengyel épített lakások száma lényegesen kisebb visszaesést szenvedett el a válság éveiben a magyar hasonló mutatóhoz viszonyítva – míg a lengyel mutató 2015-ös értéke mindössze 6,5%-kal volt alacsonyabb a 2008-as értéknél, addig ugyanez a szám a magyar piac vonatkozásában mínusz 79%. A 2015-ös évben Lengyelországban az épített lakások száma több mint tízszer magasabb szám volt a magyarországi mutatóhoz viszonyítva.

A lengyel épített lakások száma a vizsgált időszakban kizárólag 2009-ben szenvedett el jelentős csökkenést, ekkor a megelőző évhez képest 13%-kal csökkent a mutató értéke. Az ezt követő időszakban a mutató értéke viszonylag stabil volt.

Az épített lakások számának emelkedéséhez ugyancsak jelentősen hozzájárul az alacsony kamatkörnyezet nemcsak azért, mert serkenti az új lakások iránti keresletet a könnyen elérhető finanszírozás, hanem azért is, mert az ingatlanfejlesztők is könnyen és olcsón tudnak építési hitelekhez hozzájutni – ezzel csökkentve a beruházások tőkeigényét valamint az alacsony kamatkörnyezetben vonzó befektetési alternatívaként szolgál az ingatlan.

8.2.3 Lakáshitel közvetítés

Lakáshitelként definiálható minden olyan hitel, amely jelzálog fedezetű, lakossági ügyfélnek nyújtott és amellyel lakóingatlan megvásárlását finanszírozza a hitel felvevője.

A hitelközvetítői piac méretét három alapvető tényező befolyásolja: (i) a folyósított hitelek összege, (ii) az hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások aránya valamint (iii) a közvetítői jutalékszint.

A lakáshitel piac a Lengyel Nemzeti Bank (Narodowy Bank Polski – továbbiakban „NBP”) és a Lengyel Bankszövetség (Związek Banków Polskich – továbbiakban „ZBP”) által rendszeresen nyilvánosságra hozott statisztikai adatok felhasználásával kerül bemutatásra. A hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára valamint a közvetítői jutalékszint alakulására nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok.

8.2.3.1 Lakáshitel állomány és új lakáshitel folyósítás

A lenti táblákban a lakáshitel állomány és az állományváltozás valamint a lakáshitelek devizák szerinti megoszlása látható. Bár a Metro Csoport hitelközvetítési tevékenységét elsősorban a hitelfolyósítások alakulása befolyásolja, a teljes kép szemléltetése céljából a hitelállomány alakulása is bemutatásra kerül a lentiekben.

47. táblázat – Lakáshitel állomány és új lakáshitel folyósítás - évente

millió Zloty	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lakáshitel folyósítás	57 130	38 730	48 660	49 210	39 108	36 475	38 824	39 320
<i>Változás</i>		-32,2%	25,6%	1,1%	-20,5%	-6,7%	6,4%	1,3%
Lakáshitel állomány		216 956	266 375	317 645	320 314	333 902	353 473	378 133
<i>Változás</i>			22,8%	19,2%	0,8%	4,2%	5,9%	7,0%

Forrás: NBP, ZBP

48. táblázat – Lakáshitel állomány és új lakáshitel folyósítás - negyedévente

millió Zloty	2014. 1. n.év	2014. 2. n.év	2014. 3. n.év	2014. 4. n.év	2015. 1. n.év	2015. 2. n.év	2015. 3. n.év	2015. 4. n.év	2016. 1. n.év	2016. 2. n.év
Lakáshitel folyósítás	8 854	9 577	9 232	9 161	8 978	10 058	9 704	10 580	9 433	10 607
Változás	10,4%	4,6%	-3,1%	-6,2%	1,4%	5,0%	5,1%	15,5%	5,1%	5,5%
Lakáshitel állomány	338 233	342 176	347 566	353 473	367 894	376 151	373 274	378 133	379 289	389 641
Változás	4,1%	2,9%	4,2%	5,9%	8,8%	9,9%	7,4%	7,0%	3,1%	3,6%

Forrás: NBP, ZBP

49. táblázat - Lakáshitel állomány devizánkénti megoszlása

millió Zloty	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
PLN alapú lakáshitel állomány	75 640	98 225	121 157	143 462	166 953	190 399	211 965
Deviza alapú lakáshitel állomány	141 316	168 150	196 488	176 852	166 949	163 074	166 168
Deviza alapú aránya	65%	63%	62%	55%	50%	46%	44%

Forrás: NBP

A lakáspiachoz hasonlóan a lengyel lakáshitel piac is lényegesen kisebb ingadozást mutatott a válság éveitől a magyar piachoz viszonyítva. Lakáshitel folyósítás szempontjából mind Magyarországon, mind Lengyelországban a 2013-as év számított a mélypontnak. Ekkor a folyósított lakáshitelek teljes értéke Lengyelországban 68%-a volt a 2008-as értéknek, míg Magyarországon ugyanez a szám csupán 18%.

A 2008-ban beköszöntött gazdasági világválság hatására Lengyelországban is jelentős forráshiány és saját deviza leértékelődés volt tapasztalható. Ennek következtében 2009-ben jelentősen (a megelőző évhez képest 32,3%-kal) visszaesett a folyósított lakáshitelek értéke. A válság kezdeti éveiben a lengyel Zloty leértékelődése miatt jelentős problémát jelentett a deviza (főként svájci frank) alapú lakáshitelek magas aránya, amely a törlesztőrészek és a fennálló tőketartozások összegét nagy mértékben megemelte.

A válság kitörésekor a deviza alapú lakáshitelek állománya a teljes lakáshitel állományhoz viszonyítva jelentős volt – 2009-ben elérte a 65%-ot. A devizahitelek aránya az ezt követő években fokozatosan csökkent, 2015-ben elérve a 44%-ot. A csökkenés oka, hogy bár a devizahitelezést nem tiltották meg, de a devizahitelek elbírálásakor szigorúbb követelményeket tettek kötelezővé a bankok számára. Míg a válságot megelőzően a devizahitelek nagyon jelentős része svájci frank alapú hitel volt, addig a 2009-et követő időszakban jellemzően EUR alapú hiteleket nyújtottak a lengyel bankok.

A javuló gazdasági helyzet valamint a kamatcsökkenések következtében 2014 és 2015 során a lakáshitelek folyósításának enyhén növekedése volt tapasztalható, amely 2016 első két negyedévében tovább folytatódott, a megelőző év azonos időszakához viszonyítva 5%-ot meghaladó emelkedéssel.

A jelenleg ismert törvényjavaslatok szerint a lengyel parlament várhatóan hamarosan egy olyan devizahiteles szabályozási csomagot fog elfogadni, amely kötelezővé teszi a bankok számára a devizahitelek árfolyam kalkulációjából származó korábbi években beszedett díjak egy jelentős részének visszafizetését, valamint erősen ösztönözné a bankokat és a hitelfelvevőket a deviza alapú lakáshitelek Zloty-ra váltására. A törvényjavaslat részletei még nem ismertek és bevezetése jelenleg bizonytalan.

Lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatója

Az alábbiakban bemutatásra kerül az újonnan folyósított lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatójának **múltbeli** alakulását.

50. táblázat – Új lakáshitelek átlagos kamatköltsége - évente

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
PLN-ben denominált	8,1%	7,3%	6,6%	6,6%	7,0%	5,5%	5,1%	4,4%
EUR-ban denominált	7,0%	5,2%	4,1%	4,0%	3,6%	3,4%	3,3%	3,4%

Forrás: NBP

51. táblázat – Új lakáshitelek átlagos kamatköltsége - negyedévente

	2014. 1. n.év	2014. 2. n.év	2014. 3. n.év	2014. 4. n.év	2015. 1. n.év	2015. 2. n.év	2015. 3. n.év	2015. 4. n.év	2016. 1. n.év	2016. 2. N.év
PLN-ben denominált	5,2%	5,3%	5,3%	4,7%	4,5%	4,3%	4,4%	4,4%	4,4%	4,5%
EUR-ban denominált	3,2%	3,7%	2,9%	n.a.	3,4%	3,2%	3,4%	3,6%	3,3%	3,1%

Forrás: NBP

A jelentősen megemelkedő forrásköltségek és kockázati prémiumok hatására 2008-ra a lakáshitelek átlagos kamatköltség mutatója PLN-ben 8,1%-ra, míg EUR-ban 7%-ig emelkedett. A kezdeti jelentős piaci bizonytalanságok enyhülésével és a sorozatos jegybanki kamatcsökkentések hatására a hitelköltségek is csökkenést mutattak, melynek eredményeként 2016 második negyedévére a fenti hitelköltség mutató 4,5%-ra illetve 3,1%-ra csökkent. A kamatköltségek jelentős csökkenése kedvez az új hitel felvételi kedvnek.

8.2.3.2 Hitelközvetítőkön keresztül bonyolított új hitel folyósítások aránya és a jutalékszint

A teljes új hitelfolyósításon belül az hitelközvetítőkön keresztül bonyolított folyósítások arányára és a jutalékszintre nem áll rendelkezésre hivatalos statisztika.

A jelenlegi szokásos piaci szerzési jutalékszint 1,5% és 3% között van a menedzsment becslése szerint.

8.2.3.3 A DH versenytársai

A Cégcsoport lengyel hitelközvetítői piacon tevékenykedő legnagyobb versenytársairól a Lengyel Hitelközvetítői Szövetség (lengyel neve: Związek Firm Doradztwa Finansowego) hoz nyilvánosságra összehasonlítható adatot. Ezen statisztikák alapján a 2015-ös közvetített állomány szempontjából az öt legnagyobb szereplőt a következő táblázat mutatja be.

52. táblázat – Közvetített állomány - versenytársak

milliárd Ft	2015
Open Finance + Home Broker	395
Expander	336
Notus	159
Aspiro	152
Gold Finance	53

Forrás: Lengyel Hitelközvetítői Szövetség

A Cégcsoport menedzsmentje a bankok saját értékesítési csatornáit mellett versenytársnak tekinti más ingatlanközvetítő hálózatok hitelközvetítési társaságait, valamint egyéb, az ingatlanközvetítési tevékenységtől független hitelközvetítő vállalkozásokat. A Metrohouse 52. táblázatban bemutatott hitelközvetítő versenytársai

közül kizárólag az Open Finance tulajdonosi köre rendelkezik ingatlanközvetítő társasággal (Home Broker).

2015-ben a Cégcsoport lengyel operációja összesen megközelítőleg 19 milliárd Ft-nyi hitelt közvetített¹³, ami a fenti versenytársakhoz képest jelentéktelennek tekinthető, annak ellenére, hogy Metrohouse a legtöbb irodával rendelkező lengyel ingatlanközvetítő hálózat. Ez jelentős potenciált jelenthet a hitelközvetítói tevékenység bővítése szempontjából. A Cégcsoport Metrohouse Csoport stratégiájáról szóló részt lásd a Tájékoztató 7.1. fejezetében.

¹³ A lengyel akvizíciót megelőző időszakra a DH Csoport nem rendelkezik megbízható adatokkal a Metrohouse Csoport vonatkozásában, így ezen adat pusztán nagyságrendi és tájékoztató jellegű.

9. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

A Tájékoztatóban az adatok bemutatása során kerekítésekre került sor a kerekítés általános szabályai alapján, aminek eredményeképpen eltérés adódhat az egyes sorok összege és az összegző sorok értéke között.

Az alábbi tájékoztató és elemzés a Társaság 2015. december 31., valamint 2014. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Éves Beszámolóin (2013. december 31. napjával végződő összehasonlító időszakkal), valamint 2016 első félévére vonatkozó konszolidált auditált Féléves Beszámolóján, valamint a Cégcsoport vezetői információs rendszeréből származó nem auditált adatokon alapul. A jelen Tájékoztatóban megjelenő legfrissebb auditált pénzügyi információk dátuma 2016. június 30.

A Cégcsoport csehországi tevékenységéhez kapcsolódó leánycégek még nem voltak részei a Cégcsoportnak 2013. január 1. és 2016. június 30. során. Mivel e társaságok árbevétel, eredmény és eszközérték szempontjából elhanyagolhatóak a Cégcsoporthoz képest, pénzügyi helyzetük nem kerül bemutatásra a Tájékoztató ezen fejezetében.

A Metrohouse Csoport akvizíciója eredményeképpen a Cégcsoport pénzügyi helyzetében jelentős változás következett be, mert a vállalkozás méretét jelző több pénzügyi mutató 25%-nál nagyobb mértékben módosult. Ezért a jelen fejezet a Prospektus Rendelet előírásainak megfelelően az alábbiakban bemutatott módszertan szerint készített előzetes Pro Forma Kimutatásokat is tartalmaz. A Pro Forma Kimutatások a 2016. június 30. napjára összeállított pro forma konszolidált eredménykimutatást tartalmazzák, amely bemutatja, hogy mennyi lett volna a konszolidált eredménye a Cégcsoportnak, ha a Metrohouse Csoport az egész félévben, azaz 2016. január 1-től 2016. június 30-ig a Cégcsoport tulajdonában lett volna. A Társaság 2016. június 30-ra vonatkozóan külön pro forma mérleget ugyanakkor nem készített. A 2016. június 30. napjára vonatkozó auditált mérleg ugyanis az IFRS konszolidációs szabályainak megfelelően tartalmazza a Metrohouse Csoport eszközeit és forrásait.

A Tájékoztató jelen fejezetét a Tájékoztató 1-2. számú mellékleteiben található Éves Beszámolókkal, a 3. számú mellékletben található Féléves Beszámolóval, a 4. számú mellékletben található Pro Forma Kimutatással és az azokhoz fűzött megjegyzésekkel, valamint a Tájékoztató 8. „DH Csoport piacai” című fejezetében bemutatott piaci trendekkel és a 2. „Kockázati tényezők” című fejezetében bemutatott kockázati tényezőkkel együtt ajánlott figyelembe venni. A jelen fejezet együtt értelmezendő a Tájékoztatónak a 7. „A Társaság üzleti tevékenysége”, a 15. „Lényeges szerződések” és a 16. „Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek” című fejezeteiben foglalt információkkal.

9.1 A DH Csoport eredményességének áttekintése

53. táblázat – Összevont eredménykimutatás

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó	2016. I-VI. hó – Pro Forma Kimutatás
Árbevétel	1 662	2 287	2 833	1 341	2 003	2 258
Egyéb működési bevételek	404	107	232	52	150	158
Bevételek összesen	2 066	2 393	3 066	1 393	2 153	2 416
Ráfordítások összesen	1 478	1 564	1 881	873	1 565	1 953
Értékcsökkenés és értékvesztés	51	41	74	35	37	49
Működési eredmény	538	788	1 111	485	551	414
Pénzügyi műveletek eredménye	21	48	10	10	40	34
Tőke módszerrel konszolidációba bevont részesedések átértékelésének eredménye					481	481
Adózás előtti eredmény	559	836	1 121	495	1 071	929
Adófizetési kötelezettség összesen	72	101	156	73	131	115
Nettó eredmény	487	735	966	422	940	814

<i>Működési eredmény hányad</i>	32%	34%	39%	36%	27%	18%
---------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

54. táblázat – Összevont mérleg

millió Ft	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.
Befektetett eszközök	311	833	1 974	3 793
Forgóeszközök	600	872	565	1 157
Aktív időbeli elhatárolások	229	299	412	378
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 141	2 004	2 951	5 328

Saját tőke	666	1 119	1 688	2 374
Kötelezettségek	279	694	971	2 517
Passzív időbeli elhatárolások	195	191	293	436
FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 141	2 004	2 951	5 328

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A DH Csoport eredményességét öt, eltérő jellemzőkkel bíró üzletágnak együttes teljesítménye határozza meg, az egyes üzletágak eredményességének részletes bemutatást a Tájékoztató 9.2. fejezete tartalmazza. A DH Csoport adózott eredményének, eszközeinek, forrásainak és cash-flow-jának alakulását a Tájékoztató 9.2-9.6 fejezetei ismertetik részletesen.

A javuló piaci körülményekkel összhangban és némely rész-piacokon túlszárnyalva azt, a DH Csoport 2013-2015 között jelentősen – éves átlagos 31%-kal – tudta növelni árbevételét. Az árbevétel növekedésével párhuzamosan a DH Csoport jövedelemtermelő képessége is nőtt ezen időszak alatt – az árbevétel arányos működési eredmény hányad ugyanezen időszak alatt 32%-ról 39%-ra emelkedett. A Társaság adózott eredménye a 2013-2015 közötti időszakban 487 millió Ft-ról 966 millió Ft-ra emelkedett.

2016 április 1-től a lengyel akvizíció eredményeként már a megvásárolt lengyel társaságok számai is szerepelnek a konszolidált pénzügyi számokban. A DH Csoport árbevétele 2016 első félévében 49%-kal volt magasabb, mint a megelőző év azonos időszakában. A 2016 első félévében megtermelt adózott eredmény 940 millió Ft volt, amely 123%-os emelkedést jelent 2015 első félévéhez képest. Ezen időszak alatt egyedi tételek is módosították az eredményt, melyeket ezen fejezet részletesen is bemutat.

2016 első félévének eredményességét jelentősen befolyásolja a 481 millió Ft összegű, tőke módszerrel

konzolidációba bevont részesedések átértékelésének eredménye, amely a DH Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységéhez kapcsolódik. Ez az eredménynövelő tétel a fejlesztési telkek átértékeléséből adódik.

9.2 A DH Csoport üzletágainak eredményessége

55. táblázat – Szegmensek eredménykimutatása - 2015

millió Ft	Franchise	Saját iroda üzemeltetés	Pénzügyi termékek közvetítése	Kapcsolódó szolgáltató- sok értékesítése	Ingatlan befekteté- sek	Egyéb és kiszűrések	Konzoli- dált
Értékesítés nettó árbevétele	842	734	1 230	236	86	-296	2 833
Közvetlen költségek	90	278	624	79	0	29	1 100
Bruttó fedezet	753	456	607	157	86	-325	1 733
Közvetett működési költségek	567	253	118	81	-134	-337	549
Értécsökkenés és értékvesztés	36	9	1	2	23	4	74
Működési eredmény	150	194	488	74	197	8	1 111
<i>Fedezeti hányad</i>	89%	62%	49%	67%	100%		61%
<i>Működési eredmény hányad</i>	18%	26%	40%	31%	228%		39%

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

56. táblázat – Szegmensek eredménykimutatása - 2016 első félév

millió Ft	Franchise	Saját iroda üzemeltetés	Pénzügyi termékek közvetítése	Kapcsolódó szolgáltató- sok értékesítése	Ingatlan befekteté- sek	Egyéb és kiszűrések	Konzoli- dált
Értékesítés nettó árbevétele	563	465	736	120	258	-139	2 003
Közvetlen költségek	81	219	403	49	164	19	935
Bruttó fedezet	482	246	333	71	94	-158	1 068
Közvetett működési költségek	410	176	60	48	-71	-142	480
Értécsökkenés és értékvesztés	16	8	0	1	10	2	37
Működési eredmény	56	63	272	22	155	-18	551
<i>Fedezeti hányad</i>	86%	53%	45%	59%	36%		53%
<i>Működési eredmény hányad</i>	10%	14%	37%	18%	60%		27%

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A DH Csoport tevékenységei mentén öt fő 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. Az egyes szegmensek tevékenységének részletes leírását lásd a Tájékoztató 7.2 fejezetében.

A DH Csoport a **franchise üzletágát** 2003-ban kezdte el kiépíteni. Folyamatos bővülés eredményeként a Cégcsoport 2016. június 30-án összesen 158 Duna House, Smart Ingatlan és Metrohouse márkanev alatt működő független franchise partnerrel rendelkezett, akik összesen 199 irodát üzemeltettek, illetve a DH Csoport további 26 saját üzemeltetésű irodát működtetett. Ezzel a DH Csoport Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata, mely elsősorban új és használt lakóingatlanok értékesítését végzi, emellett lakóingatlan bérbeadással és kereskedelmi ingatlanok közvetítésével is foglalkozik. A franchise üzletág árbevétele a teljes csoport árbevételének (kiszűrések előtt) 27%-át adta 2015-ben, míg 26%-át 2016 első félévében.

A DH Csoport tevékenységét **saját irodák** üzemeltetésével kezdte, 2001-ben. A Duna House és Smart Ingatlan márkák alatt üzemeltetett saját irodák révén a DH Csoport tulajdonolja Magyarország egyik vezető ingatlanközvetítő hálózatát. A Kibocsátó 2016. június 30-án összesen 16 irodát működtetett Duna House, 4 irodát Smart Ingatlan és 6 irodát Metrohouse márkanevek alatt. A saját iroda szegmens teljes árbevételéhez (kiszűrések előtt) való hozzájárulása 23% volt 2015-ben, míg 22% 2016 első félévében.

A Cégcsoport 2005-ben tevékenységi körének bővítését határozta el. Ennek keretein belül kezdte el

építeni a **pénzügyi termékek közvetítése** szegmenst. A Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez kapcsolódóan. Ennek keretében lakáshitelek, lakás elő-takarékossági termékek és biztosítások érhetőek el egy helyen. Mára a teljes árbevételhez való hozzájárulás szempontjából a legnagyobb szegmenssé nőtte ki magát a pénzügyi termékek közvetítése. A 2015-ös teljes árbevétel (kiszűrések előtt) 39%-át, míg 2016 első félévében 34%-át ez a szegmens hozta.

A tevékenységi kör szélesítésének keretében a DH Csoport 2005-ben nem csak a pénzügyi termékek közvetítésébe, hanem egyéb **kapcsolódó szolgáltatások** nyújtásába is belekezdett. Ezek a kiegészítő szolgáltatások elsősorban ingatlanértékesítéshez kapcsolódnak. Független partnerek közreműködésével energiatanúsító szolgáltatást közvetít lakásukat értékesítő ügyfelei részére, valamint pénzintézetek és más piaci szereplők részére készít és közvetít ingatlan értékbecslési szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó ügyfelei részére Home Management márkanév alatt ingatlankezelési tevékenységet is végez. 2015-ben a kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele (kiszűrések előtt) a teljes árbevétel 8%-át, míg 2016 első félévében 6%-át tette ki.

A DH Csoport kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat. A jelenlegi kedvező piaci környezetben a DH Csoport szándékai szerint az **ingatlanbefektetési tevékenység** átmenetileg az eddigieknél nagyobb hangsúlyt fog kapni. A 2015-ös teljes árbevétel (kiszűrések előtt) 3%-át, míg a 2016 első féléves árbevétel 12%-át hozta ez a szegmens.

2016 első félévében számos, a DH Csoport számára jelentős változás történt, melyek komoly hatást gyakoroltak a Cégcsoport eredményességére. Az eredményesség változása alapvetően három egymástól elkülöníthető hatásra bonthatóak,

- i) a lengyel Metrohouse akvizíciójára és Cégcsoporthoz való csatlakozására; illetve
- ii) a jelzáloghitelek és ingatlanokra vonatkozó pénzügyi lízing termékek közvetítői piacon történt szabályozói változásra; és
- iii) a budapesti belvárosi ingatlanpiac 2016 első félévében tapasztalható megtorpanására.

A magyarországi kedvező piaci folyamatok kihasználása mellett a DH Csoport 2016 áprilisában lezárta a lengyelországi ingatlanközvetítői piac egyik meghatározó szereplőjének, az 78 irodával rendelkező Metrohouse cégcsoportnak az akvizícióját. Az akvizíciós szerződések részleteiről bővebben lásd a Tájékoztató 15.3.4. fejezetét. A lengyel Metrohouse az akvizíciót megelőzően a magyar Duna House franchise hálózathoz képest szűkebb körű támogatást nyújtott franchise partnereinek, kisebb hangsúlyt helyezett a nagy potenciállal rendelkező pénzügyi termékek közvetítése üzletágra, nem rendelkezett kapcsolódó szolgáltatásokkal és kevésbé formalizált működés jellemezte. Így, a Metrohouse eredményességét tekintve messze elmarad a DH Csoport magyarországi tevékenységéhez képest. Az alacsonyabb eredményességgel rendelkező lengyel vállalatok Cégcsoporthoz való csatlakozása összességében negatívan érintette a DH Csoport eredményességét. A DH Csoport magyar tapasztalatait felhasználva, a lengyel piaci sajátosságok figyelembevételével fokozatosan alakítja ki a Metrohouse franchise rendszer teljes körű támogatási spektrumát, bővíti ki tevékenységi körét, illetve célozza a hálózat hatékonyságának növelését a franchise partnerek és iroda számának bővítése mellett. A lengyel operációval kapcsolatos stratégia leírása a 7.1. fejezetben található.

2016 első féléve, a lengyel vállalatok Cégcsoporthoz való csatlakozása mellett, a magyar piacon is számos területen hozott jelentős változásokat. A 2016 március 21-én életbelépett szabályozás 2%-os szinten maximalta jelzáloghitelek és ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing termékek közvetítése után adható jutalékok mértékét, mely elsősorban a hitelközvetítési bevételek csökkenésén keresztül érintette negatívan a pénzügyi termékek közvetítése szegmens magyarországi bevételeit. A szabályozói

változásokra való gyors válaszként, 2015 novemberétől a DH Csoport magasabb hangsúlyt kezdett helyezni a lakástakarék pénztári termékekre, ami megmutatkozott az értékesítési és jutalékbevételi eredményekben is. Ennek valamint a lakáshitel piac fellendülésének köszönhetően a szegmens magyarországi árbevétele kis mértékű javulást érhetett el az előző év azonos időszakához képest a jutalékszint-csökkenés ellenére is. Szintén fontos változásnak tekinthető, hogy a DH Csoport menedzsmentjének becslése alapján az ingatlanpiaci árak növekedése a budapesti belvárosban már a tranzakciószámok csökkenését okozta 2016 első félévében, ami DH Csoport menedzsmentjének véleménye szerint átmenetileg negatívan hatott a főként Budapesten belvárosában aktív saját iroda szegmens első félévi eredményességére. A DH Csoport menedzsmentjének véleménye szerint a belvárosi ingatlanpiaci volumenek csökkenése összefüggésben van a belvárosi ingatlanárak 2014-2015. években más kerületekhez képest mért gyors növekedésével. Amint az ingatlanárakban tapasztalható eltérések mérséklődnek, úgy az vélhetően a belvárosi kereslet újbóli élénküléséhez vezethet.

A Cégcsoport „Egyéb és kiszűrések” tételek között a szegmensek közötti valamint a központi operáció által nyújtott és a szegmenseknek továbbszámolt tételek kerülnek kiszűrésre. A Cégcsoport 2015 teljes éves kimutatásaiban az ingatlanbefektetések szegmensbe, azonban 2015 és 2016 első féléves kimutatásaiban az „Egyéb és kiszűrések” közé került besorolásra az Impact Alapkezelő Zrt., mely egyelőre csak költségoldalón jelent meg a Cégcsoport kimutatásaiban, bevételt 2016 első félévének végéig még nem termelt. Az Impact Alapkezelő Zrt. által kezelt ILBA jegyzése 2016 augusztusában sikeresen megtörtént, ezt követően a befektetési jegyek folyamatos értékesítése technikailag lehetővé vált. A menedzsment tervei szerint a forgalmazói kör kibővítésre kerül, melynek eredményeként az ILBA által kezelt vagyon jelentősen bővíthet, amely az Impact Alapkezelő Zrt. bevételeit jelentősen növelheti.

A DH Csoport üzemi eredményességét a Cégcsoport IFRS szerinti auditált Éves és Féléves Beszámolója és a nem auditált belső kimutatásai alapján üzletáganként mutatjuk be a 9.2.1-9.2.6. fejezetekben.

A DH Csoport Pro Forma Kimutatása szegmensriportot nem tartalmaz.

9.2.1 Franchise szegmens

A DH Csoport ingatlanközvetítő franchise tevékenységét Magyarországon a Duna House Franchise Kft. és a Smart Ingatlan Kft., míg Lengyelországban a Metrohouse Franchise S.A és MH Uslugi Wspólne S.A végzi. A Cégcsoport Magyarország és Lengyelország meghatározó lakóingatlan-közvetítő franchise hálózatával rendelkezik, mely elsősorban új és használt lakóingatlanok értékesítését végzi, emellett lakóingatlan bérbeadással és kereskedelmi ingatlanok közvetítésével is foglalkozik. A franchise szegmens a 2015-ös pénzügyi számok alapján a cégcsoport teljes árbevételének 27%-át, míg a 2016 első féléves számok alapján a 26%-át adta, ezzel a pénzügyi termékek közvetítése szegmenst után a második legnagyobb árbevétellel rendelkező szegmens.

A Cégcsoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban a lengyel vállalatok teljesítménye 2016 április 1-től kerül megjelenítésre, ugyanakkor esetükben nem áll rendelkezésre a magyar leányvállalatok pénzügyi kimutatásaiban elérhetőhöz hasonló, szegmenseken belüli árbevételbontás. A franchise szegmens 2016 első félévében összesen 30%-os árbevétel növekedést ért el a megelőző év azonos időszakához képest, mely növekedésnek nagyságrendileg a fele származott a Cégcsoport újonnan csatlakozott lengyel leányvállalataitól.

A franchise szegmens bevételei elsősorban a DH Csoport franchise partnerei – köztük a saját iroda üzletág - által a Cégcsoportnak fizetett (i) belépési díj, (ii) folyamatos díj és (iii) egyéb díjakból állnak.

57. táblázat – Franchise szegmens eredménykimutatása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Értékesítés nettó árbevétele	606	729	842	432	563
Közvetlen költségek	62	59	90	43	81
Bruttó fedezet	544	670	753	389	482
Közvetett működési költségek	348	416	567	287	410
Értékcsökkenés és értékvesztés	24	25	36	17	16
Működési eredmény	172	230	150	84	56
<i>Fedezeti hányad</i>	90%	92%	89%	90%	86%
<i>Működési eredmény hányad</i>	28%	31%	18%	19%	10%

Megjegyzés: Közvetett működési költségek sor az Egyéb bevételek és a Közvetett költségek nettó értékét mutatja

A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

Bevételek

58. táblázat – Franchise szegmens bevételeinek megbontása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
<i>Cégcsoport magyar vállalatai</i>					
Belépési díj	70	81	69	38	37
Fizetett folyamatos díj	433	524	623	315	369
Egyéb bevételek	103	124	150	79	93
Nettó árbevétel - magyar	606	729	842	432	499
<i>Cégcsoport lengyel vállalatai</i>					
Nettó árbevétel - lengyel	-	-	-	-	63
<i>Cégcsoport magyar és lengyel vállalatai</i>					
Nettó árbevétel - teljes	606	729	842	432	563
Egyéb működési bevétel - teljes	12	22	11	7	34

Megjegyzés: A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot, illetve esetükben a Cégcsoport nem rendelkezik a magyar leányvállalatok árbevételbontásához hasonló kimutatásokkal.

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai

59. táblázat – A folyamatos díj levezetése a franchise szegmens magyarországi leányvállalataira

	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Eladott ingatlanok száma (db)	7 612	9 472	10 669	5 329	5 598
Összes eladásból származó irodajutalék (millió Ft)	3 354	4 546	5 776	2 772	3 259
Összes kiadásból származó irodajutalék (millió Ft)	188	158	137	59	69
Összes irodajutalék (millió Ft)	3 542	4 704	5 914	2 831	3 327
Összes folyamatos díj (%)	12%	11%	11%	11%	11%
Összes folyamatos díj (millió Ft)	433	524	623	315	369

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai és menedzsment kimutatásai

7. táblázat – Irodajutalék levezetése a franchise szegmens lengyel leányvállalataira

	2016. IV-VI. hó	2016. I-VI. hó
Eladott ingatlanok száma (db)	786	1 585
Összes eladásból származó irodajutalék (millió Ft)	509	1 061
Összes kiadásból származó irodajutalék (millió Ft)	50	80
Összes irodajutalék (millió Ft)	559	1 142

Megjegyzés: A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot, illetve esetükben a Cégcsoport nem rendelkezik a magyar leányvállalatok árbevételbontásához hasonló kimutatásokkal.

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai és menedzsment kimutatásai

A **belépési díjat** a franchise partner a DH Csoport hálózataiba történő belépéskor illetve a franchise szerződés lejártát követően, a szerződés meghosszabbításakor fizeti meg. Ezt a díjat a magyar operáció esetén a DH Csoport elhatárolja és a szerződés futamideje alatt időarányosan oldja fel, míg a lengyel operáció esetén egyben, a díj kifizetésekor számolja el. A belépési díjak számviteli elszámolásának Cégcsoporton belüli, a magyar operáció elveit követő egységesítése folyamatban van. A belépési díjból származó bevétel 2013-2015 között a franchise szegmens magyar vállalatainak teljes árbevételének 8-12%-át tette ki, amely arány 2016 első félévében 7% volt.

A **folyamatos díjat** a franchise partnerek havonta fizetik, a működtetésük alá tartozó iroda által értékesített ingatlan tranzakciókon elért jutalék arányában. Az általuk elért jutalék a közvetített ingatlanok számától, a vételártól valamint a közvetítői jutalékszinttől függ.

A 2008-ban erősen visszaeső és a 2009-2012 között stagnáló piacon is jelentősen növekedni tudott a DH Csoport által közvetített ingatlanok száma. Az ingatlanpiaci trendforduló után a 2013-2015 közötti időszakban a piaci tranzakciószám közel másfélszeresére növekedett, amivel párhuzamosan a Cégcsoport által Magyarországon közvetített ingatlanok száma 40%-kal nőtt. Az éves átlagos növekedés a Cégcsoport magyar franchise hálózatai által generált irodajutalékok esetén 29%, míg az országos tranzakciós összérték éves átlagos növekedési üteme 34% volt – a lakáspiaci trendekkel kapcsolatos részleteket lásd a 8.1. fejezetben. 2016 első félévében a DH Csoport 5%-os tranzakciószám növekedést ért el a Magyarországon 2015 első félévéhez képest, mely teljes egészében a Smart Ingatlan franchise növekedésének volt köszönhető.

Az DH Csoport által Magyarországon értékesített ingatlanok átlagára jelentős emelkedést mutatott, 2013-2015 között éves átlagos 12%-kal, majd 2016 első félévében 18%-kal növekedett az előző év azonos időszakához képest. Az átlagárak növekedése mellett az irodák által generált teljes eladásból származó jutaléktömeg is dinamikusan – 2013-2015 között éves átlagos 31%-kal, majd 2016 első félévében a megelőző év azonos időszakához képest 18%-kal – tudott növekedni.

A folyamatos díj százalékos mértéke az irodák által generált jutalék 10%-a – de Magyarországon irodánként jellemzően minimum 1 100 eurónak megfelelő forintösszeg -, amely 8%-nyi franchise és szolgáltatási díjból és 2%-os marketing hozzájárulásból áll. Az alkalmazott minimum díjak miatt a folyamatos díjak tényleges szintje némileg meghaladja a 10%-ot. A folyamatos díjakból származó bevétel 2013-2015 között a magyarországi franchise szegmens teljes árbevételének 71-74%-át tette ki és jelentősen - 2013-2015 között éves átlagos 20%-kal – tudott növekedni. 2016 első félévében a szegmens teljes árbevételének 74%-át tette ki a folyamatos díjból származó bevétel és 17%-kal emelkedett a megelőző év azonos időszakához képest.

2013-2015 folyamán a magyarországi franchise szegmens teljes árbevételének 17-18%-át kitevő összegben részesült a DH Csoport **különbféle egyéb jogcímen kapott bevételekből**. Ezen belül jelentős tételek kapcsolódnak különféle értékesítés támogató és marketing eszközök beszerzésére kapott hozzájárulásokból. Jelentős tétel volt még 2015-ben az IMR franchise díj (16 millió Ft), amelyet a DH Csoport az IMR partnerek után kap közös ingatlanértékesítésekhez kapcsolódóan.

Az egyéb bevételek között 2015-ben nyilvántartott 11 millió Ft-os tétel több mint fele értékvesztés visszairásához kapcsolódik. 2016 első félévében az egyéb bevételek növekedéséhez 30 millió Ft-tal járultak hozzá a lengyel vállalatok.

Költségek

60. táblázat – Franchise szegmens költségeinek megbontása

millió Ft	2013.	2014.	2015.	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Továbbszámlázott szolgáltatások költségei	55	51	64	37	52
Egyéb közvetlen költségek	7	8	25	6	29
Közvetlen költségek	62	59	90	43	81
Közvetett működési költségek	360	437	578	294	444
Összes költség	422	496	668	338	524

Megjegyzés: az 55. és 56. táblázat közvetett működési költségek sora tartalmazza az Egyéb bevételeket is, ezért nem egyezik ezen tábla közvetett költségek sorával

A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonata

A **közvetlen költségek** szintje a 2013-as 62 millió Ft-ról 2015-re 90 millió Ft-ra emelkedett. 2016 első félévében a közvetlen költségek szintje 81 millió Ft-ra emelkedett a 2015 első félévében realizált 43 millió Ft-hoz képest, mely növekedésből összesen 21 millió Ft volt a lengyel vállalatok Cégcsoporthoz való csatlakozásának köszönhető. A közvetlen költségek meghatározó költségeleme a jutalék költség, illetve az értékesítés támogató és marketing eszközök beszerzéséhez kapcsolódó költség. Utóbbi két költségelem továbbszámlázásra került a franchise partnerek felé. Ezek a költségek nincsenek közvetlen kapcsolatban a franchise hálózat által értékesített ingatlanok számával, így a szegmens árbevételének változásával sem.

A **közvetett költségek** szintje a 2013-2015-ös időszak alatt 360 millió Ft-ról 578 millió Ft-ra emelkedett, majd a 2015 első félévi 294 millió Ft-os szintről 2016 első félévére 444 millió Ft-ra nőtt. A közvetett költségek közül 2015-ben a legmeghatározóbbak az ügyviteli tanácsadási költségek - melynek összege ebben az évben 162 millió Ft volt - valamint a személyi költségek és a marketing költségek voltak. A közvetett költségek jelentős emelkedéséhez legnagyobb részben a ügyviteli tanácsadási és személyi költségek emelkedése járult hozzá a 2013-2015-ös időszak alatt. 2013-tól évente átlagosan 3% körüli béremelést hajtott végre a Cégcsoport. 2016 első féléve során a megemelkedett közvetett költség szint egyik legfőbb oka az előbbi költségek további emelkedésén túl, a lengyel vállalatok Cégcsoporthoz való csatlakozása volt, ami összesen 78 millió Ft további közvetett költséget jelentett.

A lengyel akvizícióval kapcsolatosan a Társaságnál 45 millió Ft tanácsadói költség merült fel, amelyből 41 millió Ft a Cégcsoport által alkalmazott belső elszámolási elvek alapján átkerülésre került a szegmens számára. A lengyel Metrohouse franchise korábban nem rendelkezett közös marketing költségvetéssel, ezt 2016. június 30-át követően vezette be a Cégcsoport. A marketing költségek fedezését célzó folytonos díjak rendszerének felállításáig teljes mértékben a Cégcsoport fedezte a lengyel marketing kiadásokat. Ennek összege összesen 9,9 millió Ft-ot tett ki 2016 második negyedévében.

A DH Csoport a korábbi éveknél nagyobb összeget, összesen 30 millió Ft-ot fordított a Smart franchise hálózat beindításával kapcsolatban felmerült egyszeri marketing és tanácsadói költségekre 2016 első félévében. A marketing költségek a franchise partnerek rendszeres marketing hozzájárulásán felüli, márképítés céljából felmerült egyszeri tételek; míg a tanácsadói költségek egy tanácsadó hálózatépítési tevékenységéért fizetett sikerdíjakat takarják. A Cégcsoport a Kibocsátáshoz tartozó - 2015-ben összesen 43 millió Ft, míg 2016 első félévében 8 millió Ft tanácsadói díj is 91%-ban ennek a szegmensnek került továbbszámlázásra.

Eredményesség

A kedvező piaci trendekkel összhangban a DH Csoport hálózata által közvetített ingatlan eladások száma is jelentősen emelkedett. Ennek következtében a szegmens árbevétele is jelentős bővülést mutatott a 2013-2015-ös időszakban, amely bővülés 2016 első félévében is lassuló ütemben, de

fennmaradt. A 2013-as 606 millió Ft-os árbevétel szint 2015-re 842 millió Ft-ra emelkedett, amely 18%-os átlagos éves növekedési ütemet jelent. 2016 első félévében 563 millió Ft-os árbevételt ért el a DH Csoport franchise üzletága, amely a megelőző év azonos időszakához viszonyítva 30%-os növekedést jelent. Az árbevétel arányos költségszint 2015-ös, valamint 2016 első félévi emelkedése következtében az árbevétel arányos működési eredmény hányad csökkent a korábbi évek szintjéhez képest, amelynek részletei a 57. táblázatban találhatóak Ennek oka elsősorban az egyszeri tanácsadói és személyi költségek emelkedése, illetve az egyelőre alacsony eredményességű lengyel vállalatok Cégcsoporthoz való csatlakozása volt. 2015-ben a szegmens 18%-os, míg 2016 első félévében 10%-os árbevétel arányos működési eredmény hányadot ért el.

9.2.2 Saját iroda üzemeltetés szegmens

A DH Csoport saját üzemeltetésű irodákkal is rendelkezik. A Cégcsoport 2016. szeptember 15-én összesen 29 saját irodát működtetett és 310 Értékesítővel rendelkezett. A saját üzemeltetésű irodák a DH Csoport franchise partnerei, így működésüket és díjazásukat tekintve teljesen azonosak a külső, független franchise partnerek által üzemeltetett társaikkal. A saját iroda üzemeltetés szegmens a 2015-ös pénzügyi számok alapján a Cégcsoport teljes árbevételének 23%-át, míg a 2016 első féléves számok alapján 22%-át adta, ezzel a pénzügyi termékek közvetítése és a franchise szegmens után a harmadik legtöbb árbevételt generáló szegmens volt.

A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot, ugyanakkor esetükben a Cégcsoport nem rendelkezik a magyar leányvállalatok árbevételbontásához hasonló kimutatásokkal. A saját iroda üzemeltetés szegmens 2016 első félévében összesen 24%-os árbevétel-növekedést ért el a megelőző év azonos időszakához képest, mely a szegmens magyar leányvállalatainak 10%-os árbevételcsökkenése mellett a Cégcsoport újonnan csatlakozott lengyel leányvállalataitól származott.

A magyarországi saját irodák, mint a DH Csoport franchise partnerei háromféleképpen jutnak bevételekhez a tranzakciók során: i) a megbízótól közvetlenül kapott megbízási díjból, ii) az Értékesítő által továbbfizetett franchise díjból, valamint iii) más franchise partner által vevőközvetítésért fizetett díjból. A lengyelországi saját irodák a megbízótól közvetlenül kapott megbízási díjból valamint más franchise partner által vevőközvetítésért fizetett díjból jutnak bevételekhez a tranzakciók során. Ezen befolyó díjak meghatározott részét továbbfizetik az Értékesítőknek. A magyarországi és lengyelországi jutalékáramlások különbözősége miatt a saját iroda szegmens lengyelországi társaságaiban árbevétel arányosan magasabbak a fizetett jutalékok, mint ugyanezen szám a magyarországi társaságok esetén. Így az árbevétel arányos fedezeti hányad alacsonyabb a lengyelországi tevékenység esetében a Magyarországon jellemző hányadoknál.

61. táblázat – Saját iroda üzemeltetés szegmens eredménykimutatása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Értékesítés nettó árbevétele	469	620	734	377	465
Közvetlen költségek	199	258	278	136	219
Bruttó fedezet	271	362	456	240	246
Közvetett működési költségek	205	196	253	124	176
Értékcsökkenés és értékvesztés	4	7	9	3	8
Működési eredmény	62	159	194	114	63
<i>Fedezeti hányad</i>	<i>58%</i>	<i>58%</i>	<i>62%</i>	<i>64%</i>	<i>53%</i>
<i>Működési eredmény hányad</i>	<i>13%</i>	<i>26%</i>	<i>26%</i>	<i>30%</i>	<i>14%</i>

Megjegyzés: Közvetett működési költségek sor az Egyéb bevételek és a Közvetett költségek nettó értékét mutatja.

A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

Bevételek

62. táblázat – A saját iroda üzemeltetés szegmens bevételeinek megbontása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
<i>Cégcsoport magyar vállalatai</i>					
Jutalékbevételek	402	568	685	338	316
Egyéb	67	52	49	39	24
Nettó árbevétel - magyar	469	620	734	377	340
<i>Cégcsoport lengyel vállalatai</i>					
Nettó árbevétel - lengyel	-	-	-	-	126
<i>Cégcsoport magyar és lengyel vállalatai</i>					
Nettó árbevétel - teljes	469	620	734	377	465
Egyéb működési bevétel - teljes	7	14	12	5	10

Megjegyzés: A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai

63. táblázat – A saját iroda üzemeltetés szegmens irodajutaléka és az irodák száma

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Irodajutalék*	709	865	1 076	547	638
Bruttó fedezet	271	362	456	240	246
Bruttó fedezet / irodajutalék	38%	42%	42%	44%	39%
Saját üzemeltetésű irodák száma (időszak végi)	18	17	19	20	26

** Az irodajutalék Cégcsoport saját iroda üzletága és a hozzá tartozó Értékesítők által együttesen generált megbízási díjak nettó összege. Az irodajutalék az alábbi három tétel eredménye: (1) Megbízóktól kapott jutalék, mínusz (2) ebből vevő oldali franchise partnereknek és Értékesítőknél továbbfizetett jutalék, plusz (3) vevői oldalon kapott jutalék.*

Megjegyzés: 2016 I-VI. hó adatban már a Metro Csoport irodái is szerepelnek. Irodajutalék tekintetében, a lengyel vállalatokra, a konszolidációs időszaknak megfelelően csak 2016 második negyedéves adatokat tartalmaz

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai és menedzsment kimutatásai

A szegmens magyarországi bevételeinek meghatározó részét a jutalékbevételek teszik ki. Ennek összege 2015-ben 685 millió Ft volt, amely a teljes szegmens árbevételének 93%-a. A 2013-2015-ös időszakban a jutalék bevételek jelentős, éves átlagos 30%-os növekedést produkáltak, amely megközelíti az azonos időszak nagyon dinamikus piaci növekedését. Az intenzív emelkedés oka, hogy a saját iroda üzemeltetés szegmens irodái Budapesten találhatóak és a kedvező ingatlanpiaci folyamatok elsőként Budapesten éreztették hatásukat. Ugyanezen bevétel sor 2016 első félévében 7%-kal csökkent a megelőző év azonos időszakához viszonyítva, a Cégcsoport menedzsmentjének véleménye szerint főként a budapesti belvárosi ingatlanok időszak alatti jelentős árnövekedésének hatására bekövetkező, átmenetinek tekinthető tranzakciószám csökkenésnek köszönhetően.

A szegmens és a hozzá tartozó Értékesítők által generált irodajutalék a szegmens árbevételével szorosan együtt mozogva 2013-2015 között éves átlagos 23%-os növekedést ért el, majd 2016 első félévében 41%-os emelkedést produkált a megelőző év azonos időszakához viszonyítva, mely növekedés a szegmens magyar vállalatainak csökkent irodajutaléka mellett, a Cégcsoport újonnan csatlakozott lengyel leányvállalataitól származott.

Költségek

64. táblázat – A saját iroda üzemeltetés szegmens költségeinek megbontása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Ingyen ügynöki szolgáltatás	102	133	139	68	131
Franchise díj	66	87	101	50	65
Marketing tevékenység díja	18	22	24	12	12
Egyéb közvetlen költségek	13	15	16	6	11
Közvetlen költségek	199	258	280	136	219
Közvetett működési költségek	212	210	264	129	185
Összes költség	411	468	543	265	404

Megjegyzés: az 61. táblázat közvetett működési költségek sora tartalmazza az Egyéb bevételeket is, ezért nem egyezik ezen tábla közvetett költségek sorával

A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai alapján

A **közvetlen költségek** közül a legjelentősebb tétel az ingatlan ügynöki szolgáltatás költsége, amely 2015-ben 139 millió Ft-ot tett ki. Ez a költség a szegmens által díjmegosztás esetén továbbfizetett díjat foglalja magában. Ennek összege ingadozhat annak függvényében, hogy a saját iroda üzemeltetés szegmens közreműködésével létrejött tranzakciók vonatkozásában milyen arányban vettek részt független franchise partnerek. A 2015-ös évben 101 millió Ft-ot tett ki a franchise és szolgáltatási díj, amelyet a saját irodák a franchise szegmens számára fizettek. A franchise partnerek, így a saját irodák is marketing hozzájárulást fizetnek a franchise szegmens számára a központi marketing tevékenység fedezetének megteremtése céljából. Ennek értéke 24 millió Ft volt 2015-ben. 2016 első félévében összesen 91%-kal növekedtek a közvetlen költségek a megelőző év azonos időszakához képest, miközben a szegmens magyarországi vállalatai esetében 2%-kal csökkentek a közvetlen költségek, így a növekedés elsődleges oka a Cégcsoporthoz csatlakozó lengyel vállalatok addicionális és a eltérő jellegű – korábban már hivatkozott - közvetlen költségeiben keresendő.

A **közvetett költségek** szintje a 2013-as 212 millió Ft-ról 2015-re 264 millió Ft-ra emelkedett. A 2013-2015 közötti időszak folyamán ebből minden évben az iroda bérleti díj és rezszi költség volt a legjelentősebb. A közvetett költségek 2016 első félévében 185 millió Ft-ra nőttek a 2015 első félévében tapasztalt 129 millió Ft-ról. A közvetett költségek növekedése, a közvetlen költségek növekedéséhez hasonlóan elsősorban a Cégcsoport újonnan csatlakozó lengyel vállalatainak volt köszönhető.

Eredményesség

A kedvező piaci trendeket követve a saját üzemeltetésű irodák által generált bevételek is jelentősen emelkedtek a 2013-2015-ös időszakban. Ezzel párhuzamosan a szegmens árbevétele is jelentős bővülést produkált ezen időszak alatt. A 2013-as 469 millió Ft-os árbevétel szint 2015-re 734 millió Ft-ra emelkedett, amely 25%-os átlagos éves növekedési ütemet jelent. 2016 első félévében az árbevétel tovább bővült – 24%-kal haladta meg a megelőző év azonos időszakában tapasztalt értéket, a lengyel vállalatok csatlakozásának köszönhetően, a szegmens magyar operációjának csökkenése mellett.

A közvetlen költségek növekedési üteme alacsonyabb volt, mint az árbevétel növekedési üteme a 2013-2015 közötti időszakban, így a bruttó fedezet enyhén emelkedett ezen időszak alatt. 2016 első félévében, az árbevétel növekedésénél a közvetlen költségek nagyobb arányban emelkedtek, melynek következtében a növekvő bruttó fedezet mellett, a megelőző év azonos időszakához képest alacsonyabb, 53%-os, fedezeti szintet ért el a szegmens.

Mivel a közvetett költségek szintje csak enyhén növekedett, ezért a szegmens működési eredmény szinten jelentős javulást produkált, 2015-re elérve a 26%-os árbevétel arányos működési eredmény hányadot. Ezek a marginok 2016 első félévében, a közvetett költségek magasabb növekedési üteme

következtében, 14%-ra csökkentek, elsősorban a magyarországitól elmaradó lengyelországi operáció eredményessége és a korábban már ismertetett eltérő elszámolási rendszer miatt.

A Cégcsoport szándéka a saját iroda szegmens irodaszámának és árbevételének folyamatos növelése mindhárom márkanév (Duna House, Smart, Metrohouse) alatt.

9.2.3 Pénzügyi termékek közvetítése szegmens

A Cégcsoport pénzügyi közvetítéssel foglalkozó leányvállalatai által hitelintézetekkel és biztosítókkal kötött többes ügynöki szerződéseik értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vásárlásához kapcsolódóan. A DH Csoport fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési, a lakástakarék pénztári és biztosítási termékek közvetítése. Ezeken felül további pénzügyi termékek közvetítésével is foglalkozik, mint például bankszámlák nyitása, hitelkártya igénylés, stb., ám ezek száma és az utánuk kapott közvetítői jutalék összege messze elmarad a fő termékektől. 2015-ben a pénzügyi termékek közvetítése szegmens adta a DH Csoport teljes árbevételének 38%-át, míg 2016 első félévében a teljes árbevétel 34%-a kapcsolódott ehhez a szegmenshez. Ezzel a pénzügyi termékek közvetítése szegmens a legnagyobb szegmensnek minősül.

A közvetített pénzügyi termékek után a Cégcsoport egyaránt jogosult egyszeri szerzési, valamint folyamatos fenntartási, más néven speratív jutalékokra is, melyeket a pénzintézetek fizetnek a Cégcsoportnak. Emellett a 2016 márciusában életbelépett szabályozói változásokat megelőzően, meghatározott teljesítménycélok elérésekor egyedi banki megállapodások alapján extra szerzési jutalékokra is jogosult volt a DH Csoport. A 2016. március 21-én életbelépett szabályozás 2%-os szinten maximálta a bankok által jelzáloghitelek és ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing termékek közvetítése után adható jutalékok mértékét, miközben a fenntartási jutalékok az összesen kapott jutaléknak minimum a 20%-át kell kitennie. A jelzáloghitelek után kapott 1,6% szerzési alapjutalék és 0,4% fenntartási jutalék alapját a folyósított hitelösszeg adja. A speratív jutalékokat jellemzően a megelőző 4-6 évben folyósított hitelállomány után fizetik a bankok, amennyiben az állomány megfelel a szerződésben meghatározott portfólió minőségi kritériumoknak.

A lakás elő-takarékossági termékek után fizetett 0,6-1,4% szerzési-, 0,05%-0,1% fenntartási jutalék valamint további bónuszok alapját a havonta befizetett lakástakarékpénztári megtakarítás és a futamidő hosszából számított szerződéses összeg adja. A bankszámla termékeknél a jutalék alapját a megkötött szerződések száma adja. A biztosítási termékeknél a biztosítónak fizetett éves díj a jutalék alapja.

65. táblázat – Pénzügyi termékek közvetítése szegmens eredménykimutatása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Értékesítés nettó árbevétele	570	961	1 230	553	736
Közvetlen költségek	330	530	624	277	403
Bruttó fedezet	240	431	607	277	333
Közvetett működési költségek	82	89	118	54	60
Értékcsökkenés és értékvesztés	4	3	1	0	0
Működési eredmény	154	339	488	222	272
<i>Fedezeti hányad</i>	<i>42%</i>	<i>45%</i>	<i>49%</i>	<i>50%</i>	<i>45%</i>
<i>Működési eredmény hányad</i>	<i>27%</i>	<i>35%</i>	<i>40%</i>	<i>40%</i>	<i>37%</i>

Megjegyzés: Közvetett működési költségek sor az Egyéb bevételek és a Közvetett költségek nettó értékét mutatja.

A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

Bevételek

66. táblázat – Pénzügyi termékek közvetítése szegmens bevételeinek megbontása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
<i>Cégcsoport magyar vállalatai</i>					
Pénzügyi közvetítő tevékenység	553	940	1 163	522	625
Egyéb	16	21	67	31	8
Nettó árbevétel - magyar	570	961	1 230	553	633
<i>Cégcsoport lengyel vállalatai</i>					
Nettó árbevétel - lengyel	-	-	-	-	103
<i>Cégcsoport magyar és lengyel vállalatai</i>					
Nettó árbevétel - teljes	570	961	1 230	553	736
Egyéb bevétel - teljes	3	8	8	7	0

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai

67. táblázat – Közvetített állományok

	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
<i>Cégcsoport magyar vállalatai</i>					
Közvetített hitelek száma (db)	1 984	2 973	3 159	1 445	1 795
Közvetített hitelek értéke (mrd Ft)	11,1	18,2	21,1	9,4	13,7
Közvetített hitelek átlagos értéke (millió Ft)	5,6	6,1	6,7	6,5	7,6
Közvetített lakás elő-takarékossági számlák száma (db)	1 063	1 580	2 409	1 158	1 689
Közvetített lakás elő-takarékossági számlák szerződéses összege (mrd Ft)	3,7	5,3	8,2	3,9	8,7
Közvetített lakás elő-takarékossági számlák átlagos szerződéses összege (millió Ft)	3,4	3,3	3,4	3,4	5,1
<i>Cégcsoport lengyel vállalatai</i>					
Közvetített hitelek száma (db)	-	-	-	-	324
Közvetített hitelek értéke (mrd Ft)	-	-	-	-	5,2
Közvetített hitelek átlagos értéke (millió Ft)	-	-	-	-	16,2

Megjegyzés: A DH Csoport 2016. április 1-től kezdődően konszolidálja a Metrohouse Csoportot, így a táblázat a 2016 IV-VI. havi adatokat tartalmazza

Forrás: a DH Csoport nem auditált menedzsment kimutatásai

A 2013-2015-ös időszakban a DH Csoport által közvetített hitelek volumene nagyon jelentősen emelkedett. A teljes lakáshitelpiac ezen időszak alatt 49%-os éves átlagos bővülést produkált. A DH Csoport teljesítménye ettől a kiemelkedő emelkedéstől csak enyhén marad el: ugyanezen időszak alatt a közvetített hitelek értéke éves átlagos 38%-kal emelkedett. A DH Csoport által közvetített lakáselőtakarékosági termékek („LTP”) értéke éves átlagos 49%-kal tudott növekedni a 2013-2015

közötti időszak alatt az erre a termékre irányuló magasabb figyelem és a kedvező piaci körülmények miatt. A hitelkihelyezés szerint három legnagyobb partner bankhoz kapcsolódó jutalékok vizsgálata alapján elmondható, hogy 2015-ben a szegmens jutalékbevételeinek 80-90%-a hitelközvetítéshez, 8-15%-a pedig az LTP közvetítéshez kapcsolódott.

A 2016. március 21-én életbe lépett szabályozói változásokra való gyors válaszként, 2015 novemberétől a DH Csoport a lakástakarék pénztári termékekre helyezte a hangsúlyt, ami megmutatkozott az értékesítési és jutalék bevételi eredményekben is. 2016 első félévében a magyarországi közvetített hitelek értéke 46%-kal, míg az LTP-k értéke 121%-kal volt magasabb 2015 azonos időszakához viszonyítva (a havi volumenadatokat illetően lásd a Tájékoztató 7.2.3. fejezetét). A három legnagyobb magyar banki partner a kihelyezett hitelek összértékének nagyságrendileg 70-80%-át adta az elmúlt években. 2016 első félévében hitelkihelyezés szempontjából a három legnagyobb bank az OTP, K&H, és az ERSTE volt.

A DH Csoport menedzsmentjének véleménye szerint a lengyelországi leányvállalatok akvizíciója jelentős növekedési potenciált jelenthet a Cégcsoport számára e szegmensben. A lengyelországi hitelközvetítői piac méretéhez képest (a lengyel hitelpiac bemutatása a Tájékoztató 8.2.3. fejezetében található) a Metrohouse Csoport még relatív kis szereplőnek tekinthető, 2016 második negyedévében összesen 321 darab hitelszerződést közvetített. A lengyelországi piac átlagos hitelösszeg szempontjából is vonzó növekedési célpont: míg a DH Csoport által Magyarországon közvetített hitelek átlagos értéke 7,6 millió Ft volt 2016 első félévében, addig a Metrohouse Csoport által közvetített hitelek átlagos értéke 16,2 millió Ft volt, több, mint duplája a DH Csoport magyarországi átlagának. A DH Csoport lengyelországi stratégiai elképzeléseit a Tájékoztató 7.1. fejezete mutatja be részletesen.

A szegmens 2015-ös 1 230 millió Ft-os teljes árbevételéből 1 163 millió Ft származott a **pénzügyi közvetítő tevékenységből**, amely a hitel, LTP és biztosítási termékek közvetítéséhez kapcsolódik. Ennek a bevételsornak a növekedése 2013-2015 között lényegesen meghaladta a Cégcsoport más szegmenseinek növekedéseit, az éves átlagos növekedése elérte a 47%-ot a vizsgált időszak alatt. A kedvezőtlen magyarországi szabályozói változások ellenére a növekedés 2016 első félévében is fennmaradt – ebben a félévben 14%-kal nőtt a magyarországi pénzügyi közvetítő tevékenységből származó árbevétel a megelőző év azonos időszakához képest.

68. táblázat – A magyar jelzáloghitelek és ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing termékek közvetítésének szabályozói változásának hatása a DH Csoport magyarországi pénzügyi termékek közvetítése szegmensére

	2016. jan. 1 és 2016. jún. 30 között folyósított, de 2016. márc. 21 előtt szerződött hitelközvetítés	2016. jan. 1 és 2016. jún. 30 között folyósított, de 2016. márc. 21 után szerződött hitelközvetítés	2016. jan. 1 és 2016. jún. 30 között folyósított hitelközvetítés összesen
Hitelösszeg-arányos szerzési jutalék (%)	3,9%	1,6%	2,6%
Pénzügyi tanácsadók szerzési jutalék rátája (%)	56,2%	66,0%	59,6%
Hitelösszeg-arányos tanácsadói szerzési jutalék (%)	2,2%	1,1%	1,6%
DH Csoport által megtartott szerzési jutalék (%)	1,7%	0,5%	1,1%

Adott időszakban közvetített hitelek értékének és a 2016 első félévében közvetített hitelek összesített értékének aránya	43%	57%	100%
--	-----	-----	------

Megjegyzés: a táblázat csak a magyarországi jelzáloghitel közvetítésből származó, az adott időszakra vonatkozó átlagos szerzési jutalékokat tartalmazza

A 2016. január 1. és 2016. március 21. közötti időszakban szerződött jelzáloghitelek után a hitelösszeg arányos szerzési jutalékok átlagos mértéke (ideértve az extra szerzési jutalékokat) 3,9% volt a DH Csoportnál Magyarországon. A kapott szerzési jutalékok átlagosan 56,2%-a került továbbfizetésre pénzügyi tanácsadók számára, így a hitelösszeg-arányos átlagos tanácsadói szerzési jutalék 2,2% volt,

míg a DH Csoport által megtartott átlagos szerzési jutalék a hitelösszeg 1,7%-a volt.

A 2016. március 21. és 2016. június 30. közötti időszakban szerződött jelzáloghitelek után a hitelösszeg arányos szerzési jutalékok egységes mértéke 1,6% volt. E jelzáloghitelek közvetítése után kapott szerzési jutalékok átlagosan 66,0%-a került továbbfizetésre a pénzügyi tanácsadók számára, így a hitelösszeg-arányos átlagos tanácsadói szerzési jutalék 1,1% volt, míg a DH Csoport által megtartott átlagos szerzési jutalék a hitelösszeg 0,5%-a volt.

A hitelközvetítési jutalékszintek csökkenése tehát csak 2016. március 21. után szerződött hitelek után járó közvetítői jutalékokat érintette, így a 2016 első félévi összesített jutalékbevételekre csak részben volt hatással. A szabályozói változások hatására a Cégcsoport által elért átlagos hitelközvetítési szerzési jutalékszint 2015-ös átlagos 3,9%-ról, 2016 első félévében átlagosan 2,6%-ra csökkent. Ez a Cégcsoport számára a 2016 első félévében közvetített 13,7 milliárd Ft lakáshitelre vetítve nagyságrendileg 180 millió Ft jutalékbevétele kiesést jelentett, azaz ennyivel több árbevételért volna el a Cégcsoport ha az átlagosan 2,6% helyett 3,9%-os szerzési jutalékot számlázhat ki az általa a félév során közvetített 13,7 milliárd Ft után. 2016 első félévében a kapott szerzési jutalékok átlagosan 59,6%-a került továbbfizetésre a pénzügyi tanácsadók számára, így a hitelösszeg-arányos átlagos tanácsadói szerzési jutalék 1,6% volt, míg a DH Csoport által megtartott átlagos szerzési jutalék a hitelösszeg 1,1%-a volt.

A korábbi gyakorlattal megegyezően a DH Csoport nem fizeti tovább a kapott speratív jutalékokat, melyek szintje a szabályozói változások után egységesen 0,4% volt. Ezt a Cégcsoport, számviteli politikájával összhangban, a tárgyévben számolja el jutalékbevételeként IFRS szerinti pénzügyi kimutatásaiban.

A Metrohouse Csoport Cégcsoportba való bekerülésével a szegmens árbevétele 103 millió Ft-tal növekedett 2016 első félévében az előző év azonos időszakához képest, így a szegmens összes árbevétele 33%-kal lett magasabb.

Költségek

69. táblázat – Pénzügyi termékek közvetítése szegmens költségeinek megbontása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Hiteltanácsadói jutalék	270	436	516	230	350
Egyéb közvetlen költségek	60	94	112	47	53
Közvetlen költségek	330	530	627	277	403
Közvetett költségek	85	97	122	61	60
Összes költség	415	627	749	338	464

Megjegyzés: az 65. táblázat közvetett működési költségek sora tartalmazza az Egyéb bevételeket is, ezért nem egyezik ezen tábla közvetett költségek sorával

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai

A 2015-ben felmerült 627 millió Ft **közvetlen költségekből** 516 millió Ft a hiteltanácsadáshoz kapcsolódó jutalék. Ezt a jutalékot a DH Csoport fizeti a hiteltanácsadók, franchise partnerek és Money House partnerek részére. Az egyéb közvetlen költségek közül a két legjelentősebb tétel a csoportvezetői alapjutalék és az üzleti ügynöki szolgáltatás. A közvetlen költségek megelőző időszakhoz viszonyított 2016 első félévi 126 millió Ft-os növekedéséből 86 millió Ft származott a Cégcsoporthoz újonnan csatlakozó lengyel vállalatától. A fennmaradó 41 millió Ft növekmény elsősorban a szegmens tevékenységének bővüléséből adódik.

A **közvetett költségek** a vizsgált időszakban a 2013-as 85 millió Ft-os szintről 2015-re elérte a 122 millió Ft-ot. A közvetett költségek több mint felét – 2015-ben 57 millió Ft-ot - a személyi jellegű költségek tették ki. A pénzügyi közvetítő szegmens által használt infrastruktúra nagy mértékben támaszkodik a Cégcsoport ingatlanközvetítő irodáira, ebből kifolyólag viszonylag alacsony működési költséggel rendelkezik. 2016 első félévében nem történt jelentős változás a közvetett költségek szintjét

illetően a megelőző év azonos időszakához képest.

Eredményesség

A pénzügyi termékek közvetítése szegmens árbevételeinek 80-90%-a a hitelközvetítésből származott 2013. és 2015. között. Mivel a DH Csoport a 2013-2015-ös időszak alatt teljesítményben jelentősen felülmúlta a hitelpiaci trendeket, ezért a szegmens teljes árbevétele kimagasló növekedést mutatott - a 2013-as 570 millió Ft-os szintről 2015-re 1 230 millió Ft-ra emelkedett, amely 47%-os éves átlagos növekedést jelent. A magyar jelzáloghitelek és ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing termékek közvetítéséért kapható jutalékszintek maximális értékét érintő, 2016. március 21-én életbe lépett szabályozások és a DH Csoport által átalakított ösztönző rendszer következtében 2016 első félévében a lakástakarék pénztári termékekből származó jutalékbevételek arányának növekedése tapasztalható. A magyar pénzügyi termékek közvetítése szegmens árbevételeinek 78%-a lakáshitel közvetítésből származott 2016 első félévében. A Cégcsoporthoz újonnan csatlakozó lengyel vállalatoknak is köszönhetően a szegmens 33%-os árbevétel növekedést ért el 2016 első félévében.

A közvetlen költségek növekedési ütemét az árbevétel növekedési üteme 2013-2015 között némileg meghaladta, így a bruttó fedezet növekedése tapasztalható a vizsgált időszakban. A közvetett költségek szintje enyhébb ütemben növekedett, mint az árbevétel szintje, így a szegmens árbevétel arányos működési eredmény hányada 2015-ben lényegesen meghaladta a 2013-as szintet. A magyar társaságoknál alacsonyabb fedezeti és működési eredmény hányaddal rendelkező lengyel vállalatának csatlakozásával, illetve a kedvezőtlen szabályozói változások következtében a teljes szegmens fedezeti eredmény hányada 45%, míg a működési eredmény hányada 37%-ra csökkent 2016 első félévében. A lengyel vállalatcsoport esetében ebben a szegmensben várja a menedzsment a legjelentősebb és leggyorsabb eredményjavulást. Erre vonatkozó részletes stratégiát lásd a 7.1. fejezetben.

9.2.4 Kapcsolódó szolgáltatások közvetítése szegmens

A DH Csoport kapcsolódó szolgáltatások tevékenységének elsődleges célja az ingatlan adásvétel során felmerülő szolgáltatások teljes körű biztosítása. Ennek keretében ingatlan kezelési, energetikai tanúsítvány készítési valamint értébecslési szolgáltatást nyújt. A kapcsolódó szolgáltatások értékesítése szegmens a 2015-ös pénzügyi számok alapján a cégcsoport teljes árbevételének 8%-át, míg 2016 első félévében a 6%-át adta.

Az **ingatlankezelési szolgáltatások** esetén a DH Csoport az ingatlan bérleti díjának nettó 10%-át kitevő havidíjat szed a lakástulajdonos ügyfeleitől. Az **energetikai tanúsító szolgáltatás** esetén a DH Csoport független alvállalkozóknak közvetíti az energiatanúsítványt készíttetni vágyó ügyfeleket. Az ügyfél az alvállalkozónak fizet a szolgáltatásért, aki a DH Csoportnak ügyfélszerzési jutalékot fizet tovább. Az **értébecslési szolgáltatás** nyújtása során a DH Csoport főleg alvállalkozókkal dolgozik, azonban az ügyfél közvetlenül a DH Csoportnak fizeti a szolgáltatás díját, amely egy részét a Cégcsoport tovább fizeti az alvállalkozónak.

A lengyel Metrohouse jelenleg nem nyújt kapcsolódó szolgáltatásokat, ugyanakkor a DH Csoport tervezi hasonló, a helyi sajátosságokhoz illeszkedő kiegészítő szolgáltatási paletta bevezetését a következő években.

70. táblázat – Kapcsolódó szolgáltatások közvetítése szegmens eredménykimutatása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Értékesítés nettó árbevétele	161	193	236	94	120
Közvetlen költségek	50	72	79	36	49
Bruttó fedezet	111	121	157	58	71
Közvetett működési költségek	70	64	81	33	48
Értékcsökkenés és értékvesztés	2	1	2	1	1
Működési eredmény	39	56	74	24	22
<i>Fedezeti hányad</i>	69%	63%	67%	61%	59%
<i>Működési eredmény hányad</i>	24%	29%	31%	25%	18%

Megjegyzés: Közvetett működési költségek sor az Egyéb bevételek és a Közvetett költségek nettó értékét mutatja.

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

Bevételek

71. táblázat – Kapcsolódó szolgáltatások közvetítése szegmens bevételeinek megbontása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Ingyenkező kezelés	66	85	107	41	60
Energetikai tanúsítvány	51	56	50	27	23
Értékbecslés	44	52	79	26	36
Nettó árbevétel	161	193	236	94	120
Egyéb működési bevétel	2	2	1	1	0

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonata

72. táblázat – Kapcsolódó szolgáltatások közvetítése szegmens értékesítési statisztikái

	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Kezelt ingatlanok kiadottsága (hónap)	2 283	2 575	2 596	1 429	1 537
Elkészített energetikai tanúsítvány (db)	4 568	5 216	4 935	2 632	2 372
Elkészített értékbecslés (db)	1 641	2 140	3 148	1 079	1 271

Megjegyzés: a kezelt ingatlanok kiadott hónapjainak száma az összes kezelt ingatlan adott időszak alatti kiadottságát mutatja, a kiadottság hónapjaiban mérve.

Forrás: a DH Csoport nem auditált menedzsment kimutatásai

A szegmens belüli árbevétel **szempontjából az ingatlankezelési tevékenység** hozza a legjelentősebb árbevételt - ez 2015 folyamán elérte a 107 millió Ft-ot. A kezelt ingatlanok kiadott hónapjainak száma 2013-ról 2015-re emelkedett – az éves átlagos növekedés elérte a 7%-ot. 2016 első félévében 8%-os emelkedés volt tapasztalható a megelőző év azonos időszakához viszonyítva. Az ingatlanokon végzett javítási munkálatok 2013-ig a DH Csoporton keresztül, ezt követően pedig közvetlenül az ügyfélnek kerülnek számlázásra. Ezen okból kifolyólag a kezelt ingatlanok kiadott hónapjainak száma intenzívebb emelkedést mutat, mint a tevékenységből származó árbevétel.

Az **értékbecslési** szolgáltatásból származó bevételek 2015-ben 79 millió Ft-ot tettek ki, amely jelentős emelkedés a megelőző évhez képest. Az elkészített értékbecslések darabszáma ennek megfelelően alakult. A tevékenység által generált árbevétel a DH Csoport hálózata által bonyolított ingatlankezelési tranzakciókkal nem mozog együtt, ugyanis ezt a tevékenységet elsősorban bankok és nem a franchise szegmens ügyfelei veszik igénybe. 2016 első félévében az elkészített értékbecslések száma 18%-kal, míg a tevékenységből származó árbevétel 38%-kal növekedett 2015 első félévéhez képest.

A harmadik legnagyobb árbevételt generáló tevékenység a szegmens belüli az **energetikai tanúsítvány** közvetítéshez kapcsolódik, amely tevékenységből a DH Csoportnak 50 millió Ft árbevétele keletkezett 2015 folyamán. A 2013-2015-ös időszakban a tevékenységből származó

árbevétel stagnált, míg az elkészített energetikai tanúsítványok darabszáma 4%-os növekedést produkált. 2016 első félévében a megelőző év azonos időszakához képest 10%-kal csökkent az elkészített energetikai tanúsítványok darabszáma.

A kapcsolódó szolgáltatások növekedésének következtében a szegmens 28%-os árbevétel növekedést ért el 2016 első félévében a megelőző és azonos időszakához képest.

Költségek

73. táblázat – Kapcsolódó szolgáltatások közvetítése szegmens költségeinek megbontása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Ingatlan kezelés	10	24	27	9	21
Energetikai tanúsítvány	15	14	15	8	6
Ingatlan értékbecslés	25	34	37	19	21
Közvetlen költségek	50	72	79	36	49
Közvetett működési költségek	72	65	82	34	48
Összes ktg	122	138	161	70	97

Megjegyzés: az 70. táblázat közvetett működési költségek sora tartalmazza az Egyéb bevételeket is, ezért nem egyezik ezen tábla közvetett költségek sorával

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai

A **közvetlen költségek** szintje a 2013-as 50 millió Ft-ról 2015-re 79 millió Ft-ra emelkedett. Az emelkedés nagy részben az ingatlan kezelési és értékbecslés közvetítési tevékenység közvetlen költségeinek emelkedéséből adódik. 2016 első félévében összesen 13 millió Ft-tal növekedtek a közvetlen költségek a megelőző év azonos időszakához képest, mely növekedésből 12 millió Ft származott az ingatlankezelési tevékenységből.

Az ingatlan kezelés esetén a legjelentősebb tételek az alvállalkozóknak fizetett díj, valamint az ingatlanügynököknek a bérlő közvetítéséért fizetett jutalék. Az energetikai tanúsítvány készítési szolgáltatás esetén az ügyfél az alvállalkozónak fizeti a díjat, aki a DH Csoport részére ügyfélszerzési jutalékot fizet. Az értékbecslési szolgáltatás esetén fordított a fizetés, az ügyfél a DH Csoportnak fizeti a díjat, amelynek egy részét a DH Csoport az alvállalkozónak fizeti tovább. Ez a továbbfizetett díj jelenik meg a közvetlen költségek között. A három tevékenységgel kapcsolatban felmerülő közvetlen költségekre jellemző, hogy éven belül nagyobb részük az év második felében merül fel.

A **közvetett költségek** szintje 2014-ben némileg csökkent, majd 2015-ben újra emelkedést mutatott, elérve a 82 millió Ft-os szintet. A közvetett költség sor legjelentősebb költségeleme a személyi jellegű költségek. 2016 első félévében a közvetett költségek szintje 14 millió forinttal növekedett 2015 első félévéhez képest, főként az ingatlankezelési tevékenység személyi jellegű ráfordításainak, illetve az értékbecslés egyéb közvetett ráfordításainak növekedése következtében.

Eredményesség

A szegmens árbevétele jelentős bővülést produkált a 2013-2015-ös időszakban: a 2013-as 161 millió Ft-os árbevétel szint 2015-re 236 millió Ft-ra emelkedett, amely 21%-os átlagos éves növekedési ütemet jelent. 2016 első félévében tovább folytatódott az árbevétel bővülése – a szegmens 28%-kal több árbevételt termelt ezen időszak alatt, mint a megelőző év azonos időszakában. A közvetlen költségek növekedési üteme ezt némileg meghaladta, így a bruttó fedezet enyhe csökkenése tapasztalható a vizsgált időszakban, azonban a közvetett költségek árbevétel arányos szintjének csökkenése miatt a működési eredmény hányad jelentősen javult, 2015-re elérve a 31%-ot. A közvetett és közvetlen ráfordítások növekedésének következtében a működési eredmény 18%-ra csökkent 2016 első félévében.

9.2.5 Ingatlanbefektetések szegmens

Ingatlanközvetítői tevékenysége révén a DH Csoportnak közvetlen rálátása van az ingatlanpiaci (kifejezetten a lakóingatlan-piaci) kereslet és kínálat alakulására, amelyet saját befektetéseken keresztül is hasznosított. Az ILBA megalakulása utána a menedzsment szándéka, hogy az ilyen jellegű befektetések az ILBA-ban realizálódjanak.

74. táblázat – Saját tulajdonú ingatlanok

millió Ft	2016. június 30-án a pénzügyi kimutatásokban		2016. június 30. óta értékesített		2016. szeptember 15-én értékesítés alatt	
	Ingatlanok darabszáma	Könyv szerinti érték	Ingatlanok darabszáma	Eladási ár	Ingatlanok darabszáma	Eladási ár
Befektetési ingatlan*	64	1 646	42	815	2	65
Operatív ingatlan*	3	509	-	-	-	-

* Az ingatlanok darabszáma nem tartalmazza a parkolókat, tárolók számát

Forrás: a DH Csoport nem auditált menedzsment kimutatásai

A Cégcsoport által birtokolt ingatlan portfólió összesített könyv szerinti értéke 2016. június 30-án 2 156 millió Ft volt, amelyből 1 646 millió Ft befektetési célú ingatlan, 509 millió Ft értékben pedig saját használatra szánt ingatlan. A befektetési célú portfólió egy része, 680 millió Ft könyv szerinti értékben, 680 millió Ft vételáron értékesítésre került az ILBA részére 2016. szeptember 15-ig, amely értékesítés az ILBA összeférhetetlenségi szabályaival összhangban történt. További 135 millió Ft eladási árú ingatlant értékesített 2016. szeptember 15-ig független feleknek, valamint 65 millió Ft eladási árú ingatlan értékesítése volt folyamatban. A Társaság tulajdonában maradt portfólió magyarországi lakó-, és kisméretű kereskedelmi ingatlanokból áll.

Az ingatlan-portfólió finanszírozása céljából a Raiffeisen Bank Zrt. hitelkeretet biztosított a Cégcsoport számára, melyből 2016 június 30-án 537 millió Ft kölcsöntartozása származott a DH Csoportnak. A tájékoztató beadásának időpontjáig 375 Ft került a bank részére visszafizetésre. A Cégcsoport forrásainak bemutatását a Tájékoztató 9.5. fejezete tartalmazza, míg a hitelszerződésekkel kapcsolatos további részletekért lásd a 15.2.1. fejezetet.

A tevékenység elsődleges bevételi forrását az ingatlanok bérbeadásából származó független bérlők és a Cégcsoport más szegmensei által fizetett bérleti díjak adják, illetve az ingatlanértékesítések bevételei.

75. táblázat – Ingatlanbefektetések szegmens eredménykimutatása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Értékesítés nettó árbevétele	62	7	86	39	258
Közvetlen költségek	7	3	0	0	164
Bruttó fedezet	54	3	86	39	94
Közvetett működési költségek	-53	0	-134	-9	-71
Értékcsökkenés és értékvesztés	7	0	23	7	10
Működési eredmény	100	3	197	41	155
<i>Fedezeti hányad</i>	<i>88%</i>	<i>48%</i>	<i>100%</i>	<i>99%</i>	<i>36%</i>
<i>Működési eredmény hányad</i>	<i>163%</i>	<i>38%</i>	<i>228%</i>	<i>105%</i>	<i>60%</i>

Megjegyzés: Közvetett működési költségek sor az Egyéb bevételek és a Közvetett költségek nettó értékét mutatja.

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

Bevételek

76. táblázat – Ingatlanbefektetések szegmens bevételeinek megbontása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Ingyenértékesítésből származó bevétel					197
Bérelti díj bevétel	45	4	82	35	60
Rezsi bevétel	16	0	3	3	0
Egyéb	0	2	1	0	1
Nettó árbevétel	62	7	86	39	258
Egyéb működési bevétel	325	0	188	20	114

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai

A DH Csoport legjelentősebb értékű ingatlanja a Gellérthegy utcai székház, így a szegmens árbevételét 2015-ig is ez az ingatlan mozgatja a leginkább. Az ingatlant 2011 decemberében vásárolták. 2012-2013 között az ingatlant egy konszolidációs körön belüli cég birtokolta, így az ingatlannal kapcsolatos bérelti díjak ezen időszakokra szerepelnek a szegmens árbevételében. 2013 augusztusában az ingatlant megvette egy kapcsolt, konszolidációs körön kívüli társaság. Ez a társaság 2014 decemberében bekerült a konszolidációs körön belülré, így ettől az időponttól a szegmens bevételében újra megjelent a székház bérelti díja.

A befektetésű célú ingatlanok állományának jelentős emelkedése valamint a Gellérthegy utcai székház fentebb leírt konszolidációs körön belülré kerülése következtében az ingatlanbefektetések szegmens nettó árbevétele is jelentősen megemelkedett, 2015-ben elérve a 86 millió Ft-ot.

A 2013-as magas egyéb bevétel a Gellérthegy utcai székház értékesítéséhez kapcsolódik. Míg a 2015-ös jelentős összegű egyéb bevétel a meglévő ingatlanportfólióban található egyes ingatlanok felértékeléséből származik.

2016 első félévében a szegmens 258 millió Ft-ra növelte árbevételét a 39 millió Ft-os 2015 elő félévi szintről, mely növekedés elsősorban 197 millió Ft eladási árú ingatlan értékesítésből származott. Az időszaki árbevétel növekedés fennmaradó része a szegmens befektetési céllal vásárolt ingatlanportfóliójának növekedése következtében 70%-kal megnövekedett bérelti díjakból származó bevételeknek volt köszönhető. Ezen időszak alatt az egyéb működési bevétel soron látható összeg a befektetési célú ingatlan portfólió egyes elemeinek átértékeléséből származik.

Költségek

77. táblázat – Ingatlanbefektetések szegmens költségeinek megbontása

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Ingyenértékesítés közvetlen költsége					164
Rezsi költség	7	0	0	0	0
Egyéb közvetlen költségek	0	0	0	0	0
Közvetlen költségek	7	0	0	0	164
Közvetett működési költségek	272	3	55	10	44
Összes ktg	279	4	55	11	208

Megjegyzés: az 75. táblázat közvetett működési költségek sora tartalmazza az Egyéb bevételeket is, ezért nem egyezik ezen tábla közvetett költségek sorával

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai

A 2016 első félévében történt befektetési ingatlan eladások következtében a szegmens **közvetlen költségei** 164 millió forintot tettek ki az időszakban. Az ingatlanértékesítéshez kapcsolódó árbevétel 197 millió forint volt ugyanezen időszak alatt.

A 2013-as kiugró **közvetett működési költség** szint a fentebb már leírt Gellérthegy utcai székház értékesítéséhez kapcsolódó kivezetés.

2015-ben került az ingatlanbefektetések szegmensbe az Impact Alapkezelő. Az Impact által végzett tevékenységhez kapcsolódó költségek adták a 2015-ös közvetett költségek több mint felét.

A Cégcsoport 2015-ös kimutatásaiban az ingatlanbefektetések szegmensbe, majd 2015 és 2016 első félévében az Egyéb kiszűrésekhez került besorolásra az Impact Alapkezelő Zrt., mely egyelőre csak költségoldalon jelent meg a Cégcsoport kimutatásaiban.

Eredményesség

A szegmens árbevételeit és eredményességét 2015. előtt a múltban lezajlott egyedi ingatlan tranzakciók, így különösen a Gellérthegy utcai székház adásvételei mozgatták. A szegmens 2015-ös kiemelkedő eredményességének oka a jelentősebb ingatlanportfólió által generált megnövekedett bevételek valamint az egyes portfóliólemek felértékeléséből származó nyereség. 2016 első félévében történt ingatlaneladások, illetve az ingatlanportfólió növekedésével együtt növvő bérleti díj bevételek mellett a fedezeti hányad 36%, míg a működési eredmény hányad 60%-os szinten alakult.

9.2.6 Egyéb szegmens – alapkezelési tevékenység

A DH Csoport 2016 második félévétől az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt. néven indította el alapkezelési tevékenységét, mellyel a professzionális lakóingatlan befektetéseket kívánja elérhetőbbé tenni lakossági és intézményi befektetők számára. Az alapkezelési tevékenységet 2016. április 20-án engedélyezte az MNB, Magyarország első lakóingatlan alapjának sikeres nyilvános jegyzésére pedig 2016. augusztus 1. és 3. között került sor. Az alap minimális induló saját tőkéje legalább 20 000 darab, egyenként 50 000 Ft névértékű, azaz legalább 1 000 millió Ft össznévértékű, „A” sorozatú befektetési jegy.

Az alapkezelési tevékenység keretében a DH Csoport a kezelt alap nettó eszközértékre vetített 2%-nak megfelelő éves alapkezelési díjat szed, amelyből 1%-ot továbbfizet a forgalmazóknak. Sikerdíj abban az esetben illeti meg az alapkezelőt, amennyiben az adott évben az alap benchmarkjánál magasabb hozamot sikerült elérnie. A sikerdíj mértéke a benchmark feletti hozam 20%-a. Az alap benchmarkja az RMAX index.

Az alapkezelési tevékenység 2016 első félévében beindítás alatt volt, így ezen időszak alatt csak költség merült fel a tevékenységgel kapcsolatban. Ennek összege 23 millió Ft volt.

9.3 A DH Csoport eredménykimutatása

Az alábbiakban kerül bemutatásra a Cégcsoport eredménykimutatása. A lengyel akvizíció eredményeként 2016. április 1-től a lengyel társaságok is részei a konszolidációs körnek, így a 2016 első félévét bemutató pénzügyi számok már ezen társaságok 2016 második negyedéves eredményre gyakorolt hatását is magukban foglalják. Az alábbi tábla 2016 első félévére a Pro Forma Kimutatás eredménykimutatását is bemutatja, amely azt számszerűsíti, hogy hogyan alakult volna a Cégcsoport eredményessége, ha a Metrohouse Csoport 2016 első félévének egészében a Cégcsoport konszolidált része lett volna.

78. táblázat – Eredménykimutatás

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016 I-VI. hó	2016. I-VI. hó –Pro Forma Kimutatás
Értékesítés nettó árbevétele	1 662	2 287	2 833	1 341	2 003	2 258
Egyéb működési bevétel	404	107	232	52	150	158
Bevételek összesen	2 066	2 393	3 066	1 393	2 153	2 416
Anyagköltségek	26	30	35	22	27	29
Eladott áruk és szolgáltatások	436	643	732	329	568	568
Igénybevett szolgáltatások	439	549	753	356	709	950
Személyi jellegű ráfordítások	205	229	298	140	194	197
Egyéb működési ráfordítások	371	114	62	27	67	208
Értécsökkenés és értékvesztés	51	41	74	35	37	49
Működési eredmény	538	788	1 111	485	551	414
Pénzügyi műveletek eredménye	21	48	10	10	40	34
Tőke módszerrel értékelt részesedések eredménye	0	0	0	0	481	481
Adózás előtti eredmény	559	836	1 121	495	1 071	929
Adófizetési kötelezettség	69	98	136	68	69	60
Halasztott adófizetési kötelezettség	3	3	19	5	61	55
Nettó eredmény	487	735	966	422	940	814
Egyéb ingatlanok valós értékének változása (adó nélkül)	0	0	0	0	-6	-6
Egyéb ingatlanok valós értékének változása adóhatása	0	0	0	0	0	0
Egyéb átfogó jövedelem	0	0	0	0	-6	-6
Teljes átfogó jövedelem	487	735	966	422	934	808
<i>Működési eredmény hányad</i>	<i>32%</i>	<i>34%</i>	<i>39%</i>	<i>36%</i>	<i>27%</i>	<i>18%</i>

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

Bevételek

79. táblázat – Árbevétel

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó	2016. I-VI. hó - Pro Forma Kimutatás
Franchise szegmens	606	729	842	432	563	
Saját iroda üzemeltetés szegmens	469	620	734	377	465	
Pénzügyi termékek közvetítése szegmens	570	961	1 230	553	736	
Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése szegmens	161	193	236	94	120	
Ingatlanbefektetések szegmens	62	7	86	39	258	
Konszolidációs kiszűrések és egyéb	-206	-223	-296	-154	-139	
Összesen	1 662	2 287	2 833	1 341	2 003	2 258

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A DH Csoport árbevétele a 2013-as 1 662 millió Ft-os szintről 2015-re 2 833 millió Ft-ra emelkedett, ami 31%-os éves átlagos növekedésnek felel meg. Az 1 171 millió Ft-os árbevétel növekedéshez a

penzügyi termékek közvetítése szegmens árbevételének növekedése járult hozzá a leginkább, ez a szegmens elsősorban a keresztértékesítés erősödése miatt 661 millió Ft-ot tudott nőni árbevételben a vizsgált időszak alatt. Ugyancsak jelentős a saját iroda üzemeltetés és franchise szegmens árbevételhez való hozzájárulása, amely az ingatlanpiaci növekedéssel párhuzamosan 265 illetve 236 millió Ft-ot tudott nőni az időszak alatt.

Az árbevétel 2016 első félévében 49%-kal volt magasabb a megelőző év azonos időszakához képest, elérve a 2 003 millió Ft-ot. Az árbevétel ezen időszakai 662 millió Ft-os növekedésének kevesebb, mint a fele származik a lengyel cégek árbevétel növelő hatásából. A legjelentősebb árbevétel növekedést ezen időszak alatt az ingatlanbefektetések szegmens tudta elérni – ezen tevékenység hangsúlyosabbá válása következtében jelentős ingatlan eladások történtek 2016 első felében, amely az eladási ár árbevételként való figyelembevételével megemelte a szegmens árbevételét. Ugyancsak jelentős emelkedést mutatott a pénzügyi termékek közvetítése és a franchise szegmens.

A 2016 első félévére vonatkozó Pro Forma Kimutatás alapján ezen időszakban 2 258 millió Ft a pro forma árbevétel.

Az egyes szegmensek árbevételéről részletesen lásd az 9.2. fejezetet.

80. táblázat – Egyéb működési bevétel

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó	2016. I-VI. hó - Pro Forma Kimutatás
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele*	325	70	6	6	1	
Követelések értékvesztésének visszairása	52	19	14	10	5	
Kapott támogatások	0	1	12	14	2	
Befektetési célú ingatlan átértékelése			183	20	114	
Káresemény			5		0	
Egyéb	27	16	12	1	27	
Összesen	404	107	232	52	150	158

*Csak a nem befektetési célú ingatlanokat tartalmazza. A befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele árbevételként kerül kimutatásra.

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A 2013-as év tárgyi eszköz értékesítés bevétele kiugró értékét az magyarázza, hogy a GDD Properties Kft. (jelenlegi neve Superior Real Estate Kft.) 2013 szeptemberében értékesítette a Gellérthegy utcai ingatlant a GDD Commercial Kft-nek, amely ekkor még konszolidációs körön kívüli vállalat volt. 2014 decemberében ez a társaság bekerült a konszolidációs körbe. A 2014. évi 70 millió Ft-os tárgyi eszköz értékesítés bevétele egyéb ingatlanok eladásához kapcsolódik.

A piaci árak jelentős emelkedésének következtében 2015-ben a befektetési célú ingatlan portfólió egyes elemei átértékelésre kerültek, melyből a DH Csoportnak ebben az évben 183 millió Ft nyeresége származott. Ugyancsak ingatlan átértékelésből következően jelentős (114 millió Ft összegű) egyéb működési bevétel keletkezett 2016 első féléve folyamán.

Költségek

A DH Csoport által anyagköltségként nyilvántartott költségek összege nem jelentős, 2015-ben 35 millió Ft-ot, majd 2016 első félévében 27 millió Ft-ot tett ki. Ezek közül a legjelentősebbek a közműdíjak, az irodaszerek és a karbantartási költségek.

81. táblázat – Anyagköltségek és eladott áruk és szolgáltatások

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó	2016. I-VI. hó - Pro Forma Kimutató
Anyagköltségek	26	30	35	22	27	29
Pénzügyi termék közvetítés közvetlen költsége	257	418	502	218	265	
Ingatlan közvetítés közvetlen költsége	64	67	112	58	73	
Egyéb továbbszámlázás	87	78	83	26	47	
Iroda bérleti díj továbbszámlázása	6	51	3	10		
Energetikai tanúsítvány díjak					1	
Ingatlanértékesítés közvetlen költsége					164	
Értékbecslői díjak	22	30	33	16	19	
Egyéb közvetlen költség	-					
Eladott áruk és szolgáltatások összesen	436	643	732	329	568	568

Megjegyzés: az ingatlanközvetítéshez és a pénzügyi termékek közvetítéséhez kapcsolódóan az eladott áruk és szolgáltatások illetve az igénybe vett szolgáltatások között is találhatóak közvetlen típusú költségek. Az eladott áruk és szolgáltatások között a továbbszámlázott, míg az igénybe vett szolgáltatások között a DH Csoport üzletágai által igénybevett szolgáltatások költségei szerepelnek.

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

Az eladott áruk és szolgáltatások értéke az árbevétel növekedésével párhuzamosan, a 2013-as 436 millió Ft-ról 2015-re 732 millió Ft-ra emelkedett, amely 30%-os éves átlagos növekedésnek felel meg. 2016 első félévében az eladott áruk és szolgáltatások összege jelentősen emelkedett elsősorban a már leírt ingatlanértékesítések következtében.

Az eladott áruk és szolgáltatások jelentős részét a hitelközvetítés jutalékköltsége teszi ki. A Cégcsoport a hiteltanácsadói, valamint a Money House partnerei és a franchise partnerei számára fizet tovább közvetítői jutalékot pénzügyi termékek közvetítése után.

Az eladott áruk és szolgáltatások sor 2016 első féléves jelentős növekedése elsősorban a már említett ingatlan értékesítés eredménye. Ugyancsak jelentősen hozzájárult a költségsor növekedéshez a pénzügyi termék közvetítés közvetlen önköltsége tétel, amely a pénzügyi termékek közvetítése szegmens árbevétel emelkedésével összhangban nőtt.

82. táblázat – Igénybevett szolgáltatások

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó	2016. I- VI. hó - Pro Forma Kimutatás
Bérelti díj, közös költség	106	117	132	64	103	
Egyéb szakmai szolgáltatások	107	136	164	85	113	
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	59	91	111	48	151	
Hirdetés-, reklám	66	74	76	46	76	
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	18	22	11	7	5	
IT üzemeltetés költsége	18	22	17	9	9	
Egyéb igénybevett szolgáltatások	28	36	59	21	51	
IPO szakértői díjak	0	0	114	43	8	
Metrohouse Csoport akvizíciójának költségei					45	
MyCity indulási költség, setup fee					7	
Ügyvédi díjak	12	15	7	5	10	
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	9	12	13	16	91	
Telefon-, kommunikációs költségek	10	11	15	6	10	
Értékbecslés közvetlen költsége			12		5	
Szakmai szolgáltatási díjak			5		17	
Bank költség	7	10	16	6	8	
Összesen	439	549	753	356	709	950

Megjegyzés: az ingatlanközvetítéshez és a pénzügyi termékek közvetítéséhez kapcsolódóan az eladott áruk és szolgáltatások illetve az igénybe vett szolgáltatások között is találhatóak közvetlen típusú költségek. Az eladott áruk és szolgáltatások között a továbbszámolt, míg az igénybe vett szolgáltatások között a DH Csoport üzletágai által igénybevett szolgáltatások költségei szerepelnek.

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

Az igénybevett szolgáltatások értéke a 2013-as 439 millió Ft-ról 2015-re 753 millió Ft-ra emelkedett. 2015-ben ezek közül a legjelentősebb tétel az egyéb szakmai szolgáltatások voltak. Ezen a költség soron számolja el a DH Csoport többek között az IT fejlesztéshez, a marketing eseményekhez és reklámokhoz, a PR és elemzési tevékenységhez igénybevett szolgáltatásokat, de itt találhatóak többek között az adó- és pénzügyi tanácsadás, a pályázati és értékesítés támogatáshoz kapcsolódó szakértői díjak is. Ugyancsak jelentős tétel a bérelti díj és közös költség, amely költség a DH Csoport által használt nem saját tulajdonú ingatlanokhoz kapcsolódik. Pénzügyi termékközvetítés jutalék költsége soron az értékesítés támogatást végző tanácsadók jutaléka jelenik meg. Jelentős tételnek számít még a hirdetés- és reklám soron nyilvántartott marketing költségek, amelynek összege 2015-ben elérte a 76 millió Ft-ot. 2015-ben 114 millió Ft összegben merült fel olyan tanácsadói díj, amely a tőzsdei bevezetéshez kapcsolódik.

Az igénybevett szolgáltatások összege az 2016 első félévében jelentősen emelkedett, elérve a 709 millió Ft-ot, amely 353 millió Ft-os emelkedés a megelőző év azonos időszakához képest. A lengyel operáció konszolidálása következtében jelentős (mindegy 261 millió Ft) költségnövekmény keletkezett az igénybevett szolgáltatás soron az előző év azonos időszakához viszonyítva.

2016 első félévében a lengyelországi felvásárlással összefüggő akvizíciós költségek összege 45 millió Ft-ot tett ki, emellett 8 millió Ft-ot tett ki a Kibocsátással kapcsolatos szakértői díjak összege. Ugyancsak jelentős növekedést okozott a Smart ismertségének fellendítése céljából indított marketing kampány. A Smart hálózat további fejlődése érdekében a menedzsment arról döntött, hogy a franchise partnerektől befolyó marketing bevételeket meghaladó mértékben költ a Smart márkanév építésére egyszeri jelleggel. A DH Csoport 15 millió Ft-ot költött a Smart hálózat marketingjére, valamint 16 millió Ft tanácsadói sikerdíjat számolt el a hálózatépítéshez kapcsolódóan.

83. táblázat – Személyi jellegű ráfordítások

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó	2016. I-VI. hó - Pro Forma Kimutatás
Béreköltség	125	135	183	87	119	
Egyéb személyi jellegű juttatások	39	48	55	24	35	
Járulékok	41	45	60	28	40	
Összesen	205	229	298	140	194	197

Átlagos statisztikai létszám (fő)	43	45	56	56	82	
-----------------------------------	----	----	----	----	----	--

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A személyi jellegű ráfordítások értéke a 2013-2015 közötti időszakban 205 millió Ft-ról 298 millió Ft-ra emelkedett, amely 20%-os éves átlagos emelkedésnek felel meg. A DH Csoport statisztikai létszáma ezen időszak alatt folyamatosan emelkedett. Ennek oka az átlagos statisztikai létszám 56 főre emelkedése az új szolgáltatások (alapkezelés) és a Smart Ingatlan franchise rendszer működtetése érdekében.

2016 első félévében a személyi jellegű ráfordítások a megelőző év azonos időszakához képest 54 millió Ft-tal növekedtek, amit a magyar operáció 76 főre bővülése és a lengyelországi akvizíció magyaráz. A magyarországi leányvállalatok közül elsősorban az Impact Alapkezelő Zrt.-ben, a Társaságban nőtt a munkavállalói létszám, összesen 15 fővel, míg a Metrohouse Csoportban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 6 volt.

84. táblázat – Egyéb működési ráfordítások

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó	2016. I-VI. hó - Pro Forma Kimutatás
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	272	69	6	6	0	
Adók	9	14	15	9	8	
Követelések értékvesztése	31	13	9	3	37	
Behajthatatlan követelések leírása	48	8	5	4	4	
Befektetési célú ingatlan átértékelése					14	
Káresemény					1	
Selejtezés	4	0	0			
Bírságok	0	0	5	1	0	
Egyéb	7	9	22	4	4	
Összesen	371	114	62	27	67	208

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A DH Csoport ingatlan értékesítése esetén egyéb működési ráfordításként tartja nyilván a kivételkor keletkező, az értékesített ingatlan könyv szerinti értékével megegyező ráfordítást. Ennek értéke 2013-ban kiugróan magas - 272 millió Ft - volt, ami legnagyobb részben a Gellérthegy utcai székház konszolidációs körön kívülre történő eladásához kapcsolódott. A tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása sor 2014-es értéke is ingatlan eladáshoz kapcsolódik.

2013-ban jelentősebb összegű behajthatatlan követelés került leírásra a korábban két társaságnak nyújtott hitel behajthatatlanná válása miatt.

2016 első félévében 37 millió Ft összegben történt követelés értékvesztés elszámolás, amelyből 32 millió Ft a lengyel operáció 180 napon túl lejárt esedékességű követelése miatt képzett értékvesztés. A Pro Forma Kimutatásban szereplő számokban további 109 millió Ft, összesen 141 millió Ft követelés-leírás szerepel, amely korábbi évekről húzódó tételekhez kapcsolódott. A Cégcsoport tulajdonában lévő befektetési célú Budapest, XI. ker. Bartók Béla úti ingatlan átértékelése 14 millió Ft járul hozzá az egyéb működési ráfordítások növekedéséhez.

85. táblázat – Egyéb eredménykimutatás tételek

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Értékcsökkenés és értékvesztés	51	41	74	35	37
Pénzügyi műveletek eredménye	21	48	10	10	40
Tőkemódszerrel értékelt részesedések eredménye					481
Adófizetési kötelezettség	69	98	136	68	69
Halasztott adófizetési kötelezettség	3	3	19	5	61

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A nem befektetési célú ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A DH Csoport az értékvesztéshez szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti. A befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatban a Cégcsoport nem számol el terv szerinti értékcsökkenést.

A pénzügyi műveletek eredményére elsősorban a kapott kamatoknak valamint az értékpapírok árfolyamváltozásának van ráhatása. 2016 első félévében a pénzügyi műveletek eredménye megemelkedett. A pénzügyi bevételek között lett elszámolva a mintegy 55 millió Ft összegű badwill, amely a lengyelországi akvizíció során a Metrohouse Finance Sp. z o.o. és a Metrohouse Warszawa Sp. z o.o. megvételekor keletkezett, annak eredményeképp, hogy a Metrohouse Franchise Sp. z o.o. könyveiben szereplő ezen leányvállalatokban fennálló részesedés értéke alacsonyabb volt, mint a leányvállalatok nettó eszközértéke. A Cégcsoport hitelállományának növekedése következtében a fizetett kamatok összege is jelentősen növekedett.

A 2016 első felében tapasztalható magas tőkemódszerrel értékelt részesedések eredményének oka az ingatlanfejlesztésre létrehozott, a konszolidációba tőkemódszerrel bevont projektársaságokban fennálló, azok nettó eszközértékének növekedéséből adódó részesedések felértékelődése. Részletesen lásd a 9.4. fejezetben.

Az adófizetési kötelezettség legnagyobb részét a társasági adó fizetés teszi ki, ennek összege 2015-ben 91 millió Ft, 2016 első félévében 43 millió Ft volt. A fennmaradó összeg iparüzési adó fizetési kötelezettséghez kapcsolódik.

Eredményesség

A Cégcsoport eredménykimutatását táblázatos formában lásd a 78. táblázatban.

2013. és 2015. között a DH Csoport árbevétele a nagyon kedvező piaci fundamentumokkal párhuzamosan tudott emelkedni. A 2013-as 1 662 millió Ft-os árbevétele 2015-re elérte a 2 833 millió Ft-ot. 2016 első félévében a Cégcsoport árbevétele elérte a 2 003 millió Ft-ot, amely 49%-os növekedés a megelőző év azonos időszakához képest. Ennek a növekedésnek megközelítőleg a fele magyarázható a lengyel akvizícióval, valamint jelentős tétel a korábban már részletezett ingatlan értékesítésből származó bevétel. A magyar operáció organikus árbevétel emelkedése megközelítőleg 150 millió Ft volt ezen időszak alatt.

2013. és 2015. között a DH Csoport működési költségei kisebb ütemben nőttek, mint az árbevétele, ezért a jövedelmezőségi szintek jelentősen javulni tudtak a vizsgált időszakban – az árbevétel arányos működési eredmény hányad 32%-ról 39%-ra tudott emelkedni 2013-ról 2015-re. 2016 első félévében a Cégcsoport működési eredmény hányada 29%-ra mérséklődött. Ennek elsődleges oka a lengyelországi operáció jelenleg még lényegesen gyengébb teljesítménye és a Cégcsoportot az adott időszakban terhelő egyszeri tételek.

A DH Csoport adózott eredménye nagyon jelentősen – a 2013-ban tapasztalt 487 millió Ft-ról 2015-re

966 millió Ft-ra – emelkedett a 2013-2015-ös időszakban. 2016 első félévében az adózott eredmény elérte a 940 millió Ft-ot, amely a megelőző év azonos időszakához viszonyítva több mint kétszereződést jelent. A magas adózott eredmény oka részben a már említett tőke módszerrel értékelt részesedések eredménye.

9.4 Eszközök

86. táblázat – Eszközök

millió Ft	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.
Immateriális eszközök	20	14	53	85
Befektetési célú ingatlanok			1 324	1 646
Ingatlanok	75	589	469	509
Gépek és berendezések	54	102	47	58
Goodwill	19	19	19	832
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések				482
Pénzügyi eszközök	135	98	48	67
Halasztott adókövetelések	9	12	15	113
Befektetett eszközök	311	833	1 974	3 793
Készletek	15	5	8	10
Követelések	450	249	141	749
Pénzeszközök és értékpapírok	136	618	416	398
Forgóeszközök	600	872	565	1 157
Aktív időbeli elhatárolások	229	299	412	378
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 141	2 004	2 951	5 328

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

87. táblázat – Operatív ingatlanok, gépek és berendezések

millió Ft	Operatív ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
Bruttó érték - 2013	97	190	287
Halmazott értékcsökkenés - 2013	22	136	158
Nettó értéke - 2013	75	54	129
Bruttó érték - 2014	625	232	856
Halmazott értékcsökkenés - 2014	35	130	166
Nettó értéke - 2014	589	102	691
Bruttó érték - 2015	498	137	634
Halmazott értékcsökkenés - 2015	29	90	119
Nettó értéke - 2015	469	47	516
Bruttó érték - 2016. június 30.	543	137	681
Halmazott értékcsökkenés - 2016. június 30.	34	80	113
Nettó értéke - 2016. június 30.	509	58	567

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

88. táblázat – Befektetési ingatlanok

millió Ft	Befektetési ingatlanok
Bruttó érték - 2014	0
Valós érték változása - 2014	0
Nettó értéke - 2014	0
Növekedés és átsorolás - 2015	1 141
Valós érték változása - 2015	183
Nettó értéke - 2015	1 324
Növekedés és átsorolás - 2016. I-VI. hó	338
Valós érték változása - 2016. I-VI. hó	100
Csökkenés és átsorolás - 2016. I-VI. hó	-117
Nettó értéke - 2016. jún. 30.	1 646

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A DH Csoport konszolidált mérlegének eszköz oldalán 2 155 millió Ft ingatlan és 58 millió Ft gép és berendezés volt 2016. június 30-án. Az ingatlanállományból 1 646 millió Ft volt befektetési célú ingatlan, míg 509 millió Ft, nem befektetési céllal tartott, operatív ingatlan. 2016. folyamán a DH Csoport befektetési célú ingatlanállományának 2015-ben megkezdett jelentős, 183 millió Ft-os felértékelődése tovább folytatódott. 2016 első féléve folyamán független értékbecslés alapján a befektetési célú ingatlanok értékét 100 millió Ft-tal emelte a DH Csoport.

A Cégcsoport ingatlanállományában a legnagyobb könyv szerinti értékkel a nem befektetési célú Gellérthegy utcai színház szerepel. Az ingatlant 2011 decemberében vásárolta a Cégcsoport. 2012-2013 között az ingatlant egy konszolidációs körön belüli cég birtokolta, majd 2013 augusztusában az ingatlant megvette egy kapcsolt, konszolidációs körön kívüli társaság. Ez a társaság 2014 decemberében bekerült a konszolidációs körön belültre.

A Cégcsoport jelentős összegben értékesített ingatlant a Tájékoztató időpontjáig. A 2016. június 30-át követő események leírása a 9.9. fejezetben található.

89. táblázat – Befektetett pénzügyi eszközök, egyéb befektetett eszközök és goodwill

millió Ft	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.
MOL értékpapír EUR	14			
MNV EUR 4.40 kötvény				
PEMAK 15221	51	55	38	
OPUS 141.000 kötvény	28			
OPUS 138.000 kötvény	31	30		40
Kaució, óvadék	12		10	28
Pénzügyi eszközök összesen	135	84	48	67
Befektetések társult és közös vállalkozásban				482
Befektetett pénzügyi eszközök és egyéb befektetett eszközök összesen	135	84	48	549
Goodwill	19	19	19	832

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A pénzügyi eszközök legnagyobb részben a Cégcsoport által vásárolt OPUS kötvényből állnak. A pénzügyi eszközök összesen 2015-ben 48 millió Ft-ot tettek ki, majd 2016 első félévében 67 millió Ft-ra emelkedtek.

A befektetések társult és közös vállalkozásban tétel az Investment House Kft-ben lévő részesedéshez kapcsolódik. A DH Csoport ingatlanfejlesztési befektetésekkel rendelkezik MyCity márkanev alatt az Investment House Kft-n keresztül. A Kibocsátó 50%-os tulajdonrészrel rendelkezik az Investment

House Kft-ben, így tőkekonzolidációs módszerrel értékeli a társaságban és az annak tulajdonában lévő projektársaságokban lévő részesedését. Az Investment House Kft és annak projektársaságai a DH Csoport Féléves Beszámolójában 481,9 millió forintos értéken szerepelnek 2016. június 30-án, mint társult és közös vállalkozásokban való befektetések. Ezen felül a DH Csoport összesen 343,8 millió forint kölcsönt adott e társaságoknak, mint kapcsolt vállalkozásoknak 2016 első féléve során. Az Investment House Kft. (MyCity) és annak projektársaságai által tulajdonolt ingatlanok értékét IFRS szerint 1 588,0 millió forintos piaci összértéken tartja nyilván a Cégcsoport 2016. június 30-án, míg a társaságok konszolidált bankhiteleinek összege 238,8 millió forint volt, tulajdonosi kölcsöneik pedig 745,1 millió forintot tettek ki.

A mérlegben szereplő 19 millió Ft-os goodwill a Home Management Kft. nevű leányvállalathoz kapcsolódik, amely társaságban a Kibocsátónak 100%-os részesedése van. 2016 első félévében a goodwill értéke a lengyel akvizícióhoz kapcsolódóan jelentősen megemelkedett, elérve a 832 millió Ft-ot. A Kibocsátó a 15.3.4. fejezetben bemutatottak szerint 2016. április 21-én adásvételi szerződést kötött a lengyel Metrohouse Csoport megvásárlására. A megvásárolt társaságok könyv szerinti nettó eszközértéke 128 millió forint volt 2016. április 1-jén, míg a társaságok vételára 888 millió forintot tett ki, így 814 millió forint goodwill és 55 millió forint badwill keletkezett a tranzakció által a Kibocsátó pénzügyi kimutatásaiban.

90. táblázat – Követelések

millió Ft	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.
Vevőkövetelések	101	94	76	320
Kapcsolt követelések	320	139	0	349
Egyéb rövid lejáratú követelések	22	16	41	49
Társasági adó követelések	7	0	24	31
Követelések	450	249	141	749

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A DH Csoport követelésállományának legmeghatározóbb eleme a vevőkövetelések, ez 2015-ben 76 millió Ft-ot tett ki. 2016 első félévében ennek jelentős növekedése tapasztalható, melynek oka a lengyel operáció jelentősen magasabb vevőállománya. A lengyel cégek esetében alkalmazott fizetési határidő jellemzően 21 nap és 35 nap között alakul, amely lényegesen magasabb a magyar operáció esetén alkalmazottnál. További állománynövekményt jelentett Magyarországon a folyamatos teljesítésű szolgáltatások számlázási szabályainak változása. A 2016. január 1-től módosult Áfa tv. hatására egy hónappal korábban kerülnek elszámolásra a franchise díjak.

A 2014-ben még jelentős összegű kapcsolt tételeket a Cégcsoport 2015 folyamán rendezte, így ezen sor összege 2015 év végére nullára csökkent, majd 2016 első félévében 349 millió Ft-ra emelkedett. A kapcsolt követelések túlnyomórészt kölcsönköveteléseket teljesítenek meg, melyek elsősorban az Investment House Kft és az ingatlanfejlesztésekre létrehozott projektársaságok felé állnak fenn. A 2016. június 30-át követő események leírása a 9.9. részben található.

91. táblázat – Aktív időbeli elhatárolások

millió Ft	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	80	126	195	117
Költségek aktív időbeli elhatárolása	40	23	33	53
Speratív jutalék	109	150	185	208
Aktív időbeli elhatárolások összesen	229	299	412	378

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A Cégcsoport 2015. év végén 412 millió Ft aktív időbeli elhatárolással rendelkezett, amely 2016 első félévének végére 378 millió Ft-ra csökkent. Az aktív időbeli elhatárolásokon belül a legnagyobb tétel a bevételek aktív időbeli elhatárolása. Meghatározó tétel ezen túl a speratív jutalékokhoz kapcsolódó

elhatárolás. A Cégcsoport a várható speratív jutalék értékét a hitelfolyósítás időpontjában számolja el az IAS 18 standardoknak megfelelően.

92. táblázat – További eszközök

millió Ft	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.
Immateriális javak	20	14	53	85
Halasztott adó követelések	9	12	15	113
Készletek	15	5	8	10
Értékpapírok	0	352	0	0
Pénzeszközök	136	267	416	398

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A Cégcsoport mérlegében lévő immateriális javak, melyek értéke 2015. év végén 53 millió Ft-ot, majd 2016 első félévének végén 85 millió Ft-ot tett ki, legnagyobb részben a Cégcsoport által használt szoftverekhez kapcsolódnak. Emelkedésének oka elsősorban az új controlling rendszer bevezetése.

A halasztott adó számítása során a DH Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a DH Csoport. A halasztott adót a DH Csoport 10% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adóalapra vetített adómérték várhatóan 10% lesz. 2015. év végén a DH Csoport mérlegében 15 millió Ft halasztott adó szerepelt. A halasztott adókövetelések állományának 2016 első féléves jelentős növekedése a lengyelországi akvizíció révén megszerzett cégek korábbi működése során keletkezett, elhatárolt negatív adóalapokra számított halasztott adókövetelés-állományra vezethető vissza.

Az értékpapírok között 2014. év végén 352 millió Ft értékben tartott nyilván a DH Csoport értékpapír befektetéseket a Raiffeisen Kamat Prémium Rövid Kötvény Alapon keresztül. Ezt az értékpapír állományt a DH Csoport 2015 során értékesítette, így 2015 év végére az értékpapír állomány nullára csökkent, melynek értéke 2016 első féléve folyamán nem változott.

A DH Csoport mérlegében lévő készpénz állomány évről évre folyamatosan emelkedett, 2015-ben elérte a 416 millió Ft-ot. 2016 első féléve folyamán a készpénz állomány némileg csökkent, 398 millió Ft-ra. A DH Csoport menedzsmentjének véleménye szerint ebből 60-80 millió Ft tekinthető a működéshez feltétlenül szükséges készpénz állománynak.

A Cégcsoport a pénzügyi kimutatásaiban szereplő eszközök mellett összesen 21 darab ingatlant bérel Magyarországon elsősorban saját üzemeltetésű irodái számára összesen évi 81 millió Ft bérleti díjért, valamint 11 darab személygépjárművet lízingel összesen évi 7 millió Ft lízingdíj ellenében.

9.5 Források

93. táblázat – Források

millió Ft	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.
Jegyzett tőke	3	150	153	153
Tőketartalék	0	0	9	9
Átváltási tartalék	0	0	0	-6
Eredménytartalék	176	235	558	1 278
Tárgyévi eredmény	487	734	967	940
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	1	0	0	0
Saját tőke	666	1 119	1 688	2 374
Céltartalékok	0	0	0	0
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	0	221	495	904
Halasztott adó kötelezettségek	13	18	39	104
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	19	13	10	18
Hosszú lejáratú kötelezettségek	32	252	544	1 026
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0	36	114	478
Szállítók	27	12	35	89
Kapcsolt kötelezettségek	26	170	11	620
Egyéb adókötelezettségek	13	20	32	53
Egyéb kötelezettségek	171	194	209	229
Társasági adó kötelezettségek	10	10	26	22
Rövid lejáratú kötelezettségek	247	442	427	1 491
Kötelezettségek	279	694	971	2 517
Passzív időbeli elhatárolások	195	191	293	436
FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 141	2 004	2 951	5 328

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

94. táblázat – A saját tőke alakulása

millió Ft	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredményt artalék	Átértékelési tartalék	Any- vállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2013. december 31-én	3		663		666	1	666
Osztalék			-300		-300	-2	-302
Tőkeemelés	147		-147		-		-
Teljes átfogó jövedelem			734		734	2	735
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel			19		19		19
Egyenleg 2014. december 31-én	150		969		1 119	0	1 119
Osztalék			-405		-405		-405
Tőkeemelés	3	9	0		13		13
Teljes átfogó jövedelem			967		967	-1	966
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel			-6		-6	1	-4
Egyenleg 2015. december 31-én	153	9	1 525		1 688	0	1 688
Osztalék			-248		-248		-248
Tőkeemelés			0		0		0
Teljes átfogó jövedelem			940	-6	934		934
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel							
Egyenleg 2016. június 30- án	153	9	2 218	-6	2 374		2 374

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A Társaság jegyzett tőkéje a 2013-as 3 millió Ft-os szintről 2014-ben, a Társaság zártkörű részvénytársasággá történő átalakulásával összefüggésben 150 millió Ft-ra emelkedett, majd 2015-ben további tőkeemelések hatására elérte a jelenlegi szintet. A jegyzett tőke-emelés az eredménytartalék terhére lett elszámolva. 2013-ról 2014-re, majd 2014-ről 2015-re a Cégcsoport konszolidált saját tőkéje jelentősen nőtt, ugyanis mind 2014, mind 2015 során a Cégcsoport teljes átfogó jövedelme nagy mértékben meghaladta az általa kifizetett osztalék összegét. A DH Csoport konszolidált saját tőkéje 2015. év végén elérte az 1 688 millió Ft-ot. A saját tőke 2016 első félévének végén 2 374 millió Ft volt.

A tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel tételek olyan részesedések megvásárlásához kapcsolódnak, ahol a Cégcsoport a tranzakciót megelőzően irányító részesedéssel rendelkezett és a vételár meghaladta a könyv szerinti értéket. Ekkor nem goodwill-ként, hanem közvetlenül a saját tőke részeként kerül elszámolásra a különbözet.

2015-ben a vezetői javadalmazási rendszer átalakításra került. Ennek keretében Gay és Doron Dymshiz összesen 3 millió Ft jegyzett tőke emelést hajtott végre a Duna House Holding Nyrt-ben (30 000-30 000 db törzsrészvény), 9 millió Ft árszió befizetése mellett, melynek eredményeként ársziós tőkeemeléssel 12 millió Ft összeget fizettek be, melyért 60.000 db „A” sorozatú törzsrészvény került kibocsátásra.

2015-ben a Társaság 1000 db osztalékelsőbbbségi Dolgozói Részvényt bocsátott ki névértéken összesen 50 ezer Ft-ért. A Dolgozói Részvények a vezetői javadalmazási rendszer átalakítása érdekében kerültek kibocsátásra.

A 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 valamint a tőkemódszerrel konszolidációba bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvényeket 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 adózás utáni eredmény negatív. A Dolgozói Részvényekhez kapcsolódó további részleteiről lásd a 4.1.5. fejezetet, míg a vezetők Kibocsátóban birtokolt tulajdonrészét illetően a 12.3. fejezetet.

2015-ben 405 millió Ft osztalék került jóváhagyásra. A 2014. évi konszolidált IFRS eredmény 6%-ának megfelelő összeg (44,1 millió Ft) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 360,9 millió Ft a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

2016-ban 248 millió Ft osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2015. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált IFRS eredmény 6%-ának megfelelő összeg az elsőbbségi részvényeseket (a Dolgozói Részvények tulajdonosait) illeti, míg 200 millió Ft a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék. Az osztalékpolitikától eltérő döntés oka, hogy a lengyel tranzakcióhoz kapcsolódó – alább részletezett – saját részvényvásárlás a tulajdonosok számára ugyanolyan tőke kivonást jelent, mint egy osztalékfizetés.

A Társaság a Metrohouse Csoport 2016 áprilisában lebonyolított akvizíciója során, a korábbi tulajdonos MKC Investments Sp. z.o.o.-nak fizetendő vételár egy részét saját részvényekkel egyenlítette ki. Az összesen 91 500 db, 50 Ft-os névértékű törzsrészvény megszerzése révén az MKC Investments Sp. z.o.o. a Társaságban 2,99%-os résztulajdonossá vált.

95. táblázat – Hosszú lejáratú kötelezettségek

millió Ft	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	0	221	495	904
Halasztott adó kötelezettségek	13	18	39	104
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	19	13	10	18
Hosszú lejáratú kötelezettségek	32	252	544	1 026

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A hosszú lejáratú kötelezettségek között a legjelentősebb tétel a bankoktól kapott hitel, amelyet az alábbi tábla részletez.

96. táblázat – Term hitelek

Hitel nyújtó	Raiffeisen Bank Zrt.	Raiffeisen Bank Zrt.	Raiffeisen Bank Zrt.
Hitel célja	Ingatlan vásárlás finanszírozása	Ingatlan vásárlás finanszírozása	Metro Csoport megvásárlása
Kölcsön összege – 2016 jún. 30. (millió Ft)	126	411	602
Hitelfelvétel időpontja	2015. június	2015. júniustól kezdődően	2016. április
Hitel lejárat időpontja	2021. augusztus	2022. február	2021. március
Főbb biztosítékok*	Ingatlanokon alapított jelzálogjog	Ingatlanokon alapított jelzálogjog	

**A Cégcsoport által nyújtott készfizető kezességén túlmenően*

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A Cégcsoportnak 2016. június 30-án 1 382 millió Ft kölcsönből származó kötelezettsége volt összesen, amelyből 904 millió Ft hosszú- és 478 millió Ft rövid lejáratú kötelezettségként volt nyilvántartva. Ebből 113 millió Ft egy folyószámlahitelhez, 131 millió Ft kötvényből származó kötelezettséghez, 1 139 millió Ft pedig a fenti három hitelhez kapcsolódik. A három hitelt a Raiffeisen Bank Zrt. nyújtja, a hitelszerződéseket a Tájékoztató 15.2.1. fejezete mutatja be részletesen. A három hitelből kettő ingatlanvásárlást finanszíroz, míg egyet a lengyel akvizíció finanszírozására nyújtotta a bank. A Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló beruházási és fejlesztési hitelekkel kapcsolatos kötelezettségek összegéből a Tájékoztató időpontjáig 375 millió Ft-ot visszafizetett a Társaság.

A 2013-ban GDD Commercial Kft. által a Növekedési Hitelprogram (NHP) keretében felvett, majd 2014-ben a GDD Commercial Kft. kibocsátó általi megvásárlása következtében konszolidációs körön belülrre került FHB hitel, melynek összege 2014. december 31-én 256 millió Ft volt, 2015 júniusában refinanszírozásra került. Az új finanszírozó bank a Raiffeisen Bank Zrt., amely ennek a hitelnek a refinanszírozására 150 millió Ft-ot biztosított, amely ugyancsak NHP hitel és ingatlanvásárlás finanszírozására használható fel. A hitel biztosítéka a megvásárolt ingatlanokra bejegyzett jelzálogjog.

A DH Csoport a Metrohouse Csoport megvásárlásának finanszírozása céljából 680 millió Ft hitelt hívott le a Raiffeisen Bank Zrt-től 2016 első féléve folyamán, a fennálló tartozás összege 602 millió Ft volt 2016. június 30-án.

A lengyel akvizíció kapcsán a Cégcsoport konszolidált mérlegébe került egy, a lengyel operáció által korábban kibocsátott kötvényből származó kötelezettség. A kötvény fennmaradó tőkeösszege 2016 első félévének végén 131 millió Ft volt, a lejárat ideje 2016. november 16.

A tőkemódszerrel konszolidált Investment House Kft. (MyCity) 2016 júniusában további 300 millió Ft összegben szerződött le hitelkeretre a Raiffeisen Bank Zrt-vel. A hitel építési telek részbeni refinanszírozására szolgál és 2016 júliusában történt meg a lehívás 280 millió Ft értékben. A hitel biztosítékeként a Cégcsoport készfizető kezességet vállalt.

A halasztott adó kötelezettség a 9.4. fejezetben bemutatott halasztott adó követeléssel analóg módon, de ellentétes előjelű eltérés esetén kerül megállapításra. A halasztott adókötelezettségek állományának 2016 első félévében történt jelentős növekedése a Home Line Center Kft. befektetési célú ingatlanjainak illetve a tőkemódszerrel konszolidációba bevont Investment House Kft-ben fennálló részesedés ártértékeléséből adódó visszaforduló időbeli különbözetekre számított adófizetési kötelezettségre vezethető vissza.

A DH Csoport 2016. június 30-án 18 millió Ft egyéb hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezett. Ez a kötelezettség autólízingből és ügyviteli szoftverhez kapcsolódó pénzügyi lízingből ered.

97. táblázat – Rövid lejáratú kötelezettségek

millió Ft	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0	36	114	478
Szállítók	27	12	35	89
Kapcsolt kötelezettségek	26	170	11	620
Egyéb adókötelezettségek	13	20	32	53
Társasági adó kötelezettségek	10	10	26	22
Egyéb kötelezettségek	171	194	209	229
Rövid lejáratú kötelezettségek	247	442	427	1 491

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A rövid lejáratú hitelek között a bankok által nyújtott hitelek és a kötvény egy éven belül esedékes része, illetve a folyószámlahitel található, melyeknek összege 2016. félév végén 478 millió Ft volt.

A rövid lejáratú kötelezettségek közül a legjelentősebb tétel a kapcsolt kötelezettségek, aminek fél év végi egyenlege 620 m Ft-ot tettek ki. A kapcsolt kötelezettségek jelentős növekedésének oka, hogy a végső tulajdonosok azt a döntést hozták, hogy a Cégcsoport kitűzött céljainak elérése érdekében, a tavaly meghíúsult tőzsdei kibocsátást kiváltandóan saját maguk bocsátják rendelkezésre a szükséges forrásokat kölcsön formájában. A kapcsolt kötelezettségek között 260 millió Ft összegben volt a mérlegben a lengyel tranzakció kapcsán visszavásárolt saját részvétellyel kapcsolatos kötelezettség. A Tájékoztató időpontjáig 228 millió Ft kapcsolt kölcsön visszafizetésre került a 9.9. fejezetben foglaltak szerint. Ezekon a kölcsönökön túlmenően 36 millió Ft Dolgozói Részvényre jutó osztalék kötelezettség volt megtalálható, amely negyedévente egyenlő részletekben kerül kifizetésre.

Amennyiben olyan ingatlanbefektetési lehetőség merül fel a jövőben, amely finanszírozására az idő rövidege miatt a Raiffeisen Bank Zrt-től felvett hitelkeretek nem hívhatóak le, úgy az Értékesítő Részvényes további rövid távú kölcsönt nyújthat piaci alapon a társult és közös vezetésű vállalkozásoknak és ezzel emelkedhet a kapcsolt kötelezettségek könyv szerinti értéke.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke 2016. június 30-án elérte a 229 millió Ft-ot. Ennek jelentős részét az ingatlan kezelési tevékenységhez kapcsolódó bérlőktől kapott kaució (75 millió Ft) és a lakás tulajdonosok elszámolási számlája (92 millió Ft) teszik ki.

98. táblázat – Passzív időbeli elhatárolások

millió Ft	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	162	125	170	249
Költségek passzív időbeli elhatárolása	32	62	108	175
Kapott támogatások	1	5	14	12
Passzív időbeli elhatárolások összesen	195	191	293	436

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A DH Csoport 2016. június 30-án 436 millió Ft összegben rendelkezett passzív időbeli elhatárolásokkal. Ezek közül a legjelentősebb tétel a franchise belépési díjak elhatárolásához kapcsolódik.

9.6 Cash-flow kimutatás

99. táblázat – Cash-flow kimutatás

millió Ft	2013	2014	2015	2015. I- VI. hó	2016. I- VI. hó
Adózott eredmény	487	735	966	422	940
Tárgyévi értéksökkenés	51	41	74	35	37
Halasztott adó	3	2	18	5	-33
Befektetési célú ingatlan átértékelése			-183	-20	-100
Részesedések tőkemódszerrel való értékelése					-481
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye	-55	-	-	-	
Készletek változása	-8	10	-4	-3	-2
Vevő és egyéb követelések változása	-110	201	108	115	-608
Aktív időbeli elhatárolások változása	-89	-70	-113	-139	34
Szállítók változása	16	-16	24	32	54
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	-6	195	-126	42	651
Passzív időbeli elhatárolások változása	21	-4	101	30	143
Működő tőke változása	-177	316	-10	77	272
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	309	1 095	865	520	636
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-67	-566	-1 027	-322	-340
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	325	-	-	-	
Részesedések beszerzése					-839
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	258	-566	-1 027	-322	-1 179
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	-	256	353	71	773
Tőkebefizetés			13	0	
Értékpapír vásárlás/ értékesítés	-	-352	352	352	
Osztalék fizetése	-541	-302	-405	-405	-248
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	-541	-398	312	18	525
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	26	131	149	216	-18
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	110	136	267	267	416
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	136	267	416	483	398

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A DH Csoport jelentősen javuló jövedelmezősége és működő tőke pozíciójának javulása eredményeként a működési cash flow jelentősen, a 2013-as 309 millió Ft-os szintről 2014-re 1 095 millió Ft-ra javult, majd a kapcsolt tételekhez kapcsolódó működő tőke pozíció változása valamint a befektetési célú ingatlanok átértékelése következtében 2015-ben 865 millió Ft-ra csökkent. 2016 első félévében a megemelkedett adózott eredmény cash-flow növelő hatását részben kompenzálta az Investment House Kft. (MyCity) részesedésének és befektetési ingatlan átértékelés miatti korrekció, valamint a vevőállomány jelenetős növelése. Mindezek következtében a működési cash flow a megelőző év azonos időszakához képest 116 millió Ft-tal emelkedett, 636 millió Ft-ra.

A befektetési cash flow-t 2015-öt megelőzően legnagyobb részben a Gellérthegy utcai székházzal kapcsolatos tranzakció mozgatta. 2013-ban az ingatlan kikerülésekor a befektetési cash flow jelentős pozitív, míg bekerülésekor – 2014-ben – jelentős negatív értéket vett fel. 2015 első félévében a befektetési cash flow 322 millió Ft-os negatív egyenleget mutatott, amely befektetési ingatlan vásárlásból ered. 2015-ben a már bemutatott ingatlanberuházások következtében jelentős összegű (1 027 millió Ft) készpénz kiáramlás volt tapasztalható. 2016 első félévében további ingatlanvásárlás, valamint a lengyel akvizíció finanszírozása jelentősen negatív beruházási cash flow-t vont maga után (1 179 millió Ft).

A finanszírozási cash flow 2013-ban és 2014-ben jelentős negatív értéket mutatott. 2013-ban az 541 millió Ft-nyi osztalékfizetés csökkentette a DH Csoport készpénz állományát. 2014-ben jelentős összegű osztalékfizetés és értékpapír vásárlással szemben a DH Csoport hitelfelvétellel növelte a finanszírozási cash flow-ját, amelyek eredményeként ennek értéke -398 millió Ft volt. 2015-ben a finanszírozási cash flow pozitívba fordult. Ebben az évben a 405 millió Ft-os osztalék kifizetés mellett jelentős összegű – 352 millió Ft – értékpapír került értékesítésre, valamint 353 millió Ft összegben hitel került lehívásra. 2016 első féléve folyamán a Cégcsoport újabb 773 millió Ft hitelt hívott le

részben a lengyel akvizíció, részben pedig ingatlanok vásárlásának részbeni finanszírozására. Ebben az időszakban a DH Csoport 248 millió Ft osztalékfizetéséről határozott.

A fentiek eredményeként 2013-ban és 2014-ben a DH Csoport 26 millió Ft-tal illetve 131 millió Ft-tal tudta növelni a készpénzállományát. 2015-ben a jövedelmezőség jelentős javulása és a hitelfelvétel eredményeként a Cégcsoport még a jelentős tárgyi eszköz vásárlás valamint működő tőke változás ellenére is 149 millió Ft készpénzt termelt. 2016 első félévében a jelentős beruházások, osztalékfizetés és egyéb tételek következtében a társaság készpénzállománya 18 millió Ft-tal csökkent.

9.7 Működő tőke

100. táblázat – A DH Csoport működő tőkéje és pénzeszköz állománya

millió Ft	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.
Készletek	15	5	8	10
Követelések (kapcsolt tételek nélkül)	130	110	141	401
Aktív időbeli elhatárolások	229	299	412	378
Rövid lejáratú kötelezettségek (kapcsolt tételek és hitelek nélkül)	221	236	302	393
Passzív időbeli elhatárolások	195	191	293	436
Működő tőke (kapcsolt tételek nélkül)	-43	-14	-33	-40
Kapcsolt követelések	320	139	0	349
Kapcsolt kötelezettségek	26	170	11	620
Kapcsolt tételek egyenlege	294	-31	-11	-272
Pénzeszközök	136	267	416	398

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A DH Csoport működő tőke pozíciója a Cégcsoport alacsony készlet és követelés állománya miatt 2013-2015-ös időszakban enyhén negatív egyenleget mutatott. A kapcsolt tételek 2015-re rendezésre kerültek, így ezek szintje nulla közelébe süllyedt. Ezzel párhuzamosan a Cégcsoport pénzeszköz állománya is folyamatosan emelkedett.

2016 első félévében a működő tőke pozíció megmaradt enyhe negatív szinten. A kapcsolt tételek nőttek a korábbi időszakhoz képest, a készpénzállomány pedig enyhe csökkenést mutatott.

A Kibocsátó kijelenti, hogy véleménye szerint a Cégcsoport működőtőkéje elegendő jelenlegi szükségleteire.

9.8 Tőke- és forrásszerkezet

Az alábbi táblázat a Cégcsoport forrásszerkezetét mutatja be. A legfrissebb adatok a Cégcsoport 2016. június 30. napjával végződő részidőszaki, auditált, IFRS szerinti pénzügyi kimutatásaiból származnak.

101. táblázat – Tőke- és forrásszerkezet

millió Ft	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. dec. 31.	2016. jún. 30.
Hosszú lejáratú kötelezettségek	32	252	544	1 026
Rövid lejáratú kötelezettségek	247	442	427	1 491
Kötelezettségek összesen	279	694	971	2 517
Passzív időbeli elhatárolások	195	191	293	436
Jegyzett tőke	3	150	153	153
Tőketartalék	0	0	9	9
Értékelési tartalék				-6
Felhalmozott eredmény	663	969	1 525	2 218
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	1	0	0	0
Saját tőke	666	1 119	1 688	2 374
Források összesen	1 141	2 004	2 951	5 328

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A DH Csoport hosszú és rövid lejáratú kötelezettség állománya 2016. június 30-án 2 517 millió Ft, passzív időbeli elhatárolás állománya 436 millió Ft, míg a saját tőke állománya pedig 2 374 millió Ft volt.

A Raiffeisen Bank Zrt.-vel kötött, a Tájékoztató 15.2.1. fejezetében bemutatott hitelszerződés értelmében a Társaság által kifizethető osztalék összegét korlátozza a bank az alábbiak szerint: a Cégcsoport konszolidált IFRS szerinti saját tőkéjének osztalékfizetést követően el kell érnie i) a konszolidált mérlegfőösszeg 50 százalékát, és ii) 1.119.125.000,- Ft plusz az Új Részvények kibocsátási értékét, de legfeljebb 2,5 milliárd Ft-os értéket. Amennyiben a saját tőke összege eléri a 2,5 milliárd forintot, akkor kizárólag a i) pontban leírtak alkalmazandók. A feltétel nem teljesülése esetén a Raiffeisen Bank Zrt. jóváhagyása szükséges az osztalékfizetéshez. A Cégcsoportnak az előbbieken kívül nincs tudomása egyéb olyan korlátozásokról, amely a tőkeforrások felhasználását, illetve a DH Csoport üzleti tevékenységét akár közvetlenül, akár közvetve jelentősen befolyásolná.

A 2016. június 30. napját követő változásokat jelen Tájékoztató 9.9. fejezete foglalja össze. A Cégcsoport tőkehelyzetében 2016. június 30. napját követően a jelen Tájékoztató lezárásának időpontjáig negatív változás nem következett be.

A DH Csoport a 2015-ös üzleti eredménye után 200 millió Ft törzsrészvényre jutó osztalékot fizetett ki. A Dolgozói Részvényekre jutó osztalék összege 48 millió Ft, amelyből 2016. június 30-án 36 millió Ft kötelezettség állt fent. A fennmaradó összeg három egyenlő részletben (2016. szeptember 30-án, 2016. december 31-én, 2017. március 31-én) kerül kifizetésre. Az osztalék összegét a 2015. december 31-i saját tőke értéke tartalmazza, míg a 2016. június 30-i saját tőke értéke már nem tartalmazza.

9.9 2016 június 30 után történt jelentős változások

A Kibocsátó Éves Beszámolója és Féléves Beszámolója 2016. június 30-ig tartalmaznak konszolidált auditált pénzügyi adatokat. Jelen fejezet a 2016. június 30. után bekövetkezett lényeges változásokat foglalja össze.

A Cseh Operáció megvásárlása

A Társaság egyik anyavállalata, a Medasev International 2010-ben indította el a csehországi tevékenységet, ahol jelenleg megközelítőleg 45 értékesítő végez ingatlanközvetítést. A DUNA HOUSE FRANCHISE s.r.o. 80%-át megtestesítő tulajdonosi részesedés a 15.2.6. fejezetben bemutatott adásvételi szerződés értelmében 2016. szeptember 2-án a Kibocsátó tulajdonába került. Az üzletrész vételára 10 millió forint volt. Az adásvételt követően 2016. szeptember 14-én a Kibocsátó a korábbi tulajdonosok cseh leányvállalatokkal szemben fennálló teljes követelésállományát megvásárolta névértéken, 205 millió forint (18,0 millió cseh korona) ellenében. A követelés vételára 2016. szeptember 19-én került kifizetésre. A Kibocsátó vállalta, hogy a megvásárolt követelés teljes összegét közvetve vagy közvetlenül a Cseh Operációban történő tőkeemelésre fordítja. A csehországi tevékenység bár jelentős növekedéssel a 2014. évi 7,5 millió cseh korona árbevételt követően 2015-ben 14,1 millió cseh korona (megközelítőleg 160 millió forint) árbevételt ért el, jelenleg még nem jelentős a Cégcsoport méretéhez képest. Míg a Cseh Operáció 2014-ben 40 millió Ft (3,6 millió cseh korona) adózás előtti veszteséget termelt, 2015-ös adózás előtti vesztesége 23 millió forintra (2,0 millió cseh korona) csökkent.

A Hunor utca 24 Kft. megvásárlása

2016. szeptember 16-án az Investment House Kft. 50%-os részesedést szerzett a Hunor utca 24 Kft.-ben, amely két fejlesztési telek tulajdonosa. Az 50%-os részesedés vételára 1,5 millió forint volt, amely megegyezett a megvásárolt üzletrészhez tartozó törzstőke névértékével. A társaság által birtokolt telkek független értékbecslő által 2016. január 16-án becsült piaci értéke 601 millió forint volt. A tranzakció dátumakor a projekt cég bankhiteleinek összege 130 millió forint volt. Az

Investment House Kft. további, nagyságrendileg 40 millió forint kölcsönt nyújtását vállalta a projektársaságnak a tranzakciót követően, melyet saját készpénzállományából finanszírozott.

Az ILBA sikeres jegyzése

Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap néven létrehozott első magyarországi lakóingatlan alap tájékoztatóját az MNB 2016. július 22-én engedélyezte, az alap 2016. augusztus 1. és 3. között a Concorde Értékpapír Zrt, mint forgalmazó részvételével zajló nyilvános forgalomba hozatala során összesen a megcélzott 1 022 millió Ft értékben került sor befektetési jegyek értékesítésére.

Az ILBA nettó eszközértéke 2016. szeptember 16-án 1 043 millió Ft volt.

Befektetési ingatlanok értékesítése

2016. június 30-át követően összesen 680 millió Ft könyv szerinti értékű befektetési célú ingatlant értékesített a Cégcsoport az ILBA részére. Az ingatlantranzakciók 2016. június 30-i könyv szerinti értéken történtek, az ingatlanok vételára szeptember 15-ig befolyt. A könyv szerinti érték megállapítására az ILBA üzleti összeférhetlenség kezelésére vonatkozó eljárási rendjének szabályai szerint két független értékbecslő által meghatározott piaci ár közül az alacsonyabb értéken került sor.

A Cégcsoport további 135 millió Ft eladási áron értékesített befektetési célú ingatlanokat független felek részére és 65 millió Ft eladási árú ingatlan értékesítése volt folyamatban 2016 szeptember 15-én.

Kapcsolt kötelezettségek visszafizetése

A Cégcsoport 2016. szeptember 16-ig a Medadston Holding-gal és a Severican Holding-gal szemben fennálló kötelezettségeit teljes mértékben visszafizette összesen 228 millió Ft-nak megfelelő értékben.

Bankhitelek visszafizetése

A Cégcsoport 2016. szeptember 15-ig összesen 375 millió Ft bankhitelt fizetett vissza a Raiffeisen Bank Zrt. részére.

10. A TÁRSASÁG MŰKÖDÉSÉRE IRÁNYADÓ JOGI SZABÁLYOZÁS

Az alábbi fejezet a Társaság működésére, illetve a Cégcsoport pénzügyi eredményeit tekintve legfontosabb tevékenységeire irányadó főbb jogszabályokat mutatja be (ezért a Cseh Operációra irányadó szabályozás nem kerül bemutatásra). Az alábbi összefoglaló csupán áttekintő jellegű, ezért a Társaság működésére irányadó részletes szabályokat az alábbi jogszabályok és a bennük hivatkozott további jogszabályok tartalmazzák.

10.1 A Társaság szervezetére és működésére irányadó alapvető jogszabályok

A Társaság szervezetét és működését, valamint a részvényesek és a vezető tisztségviselők jogait, kötelezettségeit és felelősségét a Ptk. szabályozza. A Társaságnak a vonatkozó jogszabályokkal összhangban történő működését a Fővárosi Törvényszék mint cégbíróság felügyeli.

A Társaság működésére irányadó továbbá a Tpt., ideértve többek között a nyilvános forgalomba hozatalra, a nyilvánosan működő részvénytársaságok tájékoztatási kötelezettségeire, a szavazati jogok bejelentésével kapcsolatos kötelezettségekre, a nyilvánosan működő részvénytársaságokban történő befolyásszerzésre, a bennfentes kereskedelemre és piacbefolyásolásra vonatkozó szabályokat.

Tekintettel arra, hogy a Társaság Részvényei a BÉT terméklistájára felvételre kerültek, a Társaság működésére a BÉT szabályzatai és rendelkezései is irányadók.

Keretjelleggel további általános szabályokat tartalmaz ugyancsak a Ptk., amely a személyek alapvető vagyoni és személyi viszonyait szabályozza.

10.2 A Cégcsoport legfontosabb magyarországi tevékenységeire irányadó alapvető jogszabályok

10.2.1 Ingatlanközvetítés

A Cégcsoport Magyarország egyik legjelentősebb ingatlanközvetítői szereplője.

Az üzletszerű ingatlanközvetítési tevékenység folytatásának feltételeiről a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló, 23/2013. (VI. 28.) NGM rendelet tartalmaz előírásokat.

Az üzletszerű ingatlanközvetítési tevékenység keretfeltételeire vonatkozóan a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló, 2009. évi LXXVI. törvény, valamint a Ptk. az irányadó.

10.2.2 Hitel- és biztosításközvetítés

A Cégcsoport pénzügyi közvetítéssel foglalkozó leányvállalatai által hitelintézetekkel és biztosítókkal kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. Ennek keretében lakáshiteleket, lakás előtakarékosági termékeket és biztosítási termékeket kínál. Ezen szolgáltatások magukban foglalják az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos tanácsadást és a teljes körű ügyintézés is. A fenti pénzügyi szolgáltatások közvetítésével kapcsolatban figyelembe kell venni a Hpt. 2016. tavaszán hatályba lépő rendelkezését, amely a közvetítői díj mértékét maximálta (Hpt. 69. §). Ennek értelmében jelzáloghitel

közvetítói tevékenységet végző független közvetítőt (ideértve a többes ügynököt is) megillető közvetítói díj mértéke nem haladhatja meg az adott jelzáloghitel folyósításakor, illetve ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing nyújtásakor meghatározott tőketartozás (pénzügyi lízing esetében ideértve a maradványértéket is) kettő százalékát.

Fennálló jelzáloghitel-szerződés, illetve ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízingszerződés módosítása során eljáró független közvetítő (ideértve a többes ügynököt is) tekintetében a közvetítói díj mértéke nem haladhatja meg a jelzáloghitel-szerződés módosításakor fennálló tőketartozás, illetve lízingszerződés alapján fennálló tartozás (ideértve a maradványértéket is) kettő százalékát.

A fenti tevékenységek keretfeltételeire, illetve részletes szabályozására a Hpt., a biztosítási tevékenységről szóló 2014. évi LXXXVIII. törvény, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló, 2009. évi LXXVI. törvény, valamint a Ptk. az irányadó.

10.2.3 Az Impact Alapkezelő Zrt. és az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap működésére irányadó alapvető jogszabályok

Az Impact Alapkezelő Zrt. és az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap működésének alapvető szabályait a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény tartalmazza.

10.3 A Cégcsoport legfontosabb lengyelországi tevékenységeire irányadó alapvető jogszabályok

Az ingatlanközvetítói és a hitelközvetítói szolgáltatási ágazatok tevékenységét a lengyel jogszabályok pillanatnyilag nem szabályozzák szigorúan. Az ilyen szolgáltatásokat nyújtó vállalkozásoknak nem kell külön engedélyt vagy más hatósági felhatalmazást beszereznie. A nem szektor specifikus jogszabályok közül e tevékenységekre elsősorban a lengyel versenytörvényben meghatározott, valamint a személyes adatok védelmére vonatkozó előírások vonatkoznak. Az előzőeken túl, amennyiben a Metrohouse Csoport tagjai hitelközvetítói szolgáltatásokat végeznek, akkor az ügyfeleknek kölcsönt nyújtó bankokkal fennálló megállapodásaik a lengyel banktörvény tevékenység-kiszervezésre vonatkozó szabályainak hatálya alá tartoznak.

A következő rész a fentiekben meghatározott üzleti tevékenységekre vonatkozó lényeges jogszabályokat ismerteti.

10.3.1 Az ingatlanközvetítói tevékenység deregulációja

2014. január 1-jén hatályba lépett az ingatlankezelésről szóló 1997. augusztus 21-i lengyel törvény módosítása, amely következtében az ingatlanközvetítói tevékenység részletes jogi szabályozása megszűnt Lengyelországban. A dereguláció következtében az ingatlanközvetítói szolgáltatások nyújtása nem igényel semmilyen különleges engedélyt vagy más hatósági felhatalmazást. A szabályok alapján az ingatlanközvetítőknek csupán az alábbi feltételeknek kell megfelelnie: teljes, korlátlan cselekvőképesség, büntetlen előélet meghatározott bűncselekmények tekintetében, valamint felelősségbiztosítás az ingatlanközvetítők és felügyeletüket ellátó munkáltatóik e tevékenységükkel okozott károk fedezésére.

10.3.2 Fogyasztói hitelekre irányadó szabályozás

A fogyasztói hitelről szóló 2011. május 12-én elfogadott lengyel törvény, amely az

Európai Parlament és a Tanács fogyasztói hitelmegállapodásokról és a 87/102/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2008/48/EK irányelvét (2008. április 23.) implementálja, meghatározott követelményeket támaszt a fogyasztókkal kötött hitelszerzésekkel kapcsolatban. Ezeket nemcsak a hitelezőknek, hanem a hitelközvetítőknek is be kell tartaniuk, úgy mint: (i) annak kötelezettségét, hogy a fogyasztói hitelről szóló reklámoknak a hitel költségekre vonatkozó adatokat, valamint reprezentatív példát és bizonyos további információkat is tartalmazniuk kell; (ii) a hitelezők és hitelközvetítők információnyújtásra vonatkozó kötelezettségét a fogyasztói hitelszerződés megkötését megelőzően, illetve a fogyasztók, hitelezők és hitelközvetítők kötelezettségeit a hitelszerződés megkötése kapcsán; (iii) a hitelezők és hitelközvetítők kötelezettségeit a jelzáloggal biztosított kölcsönszerződés megkötését megelőzően nyújtott információk tekintetében, és (iv) a hitelközvetítőknek a fogyasztók tájékoztatására vonatkozó kötelezettségét az általuk jogszerűen nyújtható szolgáltatások köréről, valamint arról, hogy együttműködnek-e hitelezőkkel, és ha igen, melyekkel. A fogyasztói hitelről szóló lengyel törvény bevezeti az általános európai fogyasztói hiteltájékoztató című nyomtatványt, amelyet a hitelközvetítők kötelesek a fogyasztóknak átnyújtani. E tájékoztatóban a kölcsönre vonatkozó valamennyi alapinformációt fel kell tüntetni, úgymint annak költségét, a teljes visszafizetendő összeget, a kamatlábat és az előírt biztosítékot. A fogyasztói hitelről szóló lengyel törvény főszabályként valamennyi fogyasztói kölcsönre vonatkozik, amelyeket a törvény a 255 550 PLN összeget meg nem haladó kölcsönökként definiál, továbbá a törvény korlátozott mértékben alkalmazandó a jelzálog kölcsönökre is.

A lengyel szabályozás – a magyar szabályozástól eltérően – jelenleg nem határoz meg jutalékplafont a hitelközvetítés tekintetében.

A fogyasztói hitelről szóló lengyel törvény mellett a Metrohouse Csoportnak más fogyasztóvédelmi előírásokat is be kell tartania, amelyeket a lengyel polgári törvénykönyv illetve a lengyel versenytörvény szabályoz.

A hitelközvetítői szolgáltatások banktörvényi szabályozása

A lengyel banktörvény értelmében bizonyos tevékenységek kiszervezése a hitelintézet részéről – beleértve a hitelközvetítést – akkor lehetséges, ha a bank megfelel a lengyel banktörvény rendelkezéseinek. A lengyel banktörvény szerint a hitelközvetítés kiszervezését írásban kell rögzíteni a közvetítést végző szolgáltatóval. A törvény speciális követelményeket támaszt a kiszervezési szerződés tartalmára vonatkozóan. E szerződést és végrehajtásának körülményeit egyaránt a lengyel Pénzügyi Felügyeleti Hatóság (PFSA) ellenőrzi.

Várható jogszabályi változások Lengyelországban

2014. február 4-én az Európai Parlament és a Tanács elfogadta a 2014/17/EU irányelvet a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról (a továbbiakban: „**jelzáloghitel irányelv**”). A jelzáloghitel irányelv előírja a tagállamok számára, hogy – többek között – a hitelközvetítők alkalmazottainak ismereteire és szakértelmére vonatkozó követelményeket támasszanak. Ennek megfelelően a hitelközvetítőknek, illetve képviselőiknek a jövőben biztosítaniuk kell, hogy alkalmazottaik megfelelő, naprakész ismeretekkel rendelkezzenek a hitelszerzések kidolgozásával, kínálásával és a hitelközvetítői tevékenység folytatásával vagy a tanácsadói szolgáltatások nyújtásával kapcsolatban. A jelzáloghitel irányelv értelmében a hitelközvetítők akkor végezhetik tevékenységüket, illetve akkor nyújthatnak tanácsadói szolgáltatásokat, ha azt előzetesen, tagállamuk illetékes hatósága engedélyezte.

A jelzáloghitel irányelv implementálása Lengyelországban még nem történt meg. A vonatkozó jogszabály előkészítése folyamatban van. Várhatóan a hitelközvetítés a PFSA általi engedélyeztetéshez kötött szabályozott tevékenység lesz. A törvény jelenlegi tervezete szerint a hitelközvetítőknek valamekkora összeggel hozzá kell majd járulniuk a PFSA felügyeleti költségeihez. Ugyanakkor, a törvény jelenlegi tervezete továbbra sem határoz meg jutalékplafont a hitelközvetítés tekintetében.

11. KUTATÁS-FEJLESZTÉS, SZABADALMAK, ÉS LICENCIÁK

A Társaság nem végez olyan kutatási és fejlesztési tevékenységet, amelyek szabadalmakat vagy licenciákat eredményezhetnek.

A Cégcsoport nagyságrendileg 25 védjeggyel rendelkezik. Ezek közül a franchise ingatlanközvetítési szegmens működése szempontjából a legjelentősebbek a „Duna House”, a „Smart Ingatlan” és a „Duna House PRIME”, „Metrohouse” védjegyek. A védjegyekre vonatkozó összefoglaló táblázat a Tájékoztató 9. sz. Mellékletében található.

12. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK

12.1 Igazgatóság

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve. Az Igazgatóság kötelessége a Társaság szervezetének kialakítása és vezetése, valamint a munkáltatói jogok gyakorlása.

Az Igazgatóság mint a Társaság végrehajtó szerve irányítja a Társaság tevékenységét és elvégzi azokat a feladatokat, amelyeket a Ptk. és a Társaság létesítő okirata az Igazgatóság hatáskörébe utal.

A Társaság Igazgatóságának tagjai és a velük kapcsolatos főbb információk:

(a) Gay Dymshiz

Igazgatósági jogviszony kezdete: 2015. március 31.

Igazgatósági jogviszony vége: Határozatlan időre került kinevezésre

Társaságnál betöltött egyéb Társ-Vezérigazgató beosztása:

A Társasággal és / vagy leányvállalataival kötött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő: A vonatkozó munkaszerződések ismertetése a 16. fejezetben található. Ezen munkaszerződések a munkaviszony megszűnése esetére a jogszabályban foglalt juttatásokon felül további juttatásokat nem tartalmaznak.

Társaság keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Társaság szempontjából relevánsak: -

Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanyoknak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):

A Cégcsoporton kívül Gay Dymshiz az alábbi társaságokban rendelkezik, illetve rendelkezett tagsággal az elmúlt öt évben: Medadston Holdings Ltd., GDD Ingatlan Kft., Medasev Int. (Cyprus) Ltd.

Gay Dymshiz az alábbi társaságok igazgatósági szervének tagja, illetve volt tagja: GDD Ingatlan Kft., Medasev Int. (Cyprus) Ltd. (már nem),

A fenti felsorolások nem tartalmazzák az adott cégek leányvállalataiban lévő esetleges tagi-, illetve igazgatási, irányító és felügyelő szervei tagságokat, illetve a nyilvános társaságokban történő 5%-ot meghaladó részesedésszerzéseket.

A Társaságban közvetlenül tulajdonolt részvények száma 2016. szeptember 23-án: 7.636 db Részvény

72 db Dolgozói Részvény

A Kibocsátó részvényeire

A Társaság felsővezetése által tulajdonolt

vonatkozó opció által érintett részvények száma: mindösszesen 22.364 darab Részvény tekintetében visszavásárlási és elővásárlási jog.

428 darab Dolgozói Részvények tekintetében vételi, visszavásárlási és elővásárlási jog.

Szakmai életrajz:

Gay Dymshiz az 1998 óta működő Duna House cégcsoport társalapítója. Egyetemi tanulmányait Tel-Avivben végezte, ahol sikeresen jogi diplomát szerzett. Ezt követően két évig a Gissin & Keset Ügyvédi irodánál dolgozott, eleinte ügyvédjelöltként, majd ügyvédként. Itt komoly szakmai tudásra tett szert a fúziók és felvásárlások, a szindikátusi és befektetői szerződések, a pénz- és tőkepiacok területén is. Jelenleg feleségével és két gyermekével Budapesten él.

Üzleti elérhetősége:

ig@dunahouse.com

(b) **Doron Dymshiz**

Igazgatósági jogviszony kezdete: 2015. március 31.

Igazgatósági jogviszony vége: Határozatlan időre került kinevezésre

Társaságnál betöltött egyéb beosztása: Társ-Vezérigazgató

A Társasággal és / vagy leányvállalataival kötött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő:

A vonatkozó munkaszerződések ismertetése a 16. fejezetben található. Ezen munkaszerződések a munkaviszony megszűnése esetére a jogszabályban foglalt juttatásokon felül további juttatásokat nem tartalmaznak.

Társaság keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Társaság szempontjából relevánsak:

-

Azon jogalanysok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezik (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanynak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):

A Cégcsoporton és a MyCity-n kívül Doron Dymshiz az alábbi társaságokban rendelkezik, illetve rendelkezett tagsággal az elmúlt öt évben: Severican Holdings Ltd., GDD Ingatlan Kft., Medasev Int. (Cyprus) Ltd..

Doron Dymshiz az alábbi társaságok igazgatósági szervének tagja, illetve volt tagja: GDD Ingatlan Kft., Medasev Int. (Cyprus) Ltd. (már nem), PS Properties Kft. (már nem),

A fenti felsorolások nem tartalmazzák az

adott cégek leányvállalataiban lévő esetleges tagi-, illetve igazgatási, irányító és felügyelő szervi tagságokat, illetve a nyilvános társaságokban történő 5%-ot meghaladó részesedésszerzéseket.

A Társaságban közvetlenül tulajdonolt részvények száma 2016. szeptember 23-án: 7 636 db Részvény

72 db Dolgozói Részvény

A Kibocsátó részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma:

A Társaság felsővezetése által tulajdonolt mindösszesen 22.364 darab Részvény tekintetében visszavásárlási és elővásárlási jog.

428 darab Dolgozói Részvények tekintetében vételi, visszavásárlási és elővásárlási jog.

Szakmai életrajz:

Doron Dymshiz a Haifa Egyetemen szerzett Közgazdasági (BA) képesítést, majd az angliai Bradford Egyetemen MBA diplomát, közben pedig a Computer Direct North Ltd-nél (Tel-Aviv-i Tőzsdére bevezetett cég leányvállalata) dolgozott sales manager-ként. Ezt követően a MIND C.T.I Ltd-nél (NASDAQ-ra bevezetett) operációs vezetői pozíciót töltött be. 1996-ban visszatért a Computer Direct North Ltd-hez, ahol már ügyvezető igazgatóként dolgozott közel öt évig. 1998-ban Gay Dymshizzel alapította a Duna House cégcsoportot. Budapesten él családjával, feleségével és három gyermekével.

Üzleti elérhetősége:

ig@dunahouse.com

(c) **Máté Ferenc**

Igazgatósági jogviszony kezdete: 2015. március 31.

Igazgatósági jogviszony vége: 2017. május 31.

Társaságnál betöltött egyéb beosztása: Operatív feladatokért felelős vezérigazgató-helyettes

A Társasággal és / vagy leányvállalataival kötött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő:

A vonatkozó munkaszerződések ismertetése a 16. fejezetben található. Ezen munkaszerződések a munkaviszony megszűnése esetére a jogszabályban foglalt juttatásokon felül további juttatásokat nem tartalmaznak.

Társaság keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Társaság szempontjából relevánsak:

Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanyoknak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):

-

A Cégcsoporton kívül Máté Ferenc az alábbi társaságokban rendelkezik, illetve rendelkezett tagsággal az elmúlt öt évben: ProSol Kft., Optigo Kft., ZarMa Bt.

Máté Ferenc az alábbi társaságok igazgatósági szervének tagja, illetve volt tagja: ZarMa Bt.

A fenti felsorolások nem tartalmazzák az adott cégek leányvállalataiban lévő esetleges tagi-, illetve igazgatási, irányító és felügyelő szervei tagságokat, illetve a nyilvános társaságokban történő 5%-ot meghaladó részesedésszerzéseket.

A Társaságban tulajdonolt részvények száma 2016. szeptember 23-án:

30.000 db Részvény

151 db Dolgozói Részvény

A Kibocsátó részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma:

-

Szakmai életrajz:

Máté Ferenc a közgazdasági tanulmányait (MSc.) a Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetemen végezte. 2005-ben pedig megszerezte a nemzetközi könyvvizsgálói végzettséget (ACCA, 2011-től FCCA), 2009-től pedig magyar okleveles könyvvizsgáló. 2001–2003-ig a PricewaterhouseCoopersnél senior associate pozícióban dolgozott. 2003-tól a marketinggel, kereskedelemmel és ingatlanfejlesztéssel foglalkozó Promix cégcsoport gazdasági igazgatója lett. 2006-tól ugyanitt már operatív igazgatóként tevékenykedett. 2008-ban saját tanácsadó céget alapított, amely számviteli folyamatok ellenőrzésével és üzleti tervezéssel foglalkozott. Egyik legfontosabb partnere a Cégcsoport volt, ahol 2009-től kezdődően több leányvállalatnál ügyvezető igazgatói pozíciót töltött be. 2015-től DH Csoport igazgatósági tagja és gazdasági igazgatója, 2016 nyarától pedig operatív vezérigazgató-helyettes. 3 gyermek édesapja.

Üzleti elérhetősége:

ig@dunahouse.com

(d) **Varga Zoltán**

Igazgatósági jogviszony kezdete: 2015. augusztus 1.

Igazgatósági jogviszony vége: 2017. május 31.

Társaságnál betöltött egyéb beosztása: -

A Társasággal és / vagy leányvállalataival kötött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő: Nincs ilyen munkaszerződés.

Társaság keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Társaság szempontjából relevánsak: -

Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezik (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanyoknak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):

Varga Zoltán az alábbi társaságokban rendelkezik, illetve rendelkezett tagsággal az elmúlt öt évben: Central-Fund Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Central Tertius Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, CENTRÁL-FAKTOR Pénzügyi Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Első Magyar Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, IM Média Távközlési, Tanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, Ada-Immo Korlátolt Felelősségű Társaság, Centrál Workout Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Terminus befektetési Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Kinnisvara Korlátolt Felelősségű Társaság.

A Társaságon kívül Varga Zoltán az alábbi társaságok igazgatási, irányító és felügyelő szervében rendelkezik vagy rendelkezett tagsággal: Central-Fund Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Central Group Media Holding Korlátolt Felelősségű Társaság, Central Tertius Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Central Média csoport Zrt., Central Digitális Média Kft., Első Magyar Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, EP Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság, IM Média

Távközlési, Tanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, NET-TV Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Nógrádi Vegyipari Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Office Depot Hungary Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, Di-Care Egészségügyi Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Első Mobilfizetés Elszámoló Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Be-novative Hungary Fejlesztő és Technológiai Korlátolt Felelősségű Társaság, Grün Energie Kft..

A fenti felsorolások nem tartalmazzák az adott cégek leányvállalataiban lévő esetleges tagi-, illetve igazgatási, irányító és felügyelő szervei tagságokat, illetve a nyilvános társaságokban történő 5%-ot meghaladó részesedésszerzéseket.

A Társaságban tulajdonolt részvények száma 2016. szeptember 23-án: -

A Kibocsátó részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma: -

Szakmai életrajz:

A Pécsi Tudományegyetem közgazdasági karán szerzett diplomát. Egyetemi éve alatt a Dresdner Banknál és a Frankfurti Értéktőzsdén dolgozott. 1990-ben a Budapesti Értéktőzsde, majd 1991-től a Credit Suisse First Boston (CSFB) csapatához csatlakozott, ahol előbb a cég londoni és a New York-i irodájában dolgozott, majd 2001-ig Budapesten helyettes vezetőként az értékesítési és a kereskedelmi területeket vezette.

Ezt követően kezdte el befektetési tevékenységét és létrehozta a Centrál Csoportot, amely 2004 óta működik a magyar pénzügyi piacon. A kezdetben faktoringgal foglalkozó vállalatcsoport tevékenysége követelés- és ingatlankezeléssel, valamint pénzügyi tanácsadással bővült. Varga Zoltán intézményi és magánbefektetőkkel közösen hozta létre a kockázati tőkebefektetésekkel foglalkozó Central-Fund Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt-t, amely résztulajdonnal rendelkezik a Wizz-Air-ben, az EME Zrt-ben és az Eispro Kft-ben is. 2014 májusától a

Centrál Csoport tulajdona a Central Médiacsoport Zrt, amely Magyarország egyik legnagyobb médiavállalata. A jelentős bővüléssel a cégcsoport konszolidált árbevétele 2014-ben megközelítette a 70 milliárd forintot, és közel 2000 főt foglalkoztat.

Varga Zoltán szerint a vagyoni felelősséggel is jár, fontosnak tartja, hogy az ember vissza is tudjon adni a társadalomnak. Sikeresen működő matematikai alapítványt hozott létre szülővárosában, Bonyhádon, valamint elkötelezett támogatója számos alapítványnak, így a Bátor Tábornak és a Mosoly Alapítványnak, de támogatja a Budapesti Fesztiválzenekart és a Vígszínházat is. Jelenleg egy új, szintén a matematikai tehetséggondozást támogató projekten dolgozik, Zirc közelében fekvő birtokán Matematika Birodalmat épít.

Üzleti elérhetősége: ig@dunahouse.com

(e) **Mariusz Kania**

Igazgatósági jogviszony kezdete: 2016. július 11.

Igazgatósági jogviszony vége: Határozatlan időre került kinevezésre

Társaságnál betöltött egyéb beosztása: -

A Társasággal és / vagy leányvállalataival kötött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő: -

Társaság keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Társaság szempontjából relevánsak: -

Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanyoknak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett

Mariusz Kania az alábbi társaságokban rendelkezik, illetve rendelkezett tagsággal az elmúlt öt évben: Nowy Adres S.A., Voxcommerce Group Sp. z o.o.

A Társaságon kívül Mariusz Kania az alábbi társaságok igazgatási, irányító és felügyelő szervében rendelkezik vagy rendelkezett tagsággal: Lengyel Ingatlanpiaci Kamara,

szervekben): Nowy Adres S.A.

A Társaságban tulajdonolt részvények száma 2016. szeptember 23-án: -

A Kibocsátó részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma: -

Szakmai életrajz:

Mariusz Kania – a 90-es évek közepe óta a lengyel ingatlanpiacon aktív vállalkozó. Pályafutását kereskedelmi ingatlan brókerként kezdte 1993-ban, majd alig két évvel később megalapította első saját vállalkozását, amely a lengyel ingatlanpiacon kínált marketingszolgáltatásokat.

2002-re létrehozta az ország legnagyobb vásárát és konferenciáját, 700 főt meghaladó résztvevői létszámmal; ezt megelőzően pedig Lengyelország legelső lakás vásárának megszervezése is a nevéhez kötődik 1999-ben.

2002-ben vállalkozását eladta a londoni székhelyű, illetve a londoni tőzsdén is jegyzett Expomedia Csoportnak, ám igazgatósági tagként maradt a varsói központ vezetője. Az évi szinten 40-et is meghaladó, különböző iparágak területén szervezett események mellett figyelme megmaradt az ingatlanpiacon, és 2003-ban útjára indította az EMPEX-et – az ingatlanpiacok fejlesztését szolgáló nemzetközi kiállítást és konferenciát. 2005-re az esemény több fejezetesre nőtte ki magát, 2 varsói és egy londoni résszel, amelyen több mint 10 Közép-Kelet európai ország képviseltette magát.

2005-ben társ-alapítóként vett részt a nowyadres.pl vállalat megalapításában, amely mára Lengyelország legjelentősebb lakásvásárainak szervezője, évi 10 rendezvénnyel az ország 5 jelentős városában, továbbá meghatározó ingatlanpiaci portál üzemeltetője. A Nowyadres, a fentiekén túl, a két legfontosabb ingatlanpiaci kiállítás szervezője, amely évi két alkalommal a lakó-, és kereskedelmi ingatlanpiac 600 top döntéshozóját hozza össze.

Ugyanezen év késő őszen megalapította a

Metrohouse, lakossági ingatlan szolgáltatásokra specializálódott hálózatot.

Mariusz Kania a Metrohouse 2005-ös indulása óta tölti be az igazgatósági elnöki pozíciót. 2016-ban a Metrohouse részvényeit értékesítette a Duna House Cégcsoport részére, amelyben igazgatósági tagként működik tovább.

Lakhelye Varsóban van, 3 gyermek édesapja.

Üzleti elérhetősége:

ig@dunahouse.com

12.2 Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság feladata, hogy a Társaság Igazgatóságát a Társaság érdekeinek megóvása céljából ellenőrizze.

A Társaság Felügyelőbizottságának tagjai és a velük kapcsolatos főbb információk:

(a) Redling Károly

Felügyelőbizottsági jogviszony kezdete: 2015. október 28.

Felügyelőbizottsági jogviszony vége: 2017. május 31.

Társaságnál betöltött egyéb beosztása: -

A Társasággal és / vagy leányvállalataival kötött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő: Nincs ilyen munkaszerződés.

Társaság keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Társaság szempontjából relevánsak: -

Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanyoknak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):

Redling Károly az alábbi társaságokban rendelkezik, illetve rendelkezett tagsággal az elmúlt öt évben: Patrimonio Kft (már nem), Euro Business Consult Kft (már nem), DH Értékbecslő Kft (már nem), Monor és vidéke Takarékszövetkezet.

Redling Károly az alábbi társaságok igazgatási, irányító és felügyelő szervében rendelkezik vagy rendelkezett tagsággal: Centrál Faktor Zrt (már nem), FŐGÁZ Földgázelosztási Kft-ben Felügyelő

Bizottság elnöke.

A fenti felsorolások nem tartalmazzák az adott cégek leányvállalataiban lévő esetleges tagi-, illetve igazgatási, irányító és felügyelő szervi tagságokat, illetve a nyilvános társaságokban történő 5%-ot meghaladó részesedésszerzéseket.

A Társaságban tulajdonolt részvények száma 2016. szeptember 23-án: -

A Kibocsátó részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma: -

Szakmai életrajz:

Redling Károly végzettségét tekintve közgazdász, mérlegképes könyvelő, de jogi szakokleveles közgazdász képesítéssel is rendelkezik. Tanulmányai során gyakornokként egy évet töltött az American Express Company olaszországi központjában, majd később egy posztgraduális képzés keretében Milánóban tanult.

Az elmúlt években az Erste Bank Vállalati Üzletfejlesztési Igazgatóságát irányította, korábban pedig a Bank Önkormányzati Üzletágát vezette. Ezt megelőzően a Centrál Csoportnál, a K&H Banknál, a Magyar Takarékszövetkezeti Banknál, az Inter Európa Banknál és az EMFESZ Kft-nél töltött be vezető pozíciókat, amelyek során tapasztalatot szerzett a vállalatfinanszírozás területén, leányvállalatok működésének koordinálásában, ügyfél akvizícióban, portfólió kezelésben, önkormányzati akvizíciós lehetőségek felkutatásában és finanszírozásuk megszervezésében.

A pénzügyi, gazdasági területeken megszerzett több, mint 20 éves szakmai tapasztalatát, tudását jelenleg a FÖGÁZ Zrt. Gazdasági vezérigazgató-helyetteseként kamatoztatja és a Pénzügyi és Beszerzési Igazgatóság, az Informatikai és Üzemeltetési Igazgatóság és a Controlling osztály irányításáért felelős.

Üzleti elérhetősége:

fb@dunahouse.com

(b) **Sándorfi Balázs**

Felügyelőbizottsági jogviszony kezdete: 2015. október 28.

Felügyelőbizottsági jogviszony vége: 2017. május 31.

Társaságnál betöltött egyéb beosztása: -

A Társasággal és / vagy leányvállalataival kötött munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő: Nincs ilyen munkaszerződés.

Társaság keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Társaság szempontjából relevánsak: -

Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezik (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanyoknak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben): Sándorfi Balázs az alábbi társaságokban rendelkezik, illetve rendelkezett tagsággal az elmúlt öt évben: Japonica Holding Kft., BSZ65 Zrt.

Sándorfi Balázs az alábbi társaságok igazgatási, irányító és felügyelő szervében rendelkezik vagy rendelkezett tagsággal: Bankmonitor Kft., Bankmonitor Partner Kft., Bankmonitor Szolgáltató Kft., myClient Kft., Arthus Finance Kft., Japonica Holding Kft., BSZ65 Zrt, Rába Nyrt. – felügyelőbizottsági tag (2009-2012).

A fenti felsorolások nem tartalmazzák az adott cégek leányvállalataiban lévő esetleges tagi-, illetve igazgatási, irányító és felügyelő szervei tagságokat, illetve a nyilvános társaságokban történő 5%-ot meghaladó részesedésszerzéseket.

A Társaságban tulajdonolt részvények száma 2016. szeptember 26-án: -

A Kibocsátó részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma: -

Szakmai életrajz: Sándorfi Balázs 1996-ban diplomázott a budapesti Pénzügyi és Számviteli Főiskolán. Pályafutásának első három évében

nemzetközi háttérű bankoknál először hitel, majd befektetés elemző. 1999-ben alapító tagja a Portfolio.hu-t kiadó Net Média Zrt-nek, melytől 10 év után vezérigazgatói posztból távozott. Ezt követően saját tulajdonban lévő cégei menedzselésére fókuszál, melyből a legismertebb a banki pénzügyi termék összehasonlító Bankmonitor.hu. 2009-ben a befektetési alap tulajdonosok kezdeményezésére a Rába Nyrt. felügyelőbizottsági tagjává választják, mely posztot a 2012-es állami tulajdonszerzésig betöltötte.

Üzleti elérhetősége:

fb@dunahouse.com

(c) **Dr. Martin Hajdu György**

Felügyelőbizottsági jogviszony kezdete: 2015. október 28.

Felügyelőbizottsági jogviszony vége: 2017. május 31.

Társaságnál betöltött egyéb beosztása: -

A Társasággal és / vagy leányvállalataival kötött munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő: Nincs ilyen munkaszerződés.

Társaság keretein kívül ellátott főbb tevékenységek, amelyek a Társaság szempontjából relevánsak: -

Azon jogalanyok felsorolása, amelyben az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett (külön feltüntetve, hogy még mindig tagja-e a jogalanyoknak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben): Dr. Martin Hajdu György az alábbi társaságokban rendelkezik, illetve rendelkezett tagsággal az elmúlt öt évben: Marabu Consulting Bt.

Dr. Martin Hajdu György az alábbi társaságok igazgatási, irányító és felügyelő szervében rendelkezik vagy rendelkezett tagsággal: Graphisoft Park Nyrt., Masterplast Nyrt., Centrál Fund Kockázati Tőkealapkezelő Zrt.

A fenti felsorolások nem tartalmazzák az adott cégek leányvállalataiban lévő esetleges tagi-, illetve igazgatási, irányító és felügyelő

szervi tagságokat, illetve a nyilvános társaságokban történő 5%-ot meghaladó részesedésszerzéseket.

A Társaságban tulajdonolt részvények száma 2016. szeptember 23-án: -

A Kibocsátó részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma: -

Szakmai életrajz:

Dr. Martin Hajdu György több mint 25 éves szakmai tapasztalattal rendelkezik, elismert pénzügyi szakember.

12 évig dolgozott a bankszektorban, előbb strukturált finanszírozás területen a BNK-KH-Dresdner Banknál, majd vállalati pénzügyi tanácsadóként a MeesPierson Euramerica cégnél, később vezető partnerként a Concorde Csoportnál. Számos jelentős hazai tőzsdei kibocsátási, felvásárlási és kockázati tőkebefektetési tranzakcióban töltött be vezető szerepet.

Jelenleg szabadúszó, főtevékenységében szervezet- és vezetőfejlesztéssel (coaching) foglalkozik, emellett keresett pénzügyi tanácsadó. A Budapesti Corvinus Egyetem címzetes docense, ahol alkalmazott vállalatértékelést oktat végzősöknél. Egyetemi diplomáját 1987-ben szerezte a Marx Károly Közgazdaságtudományi Egyetemen, 1987-88 során Soros ösztöndíjjal Oxfordban pénzügyeket tanult, egyetemi doktoriját 1993-ban védte meg. Budapesten él családjával.

Üzleti elérhetősége:

fb@dunahouse.com

12.3 Vezetők

A Társaság, illetve a DH Csoport egyes leányvállalatainak azon vezetői, akiknek szakértelme és tapasztalata különösképpen hozzájárul a Kibocsátó sikeres működéséhez:

Név	Üzletág	Beosztás	Első jogviszony kezdete a Cég-csoportnál (év)	Jelenlegi beosztás kezdete (év)	Kibocsátóban tulajdonolt	
					Részvények darabszáma	Dolgozói Részvények darabszáma
Gay Dymshiz	cégcsoport	Társ-Vezérigazgató	1999	2015	7 636 db	72 db
Doron Dymshiz	cégcsoport	Társ-Vezérigazgató	1999	2015	7 636 db	72 db
Máté Ferenc	cégcsoport	Operatív feladatokért felelős vezérigazgató-helyettes	2008	2016	30 000 db	151 db
Tóth Zoltán	cégcsoport	Pénzügyi igazgató	2016	2016	0 db	150 db
Ambrus Tamás	franchise, Magyarország	Országos értékesítési vezető	2003	2012	5 454 db	150 db
Szalay Kinga	franchise, Duna House	Franchise igazgató	2003	2006	2 182 db	150 db

Forrás: A Társaság belső kimutatásai

A fenti táblázatban szereplő személyek 2015-ben összesen 31,6 millió Ft bérjövedelemben és 13,1 millió Ft Dolgozói Részvény utáni járó osztalékból származó jövedelemben részesültek. 2016 első félévében 16,7 millió Ft bérjövedelemben és 13,6 millió Ft Dolgozói Részvényre jutó osztalékból származó jövedelemben részesültek. Az előbbi összegek nem tartalmazzák a Cégcsoportot terhelő adókat és járulékokat.

12.4 Audit Bizottság

12.4.1 Az Audit Bizottság hatásköre

A Társaságnál háromtagú Audit Bizottság működik, amelynek tagjait a Közgyűlés a Felügyelőbizottság független tagjai közül választja. Az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- b) a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatának nyomon követése;
- c) javaslattétel a könyvvizsgálóra és díjazására;
- d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények, összeférhetlenségi és függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, valamint – szükség esetén – a felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslattétel; valamint

- e) a felügyelőbizottság munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében.

12.4.2 Az Audit Bizottság tagjai

A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

(a) **Redling Károly**

Audit bizottsági tagsági jogviszony kezdete: 2015. október 28.

Audit bizottsági tagsági jogviszony vége: 2017. május 31.

(b) **Sándorfi Balázs**

Audit bizottsági tagsági jogviszony kezdete: 2015. október 28.

Audit bizottsági tagsági jogviszony vége: 2017. május 31.

(c) **Dr. Martin Hajdu György**

Audit bizottsági tagsági jogviszony kezdete: 2015. október 28.

Audit bizottsági tagsági jogviszony vége: 2017. május 31.

12.4.3 Az Audit Bizottság működése

A jelen pontban az Audit Bizottság működésére vonatkozó szabályok összefoglalása található.

A bizottság szervezete:

A Társaság Audit Bizottsága a Társaság Közgyűlése által, a Társaság Felügyelőbizottságának független tagjaiból, a Ptk. 3:291. §-ában és a Tpt. 62. §-ában foglalt felhatalmazás alapján létrehozott állandó bizottság.

A bizottság ülései megtartásának szabályai:

(i) Az Audit Bizottság a Társaság Felügyelőbizottságának ülését megelőzően ül össze, legalább háromhavonta egy alkalommal. Ezen túlmenően az Audit Bizottság bármikor ülést tarthat, amennyiben arra a Társaság menedzsmentjével, belső ellenőrével, vagy a független könyvvizsgálójával történő

megbeszélés vagy egyéb feladatai ellátása érdekében szükséges.

- (ii) Az Audit Bizottság tagjai az ülésen való személyes részvétel helyett legalább a hangátvitelt egyidejűleg folyamatosan, megszakítás nélkül biztosító elektronikus hírközlő eszközök igénybevételével is részt vehetnek. Az ülés kizárólag elektronikus hírközlő eszközök igénybevételével történő részvétel mellett is megtartható.
- (iii) Az Audit Bizottság bármely tagja ülés tartása helyett írásbeli határozathozatalt kezdeményezhet. Ilyen esetben az Audit Bizottság elnöke a határozati javaslatot, valamint a szavazólapot írásban (postai úton, e-mailben vagy fax útján) köteles megküldeni az Audit Bizottsági tagok részére.

A bizottság jelentéseinek tartalmi elemeire, formájára és gyakoriságára vonatkozó előírások:

Az Audit Bizottság üzleti évente az üzleti év zárásával kapcsolatban írásbeli jelentést készít és eljuttatja azt a Társaság Igazgatósága és Felügyelőbizottsága számára az évi rendes közgyűlést előkészítő üléseket megelőzően. A jelentés tartalmazza az Audit Bizottság által az előző üzleti év során meghozott döntéseket, intézkedéseket és az Audit Bizottság által elvégzett vizsgálatok eredményeit.

12.5 Családi kapcsolatok

A 12.1.-12.3. pontokban felsorolt személyek közötti családi kapcsolatok:

Gay Dymshiz és Doron Dymshiz testvérek.

A fent jelzett testvéri kapcsolaton túlmenően a Társaságnak nincs tudomása arról, hogy a Társaság Igazgatóságának, Felügyelőbizottságának, Audit Bizottságának, valamint felsővezetésének tagjai között családi kapcsolat állna fenn.

12.6 Csalárd bűncselekményre, csőd- és felszámolási eljárásra, valamint egyéb szankciókra vonatkozó nemleges nyilatkozat

A Társaság tudomása szerint a fenti 12.1.-12.3. pontokban említett személyek közül:

- (a) a jelen Tájékoztató dátumát megelőző 5 évben senkit sem ítélték el csalárd bűncselekmény miatt;

- (b) a jelen Tájékoztató dátumát megelőző 5 évben senki sem volt a beosztásából eredően részese semmilyen csődeljárásnak, csődgondnokságnak vagy felszámolási eljárásnak;
- (c) a jelen Tájékoztató dátumát megelőző 5 évben senki ellen sem indított semmilyen törvényi vagy szabályozó hatóság (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) hivatalos vádemelést és/vagy nem alkalmazott szankciókat; ennek megfelelően ezen személyek egyikét sem tiltották el bírósági ítélettel semmilyen kibocsátó társaság igazgatási, irányító és felügyelő szervében betöltött tagságától, illetve üzleti tevékenységének irányításától.

12.7 Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek és vezető állású munkavállalók összeférhetetlensége

12.7.1 Összeférhetetlenség

A Társaság tudomása szerint a fenti 12.1.-12.3. pontokban említett személyek által a Társaság számára végzett feladatok, ezen személyek magánérdeke, valamint egyéb feladatai között nem áll fenn összeférhetetlenség.

A Társaság nem kötött a fő részvényeseivel, ügyfeleivel, szállítóival vagy egyéb személyekkel olyan megállapodást vagy egyezséget, amelynek alapján a fenti 12.1.-12.3. pontokban említett személyeket a Társaságnál betöltött pozíciójukba megválasztották, illetve kinevezték kivéve a Tájékoztató 15.3.4. pontjában hivatkozott *Megállapodás a Társaság és MKC Investments Sp. z o.o. között Részvények átruházásáról (2016. április 21.)* szóló szerződést, amely alapján Mariusz Kania-t a Társaság Igazgatóságába kinevezték.

12.7.2 Elidegenítési korlátozások

A 12.1.-12.3. pontokban felsorolt személyek tulajdonában álló Részvényeket érintő elidegenítési korlátozások kapcsán ld. a Tájékoztató 4.1.8. pontjait.

12.8 Javadalmazás és juttatások

Gay Dymshiz, Doron Dymshiz, Máté Ferenc, és Mariusz Kania Igazgatósági tagi jogviszonyukat javadalmazás nélkül látják el. Varga Zoltán Igazgatósági tagi jogviszonyát havi bruttó 250 ezer Ft tiszteletdíj ellenében látja el.

A Felügyelőbizottság tagjai havi bruttó 75 ezer Ft tiszteletdíj ellenében látják el ezen jogviszonyukat azzal, hogy a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését követően a Felügyelőbizottság tagjai havi bruttó 150 ezer Ft tiszteletdíj ellenében látják el ezen tisztségüket.

Az Audit Bizottság tagjai (tekintettel arra, hogy azonosak a Felügyelőbizottság tagjaival) további díjazás nélkül látják el ezen jogviszonyukat.

12.9 Nyilatkozat vállalatirányítási gyakorlatról

A Társaság a BÉT és a Társaság honlapján közzétett Felelős Társaságirányítási Gyakorlatról szóló nyilatkozata szerint teljesíti a BÉT által közzétett Felelős Társaságirányítási Ajánlásokban foglaltakat.

13. ALKALMAZOTTAK

13.1 Alkalmazottak

A DH Csoport auditált Éves Beszámolóí, illetve Féléves Beszámolója alapján a Cégcsoport alkalmazottainak száma:

- (a) 2016 I-VI. hónapjában átlagosan 82 fő volt, amelyből 82 fő volt szellemi állományban (ebből 76 fő Magyarországon, 6 fő Lengyelországban);
- (b) 2015-ben átlagosan 56 fő volt, amelyből 56 fő volt szellemi állományban;
- (c) 2014-ben átlagosan 45 fő volt, amelyből 45 fő volt szellemi állományban; és
- (d) 2013-ben átlagosan 43 fő volt, amelyből 43 fő volt szellemi állományban.

13.2 Részvénytulajdon és részvényopciók

A Dolgozói Részvényeken túlmenően a Társaságnál jelenleg nincsenek olyan megállapodások, szabályzatok, amelyek révén a Társaság alkalmazottai részesedhetnének a Társaság tőkéjéből.

A Társaság Igazgatóságának és Felügyelőbizottságának tagjai, továbbá a 12.3. pontban említett vezetők által tulajdonolt Részvények kapcsán ld. a Tájékoztató 12.1.-12.3. pontjait.

14. RÉSZVÉNYESEK

14.1 Tulajdonosi szerkezet

A Társaság tulajdonosi struktúrája a Tájékoztató lezárásának időpontjában:

Név	Tulajdonolt Részvények száma	Tulajdonolt Dolgozói Részvények száma	A Társaságban fennálló közvetlen tulajdoni hányad mértéke	A Társaságban fennálló közvetett tulajdoni hányad mértéke ¹⁴
Medasev Holding Kft. (Értékesítő Részvényes)	1 600 000	0	52,27%	-
Medasev International	1 308 500	0	42,75%	52,27%**
Gay Dymshiz	7 636	72	0,25%	47,51%***
Doron Dymshiz	7 636	72	0,25%	47,51%****
MKC Investment Sp. z.o.o.	91 500	0	2,99%	
Máté Ferenc	30 000	151	0,99%	-
Ambrus Tamás	5 454	150	0,18%	-
Szalay Kinga	2 182	150	0,08%	-
Szirtes Bernadett	1 364	80	0,05%	-
Fülöp Krisztián	2 182	0	0,07%	-
dr. Szabadházy András	1 364	65	0,05%	-
Nir Bitkover	2 182	0	0,07%	-
Fóris Angelika	0	110	0,00%	-
Tóth Zoltán	0	150	0,00%	-
Összesen	3 060 000	1 000	100,00%	

* A Medasev International az Értékesítő Részvényes egyszemélyes tulajdonosa

** Gay Dymshiz a Medasev International-ban közvetlenül és közvetve együttesen a szavazatok 50%-ával rendelkezik

*** Doron Dymshiz a Medasev International-ban közvetlenül és közvetve együttesen a szavazatok 50%-ával rendelkezik

A Társaság nem bocsátott ki szavazat elsőbbséget biztosító részvényeket, ezért a Társaság által kibocsátott valamennyi Részvény (beleértve a Dolgozói Részvényeket) azonos mértékű szavazati jogot testesít meg. Ennek megfelelően a fenti táblázatban foglalt közvetlen tulajdoni hányad mértéke megegyezik az adott személy által gyakorolható szavazati jog mértékével.

A Társaság előtt nem ismertek olyan megállapodások, amely végrehajtása egy későbbi időpontban a Társaság feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.

¹⁴ A közvetett tulajdoni hányad kiszámítására a Tpt. 5. § (1) bekezdésének 84. pontja alapján került sor.

15. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A jelen pontban bemutatásra kerülnek a Cégcsoport - szokásos üzleti tevékenysége keretében, illetve szokásos üzleti tevékenységen kívüli - lényeges szerződésai. A jelen fejezet együtt értelmezendő a Tájékoztató 2. „Kockázati tényezők”, a 9. „A Társaság vezetésének elemzése a Társaság pénzügyi helyzetéről és a működés eredményeiről” és a 16. „Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek” című fejezeteiben foglalt információkkal.

15.1 Szokásos üzleti tevékenység keretében kötött lényeges szerződések

15.1.1 Franchise területen alkalmazott legfontosabb szerződések

(a) Duna House mester-franchise szerződések

A Cégcsoport és a franchise partnerek között kötött mester-franchise szerződés szabályozza a franchise partnerek üzleti tevékenységét és működését, valamint számos megjelenésbeli és működésbeli standard betartására kötelezi őket. E standardokat a franchise kézikönyv határozza meg. Kötbérekhez, illetve végső soron a franchise szerződés megszűnéséhez vezethet, ha a franchise partner nem felel meg e standardoknak és elvárásoknak. A franchise szerződést a franchise partnerek négy hónapos felmondási határidővel mondhatják fel.

Az újonnan kötött Duna House franchise szerződések jellemzően ötéves időtartamra szólnak, és jellemzően nettó 2-5 millió Ft egyszeri franchise díj mellett az iroda franchise szerződésben foglaltaknak megfelelően számított tárgyhavi irodaforgalmának összesen 10%-át kitevő, de minimum összegben meghatározott alábbi havi díjakra kötelezik a franchise partnereket: folyamatos franchise díj (5 %, de minimum 132-532 EUR), szolgáltatási díj (3 %, de minimum 79-319 EUR), valamint reklám- és promóciós díj (2 %, de minimum 63-255 EUR). A szerződés megújítása esetén az egyszeri belépési franchise díj ismételt megfizetése szükséges, azonban a legjobban teljesítő franchise partnereket kedvezménytel jutalmazza a Cégcsoport. A mester-franchise szerződés területi kizárólagosságot enged a Duna House franchise partnernek üzlethelyiség nyitás tekintetében, ugyanakkor az üzleti tevékenység végzésében nincs területi korlátozás. A mester-franchise szerződést felmondó franchise partner, a vele kötött szerződésük versenykorlátozási pontjának értelmében, egy évig sem közvetlenül, sem pedig közvetve nem folytathat ingatlanközvetítői tevékenységet az adott településen, valamint annak közigazgatási határától számított 15 km-en belül, illetve Budapesten az adott kerület és annak szomszédos kerületeinek területén.

(b) Duna House al-franchise szerződések

A franchise partner és az Értékesítő között al-franchise szerződés van érvényben a DH Csoport által jóváhagyott feltételek mentén. Egy Értékesítő csak egy franchise partnerrel köthet al-franchise szerződést. Az al-franchise szerződés az Értékesítőt számos megjelenésbeli és működésbeli standard, törvényi előírás betartására kötelezi. E standardokat az egyes márkák franchise kézikönyvei határozzák meg. Kötbérekhez, illetve végső soron az al-franchise szerződés megszűnéséhez vezethet, ha az Értékesítő nem felel meg e standardoknak és elvárásoknak. Az al-franchise szerződést a felek azonnali hatállyal felmondhatják.

A szerződést megszüntetése esetén az al-franchise partnerek esetében a franchise partnerekhez hasonló versenykorlátozási szabályozások vannak érvényben, így fél évig nem folytathatnak ingatlanközvetítői tevékenységet a fentiekben már megfogalmazott területi elvek szerint.

(c) Smart Ingatlan franchise szerződések

A Smart Ingatlan franchise szerződése rövidebb, 2016. szeptemberétől kezdődően általában három éves időtartamra szólnak, míg azt megelőzően jellemzően 2 évre kötött szerződéseket a Társaság. 2015. július 31-ig a Cégcsoport nem kért belépési díjat. 2015. augusztus 1-től a nettó belépési díj összege 1 millió Ft, míg 2016 szeptemberétől 1,5 millió Forintra nőtt. A Smart Ingatlan esetében az irodajutalék 10%-át, irodánként minimum 650 eurót tesznek ki a folytonos díjak. A Smart Ingatlan franchise rendszerben nincs területi kizárólagosság. A Smart Ingatlan franchise partnereknek a szerződés felmondására 60 napos határidővel van lehetőségük. A szerződés versenykorlátozási pontjai értelmében a rendszert elhagyó franchise partnerek 3 éven belül nem alapíthatnak, vagy csatlakozhatnak más ingatlanközvetítői hálózathoz. Az egy évnél régebben csatlakozott partnerek továbbá kötelezettséget vállalnak arra, hogy a partneri státuszuk megszűnését követő egy évben semmilyen formában nem vesznek részt a hálózat rendszerében található ingatlanok eladásában vagy bérbeadásában.

(d) Kézikönyv

A kézikönyv egy gyakorlati útmutató és szabályrendszer a franchise rendszer mindennapi működéséhez, mely tartalmazza többek között a hálózati együttműködés szabályait, az irodák arculatára és nyitva tartására vonatkozó előírásokat, az ingatlantranzakciók lezárásának folyamatát, a formanyomtatványok megfelelő használatát és számos olyan folyamatot, amely a hatékonyabb működést teszi lehetővé és amely a know-how részét képezi.

A kézikönyv kialakítása és módosítása a franchise átadó kompetenciája, azonban amennyiben bármely módosítást a partnerek több mint 50%-a megvétózza, úgy az nem kerül bevezetésre. Ilyen eset a múltban nem fordult elő, mivel a kézikönyv kialakításánál és módosításánál a saját irodák tapasztalatai és franchise partneri fórumokon szerzett információk, szabályok kerülnek be a működési rendszerbe.

A kézikönyv a hálózat tagjai számára az informatikai rendszerben online elérhető és annak változásairól naprakész tájékoztatást kapnak.

Mind a Duna House, mind a Smart Ingatlan hálózat külön kézikönyvvel rendelkezik.

15.1.2 Megbízási mintaszerződés (formanyomtatvány)

A DH Csoport franchise partnerei és Értékesítői az ingatlantulajdonosok által a megbízási mintaszerződésben adott megbízás alapján végzik közvetítői tevékenységüket. A DH Csoportban az egységes arculat és szolgáltatási minőség céljából a megbízások megkötése során egységes, előre nyomtatott formanyomtatványok kerültek bevezetésre.

A jelenleg érvényben lévő megbízásban szerepel az ingatlan pontos leírása, és

meghatározásra kerülnek a kívánt értékesítési feltételek, mint az ingatlan irányára, birtokbaadási idejére vonatkozó információk, esetleges terhek, és minden olyan adat, melyre az értékesítés során szükséges lehet. Amennyiben az itt meghatározott feltételeket elfogadó vevőt hoznak a hálózat tagjai, úgy jutalékra válnak jogosulttá.

A megbízások időtartama általában 3-12 hónap, de határozatlan időre is megkötethetők.

A megbízásban szerepel az ingatlanközvetítői jutalék mértéke is, mely az előre nyomtatott formanyomtatványban megtalálható, azonban az értékesítők az ügyféllel a megbízás megkötésekor véglegesítik és módosíthatják azt, amire a franchise kézikönyvben szereplő javasolt jutalékok támpontot adnak.

Emellett a mintaszerződésen feltüntetett adatok a pénzmosás és terrorizmus elleni törvényben foglalt átvilágítási kötelezettség teljesítéséhez szükséges adatok feljegyzésére is alkalmasak, valamint a DH Csoport arra törekszik, hogy az abban foglaltak minden esetben megfeleljenek a hatályos jogszabályoknak, fogyasztóvédelmi elvárásoknak, valamint adatvédelmi szempontoknak, illetve a hálózat tagjait is védjék az esetleges megbízói visszaélésektől.

A mintaszerződés évente több alkalommal is módosításra kerülhet a Cégcsoport üzletpolitikai stratégiájának támogatás érdekében.

Megállapodás kizárólagosságról

A megbízásokhoz megköthető dokumentum, mely egy ún. kizárólagos időszakot biztosít a megbízáshoz. A kizárólagos időszakban a megbízó elsősorban azt vállalja, hogy más ingatlanközvetítő részére nem ad megbízást, így a DH Csoport tagjai hatékonyabban tudják értékesíteni az ingatlant. A megbízónak lehetősége van arra is, hogy megjelöljön olyan személyeket, akik korábban már látták az ingatlan, vagy potenciális vevők lehetnek. Ilyen esetben mentesül a jutalékfizetési kötelezettség alól.

A kizárólagos időszak hosszától függően elérhetőek extra kedvezmények a megbízók számára a franchise kézikönyv javasolt jutalékai szerint, valamint további szolgáltatások járnak a kizárólagossághoz, melyek többek között lehetnek az egyes más hálózatokkal, vagy ingatlanirodákkal közös értékesítés (ld. piaci együttműködést az 7.2.1. fejezetben), fokozott promóciós tevékenység az ingatlanra, igény szerint nyílt napok szervezése, stb.

Az esetleges idő előtti felmondás esetére a megbízott számára biztosít a megállapodás egy átalánydíjat, mely a sikerdíj elmaradása esetén fizetendő a megbízott általi fokozott tevékenység és szolgáltatás fedezésére.

A Smart Ingatlan jelenleg egy Duna House megbízási nyomtatvány egy korábbi verzióját használja, amiben a kizárólagosság egy választható opció a nyomtatványon belül, a többi feltételek lényegében azonosak. A management tervezi, hogy 2015. IV. negyedévben bevezeti a Smart Ingatlanon belül a fent ismertetett nyomtatványt.

15.1.3 Hitelcentrum - Banki szerződések

A Hitelcentrum Kft. (Hitelcentrum) a Hpt. 10. § (1). bek. bb) pontja szerinti többes ügynökként több pénzügyi intézmény egymással versengő pénzügyi szolgáltatása vonatkozásában végzi pénzügyi szolgáltatás közvetítését a felügyelet által kiadott engedély alapján.

A Hitelcentrum profiljába vágó szerződéseket köt a kereskedelmi bankokkal, jelzálog bankokkal valamint pénzügyi vállalkozásokkal. Ezen pénzügyi intézmények termékeit értékesíti alügynökein keresztül.

A pénzügyi intézményekkel kötött alapszerződések határozzák meg a két cég közötti üzleti mérföldköveket, alap és minőségi elvárásokat egészen alügynöki szintig. Szabályozzák továbbá a fizetett alapjutalékon felüli speratív jutalékok fizetésének módját és idejét, a jelzálogtermékek felelősségi idejét (amely meghatározza az esetleges visszairások módját és egyéb feltételeit), az elvárt minőségi mutatókat, valamint az alügynökökkel szemben támasztott elvárásokat és vizsgakötelezettségeket.

Az alapszerződések túlmenően a Hitelcentrum évente megújuló szerződéseket köt pénzügyi partnereivel, amelyek szabályozzák az aktuálisan kapott szerzési jutalékokat, az adott éves cél bónuszokat, esetleges jutalék sávugrásokat, továbbá az aktuálisan közvetíthető termékek körét. A Hpt. közelmúltbeli módosítása következtében a szerzési és speratív jutalék maximuma 2% lett a 2016. március 21. után szerződött ügyletekre.

15.1.4 Hitelcentrum - Hiteltanácsadói szerződés

A Hitelcentrum többes ügynöki tevékenysége előmozdítására közvetítői alvállalkozókat vesz igénybe. A közvetítői alvállalkozók jellemzően a Duna House és Smart Ingatlan irodákban az ingatlanközvetítő munkatársakkal együtt dolgoznak lehetővé téve az ügyfelek igényeinek komplex kielégítését.

Közvetítői alvállalkozó lehet a Duna House és Smart Ingatlan franchise partnere, amennyiben a jogszabályi feltételeknek megfelel és a Hitelcentrum közvetítői alvállalkozási tevékenység végzésére megbízási szerződést köt vele. Közvetítői alvállalkozó ugyanakkor lehet olyan természetes vagy jogi személy is, aki/amely egyébként nem franchise partner.

A közvetítői alvállalkozóknak szerepelniük kell az MNB vonatkozó nyilvántartásában. A közvetítői alvállalkozókkal – e tevékenységi körben – munkaviszonyban, megbízási viszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyek megfelelnek a Hpt. 74. § (1). bek. szerinti kritériumoknak, ezt a Hitelcentrum a megbízási jogviszony létesítését megelőzően ellenőrzi.

Az alvállalkozók szerződésben rögzített módon - minden hónapban frissített jutalékszabályzat alapján, amely tartalmazza az értékesíthető termékek körét és azok jutaléktartalmát - elszámolt jutalékokra jogosultak.

A Hitelcentrum gondoskodik a közvetítői alvállalkozók folyamatos szakmai továbbképzéséről. A közvetítői alvállalkozók tevékenységének jog- és szabályszerűségét a Hitelcentrum folyamatosan ellenőrzi, súlyosan jogellenes vagy a Hitelcentrum vagy ügyfele érdekeit sértő magatartás esetén a jogviszony azonnali hatályú megszüntetésére van lehetőség.

15.2 Szokásos üzleti tevékenységen kívüli lényeges szerződések

15.2.1 2,1 milliárd forint összegű hitelkeretszerződés és a kapcsolódó kölcsönszerződések

2015. június 2-án a Cégcsoport 1 milliárd forint összegű hitelkeretszerződést kötött a Raiffeisen Bank Zrt-vel, amely keretet a 2016. április 19.-én aláírt módosítás alapján

2.1 milliárd forintra növeltek a felek. A hitelkeretszerződés terhére több kölcsönszerződés került aláírásra.

(a) Hitelkeretszerződés

A Társaság, a GDD Commercial Kft., a GDD Properties Kft. (jelenlegi elnevezése: Superior Real Estate Kft.), a Duna House Brokerage Kft. (beolvadt a Reif 2000 Kft.-be), a Duna House Franchise Kft., a Hitelcentrum Kft., a Reif 2000 Kft., a Home Management Kft. és a Home Line Center Kft. keretszerződést kötöttek a Raiffeisen Bank Zrt.-vel üzleti kapcsolatok finanszírozása céljából 2,1 milliárd forint összegben egyetemleges kötelezettségvállalás mellett.

A 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. szám alatti ingatlanra – több más ingatlannal egyetemben - a bank jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyzett be.

A Társaság kötelezettséget vállalt arra, hogy mindaddig, amíg valamennyi tartozását vissza nem fizette a bank részére fenntartja az alábbi pénzügyi mutató teljesülését:

(összesített hitelállomány – pénzeszközök – Magyar Állampapírok) / EBITDA \leq 2.0

A fenti mutató nem teljesülése esetén a bank előtörlesztést vagy pótlólagos pénzvadékok nyújtását írhatja elő.

A hitelkeretszerződés a Társaság által kifizethető osztalék összegét korlátozza az alábbiak szerint: a Cégcsoport konszolidált IFRS szerinti saját tőkéjének osztalékfizetést követően el kell érnie i) a konszolidált mérlegfőösszeg 50 százalékát, és ii) 1.119.125.000 Ft plusz az Új Részvények kibocsátási értékét, de legfeljebb 2,5 milliárd Ft-os értéket. Amennyiben a saját tőke összege eléri a 2,5 milliárd forintot, akkor kizárólag a i) pontban leírtak alkalmazandók. A feltétel nem teljesülése esetén a Raiffeisen Bank Zrt. jóváhagyása szükséges az osztalékfizetéshez.

A Cégcsoport kötelezettséget vállalt, hogy saját tőkéjének mértéke a szerződés hatálya alatt eléri a 600 millió Ft-ot.

A Társaság, a Duna House Franchise Kft., a Hitelcentrum Kft. készfizetői kezességet vállalt a szerződésből fakadó kötelezettségek teljesítésére.

(b) Kölcsönszerződés lakó- illetve kereskedelmi célú ingatlanok vásárlására

A kölcsönszerződést a fenti (a) pontban részletezett hitelkeret terhére kötötte a Társaság, a GDD Commercial Kft., a GDD Properties Kft. (jelenlegi elnevezése: Superior Real Estate Kft.), és a Home Line Center Kft. egyetemleges kötelezettségvállalása mellett.

A kölcsön összege 1 milliárd forint, lejáratára 2022. február 25. napja. A lehívásra 2015. június 15. és 2016. december 31. között van lehetősége a Társaságoknak. Az adott ingatlanokra a bank egyedi zálogszerződések keretében jelzálogjogot jegyez be. Az adott kölcsön tőkeösszegének megfizetése negyedévente egyenlő részben történik. A kamatperiódus tartama egy negyedév. A kamatot a kölcsönt lehívó, a fenti társaságok valamelyike a

kamatperiódus utolsó napján, illetve a lejártakor egyenlíti ki. A társaságoknak lehetősége van előtörlesztésre.

A kölcsönszerződés biztosítékeként a Duna House Brokerage Kft. (beolvadt a Reif 2000 Kft.-be), a Duna House Franchise Kft., a Hitelcentrum Kft., a Reif 2000 Kft. és a Home Management Kft. megerősítették és fenntartották egyetemleges kötelezettségvállalásukat.

A kölcsön további biztosítékairól a bankhitelszerződés rendelkezik.

- (c) Kölcsönszerződés a lengyel Metrohouse csoport megvásárlására (4.6 millió PLN) és az ebben történő tőkeemelésre (3.7 millió PLN)

A kölcsönszerződést a fenti (a) pontban részletezett hitelkeret terhére kötötte a Társaság.

A lehívott kölcsön összege 680 millió forint, lejáratára 2021. március 30. napja. Az adott kölcsön tőkeösszegének megfizetése negyedévente egyenlő részben történik. A kamatperiódus tartama egy negyedév. A kamatot a kamatperiódus utolsó napján, illetve a lejártakor egyenlíti ki a Társaság és lehetősége van előtörlesztésre.

A kölcsönszerződés biztosítékeként a Társaság vállalta 35 millió forint óvadék elkülönítését. A kölcsön további biztosítékairól a bankhitelszerződés rendelkezik.

- (d) Bankszámlahitelszerződés

A bankszámlahitelszerződést a fenti (a) pontban részletezett hitelkeret terhére kötötte a Társaság.

A bankszámlahitelkeret összege 100 millió forint, lejáratára 2017. április 14. napja. A kamatperiódus tartama egy hónap. A kamatot a kamatperiódus utolsó napján, illetve a lejártakor egyenlíti ki.

15.2.2 Duna House Székház megszerzése, adásvétele

A GDD Properties Kft. (jelenlegi elnevezése: Superior Real Estate Kft.) (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-973725) 2011. december 15. napján kötött adásvételi szerződésben megvásárolta a Termindex Befektetési Holding Zrt. 1/1 tulajdonában lévő, a Közzétett Földhivatal által, Budapest I. kerület, belterület 7235 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. szám alatti 443 m² alapterületű ingatlanát ("**Duna House Székház**"). A Duna House Székház hasznos területe 1 496 m². Az ingatlan az ELMŰ Hálózat Kft. javára bejegyzett 16 m² vezetékjog terheli. A vételár 190 millió Ft + 25% áfa volt. A vételárból a szerződés aláírásával egyidejűleg kifizetésre került 19 millió Ft foglaló. A fennmaradó összeget a birtokbaadás napján egyenlítette ki a Vevő.

A GDD Commercial Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-177029) 2013. augusztus 26. napján kötött adásvételi szerződésben megvásárolta a GDD Properties Kft. (jelenlegi elnevezése: Superior Real Estate Kft.) 1/1 tulajdonában lévő Duna House Székházat. A felújított ingatlan vételára 325 millió Ft + ÁFA volt. A vételárból a szerződés aláírásával egyidejűleg kifizetésre került nettó 5 millió Ft foglaló és nettó 120 millió Ft vételárrészlet. A fennmaradó 200 millió Ft-ot a GDD Commercial Kft. az FHB banktól felvett

beruházási hitelből egyenlítette ki.

15.2.3 Duna House Székház bérleti szerződés

A GDD Commercial Kft. 2013. október 1. napjától kezdődően határozatlan időre bérbe adta a Társaságnak a 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. szám alatti irodaépületet (Duna House Székházat). Az irodahelyiségek bérleti díja 3.450,- Ft+ÁFA/m²/hó, a parkolóhelyek bérleti díja 27.000,- Ft+ÁFA/db/hó, a szolgáltatási díj összege 900,- Ft/m²/hó. A bérleti díj minden év január elsejével indexálásra kerül. A GDD Commercial Kft. 2014-ben a Tájékoztató 15.2.4. fejezetében bemutatott tranzakcióval konszolidációs körön belülré került.

15.2.4 GDD Commercial Kft. megvásárlása

A GDD Ingatlan Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-177027) 2014. december 16-án eladta kizárólagos tulajdonát képező GDD Commercial Kft.-ben lévő 100%-os üzletrészt a Társaságnak. A GDD Commercial Kft.-ben tagi kötelezettség, követelés nincs. A GDD Commercial Kft. tulajdonában 4 ingatlan van, amelyből 3 jelzáloggal terhelt, elidegenítési tilalom alatt áll. A jelzálog mértéke a 3 ingatlan tekintetében összesen 300 millió Ft. Az üzletrész vételárának meghatározásában figyelembe vételre került a Társaság mérlegében rögzített 555 millió Ft értékű eszközállomány, illetve a 425 millió Ft összegű kötelezettség állomány. A vételár ezek alapján 130 millió Ft volt. Az üzletrész adásvételi szerződéshez az FHB Bank, mint jelzálog-jogosult hozzájárult. A szerződés megkötésekor nem ismert, de az időszakot terhelő, harmadik fél általi követelésekért az eladó azonnali hatállyal kármentesíti a Társaságot, mint vevőt.

15.2.5 Raiffeisen Bank - kölcsönszerződés (Növekedési Hitelprogram) - GDD Commercial Kft.

GDD Commercial Kft. 2015. június 15-én közokiratba foglalt kölcsönszerződést kötött a Raiffeisen Bank Zrt-vel. A kölcsönszerződés alapján a GDD Commercial Kft. és az FHB Bank Zrt. között 2013. augusztus 27-én létrejött hitelszerződés fennálló tőketartozásának visszafizetése céljából a Raiffeisen Bank Zrt. 150 millió Ft kölcsönt nyújt a GDD Commercial Kft.-nek. A tőketartozáson felüli összeget a GDD Commercial Kft. önerőből fizeti meg. A kölcsön a Növekedési Hitelprogram keretében kötött KKV szerződésnek minősül. A 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. szám alatti, 1111 Budapest, Bartók Béla út 14. pinceszint alatti, 1111 Budapest, Bartók Béla út 14. földszint 3. alatti ingatlanra a Raiffeisen Bank Zrt. zálogjogot jegyzett be. A szerződés zálogkötelezettként jelöli meg a GDD Ingatlan Kft.-t, mint harmadik személyt. A kölcsön lejáratát 2021. augusztus 17., az ügyleti kamatláb évi 2,5%. A kamatperiódus tartama egy hónap.

A tőketartozást a társaság havonta 6 millió Ft összeggel törleszti. A kamatot a kamatperiódus napján, illetve a lejárat napján fizeti. A kölcsön összegének egészét, vagy részét a társaság bármikor díjmentesen visszafizetheti. A Társaság, a Hitelcentrum Kft. és a Duna House Franchise Kft. készfizető kezességet vállalt a GDD Commercial Kft. fizetési kötelezettségei teljesítéséért.

15.2.6 A Duna House Franchise s.r.o.-ban fennálló 80%-os részesedésre vonatkozó adásvételi szerződés

A Társaság mint Vevő 2016. szeptember 2-án a Medasev International-lel és Elizier Dymshiz-cel, mint Eladókkal üzletrész-adásvételi szerződést kötött, amelynek értelmében Vevő mindösszesen 10 millió Ft ellenértékért 80 százalékos

üzletrészt szerzett a Duna House Franchise s.r.o.-ban és egyúttal annak két – 100%-os tulajdoni arányú - leányvállalatának, a Center Reality s.r.o.-nak és a Duna House Hypoteky s.r.o.-nak is közvetett tulajdonosa lett. Az üzletrész-adásvétel eredményeképpen a csehországi operáció minden tagja a Társaság konszolidációs körén belülre került. A prágai cégbíróság a Társaság Duna House Franchise s.r.o.-ban történt tulajdonszerzését 2016. szeptember 14-ével bejegyezte.

Az adásvételi szerződéssel összefüggésben a Medasev International széleskörű szavatosságvállalási nyilatkozatot tett, és vállalta, hogy kártalanítja a Társaságot a szavatosságvállalási nyilatkozata megsértésével összefüggő kár vonatkozásában.

15.2.7 A Duna House Franchise s.r.o.-val és a Center Reality s.r.o.-val szembeni kölcsönkövetelés engedményezéséről szóló szerződés – 2016. szeptember 14.

A Duna House Franchise s.r.o és Center Reality s.r.o, mint Adósok, a Medasev International és Eli Dymshiz mint Engedményezők és a Duna House Holding Nyrt., mint Engedményes között létrejött ötoldalú megállapodás, amelynek értelmében Engedményezők az Adósokkal szemben fennálló, mindösszesen 17.954.000 CZK-nak megfelelő összegű kölcsönkövetelésüket 17.954.000 CZK ellenérték fejében Engedményesre engedményezték. Engedményes a megállapodás 2.7. pontjában kijelenti és egyben kötelezettséget vállal arra, hogy a reá engedményezett követelésből 7.650.000 CZK-t a Duna House Franchise s.r.o. tőkeemelésére és tőkehelyzetének rendezésére fordítja.

Engedményes a reá történő engedményezésből adódó, Engedményezők felé fennálló tartozását 2016. szeptember 16-án kiegyenlítette.

15.2.8 A Center Reality s.r.o.-val szembeni kölcsönkövetelés engedményezéséről szóló szerződés – 2016. szeptember 14.

A Center Reality s.r.o, mint Adós, a Duna House Holding Nyrt. mint Engedményező és a Duna House Franchise s.r.o, mint Engedményes között létrejött háromoldalú megállapodás, amelynek értelmében Engedményező az Adóssal szemben fennálló, mindösszesen 10.304.000 CZK-nak megfelelő összegű kölcsönkövetelését 10.304.000 CZK ellenérték fejében Engedményesre engedményezte.

Engedményes a megállapodás 2.6. pontjában kijelenti és egyben kötelezettséget vállal arra, hogy a reá engedményezett követelést teljes egészében a Center Reality s.r.o tőkeemelésére és tőkehelyzetének rendezésére fordítja.

15.2.9 Üzletrész átruházási szerződések – Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. – 2015. április 1.

A Társaság megvásárolta a Terminex Zrt. (29% - 8 120 000,- Ft vételáron), Redling Károly (6% - 1 680 000,- Ft vételáron), valamint Szigeti Károly (5% - 1 400 000,- Ft vételáron) Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.-ben lévő üzletrészeit. A vételárak meghatározása a Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. által készített 2014. évi záró mérlegén és független értékbecslésen alapul, melyet minden érintett elfogadott. A vevőt a vételárak kiegyenlítésén felül egyéb kötelezettség nem terheli. Az eladók kijelentették, hogy a társaság tulajdonában lévő tárgyi eszközök per-, teher- és igénymentesek, harmadik személy nem korlátozza a tulajdonosi jogok gyakorlását, ahogy az üzletrészek átruházásait sem. Továbbá, hogy a társasággal szemben kölcsönkövetelésük nincs. A 2014. üzleti évére vonatkozó adózott eredmény terhére az eladók osztalék felvételére jogosultak, 2015. év vonatkozásában kifejezetten lemondanak arról. Az eladók tulajdonjogaikat fenntartották a vételár teljes

kiegyenlítéséig, ami az adásvétel napjától számított 60 napon belül megtörtént. Így a Társaság 100%-os tulajdonosává vált a Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft-nek.

15.2.10 Üzletrész átruházási szerződések – Hunor utca 24 Ingatlanfejlesztő Kft. – 2016. szeptember 16.

Az Investment House Kft., mint Vevő 2016. szeptember 16-án, üzletrész-adásvételi szerződést kötött Hortobágyi Andrással, Nahum Moshe-val, BAYINVEST Real Estate & Business Consulting Kft.-vel és Kővári Péterrel, mint Eladókkal a Hunor utca 24 Ingatlanfejlesztő Kft. törzstőkéjének 50%-át megtestesítő, mindösszesen 1.500.000,- Ft. névértékű üzletrészeinek megszerzésére. A megszerzett üzletrészek vételára 1.500.000,- Ft volt. Az üzletrész-adásvétel szerződés eredményeképpen az Investment House Kft.-ben fennálló 50%-os részesedésén keresztül a Duna House Holding Nyrt. 25%-os közvetett részesedésre tett szert a Hunor utca 24 Ingatlanfejlesztő Kft.-ben.

15.2.11 Ingatlan adás-vételi szerződések - Home Line Center Kft. és Impact Lakóingatlan Befektetési Alap között

A Home Line Center Kft., mint Eladó és az ILBA, mint Vevő között 2016. augusztusában összesen hat darab adásvételi szerződés került megkötésre, amelyek keretében 34 darab ingatlan cserélt gazdát. Az ILBA befektetővédelmi szabályzatával összhangban az ingatlanok vételára, az ingatlanok két különböző értékbecslő által megállapított piaci értéke közül az alacsonyabbikkal azonos összegben került megállapításra. A táblázatban foglalt ingatlanoknak a Társaság 2016. június 30-i fordulónappal záruló félévéről szóló, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított konszolidált beszámolójában szereplő könyv szerinti értéke minden esetben megegyezett azok eladási árával, így a Társaság az adásvételi tranzakciót eredménysemlegesen hajtotta végre. Az értékbecslők egyike minden esetben az ILBA által alkalmazott független értékbecslő, a Quadriga Familia Kft. volt. Az alábbi táblázat az említett adásvételi szerződések főbb paramétereit foglalja össze.

102. táblázat – Ingatlan adás-vételi tranzakciók a Home Line Center Kft. és az ILBA között

Ingatlan címe	Hrsz	Vásárlás dátuma	Értékbecslés (ezer Ft)		Eladási ára (ezer Ft)
			Értékbecslő ¹⁵	Quadriga Fam.	
1111 Budapest, Bartók B. út 14. Fsz. 1.	5507/0/A/4	2016.08.16	10 000	9 000	9 000
1155 Budapest, Kolozsvár utca 3/a	81136	2016.08.19	41 600	41 300	41 300
1066 Budapest, Teréz krt. 18. II./2. **	28876/0/A/20	2016.08.16	36 300	40 000	36 300
1051 Budapest Zrínyi u. 9. I./6. **	24523/0/A/11	2016.08.16	42 100	42 100	42 100
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. Lh. A fszt. 8.	145201/231/A/8	2016.08.16	19 620	17 600	17 600
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. Lh. A II./13.	145201/231/A/44	2016.08.16	19 320	15 700	15 700
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. Lh. A III./10.	145201/231/A/58	2016.08.16	13 320	13 450	13 320
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. Lh. B fszt. 14.	145201/231/A/102	2016.08.16	19 620	16 100	16 100
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. Lh. B II./12.	145201/231/A/136	2016.08.16	19 320	15 700	15 700
1188 Budapest, Fenyőfa utca 1. Lh. A III./11.	145201/231/A/59	2016.08.16	20 320	15 700	15 700
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. Lh. C II./5.	17970/1/A/183	2016.08.16	28 200	29 200	28 200
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. Lh. C II./6.	17970/1/A/184	2016.08.16	21 400	23 200	21 400
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. Lh. C IV./6.	17970/1/A/200	2016.08.16	21 400	23 200	21 400
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. Lh. C V./4.	17970/1/A/208	2016.08.16	25 100	27 200	25 100
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. Lh. C VI./6.	17970/1/A/220	2016.08.16	21 400	23 200	21 400
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. Lh. C VII./3	17970/1/A/227	2016.08.16	21 400	23 200	21 400
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. Lh. C VII./6.	17970/1/A/230	2016.08.16	21 400	23 200	21 400
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. Lh. F II./3	17970/1/A/516	2016.08.16	24 500	25 200	24 500
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. Lh. G I./3.	17970/1/A/591	2016.08.16	31 400	34 300	31 400
1036 Budapest, Lajos utca 93-99. Lh. G V./3	17970/1/A/623	2016.08.16	31 400	34 300	31 400
4032 Debrecen, Böszörményi u.68. I/II.em.20	19897/3/A/201	2016.08.16	14 660	15 200	14 660
4032 Debrecen, Böszörményi u.68. I/III. em. 21.	19897/3/A/202	2016.08.16	15 310	15 200	15 200
4032 Debrecen, Böszörményi u.68. I/III. em. 23.	19897/3/A/204	2016.08.16	14 920	15 400	14 920
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I/III. em. 26.	19897/3/A/207	2016.08.16	14 920	15 400	14 920
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. I/IV. em.31.	19897/3/A/212	2016.08.16	15 240	15 400	15 240
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. O/IV.em. 24.	19897/3/A/410	2016.08.16	15 410	15 400	15 400
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q/IV.em. 14.	19897/3/A/458	2016.08.16	15 200	15 700	15 200
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q/II.em.22.	19897/3/A/466	2016.08.16	15 360	15 700	15 360
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. Q/III.em.30	19897/3/A/474	2016.08.16	15 690	15 700	15 690
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S/II.em 22.	19897/3/A/517	2016.08.16	15 180	15 700	15 180
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S/III.em 25.	19897/3/A/520	2016.08.16	15 020	15 700	15 020
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S/IV.em.33	19897/3/A/528	2016.08.16	15 340	15 700	15 340
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S/V.em.43.	19897/3/A/538	2016.08.16	13 640	14 100	13 640
4032 Debrecen, Böszörményi u. 68. S/V.em 44.	19897/3/A/539	2016.08.16	13 640	14 100	13 640
Összesen:			698 650	707 250	679 830

Forrás: a Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

¹⁵ Értékbecslő1 alatt a kérdéses, értékelt ingatlantól függően a JSP, Euro-Immo vagy IDD Budapest cégek egyikét kell érteni

15.3 A lengyel operációval kapcsolatos lényeges szerződések

15.3.1 Franchise megállapodások

2016. szeptember 15-én a Metrohouse franchise-hálózat (a Metrohouse Csoport cégeit nem számítva) 62 franchise partnerből áll, amelyek Lengyelországban 70 irodát működtetnek. A Metrohouse márkanév alatt a franchise partnerek ingatlanközvetítói és hitelközvetítói tevékenységet folytatnak az elsősorban a Metrohouse Franchise S.A.-val megkötött franchise megállapodások alapján.

A franchise partnerekkel, illetve MH Warszawa Sp. z o.o. és MH Południe Sp. z o.o. cégekkel fennálló valamennyi franchise megállapodás ugyanazon minta alapján készült. A franchise megállapodások értelmében a franchise partnerek jogot nyernek arra, hogy alkalmazzák az ingatlanközvetítói és hitelközvetítói tevékenységek Metrohouse márkanév alatti végzéséhez kialakított üzleti modellt, használják a Metrohouse márkanévet és CRM-rendszert, valamint részt vegyenek a Metrohouse Franchise S.A. által szervezett képzéseken. Cserébe a franchise jogot átvevők kötelesek a Metrohouse Franchise S.A.-nak egyszeri belépési díjat, (a franchise partnerek által a franchise tevékenységből generált bevételtől függően változó) havi franchise díjat és képzési díjat fizetni. A franchise megállapodás értelmében valamennyi franchise partner köteles betartani a Metrohouse Franchise S.A. által a franchise-tevékenység végzésére vonatkozóan meghatározott belső szabályzatot, amely rendelkezéseket tartalmaz különösen a franchise partner által végzett tevékenységeknek helyet adó iroda megjelenésére és az ügyfelekkel kötendő megállapodásokra. A franchise megállapodások több kötelezettséget rónak a franchise partnerekre, beleértve az információtechnológiai rendszer és a Metrohouse márkanév használatának módjait, a franchise partnerek által alkalmazott jutalékszámítási feltételeket, valamint a hirdetési tevékenységeket. Valamennyi megállapodás tartalmaz versenytilalmi záradékot. A franchise megállapodásokat rendszerint határozott, 5 évnyi időtartamra kötik, és opcionálisan további 5 évre meghosszabbíthatók. A franchise megállapodások értelmében a franchise partnerek nem ruházhatják át franchise jogaikat harmadik félre a Metrohouse Franchise S.A. vagy adott esetben a MH Usługi Wspólne S.A. előzetes hozzájárulása nélkül.

15.3.2 A Metrohouse Franchise S.A. kötvénykibocsátása

2014. november 24-én a Metrohouse S.A. 1 855 darab vállalati kötvényt bocsátott ki egyenként 1000 PLN névértéken, amelyek összesített névértéke 1 855 000 PLN volt. Valamennyi kötvény kibocsátási ára azonos volt névértékével. A kötvények kamata 9,75% éves fix kamat, mely a kötvények visszaváltásáig negyedévente fizetendő. A kötvények bemutatóra szóló nyomdai úton előállított kötvények, amelyek a Secus Asset Management S.A. Brókerháznál vannak letétbe helyezve. A kötvénykibocsátásra a lengyel törvények szerint került sor. A kibocsátásból származó bevétel a Metrohouse Franchise S.A. általános működésének finanszírozását és befektetési célokat szolgált, elsődlegesen a Metrohouse Franchise S.A. birtokában lévő franchise-hálózat kiterjesztését és a MH Usługi Wspólne S.A. saját részvényeinek visszavásárlását. A kötvények fedezetét a Duna House Holding Nyrt. tulajdonában lévő 11 654 167 darab Metrohouse Franchise S.A. részvényre bejegyzett zálogjog, valamint a 2013. február 27-i Aspiro S.A. megállapodásban és a 2010. január 19-i Expander Advisors Sp. z.o.o. megállapodásban rögzített feltételes engedményezés jelenti. A kötvények lejáratának napja 2016. november 16.

15.3.3 Hitelközvetítói szolgáltatások

Megállapodás a Metrofinance Sp. z o.o. és a Expander Advisors Sp. z o.o. között

2010. december 1-én a MH Usługi Wspólne S.A. (amely ebben az időben Metrohouse S.A. néven működött) és az Expander Advisors Sp. z o.o. hitelközvetítói megállapodást írt alá. 2014. december 1-jén a megállapodásban foglalt jogok és kötelezettségek a MH Usługi Wspólne S.A.-tól a Metrofinance Sp. z o.o.-hoz szálltak át (amely ekkor Metrohouse Sp. z o.o. néven működött).

A megállapodás szerint a Metrohouse Sp. z o.o. jutalék ellenében közvetítói szolgáltatásokat nyújt az Expander Advisors Sp. z o.o.-val együttműködő bankok és egyéb pénzügyi intézmények által kínált hiteltermékek forgalmazására. A Metrofinance Sp. z o.o. köteles az ügyfeleknek tájékoztatást nyújtani a hitelajánlatokról és az Expander Advisors Sp. z o.o.'s fióktelepeinek elhelyezkedéséről, ahol az ügyfelek részletesebb információt kaphatnak. A Metrofinance Sp. z o.o. köteles beszerezni az ügyfelek hozzájárulását ahhoz, hogy elérhetőségüket az Expander Advisors Sp. z o.o. részére átadja. A megállapodás határozatlan időre szól, és a felek bármelyike egy hónapos felmondási idővel megszüntetheti.

Megállapodás a Metrofinance Sp. z o.o. és az Aspiro S.A. között

2015. január 1-én a Metrofinance Sp. z o.o. és az Aspiro S.A. hitelközvetítói szolgáltatásokra vonatkozó megállapodást kötött. A megállapodás értelmében a Metrofinance Sp. z o.o. jutalék ellenében hitelfelvétel iránt érdeklődő lehetséges ügyfeleket kutat fel. A Metrofinance Sp. z o.o. köteles tájékoztatást nyújtani az Aspiro S.A. ügyfelei által kínált hitelekéről és az Aspiro S.A. fióktelepeinek elhelyezkedéséről, ahol az ügyfelek részletesebb információt kaphatnak a bankok által nyújtott hitelekéről. A Metrofinance Sp. z o.o. köteles beszerezni az ügyfelek hozzájárulását ahhoz, hogy elérhetőségüket az Aspiro S.A. megkapja. A jutalék mértékét a megállapodás mellékletét képező dokumentum tartalmazza. A megállapodás előírja, hogy abban az esetben, ha egy ügyfél visszalép a hitelszerződéstől, a Metrofinance Sp. z o.o. köteles visszafizetni az Aspiro S.A.-tól kapott jutalékot. A megállapodás határozatlan időre szól, és a felek bármelyike egy hónapos felmondási idővel megszüntetheti.

15.3.4 Egyéb lényeges megállapodások

Előzetes részvényvásárlási megállapodás a Metrohouse Franchise S.A. vonatkozásában (2016. április 1.), valamint részvényvásárlási megállapodás a Metrohouse Franchise S.A. vonatkozásában (2016. április 21.), amelyeket egyrésztől a MKC Investments Sp. z o.o. mint eladó, másrésztől a Társaság mint vevő kötött, Mariusz Kania and Katarzyna Cyprynowska kezességvállalásával.

A megállapodások értelmében a Társaság a MKC Investments Sp. z o.o.-tól a Metrohouse Franchise S.A. jegyzett tőkéjének 97,69 százalékát jelentő 191 558 327 darab részvényt vett. A Metrohouse Franchise S.A. részvényeinek vételára 7 900 000 PLN volt. A vételár egy része 4 300 000 PLN értékben készpénzben, a fennmaradó rész pedig a Társaság 91 500 darab saját részvényének az eladó részére történő átruházásával került kifizetésre. A vételár a megállapodásokban rögzített képletek szerint kiigazítható abban az esetben, ha a Metrohouse Csoport pénzügyi helyzete vagy működési paraméterei elmaradnak bizonyos elfogadott küszöbértékektől. Az eladó megállapodásban foglalt kötelezettségeinek – beleértve a vevőnek tett szavatossági nyilatkozatok – megszegése vagy a megállapodás szerint kártalanítást

maga után vonó események bekövetkezése miatti kötelezettségek teljesítését Mariusz Kania és Katarzyna Cyprynowska kezesként biztosítják. A felek továbbá megállapodtak arra vonatkozóan, hogy az eladó kötelezettségeinek biztosítékául az eladó a Társaság 91 500 darab általa megszerzett részvényére zálogjogot létesít, és a vevő eladó felé keletkező követeléseit elsődlegesen az elzálogosított részvényekből kell teljesíteni. Az eladó vagy a kezesek más vagyontárgyaira irányuló végrehajtásra csak ezt követően kerülhet sor. Ezzel összefüggésben a felek megegyeztek abban, hogy a megállapodások nem szándékos megszegése esetén az eladó és kezesek felelősségét a Társaság 91 500 darab, eladó által megszerzett részvényének eredményeként számított összegben limitálják, a részvények értékét pedig a megállapodásokban rögzített képlet alapján határozzák meg. A megállapodások korlátozzák az eladó és a kezesek azon jogát, hogy a Metrohouse Csoport vállalataival versenyezzenek, és munkavállalóikat magukhoz csábítsák. Az adásvételi szerződésben a Társaság vállalta, hogy 3 700 000 PLN értékben tőkét emel a Metrohouse Franchise S.A.-ban, ami a tranzakció zárásának időpontjában megtörtént.

Megállapodás a Társaság és MKC Investments Sp. z o.o. között Részvények átruházásáról (2016. április 21.)

A felek annak érdekében kötöttek megállapodást, hogy a Társaság által a MKC Investments Sp. z o.o. részére a Metrohouse Franchise S.A. részvényeinek eladásával kapcsolatban fizetendő 3 600 000 PLN vételár egy részének kiegyenlítését lehetővé tegyék a Társaság 91 500 saját részvényének a MKC Investments Sp. z o.o. részére történő átruházásával. A fenti részvények MKC Investments Sp. z o.o. részére történő átruházáson kívül a Társaság vállalta, hogy a Részvényei első nyilvános forgalombahozatalát megelőző időszakban alaptőke-emelést nem hajt végre a MKC Investments Sp. z o.o. hozzájárulása nélkül. A megállapodás alapján Mariusz Kaniát a Társaság Igazgatóságának tagjává kell kinevezni a Társaság részvényeinek első nyilvános forgalomba hozataláig. A megállapodással a MKC Investments Sp. z o.o. elfogadja, hogy amennyiben a Társaság részvényeinek első nyilvános forgalomba hozatalára kerül sor, az értékesítési tilalom kapcsán ugyanazok a feltételek vonatkoznak rá, mint a többi részvényesre. Az említett első nyilvános forgalombahozatal tekintetében, ha a Társaság részvényeseinek lehetősége nyílik arra, hogy részvényeiket nyilvános értékesítés keretében értékesítsék, akkor a MKC Investments Sp. z o.o. más részvényeseknél háromszor nagyobb arányban értékesítheti részvényeit. Ha az első nyilvános forgalomba hozatalra nem kerül sor a Társaság részvényeinek MKC Investments Sp. z o.o. általi megszerzésétől számított 24 hónapon belül, a Társaság köteles részvényeit 3 600 000 PLN vételáron visszavásárolni a MKC Investments Sp. z o.o.-tól. A MKC Investments Sp. z o.o. az eladási jogát a fent említett 24 hónapos időszakot követő 12 hónapon belül érvényesítheti.

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 biztosítékául szolgáljon. A zálogszerződés úgy rendelkezik, hogy az első nyilvános forgalombahozatal után a

MKC Investments Sp. z o.o. értékesítheti¹⁶ 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 biztosítékaul a zálogtulajdon szolgál.

Végleges részvényvásárlási megállapodás a Metrohouse Franchise S.A. részvényeinek értékesítésére vonatkozóan az Azimutus Sp. z o.o. mint eladó és a Társaság mint vevő között (2016. április 21.).

A megállapodás értelmében a Társaság az Azimutus Sp. z o.o.-tól a Metrohouse Franchise S.A. jegyzett tőkéjének 2,31 százalékát jelentő 4 525 000 darab részvényt vett. A részvények vételára összesen 300 000 PLN volt.

Részvény adásvételi és lock-up szerződés az Értékesítő Részvényes és az MKC Investments Sp. z o.o. között (2016. szeptember 21.)

2016. szeptember 21. napján az Értékesítő Részvényes mint vevő, az MKC Investments Sp. z.o.o. mint eladó, illetve a Társaság és a Medasev International részvény adásvételi szerződést kötöttek, amelynek értelmében a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdésének hatályával az MKC Investments Sp. z.o.o. eladja a Társaságban lévő Részvényeinek egy meghatározott részét az Értékesítő Részvényesnek. A szerződés alapján értékesítendő Részvények darabszáma az alábbi képlet alapján került meghatározásra: $91.500 * 3 * (A-B) / C$, ahol:

A=az Értékesítő Részvényes által az Értékesítés keretében értékesített Részvények darabszáma.

B=az Értékesítést követő tőkeemelés (amelynek részleteit a Tájékoztató 5.7. tartalmazza) során kibocsátott Részvények száma.

C=az Értékesítő Részvényes és a Medasev International tulajdonában álló Részvények együttes darabszáma a Nyilvános Értékesítést megelőzően.

Az Értékesítő Részvényes mint vevő által az MKC Investments Sp. z.o.o. mint eladó részére a Részvényekért fizetendő vételár megegyezik az Értékesítő Részvényes által 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 az Értékesítő Részvényesnek.

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.

¹⁶ AZ értékesítés lehetőségét a Részvény adásvételi és lock-up szerződés az Értékesítő Részvényes és az MKC Investments Sp. z o.o. között (2016. szeptember 21.) korlátozza

z o.o. más részvényeseknél háromszor nagyobb arányban értékesítheti részvényeit, hatályon kívül helyezik.

16. KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT ÜGYLETEK

A Tájékoztató jelen fejezete együtt értelmezendő a Tájékoztató 2. „Kockázati tényezők”, a 7. „A Társaság üzleti tevékenysége” és a 9. „A Társaság vezetésének elemzése a Társaság pénzügyi helyzetéről és a működés eredményéről” című fejezeteiben foglaltakkal.

A Társaság kapcsoló vállalkozásokkal folytatott ügyletei piaci feltételek szerint jönnek létre. A kapcsoló felek közötti ügyletek során alkalmazott ár megfelel a Tao. törvényben meghatározott elvek szerinti szokásos piaci árnak, továbbá az árképzés megfelel az OECD Irányelveknek is.

A Társaságnak a kapcsoló vállalkozásaival a 2013., 2014. és a 2015. évben, valamint a 2016. első félévében folytatott ügyletei pénzügyi hatását és eredményét a Társaság IFRS szerinti alábbi pénzügyi kimutatásai tartalmazzák.

16.1 Kapcsoló vállalkozással szembeni követelések

A DH Csoport az alábbi kapcsoló vállalkozásoknak nyújtott kölcsönt 2013. január 1. és 2016. június 30. között.

103. táblázat – Kapcsoló vállalkozással szembeni követelések

ezer Ft	2013. dec. 31	2014. dec. 31	2015. dec. 31	2016. jún. 30
Medasev International	143 750	13 597	-	-
Central Reality s.r.o.	12 247	44 335	-	-
GDD Commercial Kft.	45 718	-	-	-
GDD Ingatlan Kft.	118 087	81092	-	-
Investment House Kft.	-	-	-	102 842
Pusztakúti 12. Kft.	-	-	-	155 935
Reviczky 6-10. Kft.	-	-	-	49 539
Zsinór 39 Projekt Kft.	-	-	-	35 445
Egyéb magánszemély	370	370	-	4 792
Kapcsoló követelések	320 172	139 394	0	348 553
Követelések összesen	449 854	249 007	140 954	749 147
<i>Kapcsoló követelések / Követelések összesen</i>	<i>71%</i>	<i>53%</i>	<i>0%</i>	<i>47%</i>

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A 2015. év végén nem állt fent követelés kapcsoló felekkel szemben, a 2016. június 30-án mérlegben kimutatott kapcsoló követelések túlnyomó részt kölcsönköveteléseket testesítenek meg.

16.2 Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek

104. táblázat – Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek

ezer Ft	2013. dec. 31	2014. dec. 31	2015. dec. 31	2016. jún. 30
Medasev International	-	141 500	-	-
Medadston Holding	-	-	-	91 516
Severican Holding	-	-	-	142 273
Doron és Gay Dymshiz	19 242	19 242	-	-
Home Line Center Kft.	5 710	3 796	-	-
GDD Ingatlan Kft	-	-	-	89 500
Dolgozói osztalék előírás	-	-	11 031	35 952
Visszavásárolt saját részvéennyel kapcsolatos kötelezettség	-	-	-	260 460
Egyéb magánszemély	800	5 700	-	353
Kapcsolt kötelezettségek	25 752	170 238	11 031	620 054
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	246 663	442 144	426 895	1 491 415
<i>Kapcsolt kötelezettségek / Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>10%</i>	<i>39%</i>	<i>3%</i>	<i>42%</i>

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A 2014. év végén Medasev International felé fennálló kötelezettség 2015. július 2-án kifizetésre került.

2016. június 30-án a Társaságnak osztalékfizetésből, kölcsönből (és annak kamataiból) valamint saját részvények vásárlásából származó kötelezettsége volt. Ez utóbbi a Medasev International felé áll fenn és a Metrohouse Csoport megvásárlásához kapcsolódik, ahol a vétel ár egy részének kiegyenlítése ezen részvényekkel történt.

A dolgozói osztalék előírás összegének 2016. június 30-i értéke a 2015-ös üzleti év eredménye után megállapított Dolgozói Részvényekkel rendelkezőknek járó osztalék 2016. június 30-át követően esedékes, negyedévente kifizetendő részleteit tartalmazza.

A Cégcsoport 2016. szeptember 16-án a Medadston Holding-gal és a Severican Holding-gal szemben fennálló kötelezettségeit teljes mértékben visszafizette.

16.3 Kapcsolt vállalkozással szembeni bevételek

105. táblázat – Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsönből származó kamatbevételek

ezer Ft	2013	2014	2015	2015. I.-VI. hó	2016. I.-VI. hó
Kapcsolt kamatbevételek	12 584	15 096	3 746	3 746	6 415
Pénzügyi műveletek bevételei	26 701	51 743	17 930	17 751	72 163
<i>Kapcsolt kamatbevételek / Pénzügyi műveletek bevételei</i>	<i>47%</i>	<i>29%</i>	<i>21%</i>	<i>36%</i>	<i>9%</i>

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A Cégcsoportnak 2015-ben 3,7 millió Ft, míg 2016 első félévében 6,4 millió Ft kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsönből származó kamatbevétele volt.

16.4 Kapcsolt vállalkozással szembeni ráfordítások

106. táblázat – Kapcsolt vállalkozással szembeni ráfordítások

ezer Ft	2013	2014	2015	2015. I.-VI. hó	2016. I.-VI. hó
Kapcsolt bérleti és szolgáltatási díjak	17 198	67 143	0	0	0
Igénybevett szolgáltatások összesen	439 100	548 858	752 768	355 902	708 985
<i>Kapcsolt bérleti és szolgáltatási díjak / Igénybevett szolgáltatások összesen</i>	<i>4%</i>	<i>12%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A DH Csoport a lentebb ismertetett szerződések alapján 2013 szeptembere és 2014 decembere között bérleti és szolgáltatási díjat fizetett a GDD Commercial Kft.-nek, mint ezen időszakban konszolidációs körön kívüli cégnek.

16.5 Vezetőkkel kapcsolatos tranzakciók

A Társaság Igazgatóságának tagjai közül Varga Zoltán 2015. augusztus 1-től havi bruttó 250 ezer Ft javadalmazás fejében látja el feladatait, míg az Igazgatóság más tagjai javadalmazásban nem részesülnek. Részükre előleg vagy kölcsön folyósítása nem történt.

A Társaság Felügyelő Bizottságának és Audit Bizottságának tagjai a Társaság Nyrt.-vé alakulásának napjától (2015. október 28.) látják el tisztségüket.

107. táblázat – A Felügyelő Bizottság és az Audit Bizottság tagjainak járó bruttó tiszteletdíjak összege

ezer Ft	2013	2014	2015	2015. I.-VI. hó	2016. I.-VI. hó
Dr. Martin Hajdu György	-	-	-	-	1 050
Redling Károly	-	-	-	-	1 050
Sándorfi Balázs	-	-	-	-	1 050
Összesen	-	-	-	-	3 150

Forrás: a társaságok nem auditált könyvelési adatai alapján

108. táblázat – Gay Dymshiz bruttó jövedelme kapcsolt vállalkozásokkal fennálló munkajogviszonyból adódóan

ezer Ft	2013	2014	2015	2015. I.-VI. hó	2016. I.-VI. hó
Társaság	6 000	6 000	7 350	3 450	3 900
Impact Alapkezelő Zrt.			814	214	600
Összesen	6 000	6 000	8 164	3 664	4 500

Forrás: a társaságok nem auditált könyvelési adatai alapján

Gay Dymshiz 2012. április 1. napjától ügyvezető igazgatóként a Duna House Holding Kft.-vel, majd annak 2015. április 1-én előbb Zrt.-vé történő átalakulását, ez után pedig 2015. október 28-án Nyrt.-vé történő működési forma váltását követően Társ-Vezérigazgatói munkakörben a Társasággal munkaszerződésben áll. Gay Dymshiz 2015. április 28-tól kezdődően az Impact Alapkezelő Zrt. igazgatói munkakörét is ellátja. Cégcsoport leányvállalatainál ellátott további ügyvezetői pozíciókat megbízási jogviszony alapján, díjazás

nélkül látja el.

109. táblázat – Doron Dymshiz bruttó jövedelme kapcsolt vállalkozásokkal fennálló munkajogviszonyból adódóan

ezer Ft	2013	2014	2015	2015. I.-VI. hó	2016. I.-VI. hó
Társaság		3 000	4350	1 950	2 400
Impact Alapkezelő Zrt.			814	214	600
Reif 2000 Kft.		3 000	3000	1 500	1 500
Összesen	-	6 000	8164	3 664	4 500

Forrás: a társaságok nem auditált könyvelési adatai alapján

Doron Dymshiz 2014. január 28. napjától a Duna House Holding Kft ügyvezető igazgatójaként, majd 2015. április 1-én Duna House Holding Zrt.-vé történő átalakulását, ez után pedig 2015. október 28-án Nyrt.-vé történő működési forma váltását követően Társ-Vezérigazgatói munkakörben a Társasággal munkaszerződésben áll. A Reif 2000 Kft.-vel szakmai vezető munkakörben 2014. január 28-tól, valamint az Impact Alapkezelő Zrt.-vel igazgatói munkakörben 2015. április 28-tól áll munkaviszonyban. A Cégcsoport leányvállalatainál betöltött további ügyvezetői pozíciókat megbízási jogviszony alapján díjazás nélkül látja el.

110. táblázat – Máté Ferenc bruttó jövedelme kapcsolt vállalkozásokkal fennálló munkajogviszonyból adódóan

ezer Ft	2013	2014	2015	2015. I.-VI. hó	2016. I.-VI. hó
Társaság			4 228	1 500	2 700
Impact Alapkezelő Zrt.			272	-	300
Összesen	-	-	4500	1 500	3 000

Forrás: a társaságok nem auditált könyvelési adatai alapján

Máté Ferenc az Igazgatósági tagi jogviszonyán kívül 2015. április. 1. napjától kezdődően munkaszerződésben állt a Duna House Holding Zrt.-vel (ill. annak későbbi társasági forma váltása okán, a Társasággal) gazdasági igazgató, majd 2016. augusztus 1-től operatív feladatokért felelős vezérigazgató-helyettes munkakörben. Ezen felül az Impact Alapkezelő Zrt.-ben belső ellenőri munkakört tölt be 2015. július 20-tól. A Cégcsoport leányvállalatainál betöltött további ügyvezetői pozíciókat megbízási jogviszony alapján, díjazás nélkül látja el.

111. táblázat – Máté Ferenc és felesége (dr. Zárda Nóra) közös vállalkozásainak nettó megbízási díjai

ezer Ft	2013	2014	2015	2015. I.-VI. hó	2016. I.-VI. hó
Megbízási díjak összesen	23 120	4 305	14 181	10 941	4 050

Forrás: a társaságok nem auditált könyvelési adatai alapján

Máté Ferenc a feleségével (dr. Zárda Nóra) tulajdonolják a ProSol Kft.-t, az Optigo Kft.-t és a ZarMa Bt.-t. Ezen cégek a Társaságnak szakértői tevékenységet (pénzügyi folyamatok elemzése, üzleti tervezés, piacelemzés, folyamatoptimalizálás, könyvelési szolgáltatások) végzett az elmúlt években a fenti táblában bemutatott (nettó) értékben. A megbízási szerződések az igazgatói kinevezés után megszüntetésre kerültek, kivéve a „Jelenlegi szerződések” cím alatt felsoroltat.

112. táblázat – Mariusz Kania és feleségének (Katarzyna Cyprynowska) bruttó jövedelme kapcsolt vállalkozásokkal fennálló jogviszonyaiból adódóan

PLN / eFt	Bevétel jellege	Személy neve	2016. IV-VI. hó	
			PLN	eFt-ban ¹⁷
Metrohouse Franchise S.A.	megbízási díjak, szolgáltatási díjak	Mariusz Kania	61 694	4 405
MH Usługi Wspólne S.A.	munkaviszonyból származó jövedelem	Mariusz Kania	1 234	88
MH Warszawa Sp. z o.o.	bérbeadásból származó bevétel	Mariusz Kania	13 500	964
MH Warszawa Sp. z o.o.	bérbeadásból származó bevétel	Katarzyna Cyprynowska	13 500	964
Összesen:			89 928	6 421

Forrás: a társaságok nem auditált könyvelési adatai alapján

A Társaság közgyűlése 2/2016. (07. 08.) számú határozatával, 2016. július 8-án a Társaság igazgatósági tagjává választotta Mariusz Kania-t. Mariusz Kania a Cégcsoport magyarországi cégeitől nem részesült juttatásban. A Cégcsoport lengyelországi cégeitől kapott juttatásainak jogcímét és összegét a fenti táblázat tartalmazza.

Mariusz Kania és felesége Katarzyna Cyprynowska mint bérbeadók, egy, 2015. június 1-jén a Metrohouse Warszawa Sp. z.o.o-val, mint bérbevevővel megkötött bérleti szerződés értelmében 10 éves (2025. július 31-ig tartó) időtartamra bérbe adják a Varsó, Skalskiego 1/U12 alatti üzlethelyiséget, aminek fejében külön-külön havi nettó 4 500 zlotyi bérleti díjra jogosultak.

Mariusz Kania Metrohouse Franchise S.A-val szemben fennálló megbízási és szolgáltatási szerződése, valamint az MH Usługi Wspólne S.A-vel fennálló munkaviszonya 2016. augusztus 31-én megszűnt.

113. táblázat – Redling Károlynak kifizetett bruttó jövedelem

ezer Ft	2013	2014	2015	2015. I.-VI. hó	2016. I.-VI. hó
Osztalék	540	120	360	360	-
Üzletrészt eladásból származó bevétel			1 680	1 680	-
Összesen	540	120	2 040	2 040	-

Forrás: a társaságok nem auditált könyvelési adatai alapján

Redling Károly a Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.-ben meglévő részesedése kapcsán 2014-ben 120 ezer Ft, míg 2015 első félévében 360 ezer Ft osztalék-kifizetést kapott a megelőző év eredménye terhére. Redling Károly a 15.2.9. pontban ismertetett 2015. májusában megkötött szerződés értelmében üzletrészt adásvételi szerződést kötött a Társasággal, amiből 1.680 ezer Ft összegű bevétele származott

A jelen pontban bemutatott ügyleteken kívül egyéb tranzakció a Társaság vezető tisztségviselőivel, az Igazgatóság, illetve a Felügyelőbizottság tagjaival, illetve közeli hozzátartozóikkal, továbbá a tulajdonukban álló gazdasági társaságokkal nem történt.

¹⁷¹⁷ Tájékoztató adat, a PLN összegek 71,4 Ft / PLN árfolyamon történő forintosításával

16.6 Teljesedésbe ment szerződések

1. Részesedésszerzési megállapodás – MKC Investment Sp. z.o.o (lásd a Tájékoztató 15.3.4. fejezetét)
2. Ingatlan adásvételi szerződés – Gellérthegy utca 17. – 2013. augusztus 26. (lásd a Tájékoztató 15.2.2. fejezetét)
3. Üzlet rész átruházási szerződés – GDD Commercial Kft – 2014. december 16. (lásd a Tájékoztató 15.2.4. fejezetét)
4. Kölcsönszerződés – Medasev International – 2011. augusztus 1.

A Társaság és a Medasev International között 2010. augusztus 1. napján létrejött szerződés értelmében a Társaság 300 millió Ft értékben hitelkeretet nyújt a Medasev International-nek. Az ügyleti kamat az MNB alapkamatának 5 százalékponttal növelt értéke, amely lejáratkor kerül elszámolásra. Késedelmes teljesítés esetén a kamat évi 15%.

5. Ingatlan adás-vételi szerződések – 2014-2016.

A Home Line Center Kft. a Cégcsoporton kívül lévő kapcsolt cégektől vásárolta lakó ingatlanait. Az ingatlanok könyv szerinti értéken, a meglévő esetleges terhekkel és jogokkal lettek értékesítve az alábbiak szerint.

114. táblázat – Megvásárolt ingatlanok főbb adatai

Ingatlan címe	Hrsz	Típusa	Terület (m ²)	Vásárlás dátuma	Vételár (ezer Ft)	Eladás dátuma	Eladási ára (ezer Ft)
1062 Budapest Aradi u. 38. A 6/4	28654/0/A/61	lakás	50	2014.03.31	19 200		
1062 Budapest Aradi u. 38.	28654/0/A/1	garázs	12	2014.03.31	2 400		
1111 Budapest Bartók B. u. 14. Fsz. 1.	5507/0/A/4	lakás	24	2014.02.27	7 400	2016.08.16	9 000
1111 Budapest Bartók B. u. 14. Fsz. 3/A	5507/0/A/5	lakás	72	2014.02.27	11 460		
1061 Budapest Andrásy út 5. IV:em.11.	29248/0/A/29	lakás	274	2014.12.04	143 000		
1052 Budapest Kristóf tér 6. 3/1	2441/0/A/18	lakás	133	2015.02.20	67 000		
1065 Budapest Révay köz 4. 3/1.	29220/4/A/15	lakás	121	2015.02.11	52 000	2016.05.17	88 000

Forrás: adásvételi szerződések

6. Kölcsönkövetelés engedményezéséről szóló szerződés – 2016. szeptember 14.

A Duna House Franchise s.r.o és Center Reality s.r.o, mint Adósok, a Medasev International és Eli Dymshiz mint Engedményezők és a Társaság, mint Engedményes között létrejött ötoldalú megállapodás, amelynek értelmében Engedményezők az Adósokkal szemben fennálló, mindösszesen 17 954 000 CZK-nak megfelelő összegű kölcsönkövetelésüket 17 954 000 CZK ellenérték fejében Engedményesre engedményezték. Engedményes a megállapodás 2.7. pontjában kijelenti és egyben kötelezettséget vállal arra, hogy a reá engedményezett követelésből 7.650.000 CZK-t a Duna House Franchise s.r.o tőkeemelésére és tőkehelyzetének rendezésére fordítja.

Engedményes a reá történő engedményezésből adódó, Engedményezők felé fennálló tartozását 2016. szeptember 16-án kiegyenlítette.

7. Kölcsönkövetelés engedményezéséről szóló szerződés – 2016. szeptember 14.

A Center Reality s.r.o, mint Adós, a Társaság mint Engedményező és a Duna House Franchise s.r.o, mint Engedményes között létrejött háromoldalú megállapodás, amelynek értelmében Engedményező az Adóssal szemben fennálló, mindösszesen 10 304 000 CZK-nak megfelelő összegű kölcsönkövetelését 10 304 000 CZK ellenérték fejében Engedményesre engedményezte. Engedményes a megállapodás 2.6. pontjában kijelenti és egyben kötelezettséget vállal arra, hogy a reá engedményezett követelést teljes egészében a Center Reality s.r.o tőkeemelésére és tőkehelyzetének rendezésére fordítja.

8. Kölcsönkeretszerződés –Severican Holdings Ltd. – 2016. március 20.

A Severican Holdings Ltd., mint Kölcsönnyújtó és a Home Line Center Kft., mint Adós között létrejött kölcsönkeretszerződés, amelynek értelmében Kölcsönnyújtó mindösszesen 150 millió Ft keretösszeg erejéig kölcsönt nyújt Adósnak akként, hogy a keretösszeget 2016. március 21-től Adós rendelkezésére tartja és amely keretösszezből az Adós rendelkezésének megfelelően egyes összegeket kölcsön jogcímen az Adós rendelkezésére bocsát. A lehívott kölcsönösszegek azok devizanemétől függően, évi 4%-os (HUF alapú kölcsön) vagy 2%-os (EUR alapú kölcsön) kamatlábbal kamatoznak.

A Home Line Center Kft. 2016. szeptember 16-ig a keretösszeg terhére igénybe vett mindösszesen 50 909 589 Ft-ot és 289 500 eurót teljes mértékben visszafizette a Severican Holdings Ltd.-nek.

9. Kölcsönkeretszerződés – Medadston Holdings Ltd. – 2016. március 20.

A Medadston Holdings Ltd., mint Kölcsönnyújtó és a Home Line Center Kft., mint Adós között létrejött kölcsönkeretszerződés, amelynek értelmében Kölcsönnyújtó mindösszesen 150 millió Ft keretösszeg erejéig kölcsönt nyújt Adósnak akként, hogy a keretösszeget 2016. március 21-től Adós rendelkezésére tartja és amely keretösszezből az Adós rendelkezésének megfelelően egyes összegeket kölcsön jogcímen az Adós rendelkezésére bocsát. A lehívott kölcsönösszegek azok devizanemétől függően, évi 4%-os (HUF alapú kölcsön) vagy 2%-os (EUR alapú kölcsön) kamatlábbal kamatoznak.

A Home Line Center Kft. 2016. szeptember 16-ig a keretösszeg terhére igénybe vett mindösszesen 61 091 507 Ft-ot és 96 836 eurót teljes mértékben visszafizette a Medadston Holdings Ltd.-nek.

16.7 Jelenlegi szerződések

1. Ingatlan bérbeadási szerződés – Gellérthegy utca 17. – 2013. október 1.

A GDD Commercial Kft. 2013. október 1. napjától kezdődően határozatlan időre bérbe adja a Társaságnak a 1016 Bp, Gellérthegy u. 17 szám alatti irodaépületet.

Az iroda bérleti díja 3 450 Ft + ÁFA/m²/hó, a parkolóhelyek bérleti díja 27 000 Ft + ÁFA/db/hó, a szolgáltatási díj összege 900 Ft/m²/hó. A bérleti díj évente indexálásra kerül.

115. táblázat a – Ingatlan bérbeadási szerződés – Gellérthegy utca 17. bérleti és szolgáltatási díjai

ezer Ft	2015. I-XII. hó	2015. I-VI. hó	2016. I-VI. hó
Bérleti díjak	46 393	23 175	23 185
Szolgáltatási díjak és egyéb továbbszámítások	7 561	5 293	2 430

Forrás: bérleti szerződés

2. Ingatlan bérbeadási szerződés – Érd, Diósdí út 4. – 2014. április 1.

A GDD Commercial Kft. 2014. április 1. napjától kezdődően 2019. április 1. napjáig bérbe adja a REIF 2000 Kft. részére az érdi 1928/4/1 hrsz. alatt nyilvántartott 268 m² területű üzlethelyiséget, további öt év hosszabbítás lehetőségével. A bérleti díj 1 420 euró + ÁFA/hó. A bérlő a bérleti díjon felül köteles a bérlemény használatával kapcsolatos közüzemi költségeket viselni.

3. Kölcsönkeretszerződés – Társaság és a Center Reality s.r.o. között

A Társaság és a Center Reality s.r.o. között 2013. március 1. napján létrejött keretszerződés értelmében a Társaság 10 millió CZK összegben hitelkeretet biztosít a Center Reality s.r.o.-nak. Az ügyleti kamat az MNB alapkamatának 5 százalékponttal növelt értéke, melynek pénzügyi elszámolása minden naptári év utolsó napján történik. A Center Reality s.r.o. 2016. szeptember 2-án az anyavállalatán, a Duna House Franchise s.r.o. megvásárlásán keresztül akvizícióra került és azóta a Társaság konszolidációs körének részét képezi. Erről lásd részletesen a tájékoztató 15.2.6. pontját.

4. Kölcsönkeretszerződés – GDD Ingatlan Kft. – 2013. augusztus 6.

A GDD Ingatlan Kft., amelynek tulajdonosai Doron Dymshiz és Gay Dymshiz, egy 2013. augusztus 6-án kölcsönszerződést írt alá a Társasággal, amelynek értelmében a DH Csoport 85 millió Ft kölcsönt hívott le a GDD Ingatlan Kft.-től. A lehívott kölcsön a mindenkori jegybanki alapkamat 5 százalékponttal emelt összegével kamatozik évente.

5. Saját részvények visszavásárlásáról szóló szerződés

A Társaság közgyűlése 2/2016 (03. 25.) számú határozatával adott felhatalmazást arra, hogy a Társaság és Medasev International között létrejött részvény adásvételi szerződéssel az Igazgatóság a Társaság nevében megvásároljon mindösszesen 91 500 db „A” sorozatba tartozó, egyenként 50,- Ft (Ötven forint) névértékű saját részvényt mindösszesen 3 600 000 PLN (Hárommillió-hatszázézer Zloty) ellenérték fejében. A saját részvények vételárának szerződés szerinti fizetési határideje 2016. október 14, amely 2016. december 31-ig lett meghosszabbítva.

Az így megszerzett saját részvények össznévértéke 4 575 000 Ft (Négymillió-ötszázhetvenötezer forint), amely a Társaság alaptőkéjének 2,99%-át testesíti meg.

A saját részvények megszerzésének indoka, hogy a Társaság és az MKC Investment Sp. z.o.o. között a Metrohouse Franchise S.A. által kibocsátott részvények vonatkozásában az így megszerzett saját részvények az MKC Investment Sp. z.o.o. részére fizetendő ellenérték részét képezték. Ennek megfelelően a saját részvények az MKC Investment Sp. z.o.o. részére elidegenítésre kerültek.

6. Vezetői számviteli rendszerrel és az IFRS jelentéssel kapcsolatos könyvszakértői tevékenység – ProSol Kft. – 2014. október 4.

A Társaság a 2014-ben elhatározott tőkebevonás érdekében 2012-ig visszamenőleg IFRS szerinti konszolidált pénzügyi beszámolót készít. Ebben a projektben és a Társaság által üzemeltetett vezetői információs rendszerrel kapcsolatban a ProSol Kft. (tulajdonosok: Máté Ferenc (10%), dr. Zárda Nóra (90%)) szakmai tanácsadást és bizonyos részfeladatok elvégzését nyújtja 12.000,- Ft/óra + ÁFA megbízási díj mellett. 2015.09.01 napjától kezdődően a ProSol Kft az alább meghatározott tanácsadási és adminisztrációs feladatokat látja el havi 810 000 Ft+Áfa megbízási díj mellett

- konszolidációs feladatok folyamatos elvégzése, ellenőrzése
- közreműködés az IFRS beszámolók elkészítésében

7. Szolgáltatási szerződések – ILBA és a Cégcsoport között

Az Impact Alapkezelő Zrt. és az ILBA viszonyát a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény, illetve az ILBA tájékoztatási és kezelési szabályzata rendezi.

A Cégcsoport és az ILBA közötti potenciális érdekellentétekből és összeférhetlenségből adódó kockázatok megfelelő kezelését az ILBA összeférhetlenségi politikája és az eljárási rend összeférhetlenség kezelésére című dokumentum szabályozza.

Az ILBA és a Cégcsoport közötti szolgáltatási szerződések, különös figyelemmel az ILBA összeférhetlenségi politikájára és az összeférhetlenség kezeléséről szóló eljárási rendben foglaltakra is, kidolgozás alatt állnak.

17. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A Társaság 2014. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Éves Beszámolója (2013. december 31. és 2012. december 31. napjával végződő összehasonlító időszakokkal), 2015. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Éves Beszámolója, 2016 első félévére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Féléves Beszámolója, valamint 2016. június 30-ra összeállított Pro Forma Kimutatása a Tájékoztató 1-4. számú mellékleteiben található. A Tájékoztató 1-4. számú mellékleteiben található pénzügyi beszámolók a Társaság auditált pénzügyi beszámolói, amelyek része a kapcsolódó könyvvizsgálói jelentés.

A Tájékoztató 1-2. számú mellékletét képező Éves Beszámolók, a 3. számú mellékletét képező Féléves Beszámoló és a 4. számú mellékletét képező Pro Forma Kimutatás a Tájékoztató 9. „A Társaság vezetésének elemzése a Társaság pénzügyi helyzetéről és a működés eredményeiről” fejezetében foglaltakkal együtt értelmezendő.

Az éves és a Féléves Beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elveket az adott beszámoló kiegészítő melléklete tartalmazza. A Társaság nyereség-előrejelzést vagy becslést nem ismert a jelen Tájékoztatóban.

17.1 Kifizetett osztalék

A Társaság legfőbb szerve 2013. üzleti év tekintetében 300,0 millió Ft, a 2014. üzleti év tekintetében 405,0 millió Ft, a 2015. üzleti év 247,6 millió Ft osztalékot hagyott jóvá az MSZSZ szerinti adózott eredménye és eredménytartaléka terhére, ami az adott évi MSZSZ szerinti adózott eredmények 70, 56 és 27 százaléka, míg IFRS szerinti konszolidált adózott eredményének 62, 55 és 26 százaléka volt. A 2015. évi eredménye terhére 2016. április 30-án jóváhagyott 247,6 millió Ft osztalékból 47,6 millió Ft a Dolgozói Részvények tulajdonosai, 200,0 millió Ft pedig a Részvények tulajdonosai számára került megállapításra. A Társaság a 2015. év után kinyilvánított osztalékpolitikájánál alacsonyabb osztalékot határozott meg, amelynek oka a Metrohouse Csoport akvizíció finanszírozása volt.

A Társaság a Részvények tulajdonosainak járó osztalékot 2016. június 28. és 2016. június 29. napján fizette ki. A Dolgozói Részvények tulajdonosai részére a nekik járó osztalék egynegyede, 11,9 millió Ft 2016. június 28-án került kifizetésre, a fennmaradó összeget három egyenlő részletben, negyedévente teljesíti a Társaság.

A Társaság leányvállalatai továbbá 9,1, 0,8, valamint 2,4 millió forint osztalékot fizettek ki külső tulajdonosoknak osztalék jogcímén a 2013-2015 üzleti évekre vonatkozóan.

17.2 Osztalékpolitika

A Társaság adott évi MSZSZ szerinti adózott eredményéből az eredménytartalék képzésére és az osztalékfizetésre fordítandó részek arányát, az eredménytartalék osztalékfizetésre történő igénybevételét és a kifizetendő osztalék mértékét minden évben a Társaság Közgyűlése határozza meg a vonatkozó jogszabályok adta kereteken belül. Az osztalékfizetés az elért eredményektől, a Társaság pénzügyi helyzetétől, üzleti kilátásaitól és terveitől, valamint jogi, szabályozói, illetve egyéb tényezőktől és megfontolásoktól függ.

A Társaság a 2016-os pénzügyi év tekintetében és az azt követő években is arra fog törekedni, hogy az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredménye (i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól (melynek alapja: IAS 40 befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása), illetve (ii) a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiba tőkemódszerrel bevont részesedések

eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözetétől megtisztított értéke legalább 47 százaléknak megfelelő mértékű osztalékfizetést hajtson végre törzsrésztvényekre, valamint további 6 százalékat a Dolgozói Résztvényekre.

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Társaság MSZSZ szerinti adózott eredménye alapján tud osztalékot fizetni, mely akár jelentősen eltérhet a Társaság IFRS szerinti konszolidált adózott eredményétől. Így nem garantálható, hogy az IFRS alapján megállapított osztalékfizetési célkitűzések teljesíthetők lesznek a jövőben a MSZSZ alapján. Mindazonáltal a jelenleg közvetetten meghatározó részesedéssel rendelkező Igazgatósági tagok, és mint közvetetten meghatározó részesedéssel rendelkező résztvényesek minden tőlük elvárhatóat megtesznek annak érdekében, hogy Társaság osztalékot tudjon fizetni a Társaság leányvállalatai által neki fizetett osztalékok alapján.

116. táblázat – Egy Résztvényre eső osztalék

Forint	2013	2014	2015
Egy Résztvényre eső osztalék mértéke ¹⁸	98	118	65
Egy Résztvényre eső osztalék mértéke ¹⁹	87	105	58

Forrás: A Társaság nem auditált belső kimutatásai

¹⁸ A Tájékoztató időpontjában fennálló, 3,060,000 darab Résztvény számmal számolva az egy résztvényre eső osztalék.

¹⁹ A tőkeemelést követően maximálisan fennálló, 3,444,615 darab Résztvény számmal számolva az egy résztvényre eső osztalék.

18. A HATÓSÁGI, BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK

A DH Csoport ellen folyó lényeges eljárások az alábbiakban kerültek összefoglalásra.

18.1 A Vj-57/2014. nyilvántartási számú versenyfelügyeleti eljárás

A GVH 2014. július 3. napján eljárást indított a Társaság leányvállalata, a Duna House Franchise Kft-vel és az Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft.-vel szemben. Az ügyindítás első lépéseként a vállalkozások székhelyén helyszíni kutatást tartottak a GVH vizsgálói. A GVH a rendelkezésére álló adatok alapján valószínűsítette, hogy az országos hálózattal rendelkező ingatlanközvetítő vállalkozások között 2013-ban olyan együttműködés jött létre, amelynek keretében egyes megbízások mindkét ingatlanközvetítő hálózat értékesítői számára elérhetővé és értékesíthetővé váltak, illetve az érintett ingatlanok mindkét ingatlanközvetítő hálózat weboldalán megjelentek. A GVH az eljárás megindulásakor valószínűsítette, hogy a megállapodás következtében a két ingatlanközvetítő által az érintett megbízások esetén alkalmazott szolgáltatási feltételek, így különösen az alkalmazott jutalékok egységessé válhattak, ami a jutalékok emelkedéséhez vezethetett. A GVH gyanúja szerint a vállalkozások közötti együttműködés hosszabb távon alkalmas lehet arra, hogy a két vállalkozás piaci részesedését az ingatlanközvetítői piac eladói oldalán jelentősen tovább növelje, kiszorítva a versenytársakat az érintett piac ezen oldaláról. A GVH gyanúja szerint a fenti magatartással az eljárás alá vont vállalkozások feltételezhetően megsértették a Tpvt. versenykorlátozó megállapodások tilalmára vonatkozó rendelkezéseit. A helyszíni kutatás lehetőségét a GVH számára a Tpvt. biztosítja. A Tpvt. rendelkezései értelmében a helyszíni kutatáshoz előzetes bírósági jóváhagyás szükséges. A GVH 2015. június 11-én kelt végzésével a versenyfelügyeleti eljárást kiterjesztette a Társaságra is. A versenyfelügyeleti eljárás megindítása nem jelenti annak kimondását, hogy a vállalkozás a jogsértést elkövette. Az eljárás a tények tisztázására és ezen keresztül a feltételezett jogsértés elkövetésének bizonyítására irányul. A törvény szerint ezen eljárások lefolytatására biztosított időtartam 6 hónap, amely azonban - az ügy bonyolultságától függően - két alkalommal szintén 6 hónappal meghosszabbítható.

A GVH 2014. november 27. napján Vj/74/2014. iktatási számon további versenyfelügyeleti eljárást indított a Duna House Franchise Kft-vel szemben gazdasági versenyt korlátozó megállapodás tilalmának feltételezett megsértése miatt. A GVH észlelte, hogy a Duna House Franchise Kft. a franchise hálózatába tartozó partnerekkel azok üzleti tevékenységére vonatkozóan olyan megállapodásokat kötött, amelyek egyes rendelkezései - különösen a jutalék legkisebb mértéke, illetve az értékesítési tevékenység területi alapon történő korlátozásai vonatkozásában - feltehetően tiltott versenykorlátozásnak minősülnek, így a Duna House Franchise Kft. ezen magatartása a Tpvt. 11. § (2) bekezdésének a) és d) pontjaiban foglalt tényállás megvalósításával valószínűsíthetően megsérthette a Tpvt. 11. § (1) bekezdésében előírt versenykorlátozás tilalmát. A GVH szerint a közérdek védelme szükségessé teszi az eljárás lefolytatását, figyelemmel a Duna House Franchise Kft. kiemelkedő magyarországi piaci részesedésére, továbbá hálózatának országos kiterjedtségére. A versenyfelügyeleti eljárás megindítása nem jelenti annak kimondását, hogy a vállalkozás a jogsértést elkövette. Az eljárás a tények tisztázására és ezen keresztül a feltételezett jogsértés elkövetésének bizonyítására irányul.

A GVH 2016. szeptember 15-én kelt végzésével a Vj/74/2014. sz. eljárást egyesítette a Vj/57/2014. sz. eljárással, így a továbbiakban csak egy versenyfelügyeleti eljárás folyik a Duna House Franchise Kft. és a Társaság ellen.

A GVH az eljárás végeredményeként az eljárás alá vont vállalkozásokat:

- (i) a Tpvt. 76.§ (1) bekezdésének c) pontja alapján kötelezettség teljesítésére kötelezheti,

- (ii) a Tpv. 76.§ (1) bekezdésének e) pontja alapján megállapíthatja a jogsértés tényét,
- (iii) a Tpv. 76.§ (1) bekezdésének g) pontja alapján megtilthatja a jogsértő magatartás további folytatását és
- (iv) a Tpv. 76.§ (1) bekezdésének k) pontja alapján bírságot szabhat ki.

A Tpv. 78. § (1b) bekezdése szerint a bírság összege legfeljebb a vállalkozás, illetve azon - a határozatban azonosított - vállalkozáscsoport a határozat meghozatalát megelőző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet, amelynek a bírsággal sújtott vállalkozás a tagja. A Tpv. 78.§ (3) bekezdése szerint a bírság összegét az eset összes körülményeire - így különösen a jogsérelem súlyára, a jogsértő állapot időtartamára, a jogsértéssel elért előnyre, a jogsértő piaci helyzetére, a magatartás felróhatóságára, az eljárást segítő együttműködő magatartására, a jogsértő magatartás ismételt tanúsítására, gyakoriságára - tekintettel kell meghatározni. A jogsérelem súlyát különösen a gazdasági verseny veszélyeztetettségének foka, a végső üzletfelek érdekei sérelmének köre, kiterjedtsége alapozhatja meg.

18.2 Ügyészségi eljárások

2009 és 2014 között az illetékes ügyészségek több megyében is kezdeményezték a Duna House Franchise Kft. franchise partnerei által az ingatlanközvetítési megbízásokra alkalmazott blankettaszerződés (mint általános szerződési feltételeket tartalmazó fogyasztói szerződés) egyes rendelkezései tisztességtelenségének vizsgálatát. A releváns ügyészségi, illetve peres eljárások fő paramétereit az alábbi lista tartalmazza:

- (i) A Fővárosi Főügyészség megkeresése a Duna House Franchise Kft. felé (ügyszám: P.M.2038/2009/1-I.) (az ügyben 2013 februárja óta érdemi irat nem keletkezett);
- (ii) A Baranya Megyei Főügyészség megkeresése két Duna House franchise partner felé (ügyszám: P.MÜ.635/2011.), illetve az ügyészség által a franchise partnerek mint alperesek ellen megbízási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított per (ügyszám az elsőfokú eljárásban: 15.P.20.772/2011., ügyszám a másodfokú eljárásban: Pf.III.20.099/2012.). A perben a Duna House Franchise Kft. beavatkozóként vesz részt. A per a Pécsi Ítéltábla 2012. november 23-án meghozott Pf.III.20.099/2012/12. számú ítéletével zárult;
- (iii) A Hajdú-Bihar Megyei Főügyészség megkeresése az egyik Duna House franchise partner felé (ügyszám: P.M.19/2011/1-I.), illetve az ügyészség által a franchise partner mint alperes ellen szerződés semmiségének megállapítása iránt kezdeményezett per (ügyszám az elsőfokú eljárásban: 9.G.40.210/2011., ügyszám a másodfokú eljárásban: Gf.IV.30.433/2012.). A perben a Duna House Franchise Kft. beavatkozóként vett részt. A per a Debreceni Ítéltábla 2013. március 19-én meghozott Gf.IV.30.433/2012/8. számú ítéletével zárult;
- (iv) A Bács-Kiskun Megyei Főügyészség megkeresése az egyik Duna House franchise partner felé (ügyszám: P.M.1485/2010.), illetve az ügyészség által a franchise partner mint alperes ellen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított per (ügyszám az elsőfokú eljárásban: 7.G.40.057/2012., ügyszám a másodfokú eljárásban: Gf.IV.30.151/2013., ügyszám a Kúria felülvizsgálati eljárásában: Pfv.V.21.826/2013.). A perben a Duna House Franchise Kft. beavatkozóként vett részt. A per a Kúria 2014. szeptember 18-án meghozott Pfv.V.21.826/2013/11. számú ítéletével zárult;
- (v) A Komárom-Esztergom Megyei Főügyészség megkeresése az egyik Duna House franchise partner felé (ügyszám: P.M.241/2013.), illetve a Komárom-Esztergom

Megyei Főügyészség megkeresése a Duna House Franchise Kft. felé (ügyszám: P.E.499/2014/3-I.);

- (vi) A Szabolcs-Szatmár Bereg Megyei Főügyészség megkeresése az egyik Duna House franchise partner felé (ügyszám: T.FV.461/2014/1-I.);
- (vii) A Pest Megyei Főügyészség megkeresése két Duna House franchise partner, illetve a Duna House Franchise Kft. felé (ügyszám: P.M.4911/2014.).

A fenti eljárásokban közös, hogy az ügyészségek az ingatlanközvetítési megbízásokra alkalmazott blankettaszerződések megközelítőleg ugyanazon rendelkezéseit kifogásolták (kizárólagos megbízás jelentése, terjedelme, bánatpénz, kötbér kikötése és mértéke, felmondási jog kizárása, illetve korlátozása).

A fenti eljárások közül három esetben született jogerős ítélet. Ezen ügyekben az eljáró bíróságok megállapították, hogy a Duna House franchise partnerek által, a Duna House franchise-hálózat tagjaként adott időszakban alkalmazott megbízási blankettaszerződések egyes feltételei tisztességtelenek.

A fenti döntésének alapulvételével a Duna House Franchise Kft. az ingatlanközvetítési megbízásokra alkalmazott blankettaszerződéseket felülvizsgálta és a szükséges módosításokat elvégezte. (A módosítások a jövőbeli esetleges ügyészségi, illetve bírósági eljárások megelőzését célozzák, és nem érintik a korábbi verziószámú blankettaszerződések alapján létrejött jogviszonyokat, illetve az azokra alapított esetleges jövőbeli igényérvényesítéseket.) A Duna House Franchise Kft. (ahogyan az eddigiekben is) mindenben együttműködni törekszik az eljáró ügyészségekkel és bíróságokkal, és megalapozott kifogás esetén általános szerződési feltételeiben kész minden szükséges további módosítást is végrehajtani.

18.3 A lengyel operációval kapcsolatos eljárások

A Metrohouse Franchise S.A. legjobb tudomása szerint 2016. augusztus 16-án a folyamatban lévő peres eljárásokban érintett követelések teljes összege olyan ügyekben, amelyeknél egy Metrohouse Csoporthoz tartozó vállalat alperesként szerepel és megállapodásra nem került sor, kb. 200 000 PLN-re tehető, míg a Metrohouse Csoporthoz tartozó vállalatok által felperesként indított eljárásokban érintett követelések összege hozzávetőleg 1 200 000 PLN-re tehető.

Az UOKiK (lengyel verseny- és fogyasztóvédelmi hatóság) elnöke illetve a Monopóliumellenes Bíróság előtt folyamatban lévő eljárások a kollektív fogyasztói érdekek megsértése miatt

A MH Usługi Wspólne S.A. érintett a lengyel verseny- és fogyasztóvédelmi hatóság (Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów) előtt folyamatban lévő eljárásban, amely a MH Usługi Wspólne az UOKiK elnökének 2012. december 16-i határozata elleni fellebbezése nyomán indult. Határozatában az UOKiK elnöke kimondta, hogy a MH-Usługi Wspólne S.A. által ingatlanközvetítési megállapodásaiban alkalmazott tiltott záradék sérti a fogyasztók kollektív érdekeit, következésképpen a MH-Usługi Wspólne-ra 45 447 PLN pénzbírságot szabott ki. A határozat elleni fellebbezési eljárás jelenleg is folyamatban van.

Végrehajtási eljárások

A Metrohouse Franchise S.A. tudomása szerint 2016. augusztus 19-ig 8 végrehajtási eljárás és 1 követelés-behajtási eljárás volt folyamatban a MH Usługi Wspólne S.A. ellen. Az eljárásokhoz kapcsolódóan a MH Usługi Wspólne S.A. bankszámláit az adóhatóság kifizetetlen adótartozások miatt 638 682 PLN összegig, a végrehajtók a végrehajtási eljárásokkal összefüggésben hozzávetőlegesen 10 000 PLN, követelésbehajtási eljárással

összefüggésben 73 000 PLN összegig zárolták. Az adóhatóság által nyilvántartott, ki nem fizetett adótartozások összege a Tájékoztató időpontjában 105 000 PLN volt.

A Belső Piaci Harmonizációs Hivatal (OHIM) előtt folyamatban lévő eljárások

2014-ben a Metrohouse Franchise S.A. két védjegybejelentést tett a Belső Piaci Harmonizációs Hivatalnál a metrohouse mint közösségi védjegy (EU) lajstromozását kérve: az egyik a „metrohouse” szó mint védjegy, a másik a metrohouse márka grafikai védjegyként történő lajstromozására vonatkozott. Mindkét beadvány ellen felszólalást nyújtott be a MIP Metro Group Intellectual Property GmbH&Co.KG (a „metro cash and carry” márkaneven áruházakat működtető jogi személy) és az Associated Newspapers Limited (újságkiadó). A „metrohouse” védjegyek bejegyzése elleni tiltakozásuk alapja, hogy ezek a fenti gazdálkodó egységek javára bejegyzett védjegyekre hasonlítanak. Az eljárások jelenleg is folyamatban vannak. A Tájékoztató 9. számú mellékletében bemutatott lengyel „metrohouse” védjeggyel kapcsolatban semmilyen eljárás nincs folyamatban.

19. A RÉSZVÉNYEKBŐL SZÁRMAZÓ JÖVEDELEMMEL KAPCSOLATOS EGYES ADÓKÖTELEZETTSÉGEK

19.1 Bevezetés

Jelen összefoglaló a Tájékoztató aláírásának időpontjában hatályos magyar adójogi jogszabályokon és szabályozáson alapul. A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Tájékoztató kockázati tényezőkről szóló fejezetében is említett módon az adószabályok Magyarországon viszonylag gyakran változnak, a Tájékoztató közzétételét követően is sor kerülhet akár kedvezőtlen irányú változtatásokra.

Az összefoglaló nem ad átfogó ismertetést a részvények megvásárlásáról, birtoklásáról és későbbi értékesítéséről való döntés meghozatalához szükséges valamennyi adójogi szabályról, csupán az alapvető magyar adójogi következmények tekintetében nyújt tájékoztatást, ezért a leendő Befektetők számára a befektetési döntés meghozatalát megelőzően az adójogszabályok alapos áttekintése –és szükség esetén szakemberrel való konzultáció– javasolt.²⁰

19.2 A legfontosabb adózási szabályok belföldi magánszemély befektetők esetén

19.2.1 Általános megállapítások

A belföldi illetőségű magánszemélyeknek részvénybirtoklás esetén az árfolyamnyereség, illetve az osztalék után fizetendő jövedelemadóval kell számolniuk, melyekre vonatkozó rendelkezéseket a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban Szja. törvény) határozza meg.

19.2.2 Árfolyamnyereség

Az Szja. tv. 67. § (1) bekezdése szerint árfolyamnyereségből származó jövedelem az értékpapír átruházása (ide nem értve a kölcsönbe adást) ellenében megszerzett bevételnek az a része, amely meghaladja az értékpapír megszerzésére igazoltan fordított érték és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségek együttes összegét. Nem minősül árfolyamnyereségből származó jövedelemnek az említett különbözetből az a rész, amelyet e törvény előírásai szerint más jövedelem megállapításánál kell figyelembe venni. Az árfolyamnyereségből származó jövedelem után a személyi jövedelemadó mértéke 15 százalék.

A bevételből a jövedelmet az értékpapír átruházásáról szóló szerződés keltének napjára kell megállapítani. Ha a magánszemély az átruházott értékpapír tulajdonjogát értékpapír kölcsönbe vétele útján szerezte meg, akkor a jövedelmet az értékpapír visszaadásának (visszaszolgáltatásának), ha a szerződés az értékpapír visszaadása (visszaszolgáltatása) nélkül szűnt meg (ideértve az elévülést is), a szerződés megszűnésének napjára kell megállapítani.

A fentiek szerint megállapított jövedelem után az adókötelezettség a bevétel megszerzésének napján keletkezik. Ha a bevétel megszerzése több részletben történik, azt kell feltételezni, hogy a magánszemély a jövedelmet a részletnek a teljes várható bevételhez viszonyított arányában szerzi meg.

²⁰ A figyelembe vett fontosabb hatályos jogszabályok és egyezmények a Tájékoztató közzétételekor:

- 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról (szja Tv.)
- 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és osztalékadóról (Tao Tv.)
- 1998. évi LXVI. törvény az egészségügyi hozzájárulásról
- 2003. évi XCII. törvény az adózás rendjéről
- nemzetközi adóegyezmények a kettős adóztatás elkerüléséről

A kifizető a bevételből a jövedelmet, a jövedelem jogcíme szerinti adót, adóelőleget a kifizetés időpontjában a rendelkezésére álló vagy általa megállapítható, illetőleg a magánszemély által igazolt szerzési érték- és járulékos költség-adatok figyelembevételével állapítja meg, és azt az adózás rendjéről szóló törvényben meghatározottak szerint vallja be és fizeti meg. Ha a jövedelem nem kifizetőtől származik, a magánszemély az adót az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában állapítja meg, azt a bevallás benyújtására előírt határidőig fizeti meg. A magánszemély az adóbevallásában az összes adóévi árfolyamnyereségből származó jövedelme megállapításánál, vagy adóbevallása önellenőrzésével érvényesítheti az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe.

A magánszemélynek az árfolyamnyereségből származó jövedelem összege után 14 %-os mértékű egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség keletkezik az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. tv. alapján mindaddig, amíg a tárgyévben a magánszemély után befizetett egészségbiztosítási járulék, egészségügyi szolgáltatási járulék valamint az egészségügyi hozzájárulás tárgy évben számított együttes összege nem éri el a törvényben meghatározott mértéket (2016-ban a 450.000,- Ft-ot).

19.2.3 Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

Az Szja tv. 67/A § (1) bekezdése értelmében ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelemnek minősül a magánszemély által kötött ellenőrzött tőkepiaci ügylet(ek) alapján, az adóévben elért pénzben elszámolt ügyleti nyereségek (ide nem értve, ha az kamatjövedelem, vagy ha az ügylet alapján tartós befektetésből származó jövedelmet kell megállapítani) együttes összegének (összes ügyleti nyereség) a magánszemélyt terhelő, az adóévben pénzben elszámolt ügyleti veszteségek és az ügyletkötésekhez kapcsolódó, a befektetési szolgáltató által felszámított díjak együttes összegét (összes ügyleti veszteség) meghaladó része.

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteségnek minősül az összes ügyleti veszteségnek az összes ügyleti nyereséget meghaladó összege.

A tőkepiaci ügyletek nyereségei és veszteségei tehát összeadódnak és az eredőjük képezi az adóévben elért adóköteles jövedelmet.

Amennyiben az a magánszemély az adóévben és/vagy az adóévet megelőző évben, és/vagy az adóévet megelőző két évben ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteséget ér(t) el, és azt a veszteség évről szóló adóbevallásában feltünteti, adókiegyenlítésre jogosult, amelyet az adóbevallásában megfizetett adóként érvényesíthet. Az adókiegyenlítés felső határa az adóévben és/vagy az azt megelőző két évben bevallott, ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem adója.

19.2.4 Ellenőrzött tőkepiaci ügylet

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül a befektetési szolgáltatóval, vagy befektetési szolgáltató közreműködésével a törvényben meghatározott²¹, – csereügyletnek nem

²¹ 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól

minősülő – pénzügyi eszközre (ide nem értve a zárt körben kibocsátott értékpapírt), árura kötött ügylet.

Az Szja törvény és az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény szerint kifizetőnek minősülő befektetési szolgáltató az általa kiállított bizonylatok (teljesítés-igazolások) alapján az adóévet követő év február 15-éig – a magánszemély nevének, adóazonosító jelének feltüntetésével – adatot szolgáltat az állami adóhatósághoz a magánszemély adóévben megvalósult ügyleteiben megszerzett bevételekről. Az ellenőrzött tőkepiaci ügylettel összefüggésben a befektetési szolgáltatót adó(adóelőleg)-levonási kötelezettség nem terheli.

A jövedelmet és az adót a jövedelmet szerző magánszemély az ellenőrzött tőkepiaci ügylet(ek)ről a befektetési szolgáltató által kiállított bizonylatok (teljesítés-igazolások), illetőleg saját nyilvántartása alapján – az árfolyamnyereségre irányadó szabályokat is értelemszerűen figyelembe véve – állapítja meg, az adóévről benyújtandó bevallásában vallja be, valamint az adót a bevallás benyújtására előírt határidőig fizeti meg.

Ha a magánszemély az adóévben és/vagy az adóévet megelőző évben, és/vagy az adóévet megelőző két évben ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteséget ér(t) el és azt a veszteség keletkezésének évéről szóló adóbevallásában feltünteti, adókiegyenlítésre jogosult, amelyet az adóbevallásában megfizetett adóként érvényesíthet az alábbiak szerint:

Az adókiegyenlítés az adóévben és/vagy az azt megelőző két évben bevallott, ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteségnek és a bevalláskor hatályos adókulcsnak a szorzata, csökkentve az adóévet megelőző két év bármelyikéről szóló adóbevallásban ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteség miatt már érvényesített adókiegyenlítéssel, de legfeljebb a következő bekezdés szerint meghatározott összeg.

Az előző bekezdésben említett összeg az adóévben és/vagy az azt megelőző két évben bevallott, ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem adója, csökkentve az adóévet megelőző két év bármelyikéről szóló adóbevallásban ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteség miatt már érvényesített adókiegyenlítéssel.

A fentiekől eltérően árfolyamnyereségnek minősül – az értékpapír ellenőrzött tőkepiaci ügyletben történő átruházása esetén – az értékpapír névértékéből, legfeljebb azonban az elért bevételből az a vagyoni érték, amely az átruházó magánszemélynél az Szja tv. 77/A § (2) bekezdésének (b) pontja, valamint – az (5) bekezdésében említett esetek kivételével – (c) pontja, továbbá (d)-(e) pontja alapján nem minősült bevételnek, csökkentve az értékpapír megszerzésére fordított érték és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségek összegével.

Az személyi jövedelemadó mértéke 2016-tól 15 százalék.

Tőzsdei ügylet keretében értékesített részvény utáni jövedelem után nem keletkezik egyéb járulékfizetési kötelezettség.

19.2.5 Osztalék

Az Szja tv. 66 § (1) bekezdése értelmében a magánszemély osztalékból, osztalékjelölegből származó bevételének egésze jövedelem.

Az Szja tv. alkalmazása során osztaléknak minősül a társas vállalkozás magánszemély

tagja számára a társas vállalkozás által felosztani rendelt, a számviteli törvény szerint meghatározott adóévi adózott eredmény, illetve a szabad eredménytartalékkal kiegészített adóévi adózott eredmény terhére jóváhagyott részesedés; a kamatozó részvény kamata; továbbá a kockázati tőkealap-jegy hozama. Osztaléknak kell tekinteni a külföldi állam joga szerint osztaléknak minősülő jövedelmet is.

Osztalékelőleg az adóévi várható osztaléokra tekintettel az adóévben kapott bevétel.

Az adót a kifizető a kifizetés időpontjában állapítja meg és az adózás rendjéről szóló törvényben meghatározottak szerint vallja be és fizeti meg. Kifizető hiányában az adót a magánszemély állapítja meg, és azt a kifizetést követő negyedév első hónapjának 12. napjáig fizeti meg. Az osztalékelőleget és annak adóját a kifizetés évéről szóló adóbevallásban tájékoztató adatként kell feltüntetni, a jóváhagyott kifizetett osztalékot, a levont, megfizetett adót az osztalékot megállapító beszámoló elfogadásának évéről szóló adóbevallásban – az osztalékelőlegből levont, megfizetett adót levont adóként figyelembe véve – kell bevallani.

A személyi jövedelemadó mértéke 2016-tól 15 százalék.

Magánszemélynek 14 százalékos egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség keletkezik az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény alapján mindaddig, amíg a tárgyévben a befizetett egészségbiztosítási járulék, egészségügyi szolgáltatási járulék valamint az egészségügyi hozzájárulás tárgy évben megfizetett együttes összege nem éri el a törvényben meghatározott mértéket (2015-ben 450.000,- Ft-ot).

19.3 Külföldi magánszemélyek adózása

19.3.1 Általános megállapítások

Az Szja tv. szerint a külföldi illetőségű magánszemély adókötelezettsége kizárólag a jövedelemszerzés helye alapján belföldről származó, vagy egyébként nemzetközi szerződés, viszonyosság alapján Magyarországon adóztatható bevételére terjed ki (korlátozott adókötelezettség).

A külföldi illetőségű személyek adókötelezettségének megállapítása kapcsán figyelemmel kell lenni a nemzetközi egyezményekre és a viszonyosságra is. Amennyiben a törvénnyel vagy kormányrendelettel kihirdetett nemzetközi egyezmény vagy viszonyosság az Szja tv. szabályaitól eltér, akkor az egyezmény vagy a viszonyosság szabályait kell alkalmazni. Viszonyosság alkalmazása az adózó számára nem eredményezhet a törvényben meghatározottakhoz képest kiterjesztő adókötelezettséget.

Külföldi illetőségűnek akkor minősül a magánszemély, ha az Szja tv. 3.§(2) értelmében nem belföldi illetőségű. Belföldi illetőségű például az a nem magyar állampolgár, aki az adott naptári évben legalább 183 napot Magyarországon tartózkodik, vagy csak Magyarországon van állandó lakóhelye, vagy ott van a létérdekeinek a központja, vagy a szokásos tartózkodási helye Magyarország. A magyar állampolgár mindig belföldi illetőségűnek minősül, hacsak nemzetközi egyezmény másként nem rendelkezik.

19.3.2 Árfolyamnyereség

Az Szja tv. a jövedelemszerzés helyének meghatározásakor nem nevesíti az árfolyamnyereségből megszerzett jövedelmet, így az árfolyamnyereségből

megszerzett jövedelem esetén a magánszemély illetősége szerinti államot kell a jövedelemszerzés helyének tekinteni.

19.3.3 Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

Az Szja tv. értelmében az ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem vonatkozásában szintén a jövedelmet szerző magánszemély illetősége szerinti államot kell a jövedelemszerzés helyének tekinteni.

19.3.4 Osztalék

Az Szja tv. 66.§(1)(a) értelmében osztalék a társas vállalkozás magánszemély tagja számára a vállalkozás által felosztani rendelt, a számviteli törvény szerint meghatározott adóévi adózott eredmény, illetve a szabad eredménytartalékkal kiegészített adóévi eredmény terhére jóváhagyott részesedés.

Osztalék esetében – az Szja tv. szerint – a jövedelemszerzés helye az osztalék fizetésére kötelezett jogi személy, egyéb szervezet illetősége szerinti állam. Magyarországi székhellyel rendelkező jogi személy esetén tehát a jövedelemszerzés helye belföldön van, így az Szja tv.-t kell alkalmazni.

19.3.5 A kettős adóztatásról szóló nemzetközi egyezmények

Külföldi illetőségű magánszemély az osztalék kifizetés előtt un. illetőség igazolást kérhet attól az államtól, amelyben adókötelezettségeit belföldi illetőségű adózóként teljesíti.

A 2003. évi XCII. az adózás rendjéről szóló törvény 4. mellékletében foglaltak szerint a kifizető az egyezmény szerinti adó mértéket kell levonja abban az esetben, ha a kifizetés időpontjáig a külföldi illetőségű magánszemély a hivatkozott melléklet szerinti igazolásokat csatolja.

Nem kell az adót levonni, bevallani és befizetni, ha nemzetközi egyezmény szerint a bevétel nem adóztatható belföldön és a külföldi illetőségű magánszemély az illetőségét igazolja.

19.4 Belföldi illetőségű társaságok adózása

19.4.1 Általános megállapítások

A belföldi illetőségű társaságok, a Magyarországról irányított külföldi személyek, illetve a külföldi személyek magyarországi telephelyén keresztül elért jövedelmének adókötelezettsége tekintetében a Társasági adóról (1996. évi LXXXI. törvény) szóló törvény szabályait kell alkalmazni. Minden olyan társaság, amelynek Magyarországon van a székhelye belföldi illetőségű.

Az általánostól eltérő szabályok vonatkoznak az ingatlannal rendelkező társaságokra, azonban az elismert tőzsdén jegyzett adózóra ezek a szabályok nem vonatkoznak akkor sem, ha egyebekben megfelel a vonatkozó definíciónak.

19.4.2 Árfolyamnyereség

Az árfolyamnyereségnek nincs kitüntetett szabályozása a társaságok adózásában, az árfolyamnyereség, mint a belföldi illetőségű társaság vállalkozási tevékenységéből származó jövedelem része a társaságok társasági adó alapjának. A társasági adó alapja az adózás előtti eredmény, módosítva a csökkentő és a növelő tételekkel, a különös

módosító tételekkel, a kapcsolt vállalkozások miatti korrekcióval, a kettős adóztatás elkerülése miatti tételekkel, valamint az átmeneti rendelkezések miatti korrekciókkal.

A társasági adó mértéke a pozitív adóalap 19 százaléka. A társasági adó mértéke a pozitív adóalap 500 millió forintot meg nem haladó összegéig 10 százalék.

A magyarországi fióktelepek által elért árfolyamnyereségre a belföldi illetőségű társaságokéval megegyező szabályok vonatkoznak.

19.4.3 Osztalék

A 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és osztalékadóról (Tao Tv.) 7 g) pontja alapján mentes az adózónál a kapott (járó) osztalék és részesedés címén az adóévben elszámolt bevétel, kivéve az ellenőrzött külföldi társaságtól kapott (járó) osztalék és részesedés következtében elszámolt bevételt, feltéve, hogy azt korábban nem számolta el adózás előtti eredményt csökkentő tételként.

Osztaléknak minősül a számvitelről szóló törvény²² szerint pénzügyi műveletek bevételei között osztalék jogcímen kimutatott vagy az éves beszámolóját, a könyvviteli zárlatát az IFRS-ek szerint összeállító adózónál az ennek megfeleltethető összeg, feltéve, hogy annak összegét az osztalékot megállapító társaság (ideértve a kezelt vagyont) nem számolja az adózás előtti eredmény terhére ráfordításként.

19.5 Külföldi székhelyű társaságok adózása

19.5.1 Árfolyamnyereség

A Társasági adóról szóló törvény szerint külföldi illetőségű adózó a külföldi személy, ha belföldi telephelyen végez vállalkozási tevékenységet („külföldi vállalkozó”), feltéve hogy az üzletvezetésének helyére tekintettel nem tekinthető belföldi illetőségű adózónak (külföldi vállalkozó). A külföldi vállalkozó adókötelezettsége a belföldi telephelyen végzett vállalkozási tevékenységből származó jövedelemre terjed ki.

Amennyiben a külföldi személy nem rendelkezik magyarországi telephellyel vagy az árfolyamnyereség nem kapcsolódik a telephelyhez, úgy az árfolyamnyereség után Magyarországon nem kell társasági adót fizetnie. Amennyiben az árfolyamnyereség a külföldi vállalkozó belföldi telephelyéhez kapcsolódik, akkor az árfolyamnyereség része a társasági adó adóalapjának.

19.5.2 Osztalék

A külföldi illetőségű társaságok tekintetében 2006. január 1-étől megszűnt az osztalékadó Magyarországon, azonban ha a társaság un. ellenőrzött külföldi társaságnak minősül, akkor a magyar magánszemély tényleges tulajdonosnak az osztalék kiosztás évében belföldön adóköteles jövedelme keletkezik.

Amennyiben a kapott osztalék a külföldi társaság magyarországi telephelyéhez kötődik, akkor az annak a jövedelme lesz és az adóalapjából ugyanolyan feltételek mellett vonható le, mint a magyar belföldi társaság esetén.

²² 2000. évi C. törvény a számvitelről

19.6 Pénzügyi tranzakciós illeték

Minden kifizetést pénzügyi tranzakciós illeték terhel, amelyet az átutalást végző pénzintézet fizet. Az illeték alapja az az összeg, amellyel a pénzforgalmi szolgáltató a fizető fél számláját megterheli. Az illeték mértéke 0,3%, de átutalásonként legfeljebb 6 ezer Ft.

20. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

A Társaság Részvényeinek bemutatása a Tájékoztató 4. „Részvények” című fejezetében található.

20.1 Társasági jogi alapinformációk

A Társaság Alapszabálya, az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság és az Audit Bizottság ügyrendje elérhető a Társaság honlapján (www.dunahouse.com)

20.1.1 A Társaság célkitűzései

A Társaság Alapszabálya nem tartalmaz olyan részt, amely a Társaság célkitűzéseit mutatja be.

20.1.2 Közgyűlés

A Közgyűlés a Társaság legfőbb szerve, amely a részvényesek összességéből áll. A Társaság Közgyűlésének kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- a) döntés az alapszabály megállapításáról és módosításáról (kivéve ha jogszabály, illetve az alapszabály másképp rendelkezik),
- b) döntés a társaság működési formájának megváltoztatásáról,
- c) a társaság átalakulásának, egyesülésének, szétválásának és jogutód nélküli megszűnésének elhatározása,
- d) az igazgatóság tagjainak, továbbá a felügyelőbizottság tagjainak és a könyvvizsgálónak a megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása, illetve döntés a könyvvizsgálóval kötendő szerződés legfőbb feltételeinek meghatározásáról,
- e) döntés az igazgatósági tagok, felügyelőbizottsági tagok, valamint vezető állású munkavállalók hosszú távú díjazása és ösztönzési rendszere irányelveinek meghatározásáról,
- f) a számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása és döntés az adózott eredmény felhasználásáról,
- g) az egyes részvénytartókhoz fűződő jogok megváltoztatása, illetve az egyes részvényfajták, osztályok átalakítása,
- h) döntés az átváltoztatható, jegyzési jogot biztosító vagy átváltozó kötvény kibocsátásáról,
- i) döntés az alaptőke felemeléséről,
- j) döntés az igazgatóság felhatalmazásáról alaptőke felemelésére,
- k) döntés az alaptőke leszállításáról,
- l) döntés a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlásának kizárásáról, illetve az igazgatóság felhatalmazásáról a jegyzési elsőbbségi jog korlátozására, illetve kizárására,

- m) döntés a részvények tőzsdéről való esetleges kivezetésének kérelmezéséről,
- n) döntés az igazgatóság felhatalmazásáról saját részvény megszerzésére,
- o) döntés az igazgatóság tagjai részére megadható felmentvény tárgyában,
- p) döntés a társaságirányítási jelentés elfogadásáról, és
- q) döntés minden olyan kérdésben, amit törvény vagy az alapszabály a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.

A közgyűlést évente legalább egyszer össze kell hívni a Társaság székhelyére vagy az igazgatóság által meghatározott más helyre (éves rendes közgyűlés). Az éves rendes közgyűlést az erre vonatkozó jogszabályok szerint megkövetelt időpontban kell megtartani. Az éves rendes közgyűlés jóváhagyja a társaság számviteli törvény szerinti beszámolóját és dönt az adózott eredmény felhasználásáról.

A közgyűlést az Igazgatóság meghívó közzétételével hívja össze, illetve gondoskodik a közgyűlésre szóló meghívó a közgyűlés kezdő napját legalább harminc nappal megelőző közzétételéről a társaság honlapján.

A közgyűlésen való részvényesi részvétel és szavazás feltétele, hogy a részvényest, illetve a részvényesi meghatalmazottat a társaság részvénykönyvébe tulajdonosi megfeleltetés útján bejegyezzék. A közgyűlést megelőző részvénykönyvi bejegyzés időpontjára, valamint a vonatkozó egyéb határidőkre a Ptk., illetve az egyéb vonatkozó szabályzatok (pl. a KELER Zrt. Általános Üzletszabályzata) mindenkor hatályos rendelkezései az irányadóak, és a részvénykönyv lezárásának valamint a részvénykönyvi bejegyzésnek a mindenkor hatályos Ptk., illetve az egyéb vonatkozó szabályzatok (pl. a KELER Zrt. Általános Üzletszabályzata) szerinti időpontban kell megtörténnie.

A közgyűlés határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények által megtestesített szavazatok több mint felét képviselő részvényes jelen van. Ha a közgyűlés nem határozatképes, a megismételt közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a jelenlévők által képviselt szavazati jog mértékétől függetlenül határozatképes. A nem határozatképes és a megismételt közgyűlés között legalább tíz napnak kell eltelnie, de ez az időtartam nem lehet hosszabb, mint huszonegy nap.

A közgyűlés olyan határozata, amely valamely részvénytársasághoz kapcsolódó jogot hátrányosan módosít, akkor hozható meg, ha ahhoz az érintett részvénytársaság közgyűlésen jelen lévő részvényesei az általuk képviselt szavazatok egyszerű többségével külön is hozzájárulnak. Ennek során a részvényhez fűződő szavazati jog esetleges korlátozására vagy kizárására vonatkozó rendelkezések - ide nem értve a saját részvényhez kapcsolódó szavazati jog gyakorlásának tilalmát - nem alkalmazhatók.

Amennyiben vonatkozó jogszabályok vagy az alapszabály másként nem rendelkeznek a közgyűlés a határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.

A részvényes a közgyűlésen személyesen, részvényesi meghatalmazott vagy meghatalmazott képviselő útján szavazhat.

Ha a közgyűlés valamely határozatának érvényességéhez jogszabály alapján az egyes részvénytársaságok részvényeseinek külön hozzájárulása is szükséges, a hozzájárulás megadásáról az érintett részvénytársaságok jelenlévő részvényesei a közgyűlés

határozatának meghozatala előtt, részvénytulajdonosként külön-külön, az adott részvénytulajdonosi körbe tartozó részvényeik által megtestesített szavazatok egyszerű többségével határoznak. Jogszabály a részvénytulajdonosok részvényesei hozzájárulásának megadása során a részvényekhez fűződő szavazati jog korlátozására vagy kizárására vonatkozó rendelkezések alkalmazását megtilthatja.

20.1.3 Igazgatóság

A Társaság ügyvezetéseként igazgatóság működik.

Az Igazgatóság hatáskörébe tartozik mindazon ügyekben való döntés, amely ügyek nem tartoznak a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe.

A társaság munkaszervezetét az Igazgatóság alakítja ki.

Az Igazgatóság az ügyrendjét maga fogadja el.

Az Igazgatóság határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza, kivéve ha az Igazgatóság ügyrende eltérően rendelkezik.

Az igazgatóság tagjait a közgyűlés választja meg. Megbízásuk bármikor visszavonható, illetve a határozott idő elteltével újra meghosszabbítható.

20.1.4 Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság feladata, hogy a Társaság Igazgatóságát a Társaság érdekeinek megóvása céljából ellenőrizze.

A Felügyelőbizottság legalább 3 tagból áll. A Felügyelőbizottság tagjait a közgyűlés választja.

A Felügyelőbizottság az ügyrendjét maga állapítja meg.

A Felügyelőbizottság tagjai a felügyelőbizottság munkájában személyesen kötelesek részt venni. A Felügyelőbizottság tagjai a jogi személy ügyvezetésétől függetlenül, tevékenységük során nem utasíthatóak.

A Felügyelőbizottság a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinhet, az Igazgatóság tagjaitól és a munkavállalóktól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja.

Ha a Felügyelőbizottság megítélése szerint az Igazgatóság tevékenysége jogszabályba, alapszabályba, illetve a közgyűlés határozataiba ütközik, vagy egyébként sérti a Társaság, vagy a részvényesek érdekeit, összehívja a közgyűlés rendkívüli ülését és javaslatot tesz annak napirendjére.

A Felügyelőbizottság az általa szükségesnek tartott időpontokban ül össze, de legalább évente négy alkalommal. A Felügyelőbizottság határozatait a jelenlévők egyszerű szótöbbségével hozza, kivéve ha az ügyrend másképp rendelkezik.

Legalább 21 nappal az éves rendes közgyűlést megelőzően, de minden esetre a vonatkozó törvények szerinti időben, a Felügyelőbizottság a feladatkörébe tartozó kérdésekkel kapcsolatos megállapításairól írásos jelentést készít a közgyűlés részére.

20.1.5 A részvényosztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása

A Társaság 2 fajta részvényt bocsátott ki: (i) a Részvényeket (amelyek törzsrészvények), illetve (ii) Dolgozói Részvényeket.

A Dolgozói Részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik.

Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendelt el, a Dolgozói Részvények az ugyanazon év tekintetében, a Társaság IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól (melynek alapja: IAS 40 befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása megtisztított értéke 6%-ának megfelelő összeg (a továbbiakban: "Maximum Osztalékelsőbbségi Összeg") erejéig a Részvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra. A fentiekén túl nem képezi a Dolgozói Részvények osztalékalapját a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiba tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözete.

A Dolgozói Részvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően (i) a Dolgozói Részvények nem jogosítanak osztalékra a Maximum Osztalékelsőbbségi Összeg fölött, továbbá (ii) a Dolgozói Részvények akkor sem jogosítanak osztalékra, amennyiben az adott pénzügyi év tekintetében az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti adózás utáni eredmény negatív.

A Dolgozói Részvényekhez fűződő osztalékelsőbbségi jog nem kumulatív. Ennek megfelelően, amennyiben egy adott év tekintetében a közgyűlés úgy döntött, hogy osztalékfizetésre nem kerül sor, vagy a közgyűlés által elhatározott osztalék összege a Maximum Osztalékelsőbbségi Összegnél alacsonyabb összegben került megállapításra, úgy a későbbi években elhatározott osztalék vonatkozásában erre hivatkozással a Dolgozói Részvények alapján nem támasztható osztalékigény.

20.1.6 A részvényesek jogainak megváltoztatásához szükséges intézkedések, jelezve, ha egyes feltételek szigorúbbak a törvényben előírtnál

A Részvényesek jogainak megváltoztatásával kapcsolatban az Alapszabály nem tartalmaz szigorúbb feltételeket a jogszabályban előírtaknál.

20.1.7 A Társaság Alapszabályában vagy belső szabályzatában rögzített azon rendelkezések rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, vagy akár megakadályozzák a Társaság feletti ellenőrzés megváltoztatását

Az Alapszabály nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely adott esetben késleltetné, vagy akár megakadályozná a Társaság feletti ellenőrzés megváltoztatását.

20.1.8 Az Alapszabályban vagy belső szabályzatban rögzített azon rendelkezések bemutatása, amelyek meghatározzák azt a küszöbértéket, amely felett az adott részvényes tulajdonosi mivoltát nyilvánosságra kell hozni

A jogszabályban meghatározott küszöbértékekhez képest az Alapszabály nem tartalmaz semmilyen további küszöbértéket, melynek elérése esetén a részvényes tulajdonosi mivoltát nyilvánosságra kellene hozni.

20.1.9 Az Alapszabályban vagy belső szabályzatban a tőke változására vonatkozó

feltételek bemutatása, ha egyes feltételek szigorúbbak a törvényben előírtnál

A Társaság Alapszabályának a jegyzett tőke változásaira vonatkozó szabályai nem tartalmazzak szigorúbb feltételeket a Ptk.-ban foglalt követelményekhez képest.

20.2 Harmadik személytől származó információk

A Tájékoztatóban szereplő adatok és információk összeállítása során a Társaság szakértőt nem vett igénybe.

A Tájékoztatóban szereplő, harmadik személytől származó információt a Társaság pontosan vette át és a Társaság tudomása szerint ezen információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek az információt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

Az információk forrásai: nyilvánosan elérhető információk.

20.3 Könyvvizsgálói jelentések

A Társaság

- 2014. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó IFRS szerint elkészített konszolidált auditált Éves Beszámolója, 2013. december 31. és 2012. december 31. napjával végződő összehasonlító időszakokkal,
- 2015. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó IFRS szerint elkészített konszolidált auditált Éves Beszámolója,
- 2016 első félévére vonatkozó IFRS szerint elkészített konszolidált auditált Féléves Beszámolója, valamint
- a Társaságnak 2016 első félévére tekintetében készített Pro Forma Kimutatása

a Tájékoztató 1-4. számú mellékleteiben található.

A független könyvvizsgáló arra vonatkozó nyilatkozata, hogy a fent említett beszámolók a regisztrációs dokumentum céljából megfelelően valós és megbízható képet adnak a Tájékoztató 5. számú mellékletében található.

21. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A Társaság hatályos Alapszabálya és a Társaság hirdetőményei elektronikus formában megtekinthetők a Társaság honlapján (www.dunahouse.com), továbbá a Társaság 2014. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Éves Beszámolója (2013. december 31. és 2012. december 31. napjával végződő összehasonlító időszakokkal), 2015. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Éves Beszámolója, valamint 2016 első félévére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Féléves Beszámolója, továbbá 2016. június 30-ra összeállított Pro Forma Kimutatása a Tájékoztató 1-4. számú mellékleteit képezik.

22. KERESZTHIVATKOZÁSOK JEGYZÉKE

Az alábbi táblázat a befektetők és a tőkepiac szereplőinek eligazodását elősegítendő tételesen összefoglalja, hogy a Rendelet által előírt kötelező tartalmi elemek a Tájékoztató mely részében található.

Az alábbi táblázatok „Rendelet” című oszlopaiban a Rendelet I-III. számú melléklete által előírt kötelező tartalmi elemek felsorolása található (a Rendelet szözszerinti szövegével), a táblázatok „Tájékoztató vonatkozó része” című oszlopai pedig azokat a kereszthivatkozásokat tartalmazzák, amelyek alapján azonosítható, hogy az adott információ a jelen Tájékoztató mely részében (fejezetében, illetve pontjában) található.

Rendelet I. számú melléklete („A részvények regisztrációs okmányának minimális közzétételi követelményei”)

	Rendelet	Tájékoztató vonatkozó része
1.	FELELŐS SZEMÉLYEK	
1.1.	Minden személy, aki felelős a regisztrációs okmányban szereplő információkért, illetve adott esetben annak egyes részeiért; ez utóbbi esetben meg kell jelölni az érintett részeket. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szerveinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását, jogi személyek esetén pedig a nevet és a létesítő okirat szerinti székhelyet.	3. (60. o.)
1.2.	A regisztrációs okmányért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint a regisztrációs okmányban szereplő információk megfelelnek a tényeknek és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket. Adott esetben a regisztrációs okmány egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint megfelelnek a tényeknek a regisztrációs okmány azon részében szereplő információk, amelyért felelősek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.	3. (60. o.)
2.	BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK	
2.1.	A kibocsátó könyvvizsgálóinak neve és címe (valamint szakmai testületekben való tagsága) a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban.	6.2. (93. o.)
2.2.	Amennyiben a könyvvizsgáló a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban lemondott, leváltották vagy megbízását nem újították meg, ennek részletei, ha lényegesek.	6.2. (93. o.)
3.	KIEMELT PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	
3.1.	A korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évére, és az azt követő közbenső pénzügyi időszakokra benyújtott, a kibocsátóra vonatkozó kiemelt korábbi pénzügyi információk, a pénzügyi információkkal megegyező pénznemben.	9. (168. o.)
	A kiemelt korábbi pénzügyi információknak tartalmaznia kell a kibocsátó pénzügyi helyzetét összegző kulcsszámokat.	9. (168. o.)
3.2.	Amennyiben a közbenső pénzügyi időszakra nyújtanak be kiemelt pénzügyi információkat, meg kell adni a megelőző pénzügyi év azonos időszakára vonatkozó összehasonlító adatokat is, kivéve, ha az összehasonlító mérlegadatokra vonatkozó követelménynek az év végi	9. (168. o.)

	mérlegadatok benyújtásával tesznek eleget.	
4.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	
	A „Kockázati tényezők” szakaszban a kibocsátóra vagy az ágazatra jellemző kockázati tényezők egyértelmű bemutatása.	2. (39. o.)
5.	A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA	
5.1.	A kibocsátó története és fejlődése	6.3. (95. o.)
5.1.1.	A kibocsátó jogi és kereskedelmi neve.	6.1. (92. o.)
5.1.2.	A kibocsátó cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám.	6.1. (92. o.)
5.1.3.	A kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama, amennyiben nem határozatlan időre hozták létre.	6.1. (92. o.)
5.1.4.	A kibocsátó székhelye, jogi formája, a működésére irányadó jog, a bejegyzés országa, létesítő okirat szerinti székhelyének (vagy a gazdasági tevékenység székhelyének, ha az eltér a létesítő okirat szerinti székhelytől) címe és telefonszáma.	6.1. (92. o.)
5.1.5.	A kibocsátó üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események.	4.2.(65. o.), 6.3. (95. o.), 7. (105. o.) és 16. (247. o.)
5.2.	Befektetések	
5.2.1.	A kibocsátó főbb befektetéseinek bemutatása (az összeg feltüntetésével), a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében, a regisztrációs okmány keltéig.	6.4. (99. o.), 6.6. (102. o.) és 7.5. (144. o.)
5.2.2.	A kibocsátó folyamatban levő főbb befektetéseinek bemutatása, ideértve a befektetések földrajzi megoszlását (belföldi és külföldi) és a finanszírozás módját (belső vagy külső forrásokból).	6.4. (99. o.), 6.6. (102. o.) és 7.5. (144. o.)
5.2.3.	Tájékoztatás a kibocsátó olyan főbb jövőbeli befektetéseiről, amelyekre az igazgatóság már kötelezettséget vállalt.	6.4. (99. o.), 6.6. (102. o.), 7.5. (144. o.) és 9.9. (205. o.)
6.	AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÁTTEKINTÉSE	
6.1.	Fő tevékenységi körök	
6.1.1.	A kibocsátó működése és fő tevékenységi körei, valamint az ahhoz kapcsolódó kulestényezők bemutatása, az értékesített termékek és/vagy nyújtott szolgáltatások főbb fajtái a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében; és	6. (92. o.), 7. (105. o.) és 9. (168. o.)
6.1.2.	a bevezetett fontosabb új termékek és/vagy szolgáltatások ismertetése, továbbá olyan mértékben, amennyire az új termékek vagy szolgáltatások fejlesztését nyilvánosságra hozták, a fejlesztés helyzetének bemutatása.	6. (92. o.), 7. (105. o.) és 9. (168. o.)
6.2.	Legfontosabb piacok	8. (146. o.)
	A kibocsátó legfontosabb versenypiacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti bontásban, valamint annak földrajzi piaconkénti megoszlását a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében.	8.(146. o.)
6.3.	Amennyiben a 6.1. és 6.2. pont szerinti információkat rendkívüli tényezők befolyásolták, azok ismertetése.	-
6.4.	Amennyiben a kibocsátó üzleti tevékenysége vagy jövedelmezősége szempontjából jelentőséggel bír, összefoglaló adatok arról, hogy a kibocsátó milyen mértékben függ szabadalmaktól, licencektől, ipari,	11. (211.o.)

	kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésektől vagy új gyártási eljárásoktól.	
6.5.	A kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok.	8. (146. o.)
7.	SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	
7.1.	Amennyiben a kibocsátó vállalatcsoport tagja, a csoport és a kibocsátó csoporton belüli helyzetének rövid bemutatása.	6.4. (99. o.), 6.6. (102. o.)
7.2.	A kibocsátó jelentős leányvállalatainak felsorolása, ideértve a leányvállalat nevét, a bejegyzés vagy székhely országát, a tulajdonosi jogokban való részesedést és a szavazati jogot, ha az nem egyezik meg az előbbivel.	6.6. (102. o.)
8.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	
8.1.	A fontosabb meglévő vagy tervezett befektetett nem pénzügyi eszközökre vonatkozó adatok, ideértve a bérelt vagyontárgyakat és adott esetben a jelentősebb terheket is.	9.4. (195. o.), 9.5. (199. o.)
8.2.	Azon környezetvédelmi kérdések bemutatása, amelyek a kibocsátó tárgyi eszközeinek felhasználását érinthetik.	7.4. (144. o.)
9.	AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS A PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE	
9.1.	Pénzügyi helyzet Amennyiben a regisztrációs okmány máshol nem ismerteti, a kibocsátó pénzügyi helyzete, a pénzügyi helyzet lényeges változásai és az üzleti eredmény bemutatása minden olyan évre és közbenső időszakokra vonatkozóan, amellyel kapcsolatban korábbi pénzügyi információkat kell benyújtani, ideértve a pénzügyi információkban évről évre bekövetkezett lényeges változások indokolását is, amennyiben ez a kibocsátó üzleti tevékenységének megértéséhez összességében szükséges.	9. (168. o.)
9.2.	Üzleti eredmény	
9.2.1.	A kibocsátó üzleti tevékenységből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása, ideértve a szokatlan vagy ritka eseményeket vagy új fejleményeket is, továbbá azt is, hogy ezek milyen mértékben befolyásolták az eredményt.	8. (146. o.) és 9. (168. o.)
9.2.2.	Amennyiben a pénzügyi beszámoló a nettó értékesítés vagy nettó árbevétel jelentős változását mutatja, a változások szöveges magyarázata.	9. (168. o.)
9.2.3.	Minden olyan kormányzati, gazdasági, költségvetési, pénzügyi vagy politikai intézkedésre vagy tényezőre vonatkozó információ, amely közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	2. (39. o.), 8. (146. o.), 9. (168. o.), 10. (207. o.)
10.	TŐKEFORRÁSOK	
10.1.	A kibocsátó saját tőkeforrásaira vonatkozó adatok (mind rövid, mind hosszú távon).	9. (168. o.)
10.2.	A kibocsátó pénzforgalmának (cash-flow) forrásai és összege, valamint szöveges bemutatása.	9. (168. o.)
10.3.	A kibocsátó hitelszükségletének és finanszírozási szerkezetének bemutatása.	9. (168. o.)
10.4.	Információk a tőkeforrások felhasználásának bármely korlátozásáról, ami közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy	-

	befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	
10.5.	Az 5.2.3. és a 8.1. pontban említett kötelezettségvállalások teljesítéséhez szükséges várható finanszírozási források ismertetése.	5.12. (91. o.), 9.8. (204. o.), 15.2.1. (234. o.)
11.	KUTATÁS ÉS FEJLESZTÉS, SZABADALMAK ÉS LICENCIÁK	
	Indokolt esetben a kibocsátó kutatási és fejlesztési politikájának bemutatása a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évére vonatkozóan, ideértve a kibocsátó által támogatott kutatási és fejlesztési tevékenységekre fordított összegeket.	11. (211. o.)
12.	TRENDEK	
12.1.	A gyártásra, értékesítésre és készletekre, a költségekre és értékesítési árakra vonatkozó legjelentősebb közelmúltbeli trendek az utolsó pénzügyi év vége és a regisztrációs okmány dátuma közötti időszakban.	6.3. (95. o.), 7. (105. o.), 8. (146. o.) és 9. (168. o.)
12.2.	Az ismert trendek, a bizonytalansági tényezők, a kereslet, a kötelezettségvállalások vagy események bemutatása, amelyek valószínűleg jelentős hatást gyakorolhatnak a kibocsátó üzleti kilátásaira legalább a folyó pénzügyi évben.	2. (39. o.), 6.3. (95. o.), 7. (105. o.), 8. (146. o.) és 9. (168. o.)
13.	NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY -BECSLÉS	-
	Amennyiben a kibocsátó úgy dönt, hogy ismerteti a nyereség-előrejelzést vagy -becslést, a regisztrációs okmányban fel kell tüntetni a 13.1. és 13.2. pontban meghatározott információkat.	-
13.1.	Nyilatkozat azon főbb feltételezésekről, amelyeken a kibocsátó előrejelzése vagy becslése alapul.	-
	Egyértelműen meg kell különböztetni az azon tényezőkre vonatkozó feltételezéseket, amelyeket az igazgatási, irányító vagy felügyeleti szervek tagjai befolyásolni tudnak, és azokra a tényezőkre vonatkozó feltételezéseket, amelyek kifejezetten az igazgatási, irányító vagy felügyeleti szervek tagjainak a hatáskörén kívül esnek; a feltételezéseknek a befektetők számára könnyen érthetőnek, jellemzőnek és pontosnak kell lenniük, és nem vonatkozhatnak az előrejelzések alapjául szolgáló becslések általános pontosságára.	-
13.2.	Független könyvelő vagy könyvvizsgáló által készített jelentés, amely megállapítja, hogy a független könyvelő vagy könyvvizsgáló véleménye szerint az előrejelzést vagy becslést helyesen, a jelzettek alapján állították össze, valamint hogy a nyereség-előrejelzés vagy -becslés során alkalmazott számviteli elvek összhangban vannak a kibocsátó számviteli politikájával. Amennyiben a pénzügyi információ az előző pénzügyi évhez kapcsolódik és a számadatok értékeléséhez szükséges magyarázatokon kívül kizárólag olyan nem félrevezető számokat tartalmaz, amelyek lényegében megegyeznek az előző pénzügyi évre vonatkozó, következő auditált éves pénzügyi beszámolóban közzeendő végleges számokkal, nem kell előírni jelentés készítését, feltéve, hogy a tájékoztató tartalmazza az alábbi nyilatkozatok mindegyikét: a) a szóban forgó pénzügyi információért felelős személy - ha különbözik a tájékoztatóért általánosságban felelős személytől - jóváhagyja az adott információt; b) független könyvelő vagy könyvvizsgáló megerősítette, hogy az adott információ lényegében megegyezik a következő auditált éves pénzügyi beszámolóban közzeendő végleges számokkal; c) az adott pénzügyi információt még nem auditálták.	-

13.3.	A nyereség-előrejelzést vagy -becslést úgy kell elkészíteni, hogy az alapul szolgáló adatok összehasonlíthatóak legyenek a korábbi pénzügyi információkkal.	-
13.4.	Amennyiben a tájékoztatóban még nem realizált nyereség előrejelzését teszik közzé, nyilatkozni kell arról, hogy az előrejelzés a regisztrációs okmány közzétételének időpontjában még mindig helytálló, valamint magyarázatot kell adni abban az esetben, ha az előrejelzés már nem érvényes.	-
14.	IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK ÉS VEZETŐ ÁLLÁSÚ MUNKAVÁLLALÓK	
14.1.	<p>A következő személyek neve, üzleti elérhetősége és beosztása a kibocsátó társaságban, valamint az említett kibocsátó társaság keretein kívül általuk ellátott főbb tevékenységek, amennyiben ezek a kibocsátó szempontjából lényegesek:</p> <p><i>a)</i> az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai;</p> <p><i>b)</i> betéti részvénytársaság korlátlan felelősségű tagjai;</p> <p><i>c)</i> alapítók, ha a kibocsátó kevesebb mint öt éve alakult meg; és</p> <p><i>d)</i> bármely vezető tisztségviselő, akinek személye hozzájárulhat annak megállapításához, hogy a kibocsátó megfelelő szakértelemmel és tapasztalattal rendelkezik az adott üzleti tevékenységgel kapcsolatban.</p> <p>Az említett személyek közötti családi kapcsolatok jellege.</p> <p>A kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szervének tagjai esetében, továbbá az első albekezdés <i>b)</i> és <i>d)</i> pontjában említett személyek esetében részletezni kell az adott személy vezetői szakértelmét és tapasztalatát, valamint a következő információkat:</p> <p><i>a)</i> minden olyan társaság és partnerség neve, amelynek az adott személy az elmúlt öt évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben. Nem szükséges felsorolni a kibocsátó összes leányvállalatát, ahol a személy szintén tagja az igazgatási, irányító és felügyelő szervnek;</p> <p><i>b)</i> legalább a megelőző öt évre vonatkozóan csalárd bűncselekmény miatti elítélés;</p> <p><i>c)</i> minden olyan csődeljárás, csődgondnokság vagy felszámolás részletei, amelynek az első albekezdés <i>a)</i> és <i>d)</i> pontjában bemutatott személy az első albekezdés <i>a)</i> és <i>d)</i> pontjában említett beosztásából eredően részese volt, legalább az előző öt évre vonatkozóan;</p> <p><i>d)</i> törvényi vagy szabályozó hatóság (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által az érintett személy ellen indított hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó társaság igazgatási, irányító és felügyelő szervében betöltött tagságától, illetve üzleti tevékenységének irányításától legalább az előző öt évben.</p> <p>Amennyiben nincs ilyen jellegű feltárandó információ, erről nyilatkozatot kell tenni.</p>	12. (212. o.)
14.2.	<p>Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek és a vezető állású munkavállalók összeférhetlensége</p> <p>A 14.1. pontban említett személyek által a kibocsátó számára végzett feladatok, az említett személyek magánérdeke és/vagy más feladatai közötti várható összeférhetlenséget egyértelműen közölni kell. Amennyiben nem áll fenn összeférhetlenség, erről nyilatkozatot kell</p>	12.7. (228. o.)

	<p>tenni.</p> <p>Meg kell nevezni a fő részvényesekkel, ügyfelekkel, szállítókkal vagy egyéb személyekkel kötött megállapodásokat vagy egyezségeket, amelyek alapján a 14.1. pontban említett személyeket igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjává vagy a vezető állású munkavállalóvá választották.</p> <p>A 14.1. pontban említett személyekkel kötött olyan megállapodások ismertetése, amelyek értelmében meghatározott időtartamra korlátozzák a kibocsátó társaság értékpapírjaiban való részesedésük elidegenítését.</p>	
15.	JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK	
	A 14.1. pont első albekezdésének <i>a)</i> és <i>d)</i> pontjában említett személyek számára az utolsó teljes pénzügyi év tekintetében:	
15.1.	<p>A kibocsátó és leányvállalatai által a kibocsátó és leányvállalatai számára bármely személy által bármely minőségben végzett szolgáltatásért az érintett személyeknek fizetett javadalmazás (ideértve a sikerdíjakat és utólagos javadalmazást is) és természetbeni juttatások összege.</p> <p>Ezt az információt egyénenkénti alapon kell megadni, kivéve, ha a kibocsátó székhelye szerinti országban nincs ilyen kötelezettség, illetve a kibocsátó más módon teszi nyilvánossá ezeket az információkat.</p>	12.3. (225. o.), 12.8. (228. o.), 16. (247. o.)
15.2.	A kibocsátó vagy leányvállalatai által nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából elhatárolt vagy felhalmozott összegek.	-
16.	TESTÜLETI TAGSÁGGAL KAPCSOLATOS GYAKORLAT	
	Eltérő rendelkezés hiányában a kibocsátó utolsó teljes pénzügyi évére a 14.1. pont első albekezdésének <i>a)</i> pontjában említett személyek tekintetében a következő adatokat kell megadni:	
16.1.	A jelenlegi megbízás lejártának időpontja, ha van ilyen, és a személy által a megbízás keretében eltöltött szolgálati idő.	12. (212. o.)
16.2.	Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai és a kibocsátó vagy leányvállalatai között létrejött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő, illetve egy ennek hiányáról szóló nyilatkozat.	12.8. (228. o.)
16.3.	Információk a kibocsátó könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottságáról, ideértve a bizottsági tagok nevét és a bizottság működési szabályainak összefoglalóját.	12.4. (225. o.)
16.4.	Nyilatkozat arról, hogy a kibocsátó teljesíti-e a bejegyzése országában érvényes vállalatirányítási rendszer követelményeit. Amennyiben a kibocsátó nem teljesíti a rendszer követelményeit, erről indokolással ellátott nyilatkozatot kell mellékelni.	12.9. (228. o.)
17.	ALKALMAZOTTAK	
17.1.	Az alkalmazottak létszáma az időszak végén, vagy a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban a regisztrációs okmány dátumáig minden egyes pénzügyi évre vonatkozóan az alkalmazottak átlagos létszáma (és azok változása, amennyiben jelentőséggel bír), továbbá ha lehetséges és jelentőséggel bír, az alkalmazottak megoszlása fő tevékenységi körönként és földrajzilag. Amennyiben a kibocsátó nagyobb számban foglalkoztat kölcsönzött munkaerőt, nyilatkozni kell a munkaerő-kölcsönzés keretében alkalmazottak átlagos létszámáról a legutolsó pénzügyi évben.	13. (229. o.)
17.2.	Részvénytulajdon és részvényopciók	

	A 14.1. pont első albekezdésének <i>a)</i> és <i>d)</i> pontjában említett személyek tekintetében a lehető legfrissebb információkat kell megadni az említett személyeknek a kibocsátó társaság részvényeiből való részesedéséről és a részvényekhez kapcsolódó opciókról.	12.3. (225. o.)
17.3.	Azon megállapodások ismertetése, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnek a kibocsátó tőkéjéből.	4.1.5. (62. o.)
18.	FŐ RÉSZVÉNYESEK	
18.1.	Amennyiben a kibocsátónak tudomása van ilyenről - az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjain kívül -, azon személyek neve, akik közvetve vagy közvetlenül a kibocsátóban olyan tőkerészesedéssel vagy szavazati joggal rendelkeznek, amit a kibocsátó nemzeti jogszabályai értelmében a részesedés összegével együtt jelenteni kell; amennyiben nincs ilyen személy, erről nyilatkozni kell.	14.1. (230. o.)
18.2.	Rendelkeznek-e a kibocsátó fő részvényesei eltérő szavazati jogokkal; amennyiben nem, erről nyilatkozni kell.	14.1. (230. o.)
18.3.	Amennyiben a kibocsátónak tudomása van ilyenről, azon személyek neve, akik a kibocsátó fölött közvetlenül vagy közvetve tulajdonjogot vagy ellenőrzési jogot gyakorolnak, ismertetve az ellenőrzés jellegét, valamint az ellenőrzési joggal való visszaélés megakadályozására elfogadott intézkedéseket.	14.1. (230. o.)
18.4.	A kibocsátó előtt ismert megállapodások bemutatása, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban a kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.	-
19.	KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT ÜGYLETEK	
	Adott esetben a kapcsoló vállalkozásokkal folytatott ügyletek adatait (ebben az összefüggésben az 1606/2002/EK rendelet szerint elfogadott standardokban meghatározott információk), amelyeket a kibocsátó a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban a regisztrációs okmány dátumáig hajtott végre, az 1606/2002/EK rendelet szerint elfogadott, megfelelő standarddal összhangban kell közölni. Amennyiben az ilyen standardok a kibocsátóra nem vonatkoznak, a következő információkat kell megadni: <i>a)</i> a kibocsátó számára - ügyletenként vagy összességükben - jelentőséggel bíró ügyletek jellege és terjedelme. Amennyiben a kapcsoló vállalkozásokkal folytatott ügyletek nem piaci alapon jöttek létre, indokolni kell ennek okát. Visszafizetetlen kölcsön esetén, beleértve mindennemű garanciát is, meg kell adni a hátralékos összeget; <i>b)</i> a kapcsoló vállalkozásokkal folytatott tranzakciók mekkora összeget, illetve százalékos arányt képviselnek a kibocsátó forgalmában.	16. (247. o.) (és az 1-3. számú mellékletként csatolt Éves és Féléves Beszámolók)
20.	A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSÁIRA ÉS PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	
20.1.	Korábbi pénzügyi információk A három legutolsó pénzügyi évre (illetve rövidebb időszakra, ha a kibocsátó rövidebb ideje működik) vonatkozó, ellenőrzött korábbi pénzügyi információk, továbbá könyvvizsgálói jelentés mindegyik évre.	9. (168. o.) és 17. (256. o.) (és az 1-3. számú mellékletként csatolt Éves és Féléves Beszámolók)

	<p>Ha a kibocsátó a korábbi pénzügyi információk szempontjából releváns időszakban megváltoztatta mérleg-fordulónapját, az auditált pénzügyi információknak legalább 36 hónapot, vagy a kibocsátó tevékenységének teljes időszakát le kell fedniük, attól függően, hogy melyik időszak a rövidebb. Közösségi kibocsátók esetében a pénzügyi információkat az 1606/2002/EK rendeletnek megfelelően, illetve, ha az nem alkalmazható, a tagállam nemzeti számviteli standardjai alapján kell összeállítani. Harmadik országok kibocsátói esetében a pénzügyi információkat az 1606/2002/EK rendelet 3. cikkében megállapított eljárással összhangban elfogadott nemzetközi számviteli standardoknak megfelelően, illetve a harmadik ország e standardokkal egyenértékű nemzeti számviteli standardjai alapján kell összeállítani. Amennyiben a pénzügyi információk nem felelnek meg ezeknek a standardoknak, azokat ismételt pénzügyi kimutatás formájában kell benyújtani.</p> <p>A legutóbbi két évre vonatkozó, ellenőrzött korábbi pénzügyi információkat a kibocsátó legközelebb közzéteendő éves pénzügyi beszámolójában elfogadott formának megfelelően kell összeállítani és benyújtani, figyelembe véve az éves pénzügyi beszámolóra vonatkozó számviteli standardokat, politikát és jogszabályokat.</p> <p>Amennyiben a kibocsátó egy évnél rövidebb ideje végzi a jelenlegi gazdasági tevékenységét, az erre az időszakra vonatkozó korábbi ellenőrzött pénzügyi információkat közösségi kibocsátó esetében az 1606/2002/EK rendelet szerinti éves pénzügyi beszámolókra alkalmazandó standardoknak megfelelően, illetve, ha ezek nem alkalmazhatók, a tagállam nemzeti számviteli standardjai alapján kell összeállítani. Harmadik országok kibocsátói esetében a pénzügyi információkat az 1606/2002/EK rendelet 3. cikkében megállapított eljárással összhangban elfogadott nemzetközi számviteli standardoknak megfelelően, illetve a harmadik ország e standardokkal egyenértékű nemzeti számviteli standardjai alapján kell összeállítani. Ezeket a korábbi pénzügyi információkat ellenőrizni kell.</p> <p>Amennyiben az ellenőrzött pénzügyi információkat a nemzeti számviteli standardok szerint állították össze, az e pontban előírt pénzügyi információk között a következőknek kell szerepelnie:</p> <p><i>a) mérleg;</i></p> <p><i>b) eredménykimutatás;</i></p> <p><i>c) áttekintés a saját tőke összes változásáról, illetve nyilatkozat a saját tőke azon változásairól, amelyek a tulajdonosokkal folytatott tőkeműveletektől vagy a tulajdonosoknak történt osztalék-kifizetésektől eltérő okok miatt következtek be;</i></p> <p><i>d) nyilatkozat a pénzforgalomról (cash-flow);</i></p> <p><i>e) számviteli politika és kiegészítő mellékletek.</i></p> <p>A korábbi éves pénzügyi információkat független könyvvizsgálóval, az adott tagállamban alkalmazandó könyvvizsgálati standardokkal, illetve azokkal egyenértékű standardokkal összhangban ellenőriztetni kell, továbbá véleményeztetni kell, hogy a regisztrációs dokumentum céljából megfelelően valós és megbízható képet adnak-e.</p>	5. számú melléklet
20.2.	<p>Előzetes pénzügyi információk</p> <p>Jelentős bruttó változás esetén annak bemutatása, hogy az ügylet milyen hatást gyakorolhatott volna a kibocsátó eszközeire, forrásaira és bevételeire, ha azt a jelentés szerinti időszak kezdetén vagy a jelentési napon hajtották volna végre.</p> <p>Ez a követelmény általában előzetes pénzügyi információk megadásával teljesíthető.</p>	9. (168. o.) (és a 4. számú mellékletként csatolt Pro Forma Kimutatás)

	<p>Az előzetes pénzügyi információkat a II. mellékletben megállapított módon kell bemutatni, és az ott előírt adatokat kell tartalmazniuk.</p> <p>Az előzetes pénzügyi információkhoz mellékelni kell a független könyvvizsgáló jelentését.</p>	
20.3.	<p>Pénzügyi kimutatások</p> <p>Amennyiben a kibocsátó készít saját és konszolidált éves pénzügyi beszámolót is legalább a konszolidált éves beszámolónak szerepelnie kell a regisztrációs okmányban.</p>	9. (168. o.) és 17. (256. o.) (és az 1-3. számú mellékletként csatolt Éves és Féléves Beszámolók)
20.4.	A korábbi éves pénzügyi információk ellenőrzése	
20.4.1.	Nyilatkozat a korábbi pénzügyi információk ellenőrzéséről. Amennyiben a bejegyzett könyvvizsgálók megtagadják a korábbi pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés elkészítését, illetve a jelentés fenntartásokat vagy felelősség-kizárást tartalmaz, a jelentéskészítés megtagadását, a fenntartásokat vagy a felelősség-kizárást indokolással ellátva teljes egészében ismertetni kell.	20.3. (273. o.) (és az 1-3. számú mellékletként csatolt Éves és Féléves Beszámolók)
20.4.2.	Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók szintén ellenőriztek.	20.3. (273. o.) (és a 4. számú mellékletként csatolt Pro Forma Kimutatás)
20.4.3.	Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi adatok nem a kibocsátó ellenőrzött pénzügyi beszámolóiból származnak, jelezni kell az információk forrását és azt, hogy az adatokat nem ellenőrizték.	-
20.5.	A legfrissebb pénzügyi információk dátuma	9. (168. o.) és 17. (256. o.) (és az 1-3. számú mellékletként csatolt Éves és Féléves Beszámolók)
20.5.1.	Az ellenőrzött pénzügyi információk nem lehetnek régebbiek a következőknél:	-
	a) a regisztrációs okmány dátumától számított 18 hónap, ha a kibocsátó ellenőrzött közbenső pénzügyi beszámolót közöl a regisztrációs okmányban;	-
	b) a regisztrációs okmány dátumától számított 15 hónap, ha a kibocsátó nem ellenőrzött közbenső pénzügyi beszámolót közöl a regisztrációs okmányban.	-
20.6.	Közbenső és egyéb pénzügyi információk	-
20.6.1.	Amennyiben a kibocsátó az utolsó ellenőrzött pénzügyi beszámolójának időpontja óta negyedévente vagy félévente pénzügyi információkat tett közzé, ezeket fel kell tüntetni a regisztrációs okmányban. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat teljes vagy részleges könyvvizsgálatnak vetették alá, a könyvvizsgálói jelentést is közölni kell. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat	-

	nem vetették alá teljes vagy részleges könyvvizsgálatnak, ezt is jelezni kell.	
20.6.2.	Amennyiben a regisztrációs okmány az utolsó ellenőrzött pénzügyi év végét követően több mint kilenc hónappal később készült, annak olyan közbenső pénzügyi információkat kell tartalmaznia, amelyek ismertetik a pénzügyi év legalább első hat hónapjának eredményeit; ezeket nem szükséges ellenőrizni (ebben az esetben erre fel kell hívni a figyelmet). A közbenső pénzügyi információknak a megelőző pénzügyi év azonos időszakára vonatkozó összehasonlító kimutatást is tartalmazniuk kell, kivéve, ha az összehasonlító mérlegadatokra vonatkozó követelmények az év végi mérleg benyújtásával teljesíthetők.	-
20.7.	Osztalékpolitika A kibocsátó osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikája.	17.2. (256. o.)
20.7.1.	A korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi éve tekintetében az egy részvényre jutó osztalék összege; amennyiben a kibocsátó részvényeinek száma megváltozott, az összehasonlíthatóság érdekében ennek megfelelően ki kell igazítani az összeget.	17.1. (256. o.)
20.8.	Bírósági és választottbírói eljárások Kormányzati, bírósági vagy választottbírói eljárásra vonatkozó információk (ideértve a függő, illetve a kibocsátó tudomása szerint a jövőben megindítandó eljárásokat is) az elmúlt legalább 12 hónapos időszakra vonatkozóan, amelyek jelentős hatást gyakorolhatnak, vagy a közelmúltban azt gyakoroltak a kibocsátó és/vagy a vállalatcsoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére; vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról.	18. (258. o.)
20.9.	A kibocsátó pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében bekövetkezett lényeges változások A vállalatcsoport pénzügyi vagy kereskedelmi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett lényeges változások bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy ellenőrzött pénzügyi információkat vagy közbenső pénzügyi információkat tettek közzé; amennyiben ilyen változás nem következett be, erről nyilatkozni kell.	9. (168. o.)
21.	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	
21.1.	Részvénytőke A korábbi pénzügyi információk között ismertetett legutóbbi mérleg időpontjában érvényes információk a következőkről:	4.2. (65. o.) és 9. (168. o.)
21.1.1.	A kibocsátott részvénytőke összege, és a részvénytőke minden osztálya tekintetében a következők: <i>a)</i> az engedélyezett részvények száma; <i>b)</i> a kibocsátott és teljesen befizetett részvények, illetve a kibocsátott de nem teljesen befizetett részvények száma; <i>c)</i> a részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük; és <i>d)</i> az év elején és végén forgalomban levő részvények számának egyeztetése. Amennyiben a tőke több mint 10%-át készpénztől eltérő eszközökkel fizették be a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban, ezt a körülményt jelezni kell.	4.2. (65. o.) és 9. (168. o.)

21.1.2.	Amennyiben léteznek olyan részvények, amelyek nem képviselnek tőkét, meg kell adni ezek számát és fő jellemzőit.	-
21.1.3.	A kibocsátó által, annak nevében vagy a leányvállalatai által birtokolt, kibocsátói részvények száma, könyv szerinti értéke és névértéke.	-
21.1.4.	Az átváltható értékpapírok, becserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok mennyisége az irányadó feltételek és az átváltási, becserélési és jegyzési eljárások ismertetésével.	4.1 (61. o.)
21.1.5.	A jóváhagyott, de ki nem bocsátott részvénytőke megszerzési jogára és/vagy az ezzel kapcsolatos kötelezettségekre, illetve a tőkeemeléssel kapcsolatos kötelezettségvállalásra vonatkozó információk és feltételek.	5.7. (87. o.)
21.1.6.	Információ a vállalatcsoport bármelyik tagjának tőkéjéről, amelyre opciós jog vonatkozik, illetve feltételes vagy feltétel nélküli megállapodás alapján opciós joghoz köthető, továbbá az opciós jog részletes ismertetése, ideértve azon személyeket is, akikhez az opciós jog kapcsolódik.	-
21.1.7.	A részvénytőke előtörténete a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban, kiemelve az esetleges változásokat.	4.2. (65. o.) és 9. (168. o.)
21.2.	A társaság alapító okirata és alapszabálya	6.1. (92. o.) és 20.1. (269. o.)
21.2.1.	A kibocsátó célkitűzéseinek bemutatása, és annak megjelölése, hogy ezek hol vannak rögzítve az alapító okiratban és az alapszabályban.	20.1.1. (269. o.)
21.2.2.	A kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjaira vonatkozó főbb rendelkezések összefoglalása.	20.1.2. (269. o.), 20.1.3. (271. o.) és a 20.1.4. (271. o.)
21.2.3.	Az összes meglévő részvényosztályhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása.	20.1.5. (272. o.)
21.2.4.	A részvényesek jogainak megváltoztatásához szükséges intézkedések, jelezve, ha egyes feltételek szigorúbbak a törvényben előírtnál.	20.1.6. (272. o.)
21.2.5.	A részvényesek éves közgyűlésének és a rendkívüli közgyűlések összehívásának rendjét meghatározó feltételek bemutatása, ideértve a részvétel feltételeit is.	20.1.2. (269. o.)
21.2.6.	A kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában rögzített azon rendelkezések rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, vagy akár megakadályozzák a kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását.	20.1.7. (272. o.)
21.2.7.	Az alapszabályban, alapító okiratban, társasági szerződésében vagy belső szabályzatban rögzített azon rendelkezések bemutatása, amelyek meghatározzák azt a küszöbértéket, amely fölött az adott a részvényes tulajdonosi mivoltát nyilvánosságra kell hozni.	20.1.8. (272. o.)
21.2.8.	Az alapszabályban, alapító okiratban, társasági szerződésében vagy belső szabályzatban a tőke változására vonatkozó feltételek bemutatása, ha egyes feltételek szigorúbbak a törvényben előírtnál.	20.1.9. (272. o.)

22.	<p>LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK</p> <p>A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül minden olyan fontosabb szerződés összefoglalása, amelyben a regisztrációs okmány közzétételét közvetlenül megelőző két évben a kibocsátó vagy a vállalatcsoport bármely tagja szerződő félként szerepel.</p> <p>A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül a vállalatcsoport bármelyik tagja által kötött, a regisztrációs okmány időpontjában fennálló azon szerződések összefoglalása, amelyek rendelkezései értelmében a vállalatcsoport bármelyik tagját a vállalatcsoport szempontjából jelentőséggel bíró kötelezettség terheli, illetve ilyen jogosultság illeti meg.</p>	15. (231. o.)
23.	<p>HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ÉS ÉRDEKELTSÉGI NYILATKOZAT</p>	
23.1.	<p>Amennyiben a regisztrációs okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy nevét, üzleti elérhetőségét, szakképesítését és adott esetben a kibocsátóban levő jelentős érdekeltségeit. Amennyiben a jelentés a kibocsátó kérésére készült, nyilatkozatot kell mellékelni arról, hogy a nyilatkozatot vagy jelentést a regisztrációs okmány szerinti formájában és összefüggésében hagyta jóvá az a személy, aki a regisztrációs okmány adott részének tartalmát jóváhagyta.</p>	-
23.2.	<p>Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, nyilatkozni kell arról, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben a harmadik fél által közzétett információból erről megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Ezen túlmenően meg kell jelölni az információ forrását is.</p>	20.2. (273. o.)
24.	<p>MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK</p>	
	<p>Nyilatkozat arról, hogy a regisztrációs okmány érvényessége alatt a következő dokumentumokba (vagy másolataikba) lehet adott esetben betekinteni:</p> <p><i>a)</i> a kibocsátó alapító okirata és alapszabálya;</p> <p><i>b)</i> az összes jelentés, levél és más dokumentum, korábbi pénzügyi információk, a kibocsátó kérésére szakértő által készített értékelés vagy nyilatkozat, amelynek egyes részeit a regisztrációs okmány tartalmazza, vagy hivatkozik rá;</p> <p><i>c)</i> a kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi információk, illetve vállalatcsoport esetén a kibocsátóra és leányvállalataira vonatkozó korábbi pénzügyi információk, a regisztrációs okmány közzétételét megelőző két pénzügyi év tekintetében.</p> <p>Jelezni kell, hogy a nyomtatott vagy elektronikus formátumú dokumentumok hol tekinthetők meg.</p>	21. (274. o.)
25.	<p>RÉSZESEDESEK BEMUTATÁSA</p>	
	<p>Azon vállalkozásokra vonatkozó információk, amelyek tőkéjében a kibocsátó társaság olyan részesedéssel rendelkezik, ami valószínűleg jelentősen befolyásolja a kibocsátó saját eszközeinek, forrásainak és pénzügyi helyzetének és eredményének értékelését.</p>	6.4. (99. o.), 6.6. (102. o.) és 7.5. (144. o.)

Rendelet II. számú melléklete („Az előzetes pénzügyi információk modulja”)

	Rendelet	Tájékoztató vonatkózó része
1.	<p>Az előzetes pénzügyi információknak tartalmazniuk kell az érintett ügylet, gazdasági tevékenység, vállalkozás vagy egység bemutatását, továbbá a tárgyidőszakot, és egyértelműen meg kell határozni a következőket::</p> <p>a) az információk összeállításának célja;</p> <p>b) azon tény, hogy az adatok kizárólag tájékoztató jellegűek;</p> <p>c) azon tény, hogy az előzetes pénzügyi információk jellegüknel fogva egy feltételezett helyzetre vonatkoznak, és ezért nem a vállalkozás valós pénzügyi helyzetét vagy eredményét mutatják.</p>	9. (168. o.) (és a 4. számú mellékletként csatolt Pro Forma Kimutatás)
2.	<p>Az előzetes pénzügyi információk a körülményektől függően mérlegből, eredménykimutatásból és az ezekhez kapcsolódó kiegészítő mellékletekből állhatnak.</p>	9. (168. o.) (és a 4. számú mellékletként csatolt Pro Forma Kimutatás)
3.	<p>Az előzetes pénzügyi információkat általában oszlopos formában kell bemutatni, a következők szerint:</p> <p>a) korábbi, helyesbítés nélküli információk;</p> <p>b) előzetes helyesbítések;és</p> <p>c) az ebből eredő előzetes pénzügyi információk az utolsó oszlopban.</p> <p>Meg kell jelölni az előzetes pénzügyi információk forrásait, és adott esetben ismertetni kell a tájékoztatóban a megszerzett vállalkozások vagy egységek pénzügyi beszámolót.</p>	9. (168. o.) (és a 4. számú mellékletként csatolt Pro Forma Kimutatás)
4.	<p>Az előzetes információt a kibocsátó által a legutóbbi vagy következő pénzügyi beszámolóban alkalmazott számviteli politikával összhangban kell elkészíteni, és meg kell határozni benne:</p> <p>a) az összeállítás alapját;</p> <p>b) minden tartalmi elem és helyesbítés forrását.</p>	9. (168. o.) (és a 4. számú mellékletként csatolt Pro Forma Kimutatás)
5.	<p>Előzetes információkat a következők tekintetében lehet közölni:</p> <p>a) a folyó pénzügyi időszak;</p> <p>b) a legutóbb lezárt pénzügyi időszak; és/vagy</p> <p>c) a legutóbbi közbenső időszak, amelyre vonatkozóan helyesbítés nélküli információt tettek közzé, fognak közzétenni, illetve tesznek közzé ugyanabban a dokumentumban.</p>	9. (168. o.) (és a 4. számú mellékletként csatolt Pro Forma Kimutatás)
6.	<p>Az előzetes pénzügyi információkhoz kapcsolódó előzetes helyesbítéseknek:</p> <p>a) egyértelműen bemutatottnak és magyarázattal ellátottnak;</p> <p>b) az ügyletekhez közvetlenül hozzárendelhetőnek;</p> <p>c) tényekkel alátámaszthatónak kell lenniük.</p> <p>Ezen túlmenően az előzetes eredménykimutatás vagy cash-flow-kimutatás esetében egyértelműen meg kell különböztetni azokat a helyesbítéseket, amelyek valószínűleg tartós hatást gyakorolnak a kibocsátóra, valamint azokat is, amelyek nem.</p>	9. (168. o.) (és a 4. számú mellékletként csatolt Pro Forma Kimutatás)
7.	<p>A független könyvszakértők vagy könyvvizsgálók által készített</p>	9. (168. o.) (és a

	<p>jelentésnek meg kell állapítania, hogy a könyvszakértő vagy könyvvizsgáló véleménye szerint:</p> <p>a) az előzetes pénzügyi információkat a jelzett alapon és helyesen állították össze;</p> <p>b) az alap összhangban áll a kibocsátó számviteli politikájával.</p>	<p>4. számú mellékletként csatolt Pro Forma Kimutatás)</p>
--	---	--

Rendelet III. számú melléklete („A részvény-értékpapírjegyzék közzétételi minimumkövetelményei”)

	Rendelet	Tájékoztató vonatkozó része
1.	FELELŐS SZEMÉLYEK	
1.1.	A tájékoztatóban szereplő információkért, illetve adott esetben azok egyes részeiért felelős minden személy; ez utóbbi esetben meg kell jelölni az érintett részeket. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szerveinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását, jogi személyek esetén pedig a nevet és a létesítő okirat szerinti székhelyet.	3. (60. o.)
1.2.	A tájékoztatóért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint a tájékoztatóban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket. Indokolt esetben a tájékoztató egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata, amely szerint az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint a tájékoztató azon részében szereplő információk, amelyért felelősek, megfelelnek a tényeknek és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.	3. (60. o.)
2.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	
	A „Kockázati tényezők” szakaszban az eladásra felajánlott és/vagy bevezetett értékpapírokra vonatkozó kockázati tényezők egyértelmű bemutatása annak érdekében, hogy értékelni lehessen az érintett értékpapírokhoz kapcsolódó piaci kockázatokat.	2. (39. o.)
3.	LÉNYEGES INFORMÁCIÓK	
3.1.	Nyilatkozat a működő tőkéőről A kibocsátó nyilatkozata arról, hogy véleménye szerint a működő tőke elegendő-e a kibocsátó jelenlegi szükségleteire, ellenkező esetben pedig arról, hogy miként szándékozik pótolni a szükséges működő tőkét.	9.7. (204. o.)
3.2.	Tőkésítés és eladósodottság Nyilatkozat a tőkésítésről és az eladósodottságról (megkülönböztetve a garanciával illetve biztosítékkal fedezett és a garanciával illetve biztosítékkal nem fedezett tartozásokat); a nyilatkozat nem lehet régebbi a dokumentum dátumát megelőző 90 napnál. A tartozások magukban foglalják a közvetett és a függő kötelezettségeket is.	9.8. (204. o.)
3.3.	A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége A kibocsátás/ajánlattétel szempontjából jelentőséggel bíró érdekeltségek - ideértve az összeférhetlenséget is - az érintett személyek és az érdekeltségek jellegének bemutatása.	5.1.3. (68. o.)

3.4.	Az ajánlattétel okai és a bevételek felhasználása Az ajánlattétel okai, továbbá adott esetben a bevétel becsült nettó összege a főbb felhasználási célok szerinti bontásban, fontossági sorrendben. Amennyiben a kibocsátó tudja, hogy a várható bevétel nem lesz elegendő az összes felhasználási cél finanszírozására, meg kell jelölni a kiegészítő finanszírozás összegét és forrását. Részletezni kell a bevételek felhasználását, különösen akkor, ha az a szokásos üzletmeneten kívül eszközök megszerzésére, más vállalkozások bejelentett felvásárlásának finanszírozására, vagy tartozások kiegyenlítésére, csökkentésére vagy teljes törlesztésére szolgál.	5.12. (91. o.)
4.	A FORGALOMBA HOZANDÓ/BEVEZETENDŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	
4.1.	A forgalomba/bevezetésre kerülő értékpapírok fajtája és osztálya, ideértve az ISIN-kódot (nemzetközi értékpapír-azonosító szám) és más értékpapír-azonosító számokat is.	4.1. (61. o.) és 6.1. (92. o.)
4.2.	Az értékpapírok kibocsátása alapjául szolgáló jogszabályok.	4.1. (61. o.)
4.3.	Tájékoztatás arról, hogy az értékpapírok névre vagy bemutatóra szólnak-e, illetve nyomdai úton vagy könyvelési tétel formájában léteznek-e. Ez utóbbi esetben a nyilvántartást vezető szervezet neve és címe.	4.1. (61. o.)
4.4.	A kibocsátás pénzneme.	5.2.3. (71. o.)
4.5.	Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást. - Osztalékjogok: - a jogosultság keletkezésének rögzített időpontja(i), - az osztalékra vonatkozó jogosultság lejáratának időpontja, ezt követően a kedvezményezett személy megnevezése, - az osztalékkal kapcsolatos korlátozások és az értékpapírok nem rezidens birtokosaira vonatkozó eljárások, - az osztalék mértéke vagy kiszámításának módja, az osztalékfizetés gyakorisága, halmozott vagy nem halmozott jellege. - Szavazati jogok. - Elővételi jog az azonos osztályú értékpapírok jegyzésekor. - A kibocsátó nyereségéből való részesedés joga. - Likvidációs hányadhoz való jog. - Visszaváltásra vonatkozó rendelkezések. - Átváltási feltételek.	4.1. (61. o.)
4.6.	Új kibocsátások esetén nyilatkozat azokról a határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják.	-
4.7.	Új kibocsátások esetén az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja.	-
4.8.	Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások leírása.	4.1.8. (64. o.)
4.9.	Az értékpapírokkal kapcsolatos kötelező átvételi ajánlat és/vagy kizorítási és/vagy kényszereladási rendelkezések bemutatása.	4.1.9. (65. o.)
4.10.	Az előző pénzügyi évben vagy a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a kibocsátó saját tőkéjére vonatkozó nyilvános vételi ajánlat.	4.1.9. (65. o.)

	Közölni kell az ajánlatbeli vételárat vagy átváltási feltételeket, valamint annak végeredményét is.	
4.11.	A kibocsátó létesítő okirat szerinti székhelyének országa és az ajánlattétel vagy a szabályozott piacra történő bevezetés iránti kérelem benyújtása szerinti országok tekintetében: - az értékpapírokból származó jövedelem forrásadója, - tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó vállalja-e a felelősséget a forrásadó levonásával kapcsolatban.	19. (262. o.)
5.	AZ AJÁNLTÁTELEL FELTÉTELEI	
5.1.	Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlatok elfogadásához szükséges intézkedések	5. (67. o.)
5.1.1.	Az ajánlattétel feltételei.	5. (67. o.)
5.1.2.	A kibocsátás/ajánlattétel teljes összege, megkülönböztetve az eladásra és a jegyzésre kínált értékpapírokat; ha az összeget még nem rögzítették, a végleges ajánlati összeg nyilvános bejelentésének szabályai és időpontja.	5.1.4. (68. o.)
5.1.3.	Az ajánlattételre - ideértve a lehetséges módosításokat is - nyitva álló időtartam, és a jegyzési eljárás bemutatása.	5.2.5. (73. o.)
5.1.4.	Tájékoztatás arról, hogy az ajánlattétel mikor és milyen körülmények között vonható vissza, vagy függeszthető fel, illetve visszavonható-e a kereskedés megkezdését követően is.	5.1.6. (69. o.)
5.1.5.	A jegyezhető mennyiség leszállításának lehetősége és az értékpapírt lejegyzők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja.	5.2.5. (73. o.), 5.2.6. (82. o.) és 5.4. (84. o.)
5.1.6.	A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva).	5.1.4. (68. o.), 5.2.5. (73. o.)
5.1.7.	Annak az időtartamnak a megjelölése, amelyen belül a jegyzés visszavonható, feltéve, hogy a befektetőknek jogukban áll visszavonni a jegyzést.	5.2.5. (73. o.)
5.1.8.	Az értékpapírok kifizetésének és átadásának módja és határideje.	5.2.5. (73. o.)
5.1.9.	Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára választott módszer teljes körű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja.	5.2.4. (72. o.), 5.2.6 (82. o.) és 5.4. (84. o.)
5.1.10.	Az elővásárlási jogok gyakorlásának eljárása, a jegyzési jog átruházhatósága és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelése.	5.1.2. (67. o.)
5.2.	Forgalmazási terv és allokáció	5. (67. o.)
5.2.1.	Azon lehetséges befektetőknek a megadása, akiknek felajánlják az értékpapírokat. Amennyiben az ajánlattétel egyidejűleg két vagy több ország piacára vonatkozik, és az ajánlat egyes szeleteit (tranche) e piacok közül néhány számára tartották vagy tartják fenn, ezt jelezni kell.	5.2.1. (70. o.)
5.2.2.	Amennyiben a kibocsátónak tudomása van róla, jelezni kell, hogy főrésztvényesek vagy a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szervének tagjai szándékoznak-e értékpapírt jegyezni, illetve vannak-e olyan személyek, akik az ajánlattételben megjelölt mennyiség több mint öt százalékát le kívánják jegyezni.	5.9. (89. o.)
5.2.3.	Tájékoztatás az allokáció előtt: <i>a)</i> az ajánlat szeletekre osztása, ideértve az intézményi és kisbefektetői	5.1.4. (68. o.), 5.2. (70. o.) és 5.4. (84. o.)

	<p>szeletet, a kibocsátó alkalmazottainak fenntartott és bármely más szeletet;</p> <p><i>b)</i> a visszafizetés feltételei, felső határa és az egyes szeletekre alkalmazandó legkisebb százalék;</p> <p><i>c)</i> a kisbefektetők és a kibocsátó alkalmazottai közötti allokáció módja vagy módjai ezen szeletek túljegyzése esetén;</p> <p><i>d)</i> az allokáció során egyes befektetői vagy rokoni csoportoknak (ideértve a baráti és családi programokat) biztosított, előre meghatározott elsőbbségi bánásmód bemutatása, az ajánlattételnek az elsőbbségi bánásmód számára fenntartott százaléka és az adott osztályba vagy csoportba történő bekerülés feltételei;</p> <p><i>e)</i> az allokáció során a jegyzések vagy jegyzési ajánlattételek kezelése függ-e attól, hogy azt melyik vállalkozáson keresztül vagy által tették;</p> <p><i>f)</i> a tervezett egyedi allokáció legkisebb összege a kisbefektetői szeleten belül, ha van ilyen;</p> <p><i>g)</i> az ajánlattétel lezárásának feltételei, valamint a legkorábbi lehetséges lezárás időpontja;</p> <p><i>h)</i> elfogadható-e többszörös jegyzés, ha nem, miként fogják kezelni a többszörös jegyzéseket.</p>	
5.2.4.	Eljárás, amelynek keretében az értékpapírt igénylők értesítést kapnak a számukra kiutalt mennyiségről, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés.	5.2.4. (72. o.), 5.2.6 (82. o.) és 5.4. (84. o.)
5.2.5.	A túljegyzést és további részvények megvásárlását engedélyező záradék: <p><i>a)</i> a túljegyzés lehetőségének és további részvények megvásárlását engedélyező opciónak a megléte és mértéke.</p> <p><i>b)</i> a túljegyzés lehetőségének és további részvények megvásárlását engedélyező opciónak a fennállási időtartama.</p> <p><i>c)</i> a túljegyzés lehetőségének és további részvények megvásárlását engedélyező opciónak az alkalmazási feltételei.</p>	5.6. (85. o.)
5.3.	Árképzés	5. (67. o.)
5.3.1.	Az értékpapírok ajánlati árának megadása. Amennyiben az ár nem ismert, vagy ha az értékpapíroknak nincs bevezetett és/vagy likvid piaca, ismertetni kell az ajánlati ár meghatározásának módját, ideértve a nyilatkozatot arról, hogy ki állapította meg a feltételeket, illetve hivatalosan ki felelős az ár meghatározásáért. A kifejezetten az értékpapírt jegyzőre vagy a vásárlóra terhelt költségek és adók összegének jelzése.	5.2.3. (71. o.)
5.3.2.	Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala	5.2.3. (71. o.) és 5.2.4. (72. o.)
5.3.3.	Amennyiben a kibocsátó részvényesei elővásárlási joggal rendelkeznek, és ezt a jogukat korlátozzák vagy visszavonják, meg kell adni a kibocsátási ár alapját - ha a kibocsátott értékpapírokat készpénzért lehet megvásárolni -, valamint a korlátozás vagy visszavonás okait és kedvezményezettjeit.	5.1.2. (67. o.)
5.3.4.	Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjai vagy a vezető állású munkavállalók, valamint az érintett személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk megvásárolható értékpapírokért tényleges készpénzköltsége között, összehasonlító áttekintést kell mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek	5.8. (88. o.)

	ténylegesen készpénzben teljesített hozzájárulásról.	
5.4.	Befektetési szolgáltatók (placing) és jegyzési garanciavállalás	5. (67. o.)
5.4.1.	A globális ajánlattétel és annak egyes részei kapcsolattartójának (kapcsolattartóinak), valamint - amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek - a befektetési szolgáltatók neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik.	5.11. (90. o.)
5.4.2.	A kifizetési ügynökök és letétkezelők neve és címe minden egyes országban.	-
5.4.3.	A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni. A megállapodások fő jellemzői, ideértve a kvótákat is. Amennyiben nem a teljes kibocsátásra vállaltak jegyzési garanciát, nyilatkozni kell a fennmaradó részről. Az átvételi és forgalmazási jutalék teljes összege.	5.5. (85. o.)
5.4.4.	A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja.	5.5. (85. o.)
6.	TŐZSDEI BEVEZETÉSRE ÉS A KERESKEDÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	
6.1.	Tájékoztatás arról, hogy a kínált értékpapírok tekintetében nyújtanak-e be kérelmet a tőzsdei bevezetésre, és szabályozott piacon vagy azzal egyenértékű piacokon kívánják-e forgalmazni; ennek során meg kell nevezni a szóba jöhető piacokat. E körülményt anélkül kell megemlíteni, hogy azt a benyomást keltenék, hogy a bevezetést mindenképpen engedélyezni fogják. Amennyiben ismert, az értékpapírok bevezetésének legkorábbi időpontja.	5.10. (89. o.)
6.2.	Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac, amelyen - a kibocsátó ismeretei szerint - a felkínálandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal kereskednek.	5.10. (89. o.)
6.3.	Amennyiben a szabályozott piacra bevezetendő értékpapírok előállításával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg azonos értékpapírosztályokat jegyeznek vagy helyeznek el zárt körben, vagy más értékpapírosztályokat állítanak elő nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából, részletezni kell a műveletek jellegét, valamint az érintett értékpapírok számát és jellemzőit.	5. (67. o.)
6.4.	Azon szervezetek adatai, amelyek kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben, és vételi vagy ajánlati árak révén biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása.	-
6.5.	Stabilizáció: ha a kibocsátó vagy az eladni kívánó részvényes túljegyzési opciót biztosított, illetve egyébként javasolt, hogy az ajánlattétel keretén belül árstabilizáló intézkedések legyenek hozhatók:	5.6. (85. o.)
6.5.1.	Az a tény, hogy stabilizációs intézkedések bevezethetőek, de azok nem tekinthető biztosnak, és bármikor megszüntethetőek.	5.6. (85. o.)
6.5.2.	A stabilizációs időszak lehetséges kezdete és vége.	5.6. (85. o.)
6.5.3.	A stabilizációs intézkedésekért felelős személy minden egyes joghatóságra, kivéve, ha a közzététel időpontjában nem ismertek.	-
6.5.4.	Az a tény, hogy a stabilizációs ügyletek következtében az egyébként várhatónál magasabbak lehetnek a piaci árak.	5.6. (85. o.)
7.	ELADNI KÍVÁNÓ ÉRTÉKPAPÍR-TULAJDONOSOK	

7.1.	Az értékpapírt eladásra kínáló személy vagy vállalkozás neve és üzleti elérhetősége, bármely beosztás vagy más jelentős kapcsolat, amely az eladót az elmúlt három évben a kibocsátóhoz, annak jogelődjéhez vagy kapcsolatos vállalkozásaihoz fűzte.	5.1.4. (68. o.), 6.4. (99. o.), 7.1. (105. o.), 16. (247. o.) és 23. (294. o.)
7.2.	Az egyes értékpapír-tulajdonosok által ajánlott értékpapírok száma és osztálya.	5.1.4. (68. o.)
7.3.	Lekötési megállapodások Az érintett felek. A megállapodás tartalma és kivételek. A lekötési időszak.	4.1.8. (64. o.)
8.	A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLTATÉTEL KÖLTSÉGE	
8.1.	A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség.	1.5. (32. o.) és 5.13 (91. o.)
9.	FELHÍGÍTÁS	
9.1.	Az ajánlattételből eredő közvetlen elértéktelenedés összege, százalékban is megadva.	5.7 (87. o.)
9.2.	Meglévő részvényeseknek szóló jegyzési ajánlat esetén a közvetlen elértéktelenedés összege (százalékban is megadva), amennyiben nem jegyzik az új ajánlatot.	-
10.	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	
10.1.	Amennyiben az értékpapírjegyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is megemlítenek, nyilatkozni kell arról, hogy a tanácsadók milyen minőségben működtek közre.	-
10.2.	Az értékpapírjegyzékben szereplő egyéb információk, amelyeket részben vagy egészben bejegyzett könyvvizsgálók ellenőriztek, és erről jelentést készítettek. A jelentés másolata, illetve - az illetékes hatóság engedélyével - a jelentés összefoglalója.	-
10.3.	Amennyiben az értékpapírjegyzék szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy nevét, üzleti elérhetőségét, szakképzettségét és adott esetben a kibocsátó társaságban való jelentősebb érdekelttségét. Amennyiben a jelentés a kibocsátó kérésére készült, nyilatkozatot kell mellékelni arról, hogy a nyilatkozatot vagy jelentést az adott formában és összefüggéseiben jóváhagyta az a személy, aki az értékpapírjegyzék adott részének tartalmát engedélyezte.	-
10.4.	Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, nyilatkozni kell arról, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben a harmadik fél által közzétett információból erről megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azt pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Azonosítani kell az információforrást is.	20.2. (273. o.)

23. A TÁJÉKOZTATÓBAN SZEREPLŐ FOGALMAK ÉS KIFEJEZÉSEK MEGHATÁROZÁSA

Adatvédelmi Nyilvántartás	a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság által az adatkezelő személyes adatokra vonatkozó adatkezeléseiről, az érintettek tájékozódásának elősegítése érdekében vezetett hatósági adatvédelmi nyilvántartás
ÁFA	Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény szerinti általános forgalmi adó
Alapszabály	a Társaság 2016. szeptember 16. napján kelt alapszabálya
Allokáció	azon 5.2.6. fejezetben meghatározott folyamat, melynek eredményeképpen meghatározásra kerül az egy adott befektető részére értékesített Részvény és Kedvezményes Részvény mennyiség
Art.	az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény
Audit Bizottság	a Társaság audit bizottsága
BÉT vagy Budapesti Értéktőzsde	a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; Cg. 01-10-044764)
BÉT Általános Üzletszabályzata	a BÉT „Általános Üzletszabályzata” című szabályzata
BUX	a BÉT hivatalos részvényindexe
Cseh Operáció	A DUNA HOUSE FRANCHISE s.r.o. és annak két leányvállalata: (i) a Center Reality s.r.o., amelyben 100%-os tulajdoni aránnyal, illetve (ii) a DUNA HOUSE HYPOTÉKY s.r.o., amelyben 99%-os tulajdoni aránnyal rendelkezik (a társaság 1%-os közvetlen tulajdonosa Doron Dymshiz). A Center Reality s.r.o. ingatlanközvetítési tevékenységet végez a Duna House márkanév alatt, míg a DUNA HOUSE FRANCHISE s.r.o. és DUNA HOUSE HYPOTÉKY s.r.o. társaságok üzleti tevékenységet nem végeznek.
DH Csoport vagy Cégcsoport	A Kibocsátó, illetve annak alábbi leányvállalatai együttesen: <ul style="list-style-type: none">• Duna House Franchise Kft. (székhely: 1016. Budapest Gellérthegy u. 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-727540)• Smart Ingatlan Kft. (székhely: 1016. Budapest Gellérthegy u. 17.;

cégjegyzékszám: Cg. 01-09-192756)

- Reif 2000 Kft. (székhely: 1016. Budapest Gellérthegy u. 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-715230)
- DH Projekt Kft. (székhely: 1016. Budapest Gellérthegy u. 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-681910)
- Superior Real Estate Kft. (székhely: 1016. Budapest Gellérthegy u. 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-973725)
- Hitelcentrum Kft. (székhely: 1016. Budapest Gellérthegy u. 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-733137)
- Duna House Biztosításközvetítő Kft. (székhely: 1016. Budapest Gellérthegy u. 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-877554)
- Home Management Kft. (székhely: 1016. Budapest Gellérthegy u. 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-718015)
- Energetikai Tanúsítvány Kft. (székhely: 1016. Budapest Gellérthegy u. 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-973724)
- Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. (székhely: 1016. Budapest Gellérthegy u. 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-913041)
- Impact Alapkezelő Zrt. (székhely: 1016. Budapest Gellérthegy u. 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-048353)
- Home Line Center Kft. (székhely: 1016. Budapest Gellérthegy u. 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-732275)
- GDD Commercial Kft. (székhely: 1016. Budapest Gellérthegy u. 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-177029)

Dolgozói Részvény, Dolgozói Részvények

A Társaság által kibocsátott, egyenként 50,- (ötven) Ft névértékű névre szóló, „B” sorozatú dematerializált osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvény

Értékesítés

az Értékesítésre Felajánlott Részvényeknek a jelen Tájékoztató szerinti nyilvános és zártkörű értékesítésre történő felajánlása (Értékesítésre

		Felajánlott Részvények)
Értékesítésre Részvények	Felajánlott	az Értékesítő Részvényes által az Értékesítés céljából felajánlott Részvények
Értékesítési Helyek		a Forgalmazóknak Az 8. sz. mellékletben felsorolt azon helyszínei, ahol a Nyilvános Értékesítés során a befektetők Értékesítésre Felajánlott Részvényeket jegyezhetnek
Értékesítő		Ingatlanközvetítést végző partner. A Duna House és Smart franchise esetében al-franchise szerződés, a Smart Ingatlan esetében önálló kereskedelmi ügynöki szerződés keretében végzi a tevékenységét.
Értékesítő Részvényes Medasev Holding	vagy	a Medasev Holding Kft (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszama: Cg.01-09-209753)
EUR vagy euró		az Európai Közösség többször módosított alapszerződése alapján az Európai Gazdasági és Monetáris Unió harmadik szakaszában résztvevő országok által hivatalos fizetőeszközként használt egységes európai valuta
Eurostat		az Európai Unió statisztikai hivatala
Éves Beszámoló		a Társaság 2014. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó IFRS szerint elkészített konszolidált auditált éves beszámolója, 2013. december 31. és 2012. december 31. napjával végződő összehasonlító időszakokkal; valamint a Társaság 2015. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó IFRS szerint elkészített konszolidált auditált Éves Beszámolója
Ex-kupon Nap		a BÉT Általános Üzletszabályzatában ilyen napként meghatározott nap
Felügyelőbizottság		a Társaság felügyelőbizottsága
Féléves Beszámoló		a Társaság auditált, IFRS szerinti 2015. június 30. napjával végződő időszakra vonatkozó konszolidált féléves beszámolója
Forgalmazók		a Vezető Forgalmazó és a Társforgalmazók együttesen; a Forgalmazó ennek megfelelően értelmezendő
Ft vagy forint		Magyarország törvényes fizetőeszköze
Gazdálkodó Szervezetek		természetes személynek nem minősülő, külföldi és belföldi jogalanyok (ideértve többek között a gazdasági társaságokat), amelyek személyes joguk

alapján jogképesek és szerzőképesek

Green Shoe Opció	az Értékesítő Részvényes által a Vezető Forgalmazó javára biztosított, a túljegyzés fedezésére szolgáló opció, melynek feltételei szerint a Vezető Forgalmazó egyoldalú nyilatkozattal a Zártkörű Értékesítési Áron vásárolhat meg az Értékesítő Részvényestől legfeljebb a Green Shoe Részvények darabszámával megegyező darabszámú Részvényt a Stabilizációs Időszak lejáratát követő 3 napon belül abból a célból, hogy a Részvénykölcsonból fakadó kötelezettségét a Vezető Forgalmazó teljesíteni tudja az Értékesítő Részvényes felé
Green Shoe Részvények	az Értékesítő Részvényes tulajdonában álló maximum 90.000 darab Részvény, melyekre vonatkozó szabályokat a Tájékoztató 5.6 pontja részletezi
GUS	a Lengyel Statisztikai Hivatal (lengyelül: Główny Urząd Statystyczny)
GVH	Gazdasági Versenyhivatal
Hirdetmény	az Értékesítés kapcsán a Bizottság 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló 809/2004/EK rendeletének 31. cikkével összhangban elkészített hirdetmény
Hpt.	a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény
IFRS	a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
Igazgatóság	a Társaság igazgatósága
ILBA	Impact Lakóingatlan Befektetési Alap
Info tv.	az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény
Kedvezményes Részvények	a Nyilvános Értékesítés keretében felajánlott azon Részvények, amelyek a Tájékoztató 5.2.3(b) pontja alapján az ott írtaknak megfelelően kedvezményes áron történnek értékesítésre
KELER	a Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-042346)

Kibocsátó vagy Társaság	a DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048384)
Közgyűlés	a Társaság közgyűlése,
KSH	a Központi Statisztikai Hivatal
Maximális Ár	a Nyilvános Értékesítés keretében alkalmazandó maximális ár, amely Részvényenként 5 250,- Ft
Medasev International	a Medasev Int. (Cyprus) Ltd (székhely: 6022 Larnaca, Ermou, 106-108 Stoa G. I. Kizi Ermou Block Flat/Office 110, Ciprus; nyilvántartási szám: HE 203598)
Metrohouse Csoport	A Metrohouse Franchise S.A. és annak négy leányvállalata, amelyeknek a Metrohouse Franchise S.A. egyszemélyes tulajdonosa: (i) a MetroFinance Sp. z o.o., (ii) az MH Południeb Sp. z o.o., (iii) az MH Warszawa Sp. z o.o. és (iv) az MH - Usługi Wspólne S.A.
Minimális Ár	a Nyilvános Értékesítés keretében alkalmazandó minimális ár, amely Részvényenként 3 900,- Ft
MNB	a Magyar Nemzeti Bank
MSZSZ	a Magyar Számviteli Szabályok
MyCity	a DH Csoport 50%-os tulajdonában lévő Investment House Kft és annak alábbi leányvállalatai, valamint közös vezetésű vállalkozása: A Investment House Kft. egyszemélyes leányvállalatai: <ul style="list-style-type: none"> ○ Pusztakúti 12. Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276819), ○ Reviczky 6-10. Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276817), ○ Zsinór 39 Projekt Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-274776), és ○ IH Project X Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-279734). B Az Investment House Kft. közös vezetésű vállalkozása, amelyben 50%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik: <ul style="list-style-type: none"> ○ Hunor utca 24 Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-

NAV	a Nemzeti Adó- és Vámhivatal
NBP	a Lengyel Nemzeti Bank (lengyelül: Narodowy Bank Polski)
Nyilvános Értékesítés	az Értékesítésre Felajánlott Részvények Tpt. szerinti nyilvános forgalomba hozatali eljárás keretében történő értékesítése
Nyilvános Értékesítési Ár	a Nyilvános Értékesítés keretében a Tájékoztató 5.2.3. pontjában meghatározottak szerint kialakuló azon vételár, amelyen a befektetők megszerezhetik a Nyilvános Értékesítés során részükre allokkált Részvényeket, amely ár nem haladhatja meg a Maximális Árat
Nyilvános Jegyzési Időszak	az Értékesítésre Felajánlott Részvények Nyilvános Értékesítésének időszaka, amely 2016. október 17. napjától 2016. október 27. napjáig tart (azonban korábban is lezárható)
Nyilvánosságra Hozatali Helyek	a Kibocsátó honlapja, a Vezető Forgalmazó honlapja, valamint az MNB Tpt. 34. § (4) bekezdése szerinti honlapja
Pp.	a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény
Pro Forma Kimutatások	<p>a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt.-nek és annak konszolidálásába bevont leányvállalatainak (továbbiakban: „Csoport”) azon, 2016. június 30-án végződő félévre vonatkozó előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információi, amelyek célja az, hogy bemutassa, miként alakult volna a Csoport Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS-ek”) szerint megállapított konszolidált átfogó eredménye a 2016. június 30-án végződő félévben, ha a Metrohouse Csoport megvásárlására 2016. január 1-én már sor került volna.</p> <p>A Pro Forma Kimutatások és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés jelen Tájékoztató 4. sz. mellékletét képezik.</p>
Ptk.	a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
Részvény, Részvények	Amennyiben a szöveggörnyezetből más nem következik, a Társaság által kibocsátott, egyenként 50,- (ötven) Ft névértékű névre szóló, azonos jogokat biztosító „A” sorozatú dematerializált törzsrészvény
Részvényjegyzési Nyilatkozat	a Nyilvános Értékesítés során alkalmazandó részvényjegyzési nyilatkozat (jegyzési ív), amely a Tájékoztató 6. számú mellékletét (<i>Részvényjegyzési</i>

Nyilatkozat) képezi

Stabilizációs Időszak	a Tájékoztató 5.6(c) pontjában ekként meghatározott időszak
Stabilizációs Rendelet	a Bizottság (EU) 2016/1052 felhatalmazáson alapuló rendelete (2016. március 8.) az 596/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a részvény-visszavásárlási programokra és a stabilizációs intézkedésekre alkalmazandó feltételekre vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről
Szja. törvény	a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény
Szvt.	a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
Tájékoztató	a Társaság Részvényeinek Értékesítése céljából készített jelen magyar nyelvű tájékoztató
Tao. törvény	a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény
Társaság vagy Kibocsátó	a Duna House Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048384)
Társforgalmazó	Erste Befektetési Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.; nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041373), és Raiffeisen Bank Zrt. (székhelye: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.; nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041042), és Equilor Befektetési Zrt. (székhelye: 1037 Budapest, Montevideo utca 2/C III. emelet; nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041431), és MKB Bank Zrt. (székhelye: 1056 Budapest, Váci utca 38. nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-040952)
Tőzsdei Bevezetés	a Részvények a Budapesti Értéktőzsde Részvények „Standard” vagy – amennyiben az Értékesítés eredményeképpen a BÉT követelményeinek megfelel – „Prémium” kategóriájába történő bevezetése
Tőzsdenap	a BÉT Általános Üzletszabályzatában ilyen napként

	meghatározott nap
Tpt.	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény
Tpvt.	a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény
Új Részvények	a Kibocsátó által az Allokációt követően zártkörű forgalomba hozatal keretében, az 5.7. pontban foglaltaknak megfelelően kibocsátandó, maximum 384.615 darab, alaptőke emelés eredményeképpen újonnan keletkező Részvény, amelyet teljes egészében az Értékesítő Részvényes jegyez le
Vezető Forgalmazó	a Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás u. 50.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-043521)
Zártkörű Értékesítés	az Értékesítésre Felajánlott Részvények Tpt. szerinti zártkörű forgalomba hozatali eljárás keretében történő értékesítése
Zártkörű Értékesítési Ár	a Zártkörű Értékesítés keretében a Tájékoztató 5.3 pontjában meghatározottak szerint kialakuló azon vételár, amelyen a befektetők megszerezhetik a Zártkörű Értékesítés során részükre allokkált Értékesítésre Felajánlott Részvényeket, és amely ár adott esetben meghaladhatja a Maximális Árat
ZBP	a Lengyel Bankszövetség (lengyelül: Związek Banków Polskich)

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Társaság 2014. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Éves Beszámolója (2013. december 31. és 2012. december 31. napjával végződő összehasonlító időszakokkal) és a vonatkozó könyvvizsgálói jelentés

Duna House Holding Zrt.
2014. december 31-i
összevont (konszolidált) éves pénzügyi
kimutatásai

a 2013. december 31-i és 2012.
december 31-i évekre végződő
összehasonlító időszakokkal

Független könyvvizsgálói jelentés

a Duna House Holding Zrt. tulajdonosa részére

Az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásokról készült jelentés

Elvégeztük a Duna House Holding Zrt. mellékelt összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások a 2014., 2013. és 2012. december 31-i fordulónapokra elkészített összevont (konszolidált) mérlegekből, az ezen időponttal végződő évekre vonatkozó összevont (konszolidált) átfogó eredménykimutatásokról, konszolidált sajáttőke-változás kimutatásokról és konszolidált cash flow kimutatásokról, valamint a jelentős számviteli politikák összefoglalásából és az egyéb magyarázó információkból állnak.

A vezetés felelőssége az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások átfogó prezentálásának értékelését is.

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

Vélemény

Véleményünk szerint az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Duna House Holding Zrt. 2014., 2013. és 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal összhangban.

Egyéb kérdések

A Társaság a 2012. évet megelőzően nem állított össze a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal összhangban készített összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásokat.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az összevont (konszolidált) üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Duna House Holding Zrt. mellékelt 2014., 2013. és 2012. évi összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásaihoz kapcsolódó, 2014., 2013. és 2012. december 31-i fordulónapra vonatkozó összevont (konszolidált) üzleti jelentésének a vizsgálatát.


A vezetés felelős az összevont (konszolidált) üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évekre vonatkozó összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások összhangjának megítélése. Az összevont (konszolidált) üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint a Duna House Holding Zrt. 2014., 2013. és 2012. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentése a Duna House Holding Zrt. 2014., 2013. és 2012. évi összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatásainak adataival összhangban van.

Budapest, 2015. július 31.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Baumgartner Ferenc
Ügyvezető




Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2014. DECEMBER 31.

A 2013. DECEMBER 31-I ÉS 2012. DECEMBER 31-I ÉVEKRE
VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAJONLÍTÓ IDŐSZAKOKKAL



DUNA HOUSE®

Tartalomjegyzék

1.	4	
1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	9
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	12
2.1.3	Árbevétel	13
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.5	Értékvesztés.....	15
2.1.6	Immateriális javak	15
2.1.7	Goodwill	15
2.1.8	Készletek.....	16
2.1.9	Követelések	16
2.1.10	Pénzügyi eszközök.....	16
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek.....	17
2.1.12	Céltartalékok	18
2.1.13	Társasági adó	18
2.1.14	Lízing.....	19
2.1.15	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	20
2.1.16	Mérlegen kívüli tételek.....	20
2.1.17	Visszavásárolt saját részvények.....	20
2.1.18	Osztalék	20
2.1.19	Pénzügyi műveletek eredménye.....	21
2.1.20	Állami támogatások.....	21
2.1.21	Fordulónap utáni események.....	21
2.2	A számviteli politika változásai.....	21
2.3	Bizonytalansági tényezők	25
2.3.1	Goodwill értékvesztése	26
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	26
2.3.3	Értékcsökkenés.....	26
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	27
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	27
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	31
4.	Immateriális javak	32
5.	Goodwill.....	33
6.	Pénzügyi eszközök	33
7.	Halasztott adó követelések	34
8.	Vevőkövetelések.....	35
9.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	35
10.	Egyéb követelések	36
11.	Aktív időbeli elhatárolások	36

12.	Értékpapírok	37
13.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	37
14.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	37
15.	Hosszú lejáratú hitelek	39
16.	Halasztott adó kötelezettségek	39
17.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	40
18.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	40
19.	Szállítói kötelezettségek	40
20.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	41
21.	Egyéb kötelezettségek	41
22.	Passzív időbeli elhatárolások	42
23.	Árbevétel	43
24.	Egyéb működési bevételek	45
25.	Anyagköltségek	45
26.	Eladott áruk és szolgáltatások	46
27.	Igénybevett szolgáltatások	46
28.	Személyi jellegű ráfordítások	47
29.	Egyéb működési ráfordítások	47
30.	Pénzügyi műveletek bevételei	48
31.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	48
32.	Jövedelemadók	48
33.	Egy részvényre jutó eredmény	49
34.	Szegmensinformációk	50
35.	Kockázatkezelés	54
36.	Pénzügyi instrumentumok	58
37.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	59
38.	AZ IFRS-EK ELSŐ ALKALMAZÁSA	60
39.	Mérlegfordulónap utáni események	64
40.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	64

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2014.12.31.	2013.12.31.	2012.12.31.
ESZKÖZÖK				
Éven túli eszközök				
Immateriális eszközök	4	14.358	19.773	35.678
Ingatlanok	3	589.342	74.997	350.796
Gépek és berendezések	3	101.563	54.181	30.142
Goodwill	5	18.500	18.500	18.500
Pénzügyi eszközök	6	97.588	135.347	101.629
Halasztott adókövetelések	7	11.745	8.646	11.897
Éven túli eszközök összesen		833.096	311.444	548.642
Forgóeszközök				
Készletek		4.988	14.972	6.972
Vevőkövetelések	8	93.704	101.176	66.833
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	9	139.394	320.172	241.854
Egyéb követelések	10	15.785	21.909	21.519
Tényleges jövedelemadó követelések		124	6.597	9.461
Aktív időbeli elhatárolások	11	299.036	228.750	139.393
Értékpapírok	12	351.585	-	-
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	13	266.751	135.587	109.866
Forgóeszközök összesen		1.171.367	829.163	595.898
Eszközök összesen		2.004.463	1.140.607	1.144.540
FORRÁSOK				
Saját tőke				
Jegyzett tőke	14	150.000	3.000	3.000
Eredménytartalék	14	968.722	662.519	751.538
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		1.118.722	665.519	754.538
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		27	870	9.896
Saját tőke összesen:		1.118.749	666.389	764.434
Hosszú lejáratú kötelezettségek				
Hosszú lejáratú hitelek	15	220.898	-	-
Halasztott adó kötelezettségek	16	18.036	13.100	13.321
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17	13.240	19.267	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		252.174	32.367	13.321
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	18	35.583	-	-
Szállítói kötelezettségek	19	11.555	27.227	11.261
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	20	170.238	25.752	28.552
Egyéb kötelezettségek	21	214.509	183.892	149.223
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		10.261	9.793	3.266
Passzív időbeli elhatárolások	22	191.394	195.187	174.483
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		633.540	441.851	366.785
Kötelezettségek és saját tőke összesen		2.004.463	1.140.607	1.144.540

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2014	2013	2012
Értékesítés nettó árbevétele	23	2.286.704	1.662.013	1.610.470
Egyéb működési bevétel	24	106.635	404.417	39.274
Bevételek összesen		2.393.339	2.066.430	1.649.744
Anyagköltségek	25	29.572	26.475	40.772
Eladott áruk és szolgáltatások	26	642.961	435.589	497.382
Igénybevett szolgáltatások	27	548.858	439.100	401.765
Személyi jellegű ráfordítások	28	228.690	205.356	193.677
Értékcsökkenés és amortizáció	3,4	41.306	50.755	70.693
Egyéb működési ráfordítások	29	113.644	371.389	71.021
Működési költségek		1.605.031	1.528.664	1.275.310
Működési eredmény		788.308	537.766	374.434
Pénzügyi bevételek	30	51.743	26.701	49.141
Pénzügyi ráfordítások	31	(3.896)	(5.587)	(4.598)
Adózás előtti eredmény		836.155	558.880	418.977
Jövedelemadók	32	(100.768)	(71.816)	(58.758)
Adózott eredmény		735.387	487.064	360.219
Egyéb átfogó jövedelem		-	-	-
Teljes átfogó jövedelem		735.387	487.064	360.219
Ebből:				
Anyavállalatra jutó rész		733.830	486.827	346.339
Külső tulajdonosra jutó rész		1.557	237	13.880
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	33			
Alap		230	162	120
Hígított		230	162	120

A 9-63. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált saját tőke változás kimutatása adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2011. december 31-én	3.000	503.525	506.525	(10.292)	496.233
Új leányvállalat megszerzése				1.886	1.886
Osztalék		(80.000)	(80.000)	(9.100)	(89.100)
Tejjes átfogó jövedelem		346.339	346.339	13.880	360.219
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel		(18.326)	(18.326)	13.522	(4.804)
Egyenleg 2012. december 31-én	3.000	751.538	754.538	9.896	764.434
Osztalék		(540.000)	(540.000)	(800)	(540.800)
Tejjes átfogó jövedelem		486.827	486.827	237	487.064
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel		(35.846)	(35.846)	(8.463)	(44.309)
Egyenleg 2013. december 31-én	3.000	662.519	665.519	870	666.389

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

	Jegyzett tőke	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2013. december 31-én	3.000	662.519	665.519	870	666.389
Osztalék		(300.000)	(300.000)	(2.400)	(302.400)
Tőkeemelés	147.000	(147.000)	-		-
Teljes átfogó jövedelem		733.830	733.830	1.557	735.387
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel		19.373	19.373		19.373
Egyenleg 2014. december 31-én	150.000	968.722	1.118.722	27	1.118.749

A 9-63. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2014	2013	2012
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény	735.387	487.064	360.219
Korrekciók:			
Tárgyévi értékcsökkenés	41.306	50.755	70.693
Hafasztott adó	1.838	3.030	6.849
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye	-	(55.146)	-
Működő tőke változásai			
Készletek változása	9.984	(8.000)	86.820
Vevő és egyéb követelések változása	200.847	(110.186)	(27.251)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(70.286)	(89.357)	(49.407)
Szállítók változása	(15.672)	15.966	(131.922)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	194.942	(5.914)	(93.450)
Passzív időbeli elhatárolások változása	(3.794)	20.704	(20.113)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	1.094.552	308.916	202.438
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(565.884)	(67.395)	(51.520)
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	-	325.000	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(565.884)	257.605	(51.520)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	256.481	-	-
Értékpapír vásárlás/ értékesítés	(351.585)	-	(89.100)
Osztalék fizetése	(302.400)	(540.800)	-
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(397.504)	(540.800)	(89.100)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	131.164	25.721	61.818
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	135.587	109.866	48.048
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	266.751	135.587	109.866

A 9-63. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

A Duna House Holding Zrt. - 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 cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 120 ponton, több mint 1300 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére.

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.

A Duna House Holding Zrt. 100%-os tulajdonosa 2014. december 31-én, 2013. december 31-én és 2012. december 31-én a Duna House Int. (Cyprus) Ltd. (címe: 15, Agiou Pavliou Street, Ledra House, Agios Andreas, P.C. 1105, Nicosia, Cyprus)

A Társaság operatív irányítását 2015-től az Igazgatóság végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság látja el.

1.2 A mérlegkészítés alapja

i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2015. július 31-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztemderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A Csoport először alkalmazza az IFRS-eket, és az első IFRS beszámolási időszak 2014. december 31-én végződik. A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásokban két évre vonatkozóan mutat

be összehasonlító adatokat, és az IFRS-re való átállás időpontja 2011. december 31. Az átálláshoz kapcsolódó IFRS és nemzeti szabályok közötti eltéréseket a 38. fejezetben mutatja be a Társaság.

A Csoport a 2014. december 31-én érvényben lévő IFRS-eket az alábbiakra alkalmazta:

- 2011. december 31-i pénzügyi helyzet kimutatásának (mérleg) és átfogó jövedelemkimutatásának elkészítésére és bemutatására, valamint
- 2012., 2013. és 2014. december 31-i pénzügyi helyzet kimutatásainak (mérleg), valamint az ezen időpontokkal végződő időszakokra vonatkozó átfogó jövedelemkimutatásainak, sajáttőke-változás kimutatásainak és cash-flow kimutatásainak elkészítésére és bemutatására vonatkozóan.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2014. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

Az anyavállalat a nem konszolidált éves beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint készíti. E törvény egyes előírásai eltérnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltaktól. Annak érdekében, hogy a nemzetközi konszolidált beszámoló összhangban legyen a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Sztenderdekkel, bizonyos módosításokat kellett végrehajtani a Csoport magyar konszolidált beszámolóján.

A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható. A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra, melyek az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőkön alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló a Duna House Holding Zrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzésekori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került. A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettségeket a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg figyelembe véve a lenti kiegészítéseket. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességű elszámolása. Előbbi alakulására a piaci változások nagyobb hatást gyakorolnak, míg az utóbbiak stabilabb bevételi forrásnak tekinthetők - mivel azok hosszútávú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok) A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg: szerzési és fenntartási jutalékokra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját tekintve), de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanal fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. A fenntartási jutalék utolsó részletének esedékessége nem határozható meg a szerzési jutalék megnyílásától számított második év, a tíz évet meghaladó futamidő esetén a futamidő egyötödének leteltét megelőző időpontra. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmében. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékokot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati

számai alapján megbecsüli az állomány elkopásának ütemét, és folyamatosan beülteti a tényleges adatokat a modellbe.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott, illetve nullára leírt, használaton kívüli eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	17-50 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

2.1.5 Értékvesztés

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.6 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év
--	--------

2.1.7 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

2.1.8 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg.

2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

2.1.10 Pénzügyi eszközök

Az IAS 39 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök az alábbi négy csoportba sorolhatók: nyereséggel vagy veszteséggel szemben valós értéken értékelt ("kereskedési célú") pénzügyi eszközök, kölcsönök és követelések, lejáratig tartott befektetések és értékesíthető pénzügyi eszközök. A pénzügyi eszközök megjelenítésekor azok kezdeti értékelése valós értéken történik. A fenti kategóriák közül a Csoport az értékesíthető pénzügyi eszközök kategóriát nem alkalmazza.

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúnak" vagy "értékesíthetőnek" minősülnek, valós értéken kerülnek értékelésre, a kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra, az értékesíthető értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség pedig a saját tőke különálló elemeként jelenik meg, amíg a befektetés értékesítésre vagy más módon kivezetésre nem kerül a könyvekből, vagy amíg az adott befektetésen értékvesztést el nem számolnak, amely időpontban a saját tőkében elszámolt halmozott nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

A Csoport minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége. Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszairásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámla hitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IAS 39 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségeket a Csoport a következő kategóriákba sorolja: eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek, kölcsönök és hitelek és fedezeti elszámolási célú fedezeti instrumentumok. Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Csoport kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített. A kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek közé azok a kötelezettségek tartoznak, amelyeket elsősorban a rövid távú árfolyammozgásokból várható nyereség miatt vásárolt a Csoport. Ebbe a kategóriába tartoznak még azok a határidős ügyletek, amelyek nem minősülnek hatékony fedezeti instrumentumnak.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a

pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

2.1.12 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelmek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnak, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

2.1.13 Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparűzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak ítéli meg.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó

adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adókövetéseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.14 Lízing

Pénzügyi lízingről beszélünk abban az esetben, amikor a lízing feltételei szerinti, az eszközbirtoklásból származó összes kockázat és költség a lízingbe vevőt terheli. Minden egyéb lízing operatív lízingnek minősül.

Pénzügyi lízing estén a Vállalatcsoport által lízingelt eszközök a Csoport eszközeinek minősülnek és megszerzésükori, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes

lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzés kori piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl - annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen -, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

2.1.15 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Csoport eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembe vételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2014., sem 2013. december 31-ére, sem pedig a 2012. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

2.1.16 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.17 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbséget közvetlenül a tőketartalékban kerül elszámolásra.

2.1.18 Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják. A dolgozói részvények után járó osztalék osztalékként kerül bemutatásra a beszámolóban.

2.1.19 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

2.1.20 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

2.1.21 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2014. december 31-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

Hatályos standardok, módosítások és értelmezések, melyeket a Csoport 2014-ben alkalmazott

IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (módosított) és IAS28 (módosított) – Az IASB 2011 májusában közzétette az IFRS 10 – Konszolidált pénzügyi kimutatások, az IFRS 11 – Közös megállapodások és az IFRS 12 – Az egyéb vállalkozásokban lévő érdekeltségekre vonatkozó közzétételi kötelezettségek standardokat, valamint az IAS 27 – Egyedi pénzügyi kimutatások és az IAS 28 – Társult vállalkozásokban lévő befektetések standardok módosítását.

IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások

Az IFRS 10 a konszolidált és egyedi pénzügyi kimutatásokról szóló IAS 27 azon részét hivatott kiváltani, amelyik a konszolidált beszámoló elkészítésével foglalkozik. Egyúttal a SIC 12 Konszolidálás – speciális célú gazdálkodó egységek esetében felvetett kérdésekkel is foglalkozik. Az IFRS 10 egy olyan egyedi ellenőrzési modellt hozott létre, amely minden vállalkozásra vonatkozik, beleértve a speciális célú gazdálkodó egységeket is. Az IFRS 10 által bevezetett változások (a korábbi IAS 27 előírásaihoz viszonyítva) a vezetőség jelentős mértékű szakmai

megítélését igénylik arra vonatkozóan, hogy melyek az irányítás alatt álló vállalkozások, melyeket ennek következtében be kell vonni a konszolidációba. Az egyedi pénzügyi kimutatások követelményeit változtatás nélkül az IAS 27 – Egyedi pénzügyi kimutatások tartalmazza. Az IAS 27 többi részét a továbbiakban az IFRS 10 veszi át.

IFRS 11 Közös megállapodások

Az IFRS 11 az IAS 31 Közös vállalkozásokban lévő érdekeltségek és a SIC-13 Közös vezetőségű gazdálkodó egységek – a tulajdonosok nem pénzbeli hozzájárulásai értelmezések helyébe lép. Az IFRS 11 megszünteti a közös vezetőségű gazdálkodó egységek arányos konszolidáció módszerével történő elszámolását. Helyette előírja, hogy azokat a közös vezetőségű gazdálkodó egységeket, amelyek megfelelnek a közös vállalkozás kritériumainak tőke módszerrel kell bevonni a konszolidációba.

IFRS 12 Egyéb gazdálkodó egységekben lévő részesedések közzététele

A standard mindazon vállalkozásokra vonatkozik, amelyek leányvállalati részesedéssel, közös konstrukcióval, társult vállalkozással vagy nem konszolidált strukturált vállalkozásban lévő részesedéssel rendelkeznek. A standard előírja a vállalkozásnak olyan adatok közzétételét, amelyekből a beszámoló felhasználói meg tudják ítélni más vállalkozásokban lévő részesedés jellegét és kockázatait; valamint ezen részesedések pénzügyi helyzetre, pénzügyi teljesítményre és pénzáramokra gyakorolt hatását.

Az egyedi pénzügyi kimutatások követelményeit változtatás nélkül az IAS 27 – Egyedi pénzügyi kimutatások tartalmazza. Az IAS 27 többi részét a továbbiakban az IFRS 10 veszi át.

IAS 28 Társult és közös vezetőségű vállalkozásokban lévő befektetések

Az új IFRS 11 és IFRS 12 következtében az IAS 28 átnevezésre került IAS 28 Társult és közös vezetőségű vállalkozásokban lévő befektetések-re. A módosítás kötelezővé teszi a tőkemódszer alkalmazását a társult vállalkozásokon kívül a közös vezetőségű vállalkozásokra vonatkozóan is.

A fenti új standardokat és módosításokat a Csoport 2014. január 1-jével alkalmazta. Alkalmazásuk miatt csak a közzétételek köre bővült a Csoport pénzügyi jelentéseiben.

IAS 36 Eszközök értékvesztése (módosított)

Az IASB 2013 májusában közzétette az IAS 36 – Eszközök értékvesztése módosítását Nem pénzügyi eszközök megtérülő értékére vonatkozó közzétételek címmel. A módosítás az értékvesztett eszközök megtérülő értékére vonatkozó információ közzétételét írja elő, amennyiben a megtérülő érték az értékesítés költségével csökkentett valós értéken alapul. A módosítások egyértelművé teszik, hogy a közzétételek hatóköre az értékvesztett eszközök értékesítési költséggel csökkentett valós értéken alapuló megtérülő értékére vonatkozik. A módosítást a Csoport 2014. január 1-jével alkalmazta. A módosított standardnak nem volt hatása a Csoport pénzügyi jelentéseire.

IFRIC 21 Egyéb adók

Az IASB 2013 májusában kiadta az IFRIC 21 –adók értelmezést a kormányzat által kivetett adók elszámolásáról. Az IFRIC 21 az IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések értelmezése. Az IAS 37 kötelezettség elismerésére ír elő feltételeket, melyek közül az egyik az adott gazdálkodó egységénél múltbeli eseményekből származó meglévő kötelmet ír elő (kötelmet keletkeztető esemény). Az új értelmezés tisztázza, hogy a kötelmet keletkeztető esemény az a releváns jogszabályban leírt tevékenység, melynek eredményeképpen adófizetési kötelezettség keletkezik. Az értelmezést a Csoport 2014. január 1-jével alkalmazta. Az értelmezésnek nem volt hatása a Csoport pénzügyi jelentéseire, mivel a standardot eddig is a 2014-től alkalmazott IFRIC-kei összhangban értelmeztük.

A Csoport szempontjából nem releváns, 2014-ben hatályos standardok, módosítások és értelmezések

IFRS 10, IFRS 12, IAS 27 (módosított) – Az IASB 2012 októberében közzétette a „Befektetési társaságok – módosítások az IFRS 10, IFRS 12 és IAS 27-hez című kiadványát. Mivel a Csoportban nincsenek befektetési társaságok, a módosítás nem volt hatással a Csoport pénzügyi jelentéseire.

Meglévő standardok módosításai, értelmezései és új standardok, amelyek még nem hatályosak, és amelyeket a Csoport hatálybalépésük előtt nem alkalmaz

IAS 1 Pénzügyi kimutatások összeállítása (módosított)

Az IASB 2014 decemberében közzétette az IAS 1 módosítását. A módosítás célja a társaságok ösztönzése arra, hogy szakmai alapon döntsék el, milyen információkat tesznek pénzügyi kimutatásaikban közzé. A módosítás tisztázza, hogy a lényegességi küszöb a teljes beszámolóra alkalmazandó, valamint hogy lényegtelen információ közzététele gátolhatja a beszámoló használhatóságát. A módosítás továbbá azt is tisztázza, hogy a társaságok szakmai döntést hozzanak arról, hogy hol és milyen sorrendben mutatják be pénzügyi kimutatásaikban a közzétételeiket. A módosítást 2016. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni. A módosított standard alkalmazása miatt várhatóan nem változnak a Csoport pénzügyi kimutatásai. Az Európai Unió még nem fogadta be a standard módosítását.

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok

A standard egy három szakaszból álló projekt első része, melynek célja a jelenlegi IAS 39 (Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és értékelés) helyett egy új standard, az IFRS 9 kidolgozása. Az IFRS 9 a pénzügyi eszközök és kötelezettségek besorolását és értékelését szabályozza. A pénzügyi eszközöket az IFRS 9 alapján a pénzügyi eszközöket bekerüléskor valós értéken kell felvenni, majd az IFRS 9 szerinti besorolásnak megfelelően kell azokat értékelni. Amennyiben egy pénzügyi eszközt amortizált bekerülési értéken értékelnek, azt az IAS 39 értékvesztési szabályainak megfelelően kell tesztelni.

Az IFRS 9 alapján a pénzügyi eszközöket vagy amortizált bekerülési értéken, vagy valós értéken kell értékelni. Két feltételnek kell eleget tenni ahhoz, hogy amortizált bekerülési értéken lehessen egy pénzügyi eszközt értékelni: (1) a gazdálkodó egység a pénzügyi eszközöket szerződéses cash-flow-k begyűjtése céljából tartja; és (2) a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei alapján a gazdálkodó egység csak tőke vagy a tőke után járó kamat formájában részesül beáramló cash-flow-ból. Amennyiben e feltételek valamelyike nem teljesül, az adott pénzügyi eszköz valós értéken elszámolandó kategóriába tartozik.

A pénzügyi kötelezettségekre vonatkozóan az IFRS 9 meghatározza a pénzügyi kötelezettségek számviteli előírásait. Az új standard az IAS 39 elismerési és kivezetési szabályait változtatás nélkül továbbviszi, az IAS 39 besorolási és értékelési követelményeinek többségét továbbviszi, megszünteti azon derivatív kötelezettségek valós értékelés alóli mentességét, amelyek tőzsdén nem jegyzett tőkeinstrumentumhoz kötöttek, és amelyek kiegyenlítése tőzsdén nem jegyzett tőkeinstrumentumban történik, megváltoztatja a pénzügyi kötelezettségekhez kapcsolódó valós érték opció követelményeit, hogy a saját hitelezési kockázatot megjelenítse.

A standard további változásokat tartalmaz az értékvesztés, a fedezeti számvitel területére vonatkozóan is. A módosított értékvesztési szabályoknak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Csoport pénzügyi jelentéseire.

Az új standardot és módosításait 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni, korábbi alkalmazás megengedett. Az új standard alkalmazása miatt valószínűleg nem fognak jelentősen módosulni a Csoport pénzügyi jelentései; ezek hatását jelenleg a Csoport elemzi. Az Európai Unió még nem fogadta be sem a standardot, sem a módosításokat.

IFRS 11 Közös megállapodások (módosított)

Az IASB 2014 májusában közzétette az IFRS 11 – Közös megállapodások módosítását. Az IFRS 11 közös vezetésű vállalkozásokkal és közösen ellenőrzött tevékenységekkel foglalkozik. A módosítás előírja minden, az IFRS 3 üzleti kombinációkra vonatkozó elv alkalmazását annak a felvásárlónak, aki olyan közösen ellenőrzött tevékenységben szerez részesedést, ami üzleti tevékenységet képez. A módosítást 2016. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóknak kell alkalmazni. A standard módosításának átvétele várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira. Az Európai Unió még nem fogadta be a módosított standardot.

IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések (módosított) és IAS 38 Immateriális eszközök (módosított)

Az IASB 2014 májusában közzétette az IAS 16, valamint az IAS 38 standardok módosításait. Mindkét standard az értékcsökkenési leírás alapjául az eszköz jövőbeli gazdasági hasznainak várható hasznosulását tekinti. Az IASB tisztázta, hogy az eszközök értékcsökkenésének bevétel alapú számítási módja nem megfelelő, mivel az olyan tevékenységből származó bevétel, melynek során használják az eszközt, az eszköz által megtestesített gazdasági hasznokon kívül általában más tényezőket is tükröz. Az IASB azt is tisztázta, hogy a bevétel általában nem

megfelelő alap immateriális javak által megtestesített gazdasági hasznok hasznosításának mérésére. A módosításokat 2016. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóikban kell alkalmazni. A módosított standardok alkalmazása miatt nem változnak a Csoport pénzügyi kimutatásai, mivel lineáris értékcsökkenést alkalmaz. Az Európai Unió még nem fogadta be a módosított standardokat.

IFRS 15 Ügyfélszerződésekből származó bevételek elszámolása

2014 májusában az IASB és a FASB közös standardot bocsátott ki. Az új standard alapelve az, hogy a társaságok vevőiknek átadott áruk vagy nyújtott szolgáltatások összegének megfelelően ismerjék el bevételeiket, mely tükrözi azt az ellenszolgáltatást, melyre a társaság az adott árukért vagy szolgáltatásokért cserébe várhatóan jogosult lesz. Az új standard a bevételek részletesebb bemutatását eredményezi, korábban nem egyértelműen szabályozott ügyletekhez ad iránymutatást, valamint új iránymutatást a több elemű megállapodásokhoz. Az új standardot a 2017. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóikban kell alkalmazni, korábbi alkalmazás megengedett. Az új standard átvétele várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira. Az Európai Unió még nem fogadta be az új standardot.

IFRS 10 Konzolidált pénzügyi kimutatások és IAS 28 Társult és közös vállalkozásokban lévő befektetések

Az IASB módosításokat tett közzé az IFRS 10 és az IAS 28 standardokhoz. A módosítások a befektető és társult vagy közös vállalkozása között létrejött eszközértékesítéseket vagy -átadásokat célozzák. A módosítások fő következménye az, hogy a teljes nyereség vagy veszteség elszámolásra kerül, amennyiben az ügylet üzleti tevékenységet is magába foglal (függetlenül attól, hogy az leányvállalatban van vagy sem). Részleges nyereség vagy veszteség kerül elszámolásra, amennyiben az ügylet tárgya olyan eszköz, mely nem jelent üzleti tevékenységet, még akkor sem, ha ez az eszköz egy leányvállalathoz tartozik. A módosításokat 2016. január 1-jén vagy azt követően kezdődő évekre vonatkozó beszámolóikban kell alkalmazni. A standardok módosításának átvétele várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira. Az Európai Unió még nem fogadta be a módosított standardokat.

2014-ben, 2013-ban és a 2013. január 1-jei nyitómérlegben a Csoport alkalmazza az összes, 2014. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, melyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információk alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és

a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.6. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2014. december 31-én 81.724 eFt, 2013. december 31-én 89.673 eFt, 2012. december 31-én 76.513 eFt volt. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

2.3.3 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2014. december 31-ével végződő évre 41.306 eFt, a 2013. december 31-ével végződő évre 50.755 eFt, 2012. december 31-ével végződő évre 70.693 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

		Szavazati és tulajdoni arány		
		2014	2013	2012
címe:				
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Hitel Centrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	76%
Duna House Brokerage Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	60%	60%	60%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
GDD Properties Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	100%
Hungary Real Estate Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	80%
Investment House Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	55%	55%	55%
R2 Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%	67%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%	80%
GDD Commercial Kft. (**)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-	-
SMART Ingatlan Kft. (***)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-	-

(*) 2014-ben a R2 Kft. beolvadt a REIF 2000 Kft-be.

(**) A GDD Commercial Kft 2014. év végével került megvásárlásra és bevonásra a konszolidációba.

(***) A Smart Ingatlan Kft. 2014. évi alapítású leányvállalat.

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

A leányvállalat a Duna House Franchise Hálózatának üzemeltetésével foglalkozik. Legfontosabb célja új franchise partnerek szerződtetése, valamint meglévő partnereinek megtartása és magas szintű üzleti támogatása. A vállalat a Franchise Hálózathoz csatlakozó franchise partnereknek hozzáférést biztosít egy jól átgondolt és formalizált rendszerhez, mely elismert márkanevet, egységes arculatot, know-how-t és támogatást nyújt értékesítés, marketing, informatika és a működés egyéb területein.

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

Duna House Franchise Hálózat legnagyobb franchise partnere, mely jelenleg 16 irodát működtet. A Duna House cégcsoport stratégiájában fontos a saját irodák működtetése, mely nagyban hozzájárul ahhoz, hogy valós képet kapjunk az ingatlanpiac helyzetéről és segít az ingatlanpiaci innovációk, igények feltérképezésében és azok Hálózati bevezetésében.

2.4.1.3 Hitel Centrum Kft.

A Cégcsoport pénzügyi közvetítéssel foglalkozó leányvállalata, mely a hitelintézetekkel kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. A Hitel Centrum Kft. fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési és a lakástakarék pénztári termékek közvetítése. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos tanácsadást és a teljeskörű ügyintézését. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazzák.

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

A pénzügyi szolgáltatások közvetítése keretében ez a vállalat végzi a biztosítások közvetítését.

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

A DH Projekt tradicionálisan új építésű ingatlanok közvetítésére helyezte a hangsúlyt és arra specializálódott, hogy ingatlanfejlesztők számára nyújtson teljes körű elemzési, előkészítési és projekt értékesítési szolgáltatásokat. A piaci igényeknek megfelelően 2011-től, a fő tevékenység mellett, egyre nagyobb fókuszbba kerül az ún. „banki ingatlan” tevékenység.

A DH Projekt számos pénzintézetnek segít értékesíteni egyrészt saját ingatlan portfólióját, valamint a pénzintézettel és az adóssal együttműködve közreműködik – közös értékesítésben –, olyan ingatlanok eladásában, melyeknél az adós nehezen vagy egyáltalán nem tudja törleszteni felvett hitelét.

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

A Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. 2009-ben alakult vállalkozás, mely a pénzintézetek és más piaci szereplők részére közvetít ingatlan értékbecslési szolgáltatást. A Duna House Értékbecslő Kft. az esetek többségében szervezési és minőségbiztosítási feladatokat lát el, míg az értékbecslési tevékenységet az ingatlanközvetítő hálózattól független szakemberek alvállalkozóként végzik.

2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

A Csoport 2011 év végén indította az energetikai tanúsító leányvállalatát. A jogszabályban kötelezővé tett tanúsítás egy újabb szolgáltatás a palettán, amellyel eladókat és bérbeadókat szolgál ki a Duna House. A tanúsító hálózat gyors és piacképes megoldást nyújt, országos lefedettségű és független szakemberekből áll.

2.4.1.8 Duna House Brokerage Kft.

A vállalkozás tevékenysége holding tevékenység, aktív üzleti tevékenységet nem végez.

2.4.1.9 GDD Properties Kft.

A vállalkozás tevékenysége a 2012. és 2014. között saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele illetve bérbeadása volt. 2015-ben a cég üzleti tevékenysége megváltozott, és onnantól kezdve a SMART hálózathoz tartozó saját tulajdonban lévő franchise irodák üzemeltetésével foglalkozik.

2.4.1.10 Home Management Kft.

A Home Management Kft. lakáscélú ingatlanok mindenre kiterjedő kezelői tevékenységét látja el, főként külföldi ingatlantulajdonosok részére. A szolgáltatás kereteibe a következők tartoznak bele: bérbeadás, bérleti díj fizetési monitoring, behajtás, rezsikezelés, karbantartás, könyvelés és tulajdonosi érdekképviselés. A karbantartási és egyéb feladatokat a DH Csoport alvállalkozóknak szervezi ki.

2.4.1.11 Hungary Real Estate Center Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú irodák által generált hitelközvetítések technikai bonyolítása.

2.4.1.12 Investment House Kft.

A vállalkozást azzal a céllal került létrehozásra, hogy egy magyar bankkal kötött exkluzív szerződés keretében befektetési jegyek vásárlására irányuló tanácsadást közvetítsen. Később a banki szerződést felbontásra került, és az üzleti tevékenysége nem indult el. A céget 2015-ben egy a cégcsoporton kívüli vállalkozásnak értékesítésre került.

2.4.1.13 R2 Kft.

A vállalkozás a REIF 2000 Kft-hez hasonlóan saját tulajdonú DH-s franchise irodák üzemeltetésével foglalkozott és a cégcsoportban vezető szerepet betöltő munkavállalók tulajdonában volt. A munkavállalók üzletrészei visszavásárlásra kerültek, és az R2 2014-ben beolvadt a REIF 2000 Kft-be.

2.4.1.14 GDD Commercial Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, kereskedelmi funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve bérbeadása.

2.4.1.15 SMART Ingatlan Kft.

A cégcsoport ingatlanközvetítő SMART Ingatlan Franchise Hálózatának üzemeltetésével foglalkozó leányvállalata. A vállalkozás végzi többek között a franchise jogok értékesítését és hálózat működtetésével kapcsolatos feladatok koordinálását.

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek. berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2011. december 31-én	299.453	203.219	502.672
Növekedés és átsorolás	81.529	25.613	107.142
Csökkenés és átsorolás	(12.857)	(72.957)	(85.814)
2012. december 31-én	368.125	155.875	524.000
Növekedés és átsorolás	10.921	37.088	48.009
Csökkenés és átsorolás	(281.992)	(2.880)	(284.872)
2013. december 31-én	97.054	190.083	287.137
Konzolidációs kör bővülése	590.348	4.287	594.635
Növekedés és átsorolás	2.121	75.634	77.755
Csökkenés és átsorolás	(64.826)	(38.231)	(103.057)
2014. december 31-én	624.697	231.773	856.470
Halmazott értékcsökkenés			
2011. december 31-én	9.940	115.275	125.215
Éves leírás	7.389	21.125	28.514
Csökkenés		(10.667)	(10.667)
2012. december 31-én	17.329	125.733	143.062
Éves leírás	16.865	11.048	27.913
Csökkenés	(12.137)	(879)	(13.016)
2013. december 31-én	22.057	135.902	157.959
Konzolidációs kör bővülése	17.622	2.387	20.009
Éves leírás	1.799	17.348	19.147
Csökkenés	(6.123)	(25.427)	(31.550)
2014. december 31-én	35.355	130.210	165.565
Nettó könyv szerinti érték			
2011. december 31-én	289.513	87.944	377.457
2012. december 31-én	350.796	30.142	380.938
2013. december 31-én	74.997	54.181	129.178
2014. december 31-én	589.342	101.563	690.905

4. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2011. december 31-én	138.146
Növekedés és átsorolás	11.797
Csökkenés és átsorolás	(6.201)
2012. december 31-én	143.742
Növekedés és átsorolás	11.015
Csökkenés és átsorolás	
2013. december 31-én	154.757
Konzolidációs kör bővülése	1.485
Növekedés és átsorolás	11.548
Csökkenés és átsorolás	
2014. december 31-én	167.790
Halmozott értékcsökkenés	
2011. december 31-én	68.531
Éves leírás	42.179
Csökkenés	(2.646)
2012. december 31-én	108.064
Éves leírás	26.920
Csökkenés	
2013. december 31-én	134.984
Konzolidációs kör bővülése	167
Éves leírás	18.281
Csökkenés	
2014. december 31-én	153.432
Nettó könyv szerinti érték	
2011. december 31-én	69.615
2012. december 31-én	35.678
2013. december 31-én	19.773
2014. december 31-én	14.358

5. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	2014. december 31.	2013. december 31.	2012. december 31.
Home Management Kft.	18.500	18.500	18.500
Goodwill összesen	18.500	18.500	18.500

A Home Management Kft profittermelő képessége alapján nincs olyan tényező, ami értékvesztés elszámolását tenné indokolttá a goodwill értékére.

6. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	2014. december 31.	2013. december 31.	2012. december 31.
MOL értékpapír EUR	-	13.812	13.550
MNV EUR 4.40 kötvény	-	-	26.880
PEMAK 15221*	54.925	50.859	49.481
OPUS** 141.000 kötvény	-	28.133	-
OPUS 138.000 kötvény	29.521	30.730	-
Kaució, óvadék	13.142	11.813	11.718
Összesen	97.588	135.347	101.629

*PEMAK: Prémium Euro Magyar Államkötvény

** OPUS: OTP Opus kötvény

7. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbözet átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A halasztott adót a Csoport 10% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad.

Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor:

December 31.	2014	2013	2012
Vevőkövetelések értékvesztése	8.172	8.844	3.879
Ingtatlanok, gépek, berendezések	(2.129)	(7.606)	(1.646)
Veszteségelhatárolás	5.702	7.610	10.919
Fejlesztési tartalék	-	(202)	(1.255)
Levonható különbözet összesen	11.745	8.646	11.897
Halasztott adókövetelés összesen	11.745	8.646	11.897

8. Vevőkövetelések

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Vevőkövetelések	175.428	190.849	143.346
Vevőkövetelések értékvesztése	(81.724)	(89.673)	(76.513)
Összesen	<u>93.704</u>	<u>101.176</u>	<u>66.833</u>

9. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	139.394	320.172	241.854
Összesen	<u>139.394</u>	<u>320.172</u>	<u>241.854</u>

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
GDD Commercial Kft.	-	45.718	-
GDD Ingatlan Kft.	81.092	118.087	-
Duna House Int. (Cyprus) Ltd.	13.597	143.750	241.484
Center Reality s.r.o.	44.335	12.247	-
Egyéb magánszemélyek	370	370	370
Összesen	<u>139.394</u>	<u>320.172</u>	<u>241.854</u>

A kapcsolt követelések adott kölcsönből és kamatból állnak.

10. Egyéb követelések

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Egyéb követelések	15.785	21.909	21.519
Összesen	<u>15.785</u>	<u>21.909</u>	<u>21.519</u>

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Kaució	3.069	1.584	2.274
Adott előlegek	8.608	10.905	11.041
Egyéb követelések	4.108	9.060	8.204
Rövid lejáratú kölcsönök	-	360	-
Összesen	<u>15.785</u>	<u>21.909</u>	<u>21.519</u>

11. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	125.879	79.825	13.053
Költségek aktív időbeli elhatárolása	22.853	39.762	37.225
Speratív jutalék	150.304	109.163	89.115
Összesen	<u>299.036</u>	<u>228.750</u>	<u>139.393</u>

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Pénzügyi partnereknél némileg különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját, gyakoriságát tekintve). Általánosságban e jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék futamidejével arányban álljon a közvetítői jutalék elszámolása.

A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is.

A várható jutalékbevételek a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre a korábbi évek tapasztalati számai alapján becsülve, folyamatosan beültetve a tényleges adatokat a kalkulációs modellbe.

12. Értékpapírok

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Értékpapírok	351.585		
Összesen	<u>351.585</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Az értékpapír befektetések a Raiffeisen Kamat Prémium Rövid Kötvény Alap-ba (RAPA) történtek.

13. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Pénztárok	1.506	1.361	5.301
Bankszámla	265.245	134.226	104.565
Összesen	<u>266.751</u>	<u>135.587</u>	<u>109.866</u>

14. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 150.000 eFt, a Társaság alaptőkéje 3.000.000 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcvényekből áll.

2014. decemberében a Társaság a jegyzett tőke 147.000 eFt növeléséről döntött az eredménytartalék terhére.

2015-ben a vezetői javadalmazási rendszer átalakításra került. Ennek keretében létrehozásra került a dolgozói részvény kategória (1.000 db dolgozói részvcnyvel osztalékelsőbbségi jogokkal).

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvcnyekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvcnyek az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvcnyeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

A dolgozói részvcnyekhez fűződő osztalékelsőbbségi jog nem kumulatív.

Mivel a Társaság által kibocsátott dolgozói részvcnyek már a 2014. december 31-i időszakra vonatkozó konszolidált éves beszámolóban elfogadott adózás utáni eredmény 6%-ára is vonatkozik, ezért az elsőbbségi részvcnyekhez kapcsolódó maximálisan fizetendő osztalék az EPS számításánál figyelembe vételre került.

A Társaság a fordulónapig 2014-re osztalékfizetést nem hagyott jóvá, az elsőbbségi osztalék összege kizárólag abban az esetben jár az elsőbbségi részvcnyeseknek, amennyiben a közgyűlés azt jóváhagyta.

A dolgozói részvcnyek utáni osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

A konszolidált saját tőke változását lásd még a 6. és 7. oldalon.

15. Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
FHB hitel	220.898	-	-
Összesen	<u>220.898</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Az FHB hitel a 2014-ben a konszolidációs körbe bekerülő GDD Commercial Kft. kötelezettsége. A hitel lejáratára 2021. augusztus 27-e, havi tőke és kamatfizetési törlesztésekkel. A hitelt 2,5%-os kamat terheli.

A törlesztési terv a következő:

	<u>Törlesztési terv</u>
2016	39.556
2017	37.511
2018	35.234
2019	39.375
2019 után	69.222
Összesen	<u>220.898</u>

A hitel fedezetét az alábbi ingatlanokra terhelt jelzálogjog biztosítja:

- 1062 Budapest, Aradi u. 38. A 6/4 (hrsz. 28654/O/A/61)
- 1111 Budapest, Bartók B. u. 14. fszt. 1. (hrsz 5507/O/A/4)
- 1111 Budapest, Bartók B. u. 14. fszt. 3/a. (hrsz 5507/O/A/5)
- 1111 Budapest, Bartók B. u. 14. fszt. (hrsz 5507/O/A/3)
- 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17. (hrsz. 7235)

16. Halasztott adó kötelezettségek

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Konszolidációs módosítások miatt	18.036	13.100	13.321
Összesen	<u>18.036</u>	<u>13.100</u>	<u>13.321</u>

17. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Lízingek	13.240	19.267	-
Összesen	13.240	19.267	-

A Társaság autólízinggel és ügyviteli szoftverhez kapcsolódó pénzügyi lízinggel rendelkezik.

18. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
FHB hitel rövid lejáratú része	35.583	-	-
Összesen	35.583	-	-

19. Szállítói kötelezettségek

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Szállítók	11.555	27.227	11.261
Összesen	11.555	27.227	11.261

20. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek	170.238	25.752	28.552
Összesen	<u>170.238</u>	<u>25.752</u>	<u>28.552</u>

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Duna House Int. (Cyprus) Ltd.	141.500	-	-
D. Dymshiz, G. Dymshiz	19.242	19.242	19.242
Home Line Center Kft.	3.796	5.710	5.710
Egyéb magánszemélyek	5.700	800	3.600
Összesen	<u>170.238</u>	<u>25.752</u>	<u>28.552</u>

A kapcsolt kötelezettségek osztalékkötelezettségből, kölcsönből és kamatból állnak.

21. Egyéb kötelezettségek

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	214.509	183.892	149.223
Összesen	<u>214.509</u>	<u>183.892</u>	<u>149.223</u>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek	22.740	6.680	320
Adókötelezettség	21.994	12.604	1.158
Jövedelemtartozás	7.977	5.415	3.702
Kapott letétek	5.244	7.327	8.403
Laktástulajdonosok elszámolási számla	72.479	54.618	50.561
Bérlők elszámolási számlája	8.481	8.561	9.681
Kapott kauciók	64.689	67.535	63.919
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	4.211	4.466	1.541
Egyéb	6.694	16.686	9.938
Összesen	<u>214.509</u>	<u>183.892</u>	<u>149.223</u>

A lakástulajdonosok elszámolási számláján tartjuk nyilván az ingatlankezelő cégnél az általunk kezelt lakások tulajdonosait illető pénzeszközöket (pl. beszedett bérleti díjak, a tulajdonosok által elhelyezett „buffer” összegeket).

A kapott kauciók soron az ingatlankezelésbe vont ingatlanok bérletére a bérlők által kaucióként befizetett összegeket tartalmazza.

Az egyéb kötelezettségek között kimutatott tulajdonosok és lakásbérlők felé fennálló elszámolandó kauciók és letétek összegének menedzselésére a Társaság külön figyelmet fordít. Annak érdekében, hogy az összegek lejáratkor, igény vagy felmondás esetén visszafizethetővé kerülhessenek bankszámlán áll rendelkezésre a megfelelő összeg és/vagy értékpapírokba kerülnek befektetésre a leányvállalaton belül. Az azonnal visszafizetendő összegek becsült értéke a leányvállalat bankszámláján folyamatosan elérhető.

22. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2014.</u> <u>december 31.</u>	<u>2013.</u> <u>december 31.</u>	<u>2012.</u> <u>december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	125.381	162.284	148.321
Költségek passzív időbeli elhatárolása	61.513	32.073	21.327
Kapott támogatások	4.500	830	4.835
Összesen	<u>191.394</u>	<u>195.187</u>	<u>174.483</u>

A franchise területek (általában 5 évre történő) eladásából származó bevételeket a Társaság időarányosan ismeri el bevételként. Ennek érdekében passzív időbeli elhatárolást képez, ami a bevételek passzív időbeli elhatárolása soron jelenik meg...

23. Árbevétel

	2014	2013	2012
Pénzügyi termék közvetítés bevétele	940.763	555.746	480.782
Ingatlanközvetítés bevétele	528.177	417.784	451.747
Franchise-és szolgáltatásdíjak bevétele	340.912	278.066	241.684
Marketing díj bevétele	100.766	85.087	74.486
Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele	83.429	59.402	61.440
Ingatlankezelés bevétele	84.670	64.109	56.575
Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele	56.293	51.299	28.245
Értékbecslés árbevétele	47.065	40.367	52.895
Egyéb bevétel (kártérítés, kötbér, stb.)	33.028	17.038	39.926
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	21.664	28.378	58.164
Oktatások, képzések bevétele	18.802	20.971	19.298
Értékesítés támogatás bevétele	16.668	28.746	21.638
Biztosításközvetítés bevétele	14.467	13.487	12.594
Bérleti díj bevétel	-	1.533	10.996
Összesen	2.286.704	1.662.013	1.610.470

2014-re a Csoport árbevétele jelentősen (2013-hoz képest 38%-kal) emelkedett 2.3 milliárd forintra. Az árbevétel közel 80%-a a következő három bevételtípusból áll: pénzügyi termékközvetítés-, ingatlanközvetítés jutalékbevétele, továbbá franchise- és szolgáltatási díjak. A három legnagyobb bevételi kategóriából a pénzügyi termékközvetítésből származó bevétel növekedett a legnagyobb mértékben 2013-hoz képest (+69%). A pénzügyi termékközvetítésen belül a lakáscélú hitelek közvetítése a legjelentősebb (80%-nál magasabb részaránnyal), amit nagyban támogatott a piac fejlődése.

Pénzügyi termék közvetítés árbevétele:

A hazai banki termékek (különösképpen a lakossági jelzáloghitelek) közvetítési díjait foglalja magában. A franchise hálózat tagjai mellett az együttműködő partnerek is bővítik az értékesítési pontok számát.

Ingatlanközvetítés bevétele: A DH csoport jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House és Smart hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevételek ezekben az irodákban realizálódnak. A jutalékok mértéke figyelembe veszi az ingatlan típusát, értékét, elhelyezkedését, valamint a szerződésekben foglalt szolgáltatási szintet. A franchise működési koncepció értelmében a csoport érdekeltségi körébe tartozó ingatlanirodák elsődleges bevételi forrása.

Franchise-, és szolgáltatási díjak bevétele:

A Duna House és a Smart hálózat franchise partnerei által fizetett havi díj. Mértéke egységesen szabályozott a partnerek részére. A kondíciókat hosszú távú (tipikusan 5 éves) szerződések biztosítják. A franchise díj jogdíj jellegű, a DH csoport által birtokolt és felépített márkák, know-how használatának az ellenértéke. A szolgáltatási díj pedig biztosítja a hálózat számára a zavartalan működéshez szükséges eszközöket, funkciókat (IT és CRM rendszer, panaszkezelés, szabályozások és ellenőrzések, stb.)

Marketing díj bevétel:

Ez a havi, folyamatos bevételtípus a hálózat marketing tevékenységének finanszírozását biztosítja. Mértéke egységesen szabályozott minden franchise partner részére. A marketing bevételek biztosítják a marketing stratégia megvalósítását, a piackutatásokat és hozzá kapcsolódó rendszeres elemzéseket, továbbá a csoport szintű megjelenéseket, hirdetéseket, kampányokat.

Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele : Új vagy meglévő terület értékesítése, vagy lejáró terület hosszabbítása esetén fizetendő egyszeri díj, ami a franchise partnerek hálózathoz való csatlakozásának feltétele és a könyvekben elhatárolásra kerül.

Ingatlankezelés bevétele: A bevétel alapja az ingatlanok üzemeltetéséhez kapcsolódó szolgáltatások. A hosszú távú szerződések havi átalánydíj formájában határozzák meg azt. Eseti bevételekként a bérbeadásokból származó jutalék szintén ezen árbevételcsoport részét képezik.

Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele: Jogszabályi kötelezettség, hogy az értékesítésre szánt ingatlanoknak rendelkeznie kell érvényes energetikai tanúsítvánnyal. Ezen szolgáltatás értékesítéséből származó bevételt értjük ide.

Értékbecslés árbevétele:

A cégcsoportban szintén önálló egység keretein belül működő szolgáltatás bevétele kerül kimutatásra. Az ügyfélkör jelentős része hitelintézetek, az árbevétel döntő részét képezik.

Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.): A franchise partnerek és a leányvállalatok részére a DH által központilag beszerzett áruk és szolgáltatások (pl. bérlemények, marketing eszközök, PR események, rendezvények, stb.) továbbszámlázását tartalmazza ez az árbevétel csoport.

Bérleti bevétele:

A cégcsoport befektetési céllal vásárol és értékesít ingatlanokat. Az ingatlan értékesítés és bérleti díj bevétel hektikus mozgása a GDD Commercial Kft. konszolidációs körben betöltött szerepének (ki- és bekerülésének) köszönhető.

24. Egyéb működési bevételek

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	70.346	325.000	15.808
Követelések értékvesztésének visszaírása	19.297	52.214	12.401
Kapott támogatások	830	397	2.086
Egyéb	16.162	26.806	8.979
Összesen	<u>106.635</u>	<u>404.417</u>	<u>39.274</u>

A 2013-as év tárgyi eszköz értékesítés bevételeinek ugrásszerű növekedését 2012. évhez képest és annak csökkenését a 2014. évben az magyarázza, hogy a GDD Properties Kft. 2013. szeptemberében értékesítette a Gellérthegy utcai ingatlant a GDD Commercial Kft.-nek, amely ekkor még konszolidációs körön kívüli vállalat volt.

25. Anyagköltségek

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Üzemanyag	5.657	3.948	6.983
Közműdíjak	12.248	10.950	12.057
Irodaszerek	11.667	11.577	10.172
Karbantartási költségek	-	-	4.747
Egyéb	-	-	6.813
Összesen	<u>29.572</u>	<u>26.475</u>	<u>40.772</u>

26. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pénzügyi termék közvetítés közvetlen költsége	417.500	257.338	211.322
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	67.464	63.676	72.497
Egyéb továbbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	77.796	87.308	126.183
Iroda bérleti díj továbbbszámlázása	50.544	5.694	13.867
Értékbecslői díjak	29.657	21.573	28.860
Egyéb közvetlen költség	-	-	44.653
Összesen	<u>642.961</u>	<u>435.589</u>	<u>497.382</u>

2014-ben és 2013-ban az ELÁBÉ költségek 75%-át a pénzügyi termékközvetítéshez és az ingatlanközvetítési tevékenységhez kapcsolódó közvetlen költségek teszik ki. Ezeket a költség kategóriákat kizárólag az árbevétel változása és a jutalékrendszer változása befolyásolja.

27. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bérleti díj, közös költség	117 405	105 566	113 801
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	135 668	107 167	87 069
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	91 000	59 381	27 822
Hirdetés-, reklám	74 172	65 972	73 850
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	22 314	17 953	9 740
IT üzemeltetés költsége	22 411	18 023	12 635
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	36 351	27 637	35 003
Ügyvédi díjak	15 364	11 596	8 613
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	12 442	9 117	19 116
Telefon-, kommunikációs költségek	11 439	9 761	11 912
Bank költség	10 292	6 927	2 204
Végösszeg	<u>548 858</u>	<u>439 100</u>	<u>401 765</u>

Az igénybevett szolgáltatások 2014-ben 25%-kal, 110 m Ft-tal emelkedtek 2013-hoz képest.

A legnagyobb abszolút növekedés (+32m Ft) a pénzügyi közvetítéshez kapcsolódó közvetlen költségek nőttek, amely 53%-os növekedési arányt jelent. Ez alacsonyabb, mint a hasonló árbevétel kategória növekedési üteme (+60%). A második legnagyobb növekedést (+29m Ft) az egyéb szakmai szolgáltatások soron találjuk. Ebben a költség kategóriában az IT fejlesztéshez, marketing eseményekhez és reklámokhoz, a PR és elemzési tevékenységhez igénybevett szolgáltatásokat, de itt található többek között az adó- és pénzügyi tanácsadás, a pályázati és értékesítés támogatáshoz kapcsolódó szakértői díjak is. A bérleti díjak 12m Ft-tal, míg hirdetés- és reklámköltségek 8m Ft-tal emelkedtek 2013-hoz képest. A fenti legnagyobb négy költségkategória növekedése a teljes változás 80%-át adja.

28. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Béreköltség	135.422	125.303	121.362
Egyéb személyi jellegű juttatások	47.936	39.376	33.389
Járulékok	45.332	40.677	38.926
Összesen	<u>228.690</u>	<u>205.356</u>	<u>193.677</u>
Átlagos statisztikai létszám	45	43	45

29. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	68.829	271.523	16.319
Bírságok	-	361	5.258
Követelések értékvesztése	12.833	31.283	17.090
Behajthatatlan követelések leírása	8.039	47.899	4.698
Selejtezés	464	4.079	11.236
Adók	14.127	9.235	7.772
Egyéb	9.352	7.009	8.648
Összesen	<u>113.644</u>	<u>371.389</u>	<u>71.021</u>

A 2013-as év tárgyi eszköz értékesítés bevételeinek ugrásszerű növekedését 2012. évhez képest és csökkenését a 2014. évben magyarázza, hogy a GDD Propeties Kft. 2013. szeptemberében értékesítette a Gellérthegy utcai ingatlant a GDD Commercial Kft-nek.

30. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Értékpapír nyeresége	13.509	1.280	18.802
Kapott kamatok	32.236	20.719	22.981
Árfolyamnyereség	5.998	4.702	7.358
Összesen	<u>51.743</u>	<u>26.701</u>	<u>49.141</u>

31. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fizetett kamatok	2.681	2.035	315
Árfolyamveszteség	1.215	3.552	4.283
Összesen	<u>3.896</u>	<u>5.587</u>	<u>4.598</u>

32. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Társasági adó	67.952	40.261	25.566
Halasztott adó	2.523	3.029	9.031
Iparűzési adó	30.293	28.526	24.161
Összesen	<u>100.768</u>	<u>71.816</u>	<u>58.758</u>

A csoportszintű tárgyévi társasági adó az adózandó nyeresége alapján került meghatározásra. A társasági adó kulcsa 10% éves 500 millió forint adózás előtti eredmény alatt, és 19% az 500 millió forintos szintet meghaladó eredményre vonatkozóan.

Az adó levezetése a következő volt:

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

	2014	2013	2012
Adózás előtti eredmény	836.155	558.880	418.977
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 10%	83.362	55.888	41.898
Iparűzési adó	30.293	28.526	24.161
Állandó különbségek	(12.887)	(12.598)	(7.301)
Jövedelemadók összesen	100.768	71.816	58.758

33. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

	2014	2013	2012
Adózott eredmény	735.387	487.064	360.219
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(44.123)	-	-
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	691.264	487.064	360.219
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.000	3.000	3.000
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	230	162	120

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2014-ben, sem 2013-ban és 2012-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

34. Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatótanács tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállítása során.

A DH tevékenységei mentén öt szegmenst lehet elkülöníteni:

- (1) a franchise szegmens, amely a Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata.
- (2) a saját iroda üzemeltetés szegmens: a Duna House és Smart Ingatlan márkák alatt üzemeltetett saját irodák révén a Társaság tulajdonolja Magyarországon egyik vezető ingatlanközvetítő hálózatát.
- (3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára
- (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 pénzügyintézetek és más piaci szereplők részére nyújt ingatlan értékbecslési szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó ügyfelei részére Home Management márkanév alatt ingatlankezelési tevékenységet is végez.
- (5) az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat. A jelenlegi kedvező piaci környezetben a Társaság szándékai szerint az ingatlanbefektetési tevékenység az eddigieknél nagyobb hangsúlyt fog kapni.

A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. Az egyéb és kiszűrések tartalmazzák a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2014. december 31.		Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrés	Konszolidált
Immateriális javak	12 198		232	148	507	0	1 274	14 358
Ingatlanok	0		313	13 770	2 117	572 498	644	589 342
Gépek és berendezések	66 890		8 292	14 119	59	408	11 796	101 563
Vevőkövetelések	67 210		30 425	30 526	4 519	0	-38 977	93 704
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	256 983		543 100	287 861	231 231	79 374	-193 054	1 205 495
Eszközök összesen	403 281		582 360	346 425	238 432	652 279	-218 316	2 004 461
Szállítók	38 883		8 639	16 581	3 392	1 000	-56 941	11 555
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	374 297		425 922	300 931	228 128	470 787	-925 908	874 157
Kötelezettségek összesen	413 180		434 562	317 512	231 520	471 787	-982 849	885 712
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	594 627		961 169	533 023	191 936	6 408	-459	2 286 704
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	134 302		3	86 769	1 063	326	-222 464	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	728 929		961 172	619 792	193 000	6 734	-222 923	2 286 704
Közvetlen költségek	-58 914		-530 427	-258 004	-72 140	-326	-55 740	-975 552
Bruttó fedezet	670 015		430 745	361 788	120 860	6 408	-278 663	1 311 153
Értékcsokkenés és értékesítés	-24 893		-2 684	-6 878	-947	-380	-5 523	-41 306
Közvetett működési költségek	-415 611		-89 010	-195 582	-63 726	-3 490	285 881	-481 538
Működési eredmény (EBIT)	229 511		339 050	159 328	56 187	2 538	1 695	788 309

2013. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált
	0						
Immateriális javak	16 447	744	198	865	0	1 519	19 773
Ingatlanok	35 487	24 027	15 041	0	0	443	74 997
Gépek és berendezések	2 836	13 770	18 997	119	788	17 672	54 181
Vevőkövetelések	70 614	14 210	40 866	8 966	1	-33 481	101 176
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	229 356	284 522	272 536	177 544	78 986	-152 463	890 480
Eszközök összesen	354 739	337 271	347 637	187 495	79 775	-166 311	1 140 607
Szállítók	26 087	7 671	44 999	3 262	1 050	-55 842	27 227
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	325 814	217 132	273 078	176 646	28 043	-573 722	446 990
Kötelezettségek összesen	351 901	224 803	318 077	179 908	29 093	-629 564	474 218
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	488 346	569 655	454 369	160 336	6 594	-17 287	1 662 013
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	117 937	22	14 847	468	55 019	-188 292	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	606 283	569 677	469 216	160 804	61 613	-205 579	1 662 013
Közvetlen költségek	-62 374	-329 893	-198 518	-49 605	-7 232	-18 461	-666 084
Bruttó fedezet	543 909	239 783	270 698	111 198	54 381	-224 041	995 929
Értékszőkkenés és értékvesztés	-23 886	-4 446	-4 266	-2 252	-7 375	-8 530	-50 755
Közvetett működési költségek	-348 027	-81 807	-204 738	-70 206	53 234	244 135	-407 408
Működési eredmény (EBIT)	171 996	153 531	61 695	38 740	100 240	11 565	537 766

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2012. december 31.		Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját Irada üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingtalan befektetések	Egyéb és Kiszűrések	Konszolidált
Immateriális javak	27 977		2 834	269	2 885	0	1 713	35 678
Ingatlanok	37 100		24 330	20 451	0	266 284	2 631	350 796
Gépek és berendezések	4 097		15 484	5 206	0	1 270	4 084	30 142
Vevőkövetelések	43 600		1 411	36 916	8 597	394	-24 086	66 833
Egyéb szegmenshez nemallokálható eszközök	253 558		216 115	211 318	144 526	4 892	-169 316	661 092
Eszközök összesen	366 331		260 174	274 160	156 008	272 840	-184 974	1 144 541
Szállítók	25 578		7 494	28 538	-789	49 527	-99 087	11 261
Egyéb szegmenshez nemallokálható kötelezettségek	337 759		157 373	222 037	157 146	201 707	-707 176	368 846
Kötelezettségek összesen	363 337		164 866	250 574	156 357	251 235	-806 263	380 107
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	433 084		498 488	457 829	155 680	74 825	-9 496	1 610 470
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	128 366		102	30 746	1 383	27 947	-188 544	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	561 450		498 590	488 575	157 063	102 772	-197 980	1 610 470
Közvetlen költségek	-81 201		-250 582	-196 478	-50 891	-101 393	-55 856	-736 401
Bruttó fedezet	480 248		248 009	292 096	106 172	1 379	-253 836	874 068
Értéksökkenés és értékesítés	-35 307		-5 319	-6 749	-9 900	-6 692	-6 727	-70 693
Közvetett működési költségek	-275 920		-69 995	-235 756	-99 687	-12 618	265 033	-428 942
Működési eredmény (EBIT)	169 022		172 695	49 591	-3 415	-17 931	4 471	374 434

35. 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 kitétséget 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 2014-ben, 2013-ban és 2012-ben sem jelentős, mivel a jellemzően saját forrásból finanszírozza a tevékenységét.

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 2014. december 31-én, 2013. december 31-én és 2012. december 31-én.

	2014. december 31.	2013. december 31.	2012. december 31.
Vevőkövetelések	93.704	101.176	66.833
Egyéb követelések	15.785	21.909	21.519
Pénzügyi eszközök	97.588	135.347	101.629
Értékpapírok	351.585	-	-
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	266.751	135.587	109.866
Összesen	825.413	394.019	299.847

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelezeit 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.

Érzékenységi elemzés

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 elsődlegesen forintban értékesít és forintban is végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2014.12.31.	2013.12.31.	2012.12.31.
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	29 555	22 754	22 666
Adózás előtti eredmény	836 155	558 879	418 977
1%			
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	29 851	22 982	22 893
Adózás előtti eredmény	836 451	559 107	419 204
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>296</i>	<i>228</i>	<i>227</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,035%</i>	<i>0,041%</i>	<i>0,054%</i>
5%			
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	31 033	23 892	23 799
Adózás előtti eredmény	837 633	560 017	420 110
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1 478</i>	<i>1 138</i>	<i>1 133</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,177%</i>	<i>0,204%</i>	<i>0,270%</i>
10%			
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	32 511	25 029	24 933
Adózás előtti eredmény	839 111	561 155	421 244
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2 956</i>	<i>2 275</i>	<i>2 267</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,353%</i>	<i>0,407%</i>	<i>0,541%</i>
-1%			
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	29 259	22 526	22 439
Adózás előtti eredmény	835 860	558 652	418 750
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-296</i>	<i>-228</i>	<i>-227</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,035%</i>	<i>-0,041%</i>	<i>-0,054%</i>
-5%			
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	28 077	21 616	21 533
Adózás előtti eredmény	834 678	557 742	417 844
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1 478</i>	<i>-1 138</i>	<i>-1 133</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,177%</i>	<i>-0,204%</i>	<i>-0,270%</i>
-10%			
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	806 600	536 125	396 311
Nettó kamatbevétel	26 600	20 479	20 399
Adózás előtti eredmény	833 200	556 604	416 710
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2 956</i>	<i>-2 275</i>	<i>-2 267</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,353%</i>	<i>-0,407%</i>	<i>-0,541%</i>

36. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek a befektetett pénzügyi eszközök, a forgóeszközök közül a vevőkövetelések, az értékpapírok és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

2014. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	97.588	97.588
Értékpapírok	351.585	351.585
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	93.704	93.704
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	266.751	266.751
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	220.898	220.898
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	13.240	13.240
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	35.583	35.583
Lízing rövid lejáratú része	4.211	4.211
Szállítói kötelezettségek	11.555	11.555

2013. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	135.347	135.347
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	101.176	101.176
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	135.587	135.587
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	19.267	19.267
Lízing rövid lejáratú része	4.466	4.466
Szállítói kötelezettségek	27.227	27.227

2012. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	101.629	101.629
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	66.833	66.833
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	109.866	109.866
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Szállítói kötelezettségek	11.261	11.261

A valós érték meghatározása mindhárom évben a 2. szintnek megfelelő valós értéken történt.

37. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2015-ben kerültek/kerülnek kinevezésre, így nem részesültek javadalmazásban sem 2014, sem 2013, sem 2012 során.

38. AZ IFRS-EK ELSŐ ALKALMAZÁSA

A Csoport saját tőkéjének egyeztetése 2012. január 1-jére vonatkozóan (az IFRS-ekre való áttérés időpontja)

	Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
ESZKÖZÖK				
Éven túli eszközök				
Immateriális eszközök		69.616		69.616
Ingatlanok		289.513		289.513
Gépek és berendezések		87.944		87.944
Goodwill		18.500		18.500
Pénzügyi eszközök		142.002		142.002
Halasztott adókövetelések	(1)	-	8.653	8.653
Éven túli eszközök összesen		607.575	8.653	616.228
Forgóeszközök				
Készletek		93.792		93.792
Vevőkövetelések		62.580		62.580
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	(2)	204.098	8.000	212.098
Egyéb követelések		24.230		24.230
Tényleges jövedelemadó követelések		13.508		13.508
Aktív időbeli elhatárolások	(3)	77.794	12.192	89.986
Pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek		48.048		48.048
Forgóeszközök összesen		524.050	20.192	544.242
Eszközök összesen		1.131.625	28.845	1.160.470
FORRÁSOK				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		3.000		3.000
Eredménytartalék		477.908	25.617	503.525
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		480.908	25.617	506.525
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		(10.292)	-	(10.292)
Saját tőke összesen:		470.616	25.617	496.233
Halasztott adó kötelezettségek	(1)	-	3.228	3.228
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		2.768		2.768
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		2.768	3.228	5.996
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Szállítói kötelezettségek		143.183		143.183
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		97.830		97.830
Egyéb kötelezettségek		222.199		222.199
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		433		433
Passzív időbeli elhatárolások		194.596		194.596
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		658.241		658.241
Kötelezettségek és saját tőke összesen		1.131.625	28.845	1.160.470

A Csoport saját tőkéjének egyeztetése 2012. december 31-re vonatkozóan

	Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
ESZKÖZÖK				
Éven túli eszközök				
Immateriális eszközök		35.678		35.678
Ingatlanok		350.796		350.796
Gépek és berendezések		30.142		30.142
Goodwill		18.500		18.500
Pénzügyi eszközök		101.629		101.629
Halasztott adókövetelések	(1)	-	11.897	11.897
Éven túli eszközök összesen		536.745	11.897	548.642
Forgóeszközök				
Készletek		6.972		6.972
Vevőkövetelések		66.833		66.833
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	(2)	141.854	100.000	241.854
Egyéb követelések		21.519		21.519
Tényleges jövedelemadó követelések		9.461		9.461
Aktív időbeli elhatárolások	(3)	50.278	89.115	139.393
Pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek		109.866		109.866
Forgóeszközök összesen		406.783	189.115	595.898
Eszközök összesen		943.528	201.012	1.144.540
FORRÁSOK				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		3.000		3.000
Eredménytartalék		123.847	627.691	751.538
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		126.847	627.691	754.538
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		9.896		9.896
Saját tőke összesen:		136.743	627.691	764.434
Hosszú lejáratú halasztott adó kötelezettségek	(1)	-	13.321	13.321
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Szállítói kötelezettségek		11.261		11.261
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	(2)	468.552	(440.000)	28.552
Egyéb kötelezettségek		149.223		149.223
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		3.266		3.266
Passzív időbeli elhatárolások		174.483		174.483
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		806.785	(440.000)	366.785
Kötelezettségek és saját tőke összesen		943.528	201.012	1.144.540

A Csoport eredményének egyeztetése 2012-re vonatkozóan

	Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
Értékesítés nettó árbevétele	(3)	1.535.210	75.260	1.610.470
Egyéb működési bevétel		39.274		39.274
Bevételek összesen		1.574.484	75.260	1.649.744
Anyagköltségek		40.772		40.772
Eiadott áruk és szolgáltatások		497.382		497.382
Igénybevett szolgáltatások		401.765		401.765
Személyi jellegű ráfordítások		193.677		193.677
Értékcsökkenés és amortizáció		70.693		70.693
Egyéb működési ráfordítások		71.021		71.021
Működési költségek		1.275.310	-	1.275.310
Működési eredmény		299.174	75.260	374.434
Pénzügyi bevételek		49.141		49.141
Pénzügyi ráfordítások		(4.598)		(4.598)
Adózás előtti eredmény		343.717	75.260	418.977
Jövedelemadók	(1)	(54.824)	(3.934)	(58.758)
Adózott eredmény		288.893	71.326	360.219
Egyéb átfogó jövedelem		-		-
Teljes átfogó jövedelem		288.893	71.326	360.219

A Csoport cash flow kimutatásának egyeztetése 2012-re vonatkozóan

	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény	288.893	71.326	360.219
Korrekciók:			
Tárgyévi értékcsökkenés	70.693		70.693
Halasztott adó	-	6.849	6.849
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye	-		-
Működő tőke változásai			
Készletek változása	86.820		86.820
Vevő és egyéb követelések változása	(27.251)		(27.251)
Aktív időbeli elhatárolások változása	25.853	(75.260)	(49.407)
Szállítók változása	(131.922)		(131.922)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	(90.535)	(2.915)	(93.450)
Passzív időbeli elhatárolások változása	(20.113)		(20.113)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	202.438	-	202.438
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(51.520)		(51.520)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	257.605		257.605
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Osztalék fizetése	(89.100)		(89.100)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(89.100)		(89.100)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	61.818		61.818
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	48.048		48.048
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	109.866		109.866

Az eltérések magyarázata:

- (1) Halasztott adó: a magyar számviteli szabályok szerint halasztott adó nem létezik, így ezt fel kellett venni az IFRS beszámolóba.
- (2) Osztalék: a magyar számviteli szabályok szerint az osztalékot visszamenőlegesen arra az évre kell kimutatni, amelyre jóváhagyták, míg az IFRS-ben a jóváhagyás időpontja számít.
- (3) Speratív jutalék: a magyar beszámolóban ezt a jutalékkövetelést nem számszerűsítették és nem került kimutatásra, míg az IFRS beszámolóban az IAS 18 és IAS 39 standardoknak megfelelően bekerült.

39. Mérlegfordulónap utáni események

A Társaság 2015-ben megalapította az Impact Alapkezelő Zrt. 100%-os leányvállalatát, valamint felvásárolta a Home Line Center Kft. 100%-os tulajdonrészét.

A hosszú lejáratú FHB hitel 2015. júniusában refinanszírozásra került, és az új finanszírozó bank a Raiffeisen Bank Zrt, és a kölcsönre 150.000 eFt-os keretet biztosított.

2015. június 2-án a cégcsoport a Raiffeisen Bank Zrt-vel egy 1.000.000 eFt összegű kölcsönkeretről szóló szerződést írt alá.

2015-ben a vezetői javadalmazási rendszer átalakításra került. Ennek keretében létrehozásra került a dolgozói részvény kategória (1.000 db dolgozói részvényt osztalékelsőbbbségi jogokkal).

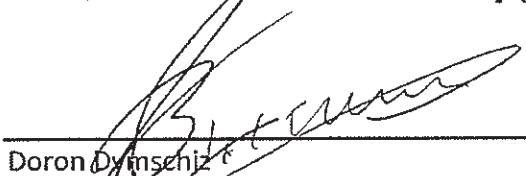
2015. április 29-én a Társaság 405 millió forint osztalék fizetéséről döntött, amelyből 44 millió forint jutott a dolgozói osztalékelsőbbbségi részvényekre és 360 millió forint a törzsrészvényekre.

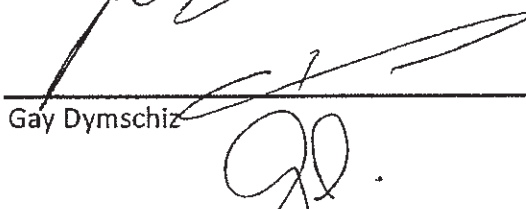
40. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése


A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2015. július 31-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2015. július 31.

A konszolidációs beszámoló aláírására jogosult személyek:


Doron Dymshitz


Gay Dymshitz


Máté Ferenc

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Társaság 2015. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó, IFRS szerint elkészített,
konszolidált auditált Éves Beszámolója és a vonatkozó könyvvizsgálói jelentés

Duna House Holding Nyrt.
és leányvállalatai
2015. december 31-i
konszolidált éves pénzügyi
kimutatásai

Független könyvvizsgálói jelentés

a Duna House Holding Nyrt. részvényesei részére

A konszolidált éves pénzügyi kimutatásokról készült jelentés

Elvégeztük a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai mellékelt konszolidált éves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves pénzügyi kimutatások a **2015. december 31-i** fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **2 951 239 ezer Ft -**, az ezen időponttal végződő évekre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **965 740 ezer Ft** nyereség-, konszolidált sajáttőke-változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő megjegyzésekből állnak.

A vezetés felelőssége a konszolidált éves pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált éves pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes konszolidált éves pénzügyi kimutatások elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk a konszolidált éves pénzügyi kimutatások véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a konszolidált éves pénzügyi kimutatások mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni a konszolidált éves pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a konszolidált éves pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a konszolidált éves pénzügyi kimutatások gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint a konszolidált éves pénzügyi kimutatások átfogó prezentálásának értékelését is.

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

Vélemény

Véleményünk szerint a konszolidált éves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: A konszolidált üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai mellékelt 2015. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásaihoz kapcsolódó, 2015. december 31-i fordulónapra vonatkozó konszolidált üzleti jelentésének a vizsgálatát.

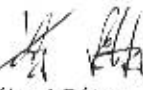
A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk a konszolidált üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó konszolidált éves pénzügyi kimutatások összhangjának megítélése. A konszolidált üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált éves pénzügyi kimutatások összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2015. évi konszolidált üzleti jelentése a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2015. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásainak adataival összhangban van.

Budapest, 2016. április 5.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Baumgartner Ferenc
Ügyvezető




Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2015. DECEMBER 31.



DUNA HOUSE®

Tartalomjegyzék

1.	4	
1.	Általános rész	8
1.1	A vállalkozás bemutatása	8
1.2	A mérlegkészítés alapja	9
2.	Számviteli politika	10
2.1	A számviteli politika lényeges elemei	10
2.1.1	A konszolidáció alapja	10
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	11
2.1.3	Árbevétel	12
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések	13
2.1.5	Értékvesztés	14
2.1.6	Immateriális javak	14
2.1.7	Goodwill	14
2.1.8	Készletek	15
2.1.9	Követelések	15
2.1.10	Pénzügyi eszközök	15
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek	16
2.1.12	Céltartalékok	17
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok	17
2.1.14	Társasági adó	18
2.1.15	Lízing	19
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	19
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek	20
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények	20
2.1.19	Osztalék	20
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye	20
2.1.21	Állami támogatások	20
2.1.22	Fordulónap utáni események	20
2.2	A számviteli politika változásai	21
2.3	Bizonytalansági tényezők	22
2.3.1	Goodwill értékvesztése	22
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	22
2.3.3	Speratív jutalékok	23
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok	23
2.3.5	Értékcsökkenés	23
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	24
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	25
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	28
4.	Befektetési célú ingatlanok	29
5.	Immateriális javak	30
6.	Goodwill	31
7.	Pénzügyi eszközök	31
8.	Halasztott adó követelések	32
9.	Vevőkövetelések	33
10.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	33

11.	Egyéb követelések.....	34
12.	Aktív időbeli elhatárolások.....	34
13.	Értékpapírok.....	35
14.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	35
15.	Jegyzett tőke és eredménytartalék.....	35
16.	Hosszú lejáratú hitelek.....	37
17.	Halasztott adó kötelezettségek.....	38
18.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	38
19.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök.....	38
20.	Szállítói kötelezettségek.....	39
21.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	39
22.	Egyéb kötelezettségek.....	40
23.	Passzív időbeli elhatárolások.....	41
24.	Árbevétel.....	41
25.	Egyéb működési bevételek.....	43
26.	Anyagköltségek.....	43
27.	Eladott áruk és szolgáltatások.....	44
28.	Igénybevett szolgáltatások.....	44
29.	Személyi jellegű ráfordítások.....	45
30.	Egyéb működési ráfordítások.....	45
31.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	45
32.	Pénzügyi műveletek ráfordításai.....	46
33.	Jövedelemadók.....	46
34.	Egy részvényre jutó eredmény.....	47
35.	Szegmensinformációk.....	48
36.	Kockázatkezelés.....	51
37.	Pénzügyi instrumentumok.....	54
38.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	55
39.	Mérlegfordulónap utáni események.....	55
40.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	56

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2015. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2015.12.31.</u>	<u>2014.12.31.</u>
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	4	52.665	14.358
Befektetési célú ingatlanok	5	1.323.536	-
Ingatlanok	3	469.009	589.342
Gépek és berendezések	3	46.679	101.563
Goodwill	6	18.500	18.500
Pénzügyi eszközök	7	48.119	97.588
Halasztott adókövetelések	8	15.134	11.745
Éven túli eszközök összesen		<u>1.973.642</u>	<u>833.096</u>
Forgóeszközök			
Készletek		8.494	4.988
Vevőkövetelések	9	76.126	93.704
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	10	-	139.394
Egyéb követelések	11	40.913	15.785
Tényleges jövedelemadó követelések		23.915	124
Aktív időbeli elhatárolások	12	412.402	299.036
Értékpapírok	13	-	351.585
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	14	415.747	266.751
Forgóeszközök összesen		<u>977.597</u>	<u>1.171.367</u>
Eszközök összesen		<u>2.951.239</u>	<u>2.004.463</u>
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	15	153.050	150.000
Tőketartalék	15	9.479	-
Eredménytartalék	15	1.525.238	968.722
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		<u>1.687.767</u>	<u>1.118.722</u>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		-	27
Saját tőke összesen:		<u>1.687.767</u>	<u>1.118.749</u>
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	16	495.155	220.898
Halasztott adó kötelezettségek	17	39.026	18.036
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	18	9.597	13.240
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		<u>543.778</u>	<u>252.174</u>
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	19	114.000	35.583
Szállítói kötelezettségek	20	35.233	11.555
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	21	11.031	170.238
Egyéb kötelezettségek	22	240.884	214.509
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		25.747	10.261
Passzív időbeli elhatárolások	23	292.799	191.394
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		<u>719.694</u>	<u>633.540</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen		<u>2.951.239</u>	<u>2.004.463</u>

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2015	2014
Értékesítés nettó árbevétele	24	2.833.371	2.286.704
Egyéb működési bevétel	25	232.193	106.635
Bevételek összesen		3.065.564	2.393.339
Anyagköltségek	26	35.240	29.572
Eladott áruk és szolgáltatások	27	732.309	642.961
Igénybevett szolgáltatások	28	752.768	548.858
Személyi jellegű ráfordítások	29	298.159	228.690
Értékcsökkenés és amortizáció	3,5	73.900	41.306
Egyéb működési ráfordítások	30	62.330	113.644
Működési költségek		1.954.706	1.605.031
Működési eredmény		1.110.858	788.308
Pénzügyi bevételek	31	17.930	51.743
Pénzügyi ráfordítások	32	(7.450)	(3.896)
Adózás előtti eredmény		1.121.338	836.155
Jövedelemadók	33	(155.598)	(100.768)
Adózott eredmény		965.740	735.387
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		965.740	735.387
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		967.197	733.830
Külső tulajdonosra jutó rész		(1.457)	1.557
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	34		
Alap		300	230
Hígított		300	230

A 8-56. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2015. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konzolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2013. december 31-én	3.000	-	662.519	665.519	870	666.389
Osztalék			(300.000)	(300.000)	(2.400)	(302.400)
Tőkeemelés	147.000		(147.000)	-		-
Teljes átfogó jövedelem			733.830	733.830	1.557	735.387
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel			19.373	19.373		19.373
Egyenleg 2014. december 31-én	150.000	-	968.722	1.118.722	27	1.118.749
Osztalék			(405.000)	(405.000)	-	(405.000)
Tőkeemelés	3.050	9.479	(1)	12.528		12.528
Teljes átfogó jövedelem			967.197	967.197	(1.457)	965.740
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel			(5.680)	(5.680)	1.430	(4.250)
Egyenleg 2015. december 31-én	153.050	9.479	1.525.238	1.687.767	-	1.687.767

A 8-56. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2015	2014
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	965.740	735.387
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	73.900	41.306
Halasztott adó	17.600	1.838
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(183.038)	-
Működő tőke változásai		
Készletek változása	(3.506)	9.984
Vevő és egyéb követelések változása	108.051	200.847
Aktív időbeli elhatárolások változása	(113.367)	(70.286)
Szállítók változása	23.678	(15.672)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	(125.962)	194.942
Passzív időbeli elhatárolások változása	101.406	(3.794)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	864.502	1.094.552
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok és immateriális javak (beszerzése)	(1.027.295)	(565.884)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(1.027.295)	(565.884)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	352.675	256.481
Tőkebefizetés	12.529	-
Értékpapír értékesítés / (vásárlás)	351.585	(351.585)
Osztalék fizetése	(405.000)	(302.400)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	311.789	(397.504)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	148.996	131.164
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	266.751	135.587
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	415.747	266.751

A 8-56. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás 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 cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 139 ponton, több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére.

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.

A Duna House Holding Nyrt. 45.74%-os tulajdonosa 2015. december 31-én, 2014. december 31-én 100%-os tulajdonosa a Medasev Int. (Cyprus) Ltd. (korábbi nevén: Duna House Int. (Cyprus) Ltd., címe: 106-108 Ermou Street Stoa G.I Kizi Block Ermou, Flat 110 6022 Larnaca, Cyprus, regisztrációs száma: HE203598)

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2015. december 31-én	Tulajdoni hányad 2014. december 31-én
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	45.74%	100.00%
Medasev Holding Kft.	52.27%	-
Magánszemélyek	1.96%	-
Dolgozói részvények	0.03%	-

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság látja el.

1.2 A mérlegkészítés alapja

i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2016. április 5.-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2015. december 31-éig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

Az anyavállalat a nem konszolidált éves beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint készíti. E törvény egyes előírásai eltérnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltaktól. Annak érdekében, hogy a nemzetközi konszolidált beszámoló összhangban legyen a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Sztenderdekkel, bizonyos módosításokat kellett végrehajtani a Csoport magyar konszolidált beszámolóján.

A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható. A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra, melyek az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőkön alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló a Duna House Holding Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzésekori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került. A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól

eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg figyelembe véve a lenti megjegyzéseket. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességű elszámolása. Előbbi alakulására a piaci változások nagyobb hatást gyakorolnak, míg az utóbbiak stabilabb bevételi forrásnak tekinthetők - mivel azok hosszútávú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok).

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg: szerzési és fenntartási jutalékra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnereként némileg különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját tekintve), de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlannal fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. A fenntartási jutalék utolsó részletének esedékessége nem határozható meg a szerzési jutalék megnyílásától számított második év, a tíz évet meghaladó futamidő esetén a futamidő egyötödének leteltét megelőző időpontra. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmében. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány elkopásának ütemét, és folyamatosan beülteti a tényleges adatokat a modellbe.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott, illetve nullára leírt, használaton kívüli eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	17-50 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

2.1.5 Értékvesztés

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.6 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év
--	--------

2.1.7 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

2.1.8 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg.

2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

2.1.10 Pénzügyi eszközök

Az IAS 39 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök az alábbi négy csoportba sorolhatók: nyereséggel vagy veszteséggel szemben valós értéken értékelt ("kereskedési célú") pénzügyi eszközök, kölcsönök és követelések, lejáratig tartott befektetések és értékesíthető pénzügyi eszközök. A pénzügyi eszközök megjelenítésekor azok kezdeti értékelése valós értéken történik. A fenti kategóriák közül a Csoport az értékesíthető pénzügyi eszközök kategóriát nem alkalmazza.

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúnak" vagy "értékesíthetőnek" minősülnek, valós értéken kerülnek értékelésre, a kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra, az értékesíthető értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség pedig a saját tőke különálló elemeként jelenik meg, amíg a befektetés értékesítésre vagy más módon kivezetésre nem kerül a könyvekből, vagy amíg az adott befektetésen értékvesztést el nem számolnak, amely időpontban a saját tőkében elszámolt halmozott nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

A Csoport minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége. Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszaírásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámla hitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IAS 39 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségeket a Csoport a következő kategóriákba sorolja: eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek, kölcsönök és hitelek és fedezeti elszámolási célú fedezeti instrumentumok. Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Csoport kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített. A kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek közé azok a kötelezettségek tartoznak, amelyeket elsősorban a rövid távú árfolyammozgásokból várható nyereség miatt vásárolt a Csoport. Ebbe a kategóriába tartoznak még azok a határidős ügyletek, amelyek nem minősülnek hatékony fedezeti instrumentumnak.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a

pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

2.1.12 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelmek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnak, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

2.1.13 Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem értékesítés, vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás. A cégcsoportnál a befektetési ingatlanokat elsősorban hosszútávú tőkenövekedési céllal tartják.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a cégcsoport, a valós érték változásából származó különbségeket a tárgyévi eredmény terhére/javára számolja el az egyéb működési bevétellel szemben. A befektetési célú ingatlanoknak nincsen terv szerinti értékcsökkenése.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében, vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A valós érték változásából eredő nyereség nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek. A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

2.1.14 Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparüzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak ítéli meg.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.15 Lízing

Pénzügyi lízingről beszélünk abban az esetben, amikor a lízing feltételei szerinti, az eszközbirtoklásból származó összes kockázat és költség a lízingbe vevőt terheli. Minden egyéb lízing operatív lízingnek minősül.

Pénzügyi lízing estén a Vállalatcsoport által lízingelt eszközök a Csoport eszközeinek minősülnek és megszerzési, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzési piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl - annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen -, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Csoport eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembe vételével történik.

Az egy részvényre jutó hígtott eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígtásra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2015. december 31-ére, sem 2014. december 31-ére végződő időszakban nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígtaná.

2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.18 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbség közvetlenül a tőketartalékban kerül elszámolásra.

2.1.19 Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

2.1.21 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

2.1.22 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2015. december 31-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

Meglévő standardok módosításai, értelmezései és új standardok, amelyek még nem hatályosak, és amelyeket a Csoport hatálybalépésük előtt nem alkalmaz

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés (hatályos 2018. január 1-től)

A standard új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és értékvesztésével kapcsolatban. Az IFRS 9 standard alkalmazása várhatóan hatással lesz a Csoport pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését valószínűleg nem befolyásolja majd. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolásai (hatályos 2018. január 1-től)

Az IASB 2014. május 28-án új standardot bocsátott ki az ügyfelekkel kötött szerződésekből származó árbevétel elszámolásáról. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új bevételi standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 18 Bevételek és az IAS 11 Beruházási szerződések jelenlegi szabályozását a bevételek elszámolása terén. Az új standard szerint a vállalatok egy „ötlépcsős modellt” alkalmaznak annak meghatározására, hogy mikor és milyen összegben jelenítsék meg az árbevételt. A modell szerint a bevételt úgy kell megjeleníteni, hogy az kifejezze az „ígért” termék vagy szolgáltatás átruházását, olyan összegben, amelyre a vállalat a várakozásai szerint jogosult lesz. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

IFRS 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-től)

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

2015-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2015. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.6. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2015. december 31-én 75.850 eFt, 2014. december 31-én 81.724 eFt. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

2.3.3 Speratív jutalékok

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.3. pontban leírtaknak megfelelően. A speratív jutalékok becslésénél a Csoport több változót is figyelembe vesz, melyek változása becslési bizonytalanságokat jelent. A speratív jutalékokra vonatkozóan kimutatott követelés a konszolidált mérlegben 2015. december 31-én 184.870 eFt, 2014. december 31-én 150.304 eFt. A speratív jutalékok becsléséhez használt változók felülvizsgálatára minden beszámoló készítésénél kerül sor.

2.3.4 Befektetési célú ingatlanok

A Csoport a befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli, mely valós érték a legjobb becslés az egyedi befektetési célú ingatlanokra vonatkozóan. Az ingatlanárak volatilitásának, a piaci kereslet/kínálat változékonyságának függvényében a befektetési célú ingatlanok valós értéke jelentősen változhat. A valós érték meghatározásához a Csoport értékbecslőt alkalmaz, valamint az iparági jelentős tapasztalatából fakadó ismereteit is felhasználja.

2.3.5 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2015. december 31-ével végződő időszakra 73.900 eFt, a 2014. december 31-ével végződő évre 41.306 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

címe:		2015	2014
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 Brokerage Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	60%
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. (GDD Properties Kft.)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hungary Real Estate Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	100%
Investment House Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	55%
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 Nyrt. (**)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Home Line Center Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-

(*) A Home Line Center Kft. 2015-ben került megszerzésre.

(**) Az Impact Alapkezelő Nyrt. 2015. évi alapítású leányvállalat.

2015-ben a Hungary Real Estate Center Kft. beolvadt a Hitel Centrum Kft-be, a Duna House Brokerage Kft. beolvadt a REIF 2000 Kft-be.

A Home Line Center Kft. megszerzése a következő módon történt:

Azonosítható eszközök és kötelezettségek nettó értéke:	44.324 eFt
Felvásárlással érintett nettó eszközök %-a:	100%
Felvásárlással érintett nettó eszközök értéke:	47.324 eFt
Felvásárlási ár:	55.000 eFt
Többlet:	7.676 eFt

Mivel a leányvállalat kapcsolt felektől került megszerzésre, így a többletérték nem goodwillként került felvételre, hanem az eredménytartálékot csökkentette.

2015 második félévében az Investment House Kft-ben való részesedés értékesítésre került. Az értékesítésen nem keletkezett eredmény.

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

A leányvállalat a Duna House Franchise Hálózatának üzemeltetésével foglalkozik. Legfontosabb célja új franchise partnerek szerződtetése, valamint meglévő partnereinek megtartása és magas szintű üzleti támogatása. A vállalat a Franchise Hálózathoz csatlakozó franchise partnereknek hozzáférést biztosít egy jól átgondolt és formalizált rendszerhez, mely elismert márkanevet, egységes arculatot, know-how-t és támogatást nyújt értékesítés, marketing, informatika és a működés egyéb területein.

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

Duna House Franchise Hálózat legnagyobb franchise partnere, mely jelenleg 16 irodát működtet. A Duna House cégcsoport stratégiájában fontos a saját irodák működtetése, mely nagyban hozzájárul ahhoz, hogy valós képet kapjunk az ingatlanpiac helyzetéről és segít az ingatlanpiaci innovációk, igények feltérképezésében és azok Hálózati bevezetésében.

2.4.1.3 Hitel Centrum Kft.

A Cégcsoport pénzügyi közvetítéssel foglalkozó leányvállalata, mely a hitelintézetekkel kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. A Hitel Centrum Kft. fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési és a lakástakarék pénztári termékek közvetítése. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos tanácsadást és a teljeskörű ügyintézés. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazzák.

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

A pénzügyi szolgáltatások közvetítése keretében ez a vállalat végzi a biztosítások közvetítését.

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

A Duna House Projekt tradicionálisan új építésű ingatlanok közvetítésére helyezte a hangsúlyt és arra specializálódott, hogy ingatlanfejlesztők számára nyújtson teljes körű elemzési, előkészítési és projekt értékesítési szolgáltatásokat. A piaci igényeknek megfelelően 2011-től, a fő tevékenység mellett, egyre nagyobb fókuszba kerül az ún. „banki ingatlan” tevékenység.

A DH Projekt számos pénzintézetnek segít értékesíteni egyrészt saját ingatlan portfólióját, valamint a pénzintézettel és az adóssal együttműködve közreműködik – közös értékesítésben –, olyan ingatlanok eladásában, melyeknél az adós nehezen vagy egyáltalán nem tudja törleszteni felvett hitelét.

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

A Duna House Értékbecslő Kft. 2009-ben alakult vállalkozás, mely a pénzügyintézetek és más piaci szereplők részére közvetít ingatlan értékbecslési szolgáltatást. A Duna House Értékbecslő Kft. az esetek többségében szervezési és minőségbiztosítási feladatokat lát el, míg az értékbecslési tevékenységet az ingatlanközvetítő hálózattól független szakemberek alvállalkozóként végzik.

2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

A Csoport 2011 év végén indította az energetikai tanúsító leányvállalatát. A jogszabályban kötelezővé tett tanúsítás egy újabb szolgáltatás a palettán, amellyel eladókat és bérbeadókat szolgál ki a Duna House. A tanúsító hálózat gyors és piacképes megoldást nyújt, országos lefedettségű és független szakemberekből áll.

2.4.1.8 Duna House Brokerage Kft.

A vállalkozás tevékenysége holding tevékenység, aktív üzleti tevékenységet nem végez. 2015-ben a Duna House Brokerage Kft. beolvadt a REIF 2000 Kft-be.

2.4.1.9 GDD Properties Kft.

A vállalkozás tevékenysége a 2012. és 2014. között saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele illetve bérbeadása volt. 2015-ben a cég üzleti tevékenysége megváltozott, és onnantól kezdve a SMART hálózathoz tartozó saját tulajdonban lévő franchise irodák üzemeltetésével foglalkozik. 2015-ben a társaságot átnevezték Superior Real Estate Kft-re.

2.4.1.10 Home Management Kft.

A Home Management Kft. lakáscélú ingatlanok mindenre kiterjedő kezelői tevékenységét látja el, főként külföldi ingatlantulajdonosok részére. A szolgáltatás kereteibe a következők tartoznak bele: bérbeadás, bérleti díj fizetési monitoring, behajtás, rezsikezelés, karbantartás, könyvelés és tulajdonosi érdekképviselés. A karbantartási és egyéb feladatokat a DH Csoport alvállalkozóknak szervezi ki.

2.4.1.11 Hungary Real Estate Center Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú irodák által generált hitelközvetítések technikai bonyolítása. 2015-ben a Hungary Real Estate Center Kft. beolvadt a Hitel Centrum Kft-be.

2.4.1.12 Investment House Kft.

A vállalkozás azzal a céllal került létrehozásra, hogy egy magyar bankkal kötött exkluzív szerződés keretében befektetési jegyek vásárlására irányuló tanácsadást közvetítsen. Később a banki szerződést felbontásra került, és az üzleti tevékenysége nem indult el. A cég 2015-ben egy a cégcsoporton kívüli vállalkozásnak értékesítésre került.

2.4.1.13 GDD Commercial Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, üzleti funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve bérbeadása

2.4.1.14 SMART Ingatlan Kft.

A cégcsoport ingatlanközvetítő SMART Ingatlan Franchise Hálózatának üzemeltetésével foglalkozó leányvállalata. A vállalkozás végzi többek között a franchise jogok értékesítését és hálózat működtetésével kapcsolatos feladatok koordinálását.

2.4.1.15 Home Line Center Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve bérbeadása.

2.4.1.16 Impact Alapkezelő Zrt.

A Társaság alternatív befektetési alapkezelési tevékenységet (kollektív befektetési forma számára végzett befektetéskezelési tevékenységet, valamint a kollektív befektetési forma létrehozatalához, működtetéséhez kapcsolódó feladatok ellátását) kíván végezni akként, hogy a Kbftv. egészének nem veti alá magát és rendszeres gazdasági tevékenységeként ABA-t kíván kezelni (ún. „limit alatti” ABAK).

A Társaság alapkezelési tevékenységének elsődleges célja a Magyarország területén elhelyezkedő (lakó)ingatlanokból kialakított ingatlan befektetési alap(ok) létrehozatala. A Társaság zártkörű és nyilvános ingatlanokba fektető ingatlan befektetési alapokat kíván kezelni.

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek. berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2013. december 31-én	97.054	190.083	287.137
Konzolidációs kör bővülése	590.348	4.287	594.635
Növekedés és átsorolás	2.121	75.634	77.755
Csökkenés és átsorolás	(64.826)	(38.231)	(103.057)
2014. december 31-én	624.697	231.773	856.470
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	11.866	17.792	29.658
Csökkenés és átsorolás	(138.898)	(112.831)	(251.729)
2015. december 31-én	497.665	136.734	634.399
Halmozott értékcsökkenés			
2013. december 31-én	22.057	135.902	157.959
Konzolidációs kör bővülése	17.622	2.387	20.009
Éves leírás	1.799	17.348	19.147
Csökkenés	(6.123)	(25.427)	(31.550)
2014. december 31-én	35.355	130.210	165.565
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	22.270	22.933	45.203
Csökkenés	(28.969)	(63.088)	(92.057)
2015. december 31-én	28.656	90.055	118.711
Nettó könyv szerinti érték			
2013. december 31-én	74.997	54.181	129.178
2014. december 31-én	589.342	101.563	690.905
2015. december 31-én	469.009	46.679	515.688

4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2013. december 31-én	-
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	
2014. december 31-én	-
Növekedés és átsorolás	1.140.498
Valós érték változása	183.038
Csökkenés és átsorolás	
2015. december 31-én	1.323.536
 Valós érték	
2013. december 31-én	-
2014. december 31-én	-
2015. december 31-én	1.323.536

2015-ben a Csoport néhány ingatlant átminősített saját használatból befektetési célú ingatlanok közé, melyek elsődleges tartási célja a rövid távú bérleti díj realizálás, valamint a hosszú távú tőkenövekedés. Emellett 2015-ben több befektetési céllal vásárolt ingatlan is megjelent a növekedések között.

5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2013. december 31-én	154.757
Konszolidációs kör bővülése	1.485
Növekedés és átsorolás	11.548
Csökkenés és átsorolás	-
2014. december 31-én	167.790
Konszolidációs kör bővülése	-
Növekedés és átsorolás	67.004
Csökkenés és átsorolás	(7.526)
2015. december 31-én	227.268
Halmazott értékcsökkenés	
2013. december 31-én	134.984
Konszolidációs kör bővülése	167
Éves leírás	18.281
Csökkenés	-
2014. december 31-én	153.432
Konszolidációs kör bővülése	-
Éves leírás	28.697
Csökkenés	(7.526)
2015. december 31-én	174.603
Nettó könyv szerinti érték	
2013. december 31-én	19.773
2014. december 31-én	14.358
2015. december 31-én	52.665

6. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Home Management Kft.	18.500	18.500
Goodwill összesen	<u>18.500</u>	<u>18.500</u>

A Home Management Kft profittermelő képessége alapján nincs olyan tényező, ami értékvesztés elszámolását tenné indokolttá a goodwill értékére.

7. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
PEMAK* 15221	38.036	54.925
OPUS** 138.000 kötvény	-	29.521
Kaució, óvadék	10.083	13.142
Összesen	<u>48.119</u>	<u>97.588</u>

*PEMAK: Prémium Euro Magyar Államkötvény

** OPUS: OTP Opus kötvény

8. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A halasztott adót a Csoport 10% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad.

Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor:

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Vevőkövetelések értékvesztése	5.980	8.172
Ingatlanok, gépek, berendezések	(1.966)	(2.129)
Veszteségelhatárolás	11.120	5.702
Levonható különbszet összesen	<u>15.134</u>	<u>11.745</u>
Halasztott adókövetelés összesen	<u>15.134</u>	<u>11.745</u>

9. Vevőkövetelések

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Vevőkövetelések	151.976	175.428
Vevőkövetelések értékvesztése	(75.850)	(81.724)
Összesen	<u>76.126</u>	<u>93.704</u>

10. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	-	139.394
Összesen	<u>-</u>	<u>139.394</u>

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
GDD Ingatlan Kft.	-	81.092
Duna House Int. (Cyprus) Ltd.	-	13.597
Center Reality s.r.o.	-	44.335
Egyéb magánszemélyek	-	370
Összesen	<u>-</u>	<u>139.394</u>

11. Egyéb követelések

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Egyéb követelések	40.913	15.785
Összesen	<u>40.913</u>	<u>15.785</u>

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Kaució	8.235	3.069
Adott előlegek	11.944	8.608
Egyéb követelések (adók)	16.976	4.108
Rövid lejáratú kölcsönök	3.758	-
Összesen	<u>40.913</u>	<u>15.785</u>

12. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	195.007	125.879
Költségek aktív időbeli elhatárolása	32.525	22.853
Speratív jutalék	184.870	150.304
Összesen	<u>412.402</u>	<u>299.036</u>

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Pénzügyi partnereknél némileg különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját, gyakoriságát tekintve). Általánosságban e jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék futamidejével arányban álljon a közvetítői jutalék elszámolása.

A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány ügynevezett fennmaradási rátája is.

A várható jutalékbevételek a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre a korábbi évek tapasztalati számai alapján becsülve, folyamatosan beültetve a tényleges adatokat a kalkulációs modellbe.

13. Értékpapírok

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Értékpapírok	-	351.585
Összesen	-	351.585

Az értékpapír befektetések a Raiffeisen Kamat Prémium Rövid Kötvény Alapba (RAPA) történtek. 2015-ben a RAPA értékpapír befektetések értékesítésre kerültek.

14. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Pénztárak	1.450	1.506
Bankszámla	414.297	265.245
Összesen	415.747	266.751

15. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 153.050 eFt, a Társaság alaptőkéje 3.060.000 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcvényekből áll, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű elsőbbségi részvényekből áll.

2014. decemberében a Társaság a jegyzett tőke 147.000 eFt növeléséről döntött az eredménytartalék terhére.

2015-ben a vezetői javadalmazási rendszer átalakításra került. Ennek keretében Gay és Doron Dymschiz összesen 3.000 eFt jegyzett tőke emelést hajtott végre a Duna House Holding Nyrt-ben (30.000-30.000 db törzsrészvény), 9.480 eFt árszó befizetése mellett, melynek eredményeként árszó tőkeemeléssel 12.480 eFt összeget fizettek be, melyért 60.000 db „A” sorozatú törzsrészvény került kibocsátásra.

2015-ben a Társaság elsőbbségi dolgozói részvényeket bocsátott ki 50 eFt-os névértéken, melyből 49 eFt-ot befizettek a tulajdonosok, 1 eFt-ot pedig az eredménytartalék terhére soroltak át. A dolgozói részvények a vezetői javadalmazási rendszer átalakítása érdekében került kibocsátásra. Ennek keretében létrehozásra került a dolgozói részvény kategória (1.000 db dolgozói részvényt osztlékelsőbbségi jogokkal).

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztlékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztlékfizetést rendel el, az osztlékelsőbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvényt megelőzően jogosítanak osztlékre.

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

A dolgozói részvényekhez fűződő osztlékelsőbbségi jog nem kumulatív.

Mivel a Társaság által kibocsátott dolgozói részvények már a 2014. december 31-i időszakra vonatkozó konszolidált éves beszámolóban elfogadott adózás utáni eredmény 6%-ára is vonatkozik, ezért az elsőbbségi részvényekhez kapcsolódó maximálisan fizetendő osztlék az EPS számításánál figyelembe vételre került.

2015-ben 405.000 eFt osztlék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2014. évi konszolidált IFRS eredmény 6%-ának megfelelő összeg (44.123 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 360.877 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztlék.

A dolgozói részvények utáni osztlék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

16. Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Raiffeisen hitel (FHB hitel)	113.963	220.898
Raiffeisen hitel II.	381.192	-
Összesen	<u>495.155</u>	<u>220.898</u>

A korábbi FHB hitel a 2014-ben a konszolidációs körbe bekerülő GDD Commercial Kft. kötelezettsége, amely 2015. júniusában refinanszírozásra került, és az új finanszírozó bank a Raiffeisen Bank Zrt, és a kölcsönre 150.000 eFt-os keretet biztosított. A hitel lejáratára 2021. augusztus 17-e, negyedéves tőke és kamatfizetési törlesztésekkel. A hitelt 2,5%-os kamat terheli.

A Raiffeisen (régi FHB) hitel törlesztési terve a következő:

	<u>Törlesztési terv</u>
2017	24.000
2018	24.000
2019	24.000
2020	24.000
2020 után	17.963
Összesen	<u>113.963</u>

2015. június 2-án a cégcsoport a Raiffeisen Bank Zrt-vel egy 1.000.000 eFt összegű kölcsönkeretről szóló szerződést írt alá (Raiffeisen II. kölcsön). A szerződés feltételeként a Csoport vállalta, hogy kizárólagos számlavezetéssel bízza meg a folyósítót, valamint ingatlanjaira jelzálogot jegyeztet be a bank javára. 2015. december 31-ig ebből 471.192 eFt lehívására került sor.

A kölcsön lejáratára 2022. február 25.. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

További feltételek között szerepel, hogy a Csoport vállalja, hogy a hitel fennállása alatt:

- az összesített hitelállomány csökkentve a pénzeszközökkel/EBITDA nem haladja meg a 2,0 egészet és
- a (csoporton kívüli) kapcsolt vállalatoknak nyújtott finanszírozás együttes összege nem haladhatja meg a Csoport saját tőkéjének 35%-át, de ezen finanszírozás nem haladhatja meg az évi 100.000 eFt-ot, és
- a konszolidált saját tőke összege nem csökken 600.000 eFt alá, és
- a hitelszerződés hatályba lépését követő bármely 12 hónapos időtartam alatt az IFRS konszolidált adózás utáni eredmény 50%-át meghaladóan csak a bank előzetes írásbeli hozzájárulása után szavazhat meg osztalékot, amennyiben a saját tőke/mérlegfőösszeg mutató a tervezett osztalék kifizetése után is eléri a 25%-ot.

A hitelek fedezetét az finanszírozott ingatlanokra terhelt jelzálogjog biztosítja.

17. Halasztott adó kötelezettségek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Értékcsökkenés	20.718	-
Veszteségelhatárolás	(2.272)	-
Értékvesztés	(1.604)	-
Konszolidációs módosítások miatt	22.184	18.036
Összesen	<u>39.026</u>	<u>18.036</u>

18. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Lízingek	9.597	13.240
Összesen	<u>9.597</u>	<u>13.240</u>

A Társaság autólízinggel és ügyviteli szoftverhez kapcsolódó pénzügyi lízinggel rendelkezik.

19. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Raiffeisen (FHB) hitel rövid lejáratú része	24.000	35.583
Hittelrel terhelt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek rövid lejáratú része	90.000	-
Összesen	<u>114.000</u>	<u>35.583</u>

20. Szállítói kötelezettségek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Szállítók	35.233	11.555
Összesen	<u>35.233</u>	<u>11.555</u>

21. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek	11.031	170.238
Összesen	<u>11.031</u>	<u>170.238</u>

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Duna House Int. (Cyprus) Ltd.	-	141.500
D. Dymshiz, G. Dymshiz	-	19.242
Home Line Center Kft.	-	3.796
Dolgozói osztalék előírás	11.031	-
Egyéb magánszemélyek	-	5.700
Összesen	<u>11.031</u>	<u>170.238</u>

22. Egyéb kötelezettségek

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	240.884	214.509
Összesen	<u>240.884</u>	<u>214.509</u>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek	186	22.740
Adókötelezettség	32.021	21.994
Jövedelemtartozás	9.708	7.977
Kapott letétek	1.418	5.244
Laktástulajdonosok elszámolási számla	105.490	72.479
Bérlők elszámolási számlája	75.423	8.481
Kapott kauciók	12.107	64.689
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	4.367	4.211
Egyéb	164	6.694
Összesen	<u>240.884</u>	<u>214.509</u>

A lakástulajdonosok elszámolási számláján kerül nyilvántartásra az ingatlankezelő cégnél a Társaság által kezelt lakások tulajdonosait illető pénzeszközök (pl. beszedett bérleti díjak, a tulajdonosok által elhelyezett „buffer” összegek).

A kapott kauciók soron az ingatlankezelésbe vont ingatlanok bérlésére a bérlők által kaucióként befizetett összegeket tartalmazza.

Az egyéb kötelezettségek között kimutatott tulajdonosok és lakásbérlők felé fennálló elszámolandó kauciók és letétek összegének menedzselésére a Társaság külön figyelmet fordít. Annak érdekében, hogy az összegek lejáratkor, igény vagy felmondás esetén visszafizethetővé kerülhessenek bankszámlán áll rendelkezésre a megfelelő összeg és/vagy értékpapírokba kerülnek befektetésre a leányvállalaton belül. Az azonnal visszafizetendő összegek becsült értéke a leányvállalat bankszámláján folyamatosan elérhető.

23. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2015. december 31.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	170.378	125.381
Költségek passzív időbeli elhatárolása	108.488	61.513
Kapott támogatások	13.933	4.500
Összesen	<u>292.799</u>	<u>191.394</u>

A franchise területek (általában 5 évre történő) eladásából származó bevételeket a Társaság időarányosan ismeri el bevételként. Ennek érdekében passzív időbeli elhatárolást képez, ami a bevételek passzív időbeli elhatárolása soron jelenik meg.

24. Árbevétel

Bevétel típusa	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pénzügyi termék közvetítés bevétele	1.195.881	940.763
Ingatlanközvetítés bevétele	663.874	528.177
Franchise-és szolgáltatásdíjak bevétele	415.294	340.912
Marketing díj bevétele	104.975	100.766
Ingatlankezelés bevétele	103.730	83.429
Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele	57.604	84.670
Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele	49.839	56.293
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	44.794	47.065
Értékbecslés árbevétele	74.907	33.028
Oktatások, képzések bevétele	28.067	21.664
Értékesítés támogatás bevétele	30.341	18.802
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	24.057	16.668
Biztosítás közvetítés bevétele	14.309	14.467
Bérleti díj bevétel	25.699	-
Végösszeg	<u>2.833.371</u>	<u>2.286.704</u>

Legnagyobb mértékben (255m HUF-tal) a pénzügyi termékközvetítés árbevétele növekedett köszönhetően a lakossági jelzáloghitel piac fellendülésének. A saját irodák ingatlanközvetítési bevétele 136m HUF-tal (26%-kal) növekedett 2014-hez képest, míg a franchise rendszerből származó franchise és szolgáltatási díjak 22%-kal, 74m HUF-tal növekedtek. Ez a három árbevételkategória - hasonlóan a 2014. évhez – továbbra is a Csoport bevételének 80%-át adja. A befektetési ingatlan állományon a Csoport el kezdett bérleti díj bevételt realizálni.

Pénzügyi termék közvetítés árbevétele:

A hazai banki termékek (különösképpen a lakossági jelzáloghitelek) közvetítési díjait foglalja magában. A franchise hálózat tagjai mellett az együttműködő partnerek is bővítik az értékesítési pontok számát.

Ingatlanközvetítés bevétele: A DH csoport jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House és Smart hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevételek ezekben az irodákban realizálódnak. A jutalékok mértéke figyelembe veszi az ingatlan típusát, értékét, elhelyezkedését, valamint a szerződésekben foglalt szolgáltatási szintet. A franchise működési koncepció értelmében a csoport érdekeltségi körébe tartozó ingatlanirodák elsődleges bevételi forrása.

Franchise-, és szolgáltatási díjak bevétele:

A Duna House és a Smart hálózat franchise partnerei által fizetett havi díj. Mértéke egységesen szabályozott a partnerek részére. A kondíciókat hosszú távú (tipikusan 5 éves) szerződések biztosítják. A franchise díj jogdíj jellegű, a DH csoport által birtokolt és felépített márkák, know-how használatának az ellenértéke. A szolgáltatási díj pedig biztosítja a hálózat számára a zavartalan működéshez szükséges eszközöket, funkciókat (IT és CRM rendszer, panaszkezelés, szabályozások és ellenőrzések, stb.)

Marketingdíj bevétel:

Ez a havi, folyamatos bevételtípus a hálózat marketing tevékenységének finanszírozását biztosítja. Mértéke egységesen szabályozott minden franchise partner részére. A marketing bevételek biztosítják a marketing stratégia megvalósítását, a piackutatásokat és hozzá kapcsolódó rendszeres elemzéseket, továbbá a csoportszintű megjelenéseket, hirdetéseket, kampányokat.

Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele : Új vagy meglévő terület értékesítése, vagy lejáró terület hosszabbítása esetén fizetendő egyszeri díj, ami a franchise partnerek hálózathoz való csatlakozásának feltétele és a könyvekben elhatárolásra kerül.

Ingatlankezelés bevétele: A bevétel alapja az ingatlanok üzemeltetéséhez kapcsolódó szolgáltatások. A hosszú távú szerződések havi átalánydíj formájában határozzák meg azt. Eseti bevételekként a bérbeadásokból származó jutalék szintén ezen árbevételcsoport részét képezik.

Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele: Jogszabályi kötelezettség, hogy az értékesítésre szánt ingatlanoknak rendelkeznie kell érvényes energetikai tanúsítvánnyal. Ezen szolgáltatás értékesítéséből származó bevételt értjük ide.

Értékbecslés árbevétele:

A cégcsoportban szintén önálló egység keretein belül működő szolgáltatás bevétele kerül kimutatásra. Az ügyfélkör jelentős része hitelintézetek, az árbevétel döntő részét képezik.

Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.): A franchise partnerek és a leányvállalatok részére a DH által központilag beszerzett áruk és szolgáltatások (pl. bérlemények, marketing eszközök, PR események, rendezvények, stb.) továbbszámlázását tartalmazza ez az árbevétel csoport.

Bérleti bevétele:

A cégcsoport befektetési céllal vásárol és értékesít ingatlanokat. Az ingatlan értékesítés és bérleti díj bevétel hektikus mozgása a GDD Commercial Kft. konszolidációs körben betöltött szerepének (ki- és bekerülésének) köszönhető.

25. Egyéb működési bevételek

	2015	2014
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	6.276	70.346
Követelések értékvesztésének visszairása	13.873	19.297
Kapott támogatások	12.000	830
Befektetési célú ingatlan átértékelése	183.037	-
Káresemény	5.360	-
Egyéb	11.647	16.162
Összesen	232.193	106.635

26. Anyagköltségek

	2015	2014
Üzemanyag	5.590	5.657
Közműdíjak	4.672	12.248
Irodaszerek	15.576	11.667
Karbantartási költségek	9.402	-
Összesen	35.240	29.572

27. Eladott áruk és szolgáltatások

	2015	2014
Pénzügyi termék közvetítés költsége	502.022	417.500
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	112.156	67.464
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	82.950	77.796
Iroda bérleti díj továbbszámlázása	-	50.544
Energetikai tanúsítvány díjak	2.611	-
Értékbecslői díjak	32.570	29.657
Összesen	732.309	642.961

28. Igénybevett szolgáltatások

	2015	2014
Bérleti díj, közös költség	131.832	117.405
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	164.182	135.668
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	110.961	91.000
Hirdetés-, reklám	75.630	74.172
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	10.575	22.314
IT üzemeltetés költsége	17.368	22.411
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	58.708	36.351
IPO szakértői díjak	113.871	-
Ügyvédi díjak	7.175	15.364
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	13.346	12.442
Telefon-, kommunikációs költségek	14.963	11.439
Értékbecslés közvetlen költsége	12.434	-
Szakmai szolgáltatási díjak	5.394	-
Bankköltség	16.329	10.292
Végösszeg	752.768	548.858

29. Személyi jellegű ráfordítások

	2015	2014
Béreköltség	183.003	135.422
Egyéb személyi jellegű juttatások	55.493	47.936
Járulékok	59.663	45.332
Összesen	298.159	228.690
Átlagos statisztikai létszám	56	45

A létszám-bővülés és személy jellegű ráfordítások növekedésének fő oka a Smart hálózat, és az Impact Alapkezelő Nyrt. elindítása volt.

30. Egyéb működési ráfordítások

	2015	2014
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	6.301	68.829
Bírságok	1.089	-
Követelések értékvesztése	8.857	12.833
Behajthatatlan követelések leírása	4.519	8.039
Adók	14.603	14.127
Káresemény	5.396	-
Egyéb	21.565	9.352
Összesen	62.330	113.644

31. Pénzügyi műveletek bevételei

	2015	2014
Értékpapír nyeresége	441	13.509
Kapott kamatok	1.427	32.236
Árfolyamnyereség	16.062	5.998
Összesen	17.930	51.743

32. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fizetett kamatok	5.098	2.681
Árfolyamveszteség	2.352	1.215
Összesen	<u>7.450</u>	<u>3.896</u>

33. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Társasági adó	91.364	67.952
Halasztott adó	19.334	2.523
Iparűzési adó	44.900	30.293
Összesen	<u>155.598</u>	<u>100.768</u>

A csoportszintű tárgyévi társasági adó az adózandó nyeresége alapján került meghatározásra. A társasági adó kulcsa 10% éves 500 millió forint adózás előtti eredmény alatt, és 19% az 500 millió forintos szintet meghaladó eredményre vonatkozóan.

Az adó levezetése a következő volt:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Adózás előtti eredmény	1.121.338	836.155
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 10%	112.134	83.362
Iparűzési adó	44.900	30.293
Állandó különbségek	<u>(1.436)</u>	<u>(12.887)</u>
Jövedelemadók összesen	<u>155.598</u>	<u>100.768</u>

34. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészesvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	965.740	735.387
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(47.600)	(44.123)
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	918.140	691.264
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.060	3.000
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	300	230

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2015-ben, sem 2014-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

35. Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatótanács tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment a pénzügyi kimutatás összeállításakor.

A DH tevékenységei mentén öt szegmenst lehet elkülöníteni:

- (1) a franchise szegmens, amely a Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata.
- (2) a saját iroda üzemeltetés szegmens: a Duna House és Smart Ingatlan márkák alatt üzemeltetett saját irodák révén a Társaság tulajdonolja Magyarország egyik vezető ingatlanközvetítő hálózatát.
- (3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára
- (4) a kapcsolódó szolgáltatások értékesítése szegmens: ezek a kiegészítő szolgáltatások elsősorban ingatlanértékesítéshez kapcsolódnak. Független partnerek közreműködésével energia tanúsító szolgáltatást nyújt lakásokat értékesítő ügyfelei részére, valamint pénzügyi intézetek és más piaci szereplők részére nyújt ingatlan értékbecslési szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó ügyfelei részére Home Management márkanév alatt ingatlankezelési tevékenységet is végez.
- (5) az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat. A jelenlegi kedvező piaci környezetben a Társaság szándékai szerint az ingatlanbefektetési tevékenység az eddigieknél nagyobb hangsúlyt fog kapni.

A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. Az egyéb és kiszűrések tartalmazzák a központi szolgáltatások hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2015. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2015. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	50 270	189	0	1 098	0	1 107	52 665
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 323 536	0	1 323 536
Ingatlanok	0	0	12 457	2 169	453 996	388	469 009
Gépek és berendezések	20 781	2 205	12 217	685	832	9 958	46 679
Vevőkövetelések	42 767	984	29 938	7 065	7	-4 635	76 126
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	281 259	799 533	190 437	263 753	161 108	-712 865	983 226
Eszközök összesen	395 077	802 912	245 049	275 868	1 939 478	-707 145	2 951 239
Szállítók	33 841	9 593	17 573	1 238	3 851	-30 863	35 233
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	407 641	608 403	216 477	264 160	1 348 480	-1 616 921	1 228 239
Kötelezettségek összesen	441 482	617 996	234 050	265 397	1 352 331	-1 647 783	1 263 472
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	678 509	1 230 180	681 202	232 932	25 621	-15 074	2 833 371
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	163 778	54	52 578	3 394	60 805	-280 609	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	842 287	1 230 234	733 781	236 326	86 427	-295 683	2 833 371
Közvetlen költségek	-89 528	-623 629	-278 063	-78 931	-334	-29 461	-1 099 946
Bruttó fedezet	752 759	606 604	455 718	157 395	86 093	-325 144	1 733 424
Értécsökkenés és értékvesztés	-35 718	-640	-8 888	-1 947	-22 967	-3 739	-73 900
Közvetett működési költségek	-567 070	-117 813	-252 987	-81 409	133 624	336 989	-548 666
Működési eredmény (EBIT)	149 971	488 151	193 843	74 038	196 750	8 105	1 110 858

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2015. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2014. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	12 198	232	148	507	0	1 274	14 358
Ingatlanok	0	313	13 770	2 117	572 498	644	589 342
Gépek és berendezések	66 890	8 292	14 119	59	408	11 796	101 563
Vevőkövetelések	67 210	30 425	30 526	4 519	0	-38 977	93 704
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	256 983	543 100	287 861	231 231	79 374	-193 054	1 205 495
Eszközök összesen	403 281	582 360	346 425	238 432	652 279	-218 316	2 004 461
Szállítók	38 883	8 639	16 581	3 392	1 000	-56 941	11 555
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	374 297	425 922	300 931	228 128	470 787	-925 908	874 157
Kötelezettségek összesen	413 180	434 562	317 512	231 520	471 787	-982 849	885 712
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	594 627	961 169	533 023	191 936	6 408	-459	2 286 704
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	134 302	3	86 769	1 063	326	-222 464	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	728 929	961 172	619 792	193 000	6 734	-222 923	2 286 704
Közvetlen költségek	-58 914	-530 427	-258 004	-72 140	-326	-55 740	-975 552
Bruttó fedezet	670 015	430 745	361 788	120 860	6 408	-278 663	1 311 153
Értékcsökkenés és értékvesztés	-24 893	-2 684	-6 878	-947	-380	-5 523	-41 306
Közvetett működési költségek	-415 611	-89 010	-195 582	-63 726	-3 490	285 881	-481 538
Működési eredmény (EBIT)	229 511	339 050	159 328	56 187	2 538	1 695	788 308

36. 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 kontrolokot, 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 kitétséget 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 2015-ben, 2014-ben sem jelentős, mivel a jellemzően saját forrásból finanszírozza a tevékenységét.

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 2015. december 31-én és 2014. december 31-én.

	2015. december 31.	2014. december 31.
Vevőkövetelések	76.126	93.704
Egyéb követelések	40.913	15.785
Pénzügyi eszközök	48.119	97.588
Értékpapírok	-	351.585
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	415.747	266.751
Összesen	580.905	825.413

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 kockázattá 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.

Érzékenységi elemzés

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 igyekezik a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel elsődlegesen forintban értékesít és forintban is végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2015.12.31.	2014.12.31.
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-3 671	29 555
Adózás előtti eredmény	1 121 338	836 155
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-3 708	29 851
Adózás előtti eredmény	1 121 301	836 451
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-37</i>	<i>296</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,003%</i>	<i>0,035%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-3 855	31 033
Adózás előtti eredmény	1 121 155	837 633
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-184</i>	<i>1 478</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,016%</i>	<i>0,177%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-4 038	32 511
Adózás előtti eredmény	1 120 971	839 111
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-367</i>	<i>2 956</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,033%</i>	<i>0,353%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-3 634	29 259
Adózás előtti eredmény	1 121 375	835 860
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>37</i>	<i>-296</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,003%</i>	<i>-0,035%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-3 487	28 077
Adózás előtti eredmény	1 121 522	834 678
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>184</i>	<i>-1 478</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,016%</i>	<i>-0,177%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 125 009	806 600
Nettó kamatbevétel	-3 304	26 600
Adózás előtti eredmény	1 121 705	833 200
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>367</i>	<i>-2 956</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,033%</i>	<i>-0,353%</i>

37. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek a befektetett pénzügyi eszközök, a forgóeszközök közül a vevőkövetelések, az értékpapírok és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

2015. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	48.119	48.119
Értékpapírok	-	-
Vevőkövetelések	76.126	76.126
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	415.747	415.747
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	495.155	495.155
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	9.597	9.597
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	114.000	114.000
Lízing rövid lejáratú része	4.367	4.367
Szállítói kötelezettségek	35.233	35.233

2014. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	97.588	97.588
Értékpapírok	351.585	351.585
Vevőkövetelések	93.704	93.704
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	266.751	266.751
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	220.898	220.898
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	13.240	13.240
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	35.583	35.583
Lízing rövid lejáratú része	4.211	4.211
Szállítói kötelezettségek	11.555	11.555

A valós érték meghatározása mindkét évben a 2. szintnek megfelelő valós értéken történt.

38. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai nem részesültek javadalmazásban 2014 során. 2015-ben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 32.467 eFt javadalmazásban részesültek.

39. Mérlegfordulónap utáni események

A Társaság stratégiai céljainak megvalósítása érdekében külső tőkebevonásra készül. A tőkebevonás egyik formája a nyilvános tőzsdei kibocsátás lehet, amelyre az előkészületek folyamatban vannak.

A lakóingatlanok árának további növekedésére számítva a Társaság további jelentősebb mértékű (200m HUF feletti) beruházást hajtott végre a befektetési célú ingatlanokra vonatkozásában, amire további (100m HUF-ot meghaladó) hitelt hívott le az 1md HUF-os hitelkeretből.

Egy új törvényszabályozás értelmében a 2016. március 21-e után szerződött lakáscélú hitelek esetében a bankrendszer által a hitelközvetítőknek fizethető jutalék maximumát 2%-ban határozták meg. Ez lényeges hatással van a pénzügyi közvetítői szegmens eredményére, amit jelentős részben ellensúlyoz a hitelpiac további felfutása, a hálózati jutalékrendszer átalakítása valamint a lakástakarékpénztári termékek közvetítésére való jelentősebb fókuszálás.


Egy kormánydöntés hatására a Családi Otthonteremtési Kedvezmény lényegesen kedvezőbbé vált a lakosság számára új építésű lakások vásárlása esetén. Ezzel párhuzamosan az újépítésű lakóingatlanok ÁFÁ-ját 27%-ról 5%-ra csökkentette a Kormány. Ezek kedvező üzleti lehetőséget biztosítanak a lakóingatlanfejlesztőknek, továbbá jelentős hatással lehet az építési telkek áraira. Az üzleti lehetőség kihasználása érdekében a Társaság együttműködési megállapodást (50-50%-os joint-venture keretében) kezdeményezett építési telkek vásárlására és lakóingatlanok fejlesztésére. Ennek keretében 2016. első negyedévében több, nagyobb értékű telek megvásárlására került sor, amely több száz lakás építésére ad lehetőséget. Az együttműködés megkezdése érdekében az Investment House Kft.-t a Társaság visszavásárolta 2016. év elején.

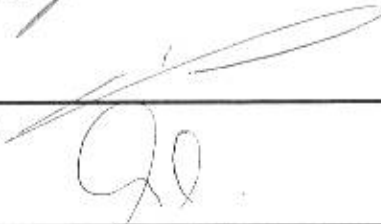
40. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2016. április 5-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2016. április 5

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

_____ 
Doron Dymschiz

_____ 
Gay Dymschiz

Máté Ferenc

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Társaság IFRS szerint elkészített 2016 első félévére vonatkozó konszolidált auditált Féléves

Beszámolója és a vonatkozó könyvvizsgálói jelentés

**Duna House Holding Nyrt. és
leányvállalatai
2016. június 30-i
konszolidált féléves pénzügyi
kimutatásai**

Független könyvvizsgálói jelentés

a Duna House Holding Nyrt. részvényesei részére

A konszolidált féléves pénzügyi kimutatásokról készült jelentés

Elvégeztük a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai mellékelt 2016. június 30-i konszolidált féléves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált féléves pénzügyi kimutatások a 2016. június 30-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **5 327 814 ezer Ft -**, az ezen időponttal végződő félévre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **934 244 ezer Ft nyereség-**, konszolidált sajáttőke-változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő megjegyzésekből állnak.

A vezetés felelőssége a konszolidált féléves pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált féléves pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes konszolidált féléves pénzügyi kimutatások elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk a konszolidált féléves pénzügyi kimutatások véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a konszolidált féléves pénzügyi kimutatások mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni a konszolidált féléves pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a konszolidált féléves pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a konszolidált féléves pénzügyi kimutatások gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint a konszolidált féléves pénzügyi kimutatások átfogó prezentálásának értékelését is.

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

Vélemény

Véleményünk szerint a konszolidált féléves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2016. június 30-án fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő félévre vonatkozó jövedelmi helyzetéről az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: A konszolidált üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai mellékelt 2016. június 30-i évi konszolidált féléves pénzügyi kimutatásaihoz kapcsolódó, 2016. június 30-i fordulónapra vonatkozó konszolidált üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk a konszolidált üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó konszolidált féléves pénzügyi kimutatások összhangjának megítélése. A konszolidált üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált féléves pénzügyi kimutatások összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2016. június 30-i konszolidált üzleti jelentése a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2016. június 30-i konszolidált féléves pénzügyi kimutatásainak adataival összhangban van.

Budapest, 2016. szeptember 9.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Baumgartner Ferenc
Ügyvezető




Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2016. JÚNIUS 30.



DUNA HOUSE[®]

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	12
2.1.3	Árbevétel	13
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.5	Értékvesztés.....	15
2.1.6	Immateriális javak	15
2.1.7	Goodwill.....	15
2.1.8	Készletek.....	16
2.1.9	Követelések	16
2.1.10	Pénzügyi eszközök	16
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek	17
2.1.12	Céltartalékok	18
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok	18
2.1.14	Társasági adó	19
2.1.15	Lízing.....	20
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	20
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	21
2.1.19	Osztalék	21
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye	21
2.1.21	Állami támogatások.....	21
2.1.22	Fordulónap utáni események.....	21
2.2	A számviteli politika változásai.....	22
2.3	Bizonytalansági tényezők	23
2.3.1	Goodwill értékvesztése	23
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés.....	23
2.3.3	Speratív jutalékok.....	24
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok	24
2.3.5	Értékcsökkenés	24
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	25
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	27
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	31
4.	Befektetési célú ingatlanok	32
5.	Immateriális javak	33
6.	Goodwill.....	34
7.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	34
8.	Pénzügyi eszközök	34
9.	Halasztott adó követelések	35
10.	Vevőkövetelések.....	36
11.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	36

12.	Egyéb követelések	37
13.	Aktív időbeli elhatárolások	37
14.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	38
15.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	38
16.	Hosszú lejáratú hitelek	40
17.	Halasztott adó kötelezettségek	41
18.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	42
19.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	42
20.	Szállítói kötelezettségek	43
21.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	43
22.	Egyéb kötelezettségek	44
23.	Passzív időbeli elhatárolások	45
24.	Árbevétel	45
25.	Egyéb működési bevételek	47
26.	Anyagköltségek	47
27.	Eladott áruk és szolgáltatások	48
28.	Igénybevett szolgáltatások	48
29.	Személyi jellegű ráfordítások	49
30.	Egyéb működési ráfordítások	49
31.	Pénzügyi műveletek bevételei	50
32.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	50
33.	Jövedelemadók	51
34.	Egy részvényre jutó eredmény	51
35.	Szegmensinformációk	52
36.	Kockázatkezelés	58
37.	Pénzügyi instrumentumok	61
38.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	62
39.	Mérlegfordulónap utáni események	62
40.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	63

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2016.06.30.</u>	<u>2015.12.31.</u>
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	4	84.977	52.665
Befektetési célú ingatlanok	5	1.645.831	1.323.536
Ingatlanok	3	509.479	469.009
Gépek és berendezések	3	57.917	46.679
Goodwill	6	832.430	18.500
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	7	481.929	-
Pénzügyi eszközök	8	67.197	48.119
Halasztott adókövetelések	9	112.820	15.134
Éven túli eszközök összesen		<u>3.792.580</u>	<u>1.973.642</u>
Forgóeszközök			
Készletek		10.456	8.494
Vevőkövetelések	10	320.237	76.126
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	11	348.553	-
Egyéb követelések	12	49.313	40.913
Tényleges jövedelemadó követelések		31.044	23.915
Aktív időbeli elhatárolások	13	377.976	412.402
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	14	397.655	415.747
Forgóeszközök összesen		<u>1.535.234</u>	<u>977.597</u>
Eszközök összesen		<u>5.327.814</u>	<u>2.951.239</u>

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	Melléklet	2016.06.30.	2015.12.31.
Saját tőke			
Jegyzett tőke	15	153.050	153.050
Tőketartalék	15	9.479	9.479
Átváltási tartalék		(5.913)	-
Eredménytartalék	15	2.217.795	1.525.238
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		2.374.411	1.687.767
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		-	-
Saját tőke összesen:		2.374.411	1.687.767
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	16	904.373	495.155
Halasztott adó kötelezettségek	17	103.913	39.026
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	18	17.723	9.597
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		1.026.009	543.778
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	19	477.880	114.000
Szállítói kötelezettségek	20	89.267	35.233
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	21	620.054	11.031
Egyéb kötelezettségek	22	282.332	240.884
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		21.882	25.747
Passzív időbeli elhatárolások	23	435.979	292.799
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1.927.394	719.694
Kötelezettségek és saját tőke összesen		5.327.814	2.951.239

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2016.01.01- 2016.06.30.	2015.01.01- 2015.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	24	2.003.282	1.341.090
Egyéb működési bevétel	25	149.696	51.893
Bevételek összesen		2.152.978	1.392.983
Anyagköltségek	26	26.643	21.962
Eladott áruk és szolgáltatások	27	568.225	328.510
Igénybevett szolgáltatások	28	708.985	355.902
Személyi jellegű ráfordítások	29	194.173	140.056
Értékcsökkenés és amortizáció	3,5	37.264	34.580
Egyéb működési ráfordítások	30	67.183	26.525
Működési költségek		1.602.473	907.535
Működési eredmény		550.505	485.448
Pénzügyi bevételek	31	72.163	17.751
Pénzügyi ráfordítások	32	(32.568)	(7.795)
Tőkemódszerrel értékelt részesedések eredménye	7	480.929	-
Adózás előtti eredmény		1.071.029	495.404
Jövedelemadók	33	(130.872)	(73.200)
Adózott eredmény		940.157	422.204
Egyéb átfogó jövedelem		(5.913)	-
Teljes átfogó jövedelem		934.244	422.204
Teljes átfogó jövedelemből:			
Anyavállalatra jutó rész		934.244	423.661
Külső tulajdonosra jutó rész		-	(1.457)
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	34		
Alap		300	132
Hígtótt		300	132

A 9-60. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2014. december 31-én	150.000	-	968.722		1.118.722	27	1.118.749
Osztalék			(405.000)		(405.000)	-	(405.000)
Tőkeemelés	3.050	9.479	(1)		12.528		12.528
Teljes átfogó jövedelem			967.197		967.197	(1.457)	965.740
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel			(5.680)		(5.680)	1.430	(4.250)
Egyenleg 2015. december 31-én	153.050	9.479	1.525.238	-	1.687.767	-	1.687.767
Osztalék			(247.600)		(247.600)		(247.600)
Teljes átfogó jövedelem			940.157	(5.913)	934.244		934.244
Egyenleg 2016. június 30-án	153.050	9.479	2.217.795	(5.913)	2.374.411	-	2.374.411

A 9-60. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2016.01.01- 2016.06.30.	2015.01.01- 2015.06.30.
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	940.157	422.204
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	37.264	34.580
Halasztott adó	(32.799)	5.202
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(100.406)	(19.746)
Tőke módszerrel való értékelés	(480.929)	-
Működő tőke változásai		
Készletek változása	(1.963)	(2.993)
Vevő és egyéb követelések változása	(608.190)	114.870
Aktív időbeli elhatárolások változása	34.427	(139.369)
Szállítók változása	54.034	32.229
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	650.972	42.362
Passzív időbeli elhatárolások változása	143.179	30.364
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	635.746	519.703
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok és immateriális javak (beszerzése)	(339.993)	(321.606)
Részesedések beszerzése	(839.342)	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(1.179.335)	(321.606)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	773.097	71.145
Tőkebefizetés	-	49
Értékpapír értékesítés / (vásárlás)	-	351.537
Osztalék fizetése	(247.600)	(405.000)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	525.497	17.731
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	(18.092)	215.828
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	415.747	266.751
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	397.655	482.579

A 9-60. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás 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 cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 139 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 székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

A Duna House Holding Nyrt. 42.75%-os tulajdonosa a Medasev Int. (Cyprus) Ltd. (korábbi nevén: Duna House Int. (Cyprus) Ltd., címe: 106-108 Ermou Street, Stoa G.I Kizi Block Ermou, Flat 110 6022 Larnaca, Cyprus, regisztrációs száma: HE203598)

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2016. június 30-án	Tulajdoni hányad 2015. december 31-én
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	42.75%	45.74%
Medasev Holding Kft.	52.27%	52.27%
Magánszemélyek	0.14%	1.96%
MKC Investment Sp.z.o.o.	2.99%	-
Dolgozói részvények	1.85%	0.03%
Összesen:	100%	100%

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság látja el.

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. Ennek a stratégiának a jegyében, a korábbi csehországi zöldmezős beruházás után, 2016 áprilisában felvásárolta a lengyel Metro House Csoportot, amely Lengyelország meghatározó ingatlanértékesítő franchise hálózatával rendelkezik. A Duna House Csoport a magyarországi tapasztalatokat felhasználva, a lengyel piaci sajátosságok figyelembevételével fokozatosan alakítja ki a Metro House franchise rendszer teljeskörű támogatási spektrumát. A következő 1-2 évben organikusan tovább kívánja építeni a lengyelországi és csehországi tevékenységet, majd ezt követően új piacok felé vagy a már meglévő piacokon belüli további akvizíciókon keresztül, megfelelő célpontok felvásárlásával kívánja piaci jelenlétét erősíteni.

1.2 A mérlegkészítés alapja

i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2016. szeptember 9-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2015. december 31-éig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

Az anyavállalat a nem konszolidált éves beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint készíti. E törvény egyes előírásai eltérnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási

Standardokban (IFRS) foglaltaktól. Annak érdekében, hogy a nemzetközi konszolidált beszámoló összhangban legyen a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Sztenderdekkel, bizonyos módosításokat kellett végrehajtani a Csoport magyar konszolidált beszámolóján.

A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható. A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra, melyek az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbéli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőkön alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló a Duna House Holding Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve,

hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került. A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg figyelembe véve a lenti megjegyzéseket. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességgű elszámolása. Előbbi alakulására a piaci változások nagyobb hatást gyakorolnak, míg az utóbbiak stabilabb bevételi forrásnak tekinthetők - mivel azok hosszú távú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok).

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg: szerzési és fenntartási jutalékokra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját tekintve), de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanal fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. A fenntartási jutalék utolsó részletének esedékessége nem határozható meg a szerzési jutalék megnyílásától számított második év, a tíz évet meghaladó futamidő esetén a futamidő egyötödének leteltét megelőző időpontra. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmében. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben

leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány elkopásának ütemét, és folyamatosan beülteti a tényleges adatokat a modellbe.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott, illetve nullára leírt, használaton kívüli eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	17-50 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

2.1.5 **Értékvesztés**

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.6 **Immateriális javak**

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év
--	--------

2.1.7 **Goodwill**

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbözet a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

2.1.8 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg.

2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

2.1.10 Pénzügyi eszközök

Az IAS 39 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök az alábbi négy csoportba sorolhatók: nyereséggel vagy veszteséggel szemben valós értéken értékelt ("kereskedési célú") pénzügyi eszközök, kölcsönök és követelések, lejáratig tartott befektetések és értékesíthető pénzügyi eszközök. A pénzügyi eszközök megjelenítésekor azok kezdeti értékelése valós értéken történik. A fenti kategóriák közül a Csoport az értékesíthető pénzügyi eszközök kategóriát nem alkalmazza.

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúnak" vagy "értékesíthetőnek" minősülnek, valós értéken kerülnek értékelésre, a kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra, az értékesíthető értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség pedig a saját tőke különálló elemeként jelenik meg, amíg a befektetés értékesítésre vagy más módon kivezetésre nem kerül a könyvekből, vagy amíg az adott befektetésen értékvesztést el nem számolnak, amely időpontban a saját tőkében elszámolt halmozott nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

A Csoport minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége. Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszafírásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámla hitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IAS 39 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségeket a Csoport a következő kategóriákba sorolja: eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek, kölcsönök és hitelek és fedezeti elszámolási célú fedezeti instrumentumok. Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Csoport kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített. A kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek közé azok a kötelezettségek tartoznak, amelyeket elsősorban a rövid távú árfolyammozgásokból várható nyereség miatt vásárolt a Csoport. Ebbe a kategóriába tartoznak még azok a határidős ügyletek, amelyek nem minősülnek hatékony fedezeti instrumentumnak.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

2.1.12 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

2.1.13 Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanokként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem értékesítés, vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás. A cégcsoportnál a befektetési ingatlanokat elsősorban hosszútávú tőkenövekedési céllal tartják.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a cégcsoport, a valós érték változásából származó különbségeket a tárgyévi eredmény terhére/javára számolja el az egyéb működési bevétellel szemben. A befektetési célú ingatlanoknak nincsen terv szerinti értékcsökkenése.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében, vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A valós érték

változásából eredő nyereség nem osztható ki osztalékként a részvényeseknek. A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

2.1.14 Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparűzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak ítéli meg.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját

tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.15 Lízing

Pénzügyi lízingről beszélünk abban az esetben, amikor a lízing feltételei szerinti, az eszközbirtoklásból származó összes kockázat és költség a lízingbe vevőt terheli. Minden egyéb lízing operatív lízingnek minősül.

Pénzügyi lízing estén a Vállalatcsoport által lízingelt eszközök a Csoport eszközeinek minősülnek és megszerzésükori, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzésükori piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl - annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen -, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Csoport eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembe vételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2016. június 30-ára, sem 2015. december 31-ére végződő időszakban nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.18 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbség közvetlenül a tőketartalékban kerül elszámolásra.

2.1.19 Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

2.1.21 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

2.1.22 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2015. december 31-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

Meglévő standardok módosításai, értelmezései és új standardok, amelyek még nem hatályosak, és amelyeket a Csoport hatálybalépésük előtt nem alkalmaz

IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés (hatályos 2018. január 1-től)

A standard új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és értékvesztésével kapcsolatban. Az IFRS 9 standard alkalmazása várhatóan hatással lesz a Csoport pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését valószínűleg nem befolyásolja majd. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolásai (hatályos 2018. január 1-től)

Az IASB 2014. május 28-án új standardot bocsátott ki az ügyfelekkel kötött szerződésekből származó árbevétel elszámolásáról. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új bevételi standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 18 Bevételek és az IAS 11 Beruházási szerződések jelenlegi szabályozását a bevételek elszámolása terén. Az új standard szerint a vállalatok egy „ötlépcsős modellt” alkalmaznak annak meghatározására, hogy mikor és milyen összegben jelenítsék meg az árbevételt. A modell szerint a bevételt úgy kell megjeleníteni, hogy az kifejezze az „ígért” termék vagy szolgáltatás átruházását, olyan összegben, amelyre a vállalat a várakozásai szerint jogosult lesz. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

IFRS 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-től)

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

2016-ban a Csoport alkalmazza az összes, 2016. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.6. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2016. június 30-án 75.908 eFt, 2015. december 31-én 75.850 eFt. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

2.3.3 Speratív jutalékok

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.3. pontban leírtaknak megfelelően. A speratív jutalékok becslésénél a Csoport több változót is figyelembe vesz, melyek változása becslési bizonytalanságokat jelent. A speratív jutalékokra vonatkozóan kimutatott követelés a konszolidált mérlegben 2016. június 30-án 208.139 eFt, 2015. december 31-én 184.870 eFt, 2015. június 30-án 169.795 eFt.

A speratív jutalékok becsléséhez használt változók felülvizsgálatára minden beszámoló készítésénél kerül sor.

2.3.4 Befektetési célú ingatlanok

A Csoport a befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli, mely valós érték a legjobb becslés az egyedi befektetési célú ingatlanokra vonatkozóan. Az ingatlanárak volatilitásának, a piaci kereslet/kínálat változékonyságának függvényében a befektetési célú ingatlanok valós értéke jelentősen változhat. A valós érték meghatározásához a Csoport értékbecslőt alkalmaz, valamint az iparági jelentős tapasztalatából fakadó ismereteit is felhasználja.

2.3.5 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2016. június 30-ával végződő időszakra 37.264 eFt, a 2015. december 31-ével végződő évre 73.900 eFt, 2015. június 30-ával végződő időszakra 34.580 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

	címe:	2016	2015
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 Nyrt.	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%	-
Metro Finance	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
Metrohouse Poludnie	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
Metrohouse Usługi Wspolne	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
Metrohouse Warszawa	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-

Társult és közös vállalkozásként

	címe:	2016	2015
Investment House 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%	-

(*) Az Investment House Kft. leányvállalatai.

A lengyel leányvállalatok megszerzése a következő módon történt:

Cég neve	Azonosítható nettó eszközök	Tulajdoni és szavazati hányad	Anyavállalatra jutó nettó eszközérték	Ellenérték	Goodwill/ (badwill)
Metrohouse Franchise S.A.	271.097	100%	271.097	863.464	592.367
Metro Finance	41.545	100%	41.545	429	(41.116)
Metrohouse Poludnie	(23.942)	100%	(23.942)	714	24.656
Metrohouse Usługi Wspolne	(174.761)	100%	(174.761)	22.146	196.907
Metrohouse Warszawa	14.411	100%	14.411	714	(13.697)

Az Investment House Kft. megszerzése a következő módon történt:

Azonosítható eszközök és kötelezettségek nettó értéke:	-3.876 eFt
Felvásárlással érintett nettó eszközök %-a:	50%
Felvásárlással érintett nettó eszközök értéke:	-1.938 eFt
Felvásárlási ár:	1.000 eFt
Többslet:	2.938 eFt

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

A leányvállalat a Duna House Franchise Hálózatának üzemeltetésével foglalkozik. Legfontosabb célja új franchise partnerek szerződtetése, valamint meglévő partnereinek megtartása és magas szintű üzleti támogatása. A vállalat a Franchise Hálózathoz csatlakozó franchise partnereknek hozzáférést biztosít egy jól átgondolt és formalizált rendszerhez, mely elismert márkanevet, egységes arculatot, know-how-t és támogatást nyújt értékesítés, marketing, informatika és a működés egyéb területein.

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

Duna House Franchise Hálózat legnagyobb franchise partnere, mely jelenleg 16 irodát működtet. A Duna House cégcsoport stratégiájában fontos a saját irodák működtetése, mely nagyban hozzájárul ahhoz, hogy valós képet kapjunk az ingatlanpiac helyzetéről és segít az ingatlanpiaci innovációk, igények feltérképezésében és azok Hálózati bevezetésében.

2.4.1.3 Hitel Centrum Kft.

A Cégcsoport pénzügyi közvetítéssel foglalkozó leányvállalata, mely a hitelintézetekkel kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. A Hitel Centrum Kft. fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési és a lakástakarék pénztári termékek közvetítése. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos tanácsadást és a teljeskörű ügyintézés. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazták.

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

A pénzügyi szolgáltatások közvetítése keretében ez a vállalat végzi a biztosítások közvetítését.

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

A Duna House Projekt tradicionálisan új építésű ingatlanok közvetítésére helyezte a hangsúlyt és arra specializálódott, hogy ingatlanfejlesztők számára nyújtson teljes körű elemzési, előkészítési és projekt értékesítési szolgáltatásokat. A piaci igényeknek megfelelően 2011-től, a fő tevékenység mellett, egyre nagyobb fókuszbba kerül az ún. „banki ingatlan” tevékenység.

A DH Projekt számos pénzintézetnek segít értékesíteni egyrészt saját ingatlan portfólióját, valamint a pénzintézettel és az adóssal együttműködve közreműködik – közös értékesítésben –, olyan ingatlanok eladásában, melyeknél az adós nehezen vagy egyáltalán nem tudja törleszteni felvett hitelét.

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értébecslő Kft.

A Duna House Értébecslő Kft. 2009-ben alakult vállalkozás, mely a pénzügyi intézetek és más piaci szereplők részére közvetít ingatlan értébecslési szolgáltatást. A Duna House Értébecslő Kft. az esetek többségében szervezési és minőségbiztosítási feladatokat lát el, míg az értébecslési tevékenységet az ingatlanközvetítő hálózattól független szakemberek alvállalkozóként végzik.

2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

A Csoport 2011 év végén indította az energetikai tanúsító leányvállalatát. A jogszabályban kötelezővé tett tanúsítás egy újabb szolgáltatás a palettán, amellyel eladókat és bérbeadókat szolgál ki a Duna House. A tanúsító hálózat gyors és piacképes megoldást nyújt, országos lefedettségű és független szakemberekből áll.

2.4.1.8 Superior Real Estate Kft.

A vállalkozás tevékenysége a 2012. és 2014. között saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele illetve bérbeadása volt. 2015-ben a cég üzleti tevékenysége megváltozott, és onnantól kezdve a SMART hálózathoz tartozó saját tulajdonban lévő franchise irodák üzemeltetésével foglalkozik. A társaság jelenlegi nevét 2015-ben vette fel, azt megelőzően GDD Properties Kft. néven működött.

2.4.1.9 Home Management Kft.

A Home Management Kft. lakáscélú ingatlanok mindenre kiterjedő kezelői tevékenységét látja el, főként külföldi ingatlantulajdonosok részére. A szolgáltatás kereteibe a következők tartoznak bele: bérbeadás, bérleti díj fizetési monitoring, behajtás, rezsikezelés, karbantartás, könyvelés és tulajdonosi érdekképviselet. A karbantartási és egyéb feladatokat a DH Csoport alvállalkozóknak szervezi ki.

2.4.1.10 GDD Commercial Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, üzleti funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve bérbeadása

2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.

A cégcsoport ingatlanközvetítő SMART Ingatlan Franchise Hálózatának üzemeltetésével foglalkozó leányvállalata. A vállalkozás végzi többek között a franchise jogok értékesítését és hálózat működtetésével kapcsolatos feladatok koordinálását.

2.4.1.12 Home Line Center Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve bérbeadása.

2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.

A Társaság alternatív befektetési alapkezelési tevékenységet (kollektív befektetési forma számára végzett befektetéskezelési tevékenységet, valamint a kollektív befektetési forma létrehozatalához, működtetéséhez kapcsolódó feladatok ellátását) kíván végezni akként, hogy a Kbtv. egészének nem veti alá magát és rendszeres gazdasági tevékenységeként ABA¹-t kíván kezelni (ún. „limit alatti” ABAK²). A Magyar Nemzeti Bank 2016. április 20-án kelt H-EN-III-130/2016-o számú határozatával engedélyezte, hogy a Társaság kollektív portfóliókezelési tevékenységet végezzen, amely tevékenység a fentieknek összhangban kiterjed a befektetéskezelésre, kockázatkezelésre és adminisztratív feladatok ellátására.

A Társaság alapkezelési tevékenységének elsődleges célja a Magyarország területén elhelyezkedő (lakó)ingatlanokból kialakított ingatlan befektetési alap(ok) létrehozatala. A Társaság zártkörű és nyilvános ingatlanokba fektető ingatlan befektetési alapokat kíván kezelni.

2.4.1.14 Investment House Kft. és projekt-társaságai

Az Investment House Kft. a Duna House Holding Nyrt. és az Eldar engineering (R.H.D.) Ltd., izraeli székhelyű cég közös vezetésű vállalata, a két tulajdonos 50%-50%-os részesedésével. A Társaság feladata az ingatlanfejlesztési szegmensben belüli, lakóingatlanok fejlesztésével kapcsolatos stratégia kidolgozása és megvalósítása a cég leányvállalatain (projektcégein) keresztül. Az Investment House Kft. jelenleg négy projektcéggel rendelkezik.

A Pusztakúti 12 Kft.-t 2016. január 21-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága. A projektcég célja, a Budapest, III. kerületben, Csillaghegyen megvalósítandó 196 lakásos Forest-Hill lakópark felépítése és értékesítése.

A Reviczky 6-10 Kft. projekttársaság a Budapest, XVIII. kerületben, a Hengersor és a Reviczky utcák által határolt területen található 86 lakásos Reviczky Liget lakópark felépítésének és értékesítésének céljából került megalapításra 2016. január 20-án.

A Zsinór 39 Projekt Kft. célja egy, a Budapest, XIII. kerületben található 43 lakásos lakóingatlan (Irisz Ház) felépítése és értékesítése.

A IH Project X Kft. egyelőre nem végez projekt-kivitelezési tevékenységet, konkrét feladata a jövőben kerül meghatározásra.

¹ Alternatív Befektetési Alap

² Alternatív Befektetési Alapkezelő

2.4.1.15 Metro House Franchise S.A.

A Duna House Csoport lengyelországi piacra lépése a Metro House Csoport 2016. április akvizíciója révén valósult meg.

A Metro House Csoport holding szerepet betöltő vállalata a Metro House Franchise S.A, amelyben a Duna House Holding Nyrt. 2016. áprilisában 100%-os tulajdonrészt szerzett. A Metro House Csoport elsősorban Lengyelország nagyvárosaiban, többek között Varsóban, Krakkóban, Gdanksban és Lodz-ban működtet saját és franchise irodákat, amelyek az ingatlanközvetítési szolgáltatásokon túl, pénzügyi termékközvetítéssel, elsősorban jelzáloghitelek közvetítésével is foglalkoznak.

A Metro House Franchise S.A. négy, 100%-os tulajdonrészt leányvállalattal rendelkezik, amelyek a következők.

Míg a Metrofinance Sp. z.o.o feladata a pénzügyi termékközvetítés, a MH Warszawa Sp. z.o.o és MH Poludnie Sp. z.o.o cégek a saját tulajdonú és működtetésű irodákat foglalják magukban a központi varsói és a dél-lengyelországi, krakkói területeken.

Az MH Usługi Wspólne S.A jelenleg nem végez operatív tevékenységet.

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek. berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2014. december 31-én	624.697	231.773	856.470
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	11.866	17.792	29.658
Csökkenés és átsorolás	(138.898)	(112.831)	(251.729)
2015. december 31-én	497.665	136.734	634.399
Konzolidációs kör bővülése	1.294	15.638	16.932
Növekedés és átsorolás	51.865	8.706	60.571
Csökkenés és átsorolás	(7.487)	(23.613)	(31.100)
2016. június 30-án	543.337	137.465	680.802
Halmazott értékcsökkenés			
2014. december 31-én	35.355	130.210	165.565
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	22.270	22.933	45.203
Csökkenés	(28.969)	(63.088)	(92.057)
2015. december 31-én	28.656	90.055	118.711
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	10.728	13.022	23.750
Csökkenés	(5.526)	(23.529)	(29.055)
2016. június 30-án	33.858	79.586	113.406
Nettó könyv szerinti érték			
2014. december 31-én	589.342	101.563	690.905
2015. december 31-én	469.009	46.679	515.688
2016. június 30-án	509.479	57.917	567.396

4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2014. december 31-én	-
Növekedés és átsorolás	1.140.498
Valós érték változása	183.038
Csökkenés és átsorolás	
2015. december 31-én	1.323.536
Növekedés és átsorolás	338.489
Valós érték változása	100.406
Csökkenés és átsorolás	(116.600)
2016. június 30-án	1.645.831
Valós érték	
2014. december 31-én	-
2015. december 31-én	<u><u>1.323.536</u></u>
2016. június 30-án	<u><u>1.645.831</u></u>

2015 első félévében a Csoport néhány ingatlant átminősített saját használatból befektetési célú ingatlanok közé, melyek elsődleges tartási célja a rövid távú bérleti díj realizálás, valamint a hosszú távú tőkenövekedés.

5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2014. december 31-én	167.790
Konzolidációs kör bővülése	-
Növekedés és átsorolás	67.004
Csökkenés és átsorolás	(7.526)
2015. december 31-én	227.268
Konzolidációs kör bővülése	32.327
Növekedés és átsorolás	13.499
Csökkenés és átsorolás	(1.405)
2016. június 30-án	271.689
Halmozott értékcsökkenés	
2014. december 31-én	153.432
Konzolidációs kör bővülése	-
Éves leírás	28.697
Csökkenés	(7.526)
2015. december 31-én	174.603
Konzolidációs kör bővülése	-
Éves leírás	13.514
Csökkenés	(1.405)
2016. június 30-án	186.712
Nettó könyv szerinti érték	
2014. december 31-én	14.358
2015. december 31-én	52.665
2016. június 30-án	84.977

6. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Home Management Kft.	18.500	18.500
Metrohouse Franchise S.A.	592.367	-
Metrohouse Poludnie	24.656	-
Metrohouse Usługi Wspolne	196.907	-
Goodwill összesen	<u>832.430</u>	<u>18.500</u>

A Home Management Kft profittermelő képessége alapján nincs olyan tényező, ami értékvesztés elszámolását tenné indokolttá a goodwill értékére. A lengyel leányvállalatokhoz köthető goodwill értéke a leányvállalatok üzleti terve alapján megfelelő.

7. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A Társult és közös vállalkozásokban való befektetések az Investment House Kft. tőkemódszerrel értékelt részesedés értékét mutatja. 2016-ban 480.929 eFt tőkemódszerrel való értékelés növelte a részesedés értékét, mely az Investment House Kft. saját és leányvállalatainak nettó eszközértékének növekedéséből keletkezett.

8. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
PEMAK* 15221	-	38.036
Opusse 138.000 kötvény	39.546	-
Kaució, óvadék	27.651	10.083
Összesen	<u>67.197</u>	<u>48.119</u>

*PEMAK: Prémium Euro Magyar Államkötvény

9. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A halasztott adót a Csoport 10% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad.

Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor:

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Vevőkövetelések értékvesztése	5.975	5.980
Ingatlanok, gépek, berendezések	(1.461)	(1.966)
Veszteségelhatárolás	108.304	11.120
Levonható különbség összesen	<u>112.818</u>	<u>15.134</u>
Halasztott adókövetelés összesen	<u>112.818</u>	<u>15.134</u>

A halasztott adókövetelések állományának jelentős növekedése a lengyelországi Metrohouse Franchise S.A. akvizíciója révén megszerzett cégek, mindenekelőtt az MH Usługi Wspólne Sp. z.o.o korábbi működése során keletkezett, elhatárolt negatív adóalapokra számított halasztott adókövetelés-állományra vezethető vissza. Az összesen mintegy 2.100.000 PLN összegű elhatárolt negatív adóalap megközelítőleg 60%-ának felhasználására legkésőbb 2019-ig, 40%-ának felhasználására pedig 2020-ig ad lehetőséget a lengyel társasági adótörvény.

10. Vevőkövetelések

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Vevőkövetelések	396.145	151.976
Vevőkövetelések értékvesztése	(75.908)	(75.850)
Összesen	<u>320.237</u>	<u>76.126</u>

A vevőkövetelések növekedése elsősorban a lengyelországi akvizícióra vezethető vissza, a lengyel leányvállalatok követelésállománya 162 millió forintot magyaráz a vevőkövetelések 2015. december 31-i egyenlegéhez képesti növekedésből. A lengyel cégek esetében alkalmazott fizetési határidő jellemzően 21 nap (Metrohouse Finace) és 35 nap (Metrohouse Warszawa, Metrohouse Poludnie) között alakul, a 180 napon túl lejárt követelésekre 100% értékvesztés kerül elszámolásra.

11. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	348.553	-
Összesen	<u>348.553</u>	<u>-</u>

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Investment House Kft.	102.842	-
Pusztakúti 12. Kft.	155.935	-
Reviczky 6-10. Kft.	49.539	-
Zsinór 39 Projekt Kft.	35.445	-
Egyéb	4.792	-
Összesen	<u>348.553</u>	<u>-</u>

A kapcsolt követelések túlnyomórészt kölcsönköveteléseket teljesítenek meg.

12. Egyéb követelések

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Egyéb követelések	49.313	40.913
Összesen	49.313	40.913

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Kaució	9.735	8.235
Adott előlegek	3.898	11.944
Egyéb követelések (adók)	11.461	16.976
Rövid lejáratú kölcsönök	3.654	3.758
Peres ügyek	5.263	-
Egyéb	15.302	-
Összesen	49.313	40.913

13. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	116.545	195.007
Költségek aktív időbeli elhatárolása	53.292	32.525
Speratív jutalék	208.139	184.870
Összesen	377.976	412.402

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Pénzügyi partnereknél némileg különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját, gyakoriságát tekintve). Általánosságban e jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék futamidejével arányban álljon a közvetítői jutalék elszámolása.

A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is.

A várható jutalékbevételek a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre a korábbi évek tapasztalati számai alapján becsülve, folyamatosan beültetve a tényleges adatokat a kalkulációs modellbe.

14. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Pénztárak	4.183	1.450
Bankszámla	393.472	414.297
Összesen	<u>397.655</u>	<u>415.747</u>

15. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 153.050 eFt, a Társaság alaptőkéje 3.060.000 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcvényekből áll, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű elsőbbségi részvényekből áll.

2015-ben a vezetői javadalmazási rendszer átalakításra került. Ennek keretében Gay és Doron Dymshiz összesen 3.000 eFt jegyzett tőke emelést hajtott végre a Duna House Holding Nyrt-ben (30.000-30.000 db törzsrészvény), 9.480 eFt árszó befizetése mellett, melynek eredményeként árszós tőkeemeléssel 12.480 eFt összeget fizettek be, melyért 60.000 db „A” sorozatú törzsrészvény került kibocsátásra.

2015-ben a Társaság elsőbbségi dolgozói részvényeket bocsátott ki 50 eFt-os névértéken, melyből 49 eFt-ot befizettek a tulajdonosok, 1 eFt-ot pedig az eredménytartalék terhére soroltak át. A dolgozói részvények a vezetői javadalmazási rendszer átalakítása érdekében került kibocsátásra. Ennek keretében létrehozásra került a dolgozói részvény kategória (1.000 db dolgozói részvennyel osztalékelsőbbségi jogokkal).

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvényeket 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 adózás utáni eredmény negatív.

A dolgozói részvényekhez fűződő osztalékelsőbbségi jog nem kumulatív.

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

2016-ban 247.600 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2015. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált IFRS eredmény 6%-ának megfelelő összeg (47.600 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 200.000 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A dolgozói részvények utáni osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

A Duna House Holding Nyrt. a Metrohouse Csoport 2016. áprilisában lebonyolított akvizíciója során, a korábbi tulajdonos MKC Investments Sp. z.o.o.-nak fizetendő vételár egy részét saját részvényekkel egyenlítette ki. Az összesen 91.500 db, 50 Ft-os névértékű törzsrészvény megszerzése révén az MKC Investments Sp. z.o.o. a Duna House Holding Nyrt.-ben 2,99%-os résztulajdonossá vált.

16. Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Raiffeisen hitel (FHB hitel)	101.963	113.963
Raiffeisen hitel II.	320.612	381.192
Raiffeisen hitel (Metro)	481.798	-
Összesen	<u>904.373</u>	<u>495.155</u>

A korábbi FHB hitel a 2014-ben a konszolidációs körbe bekerülő GDD Commercial Kft. kötelezettsége, amely 2015. júniusában refinanszírozásra került, és az új finanszírozó bank a Raiffeisen Bank Zrt, és a kölcsönre 150.000 eFt-os keretet biztosított. A hitel lejáratára 2021. augusztus 17-e, negyedéves tőke és kamatfizetési törlesztésekkel. A hitelt 2,5%-os kamat terheli.

A Raiffeisen (régii FHB) hitel törlesztési terve a következő:

	<u>Törlesztési terv</u>
2017 (fél év)	12.000
2018	24.000
2019	24.000
2020	24.000
2020 után	17.963
Összesen	<u>101.963</u>

2015. június 2-án a cégcsoport a Raiffeisen Bank Zrt-vel egy 1.000.000 eFt összegű kölcsönkeretről szóló szerződést írt alá (Raiffeisen II. kölcsön). A szerződés feltételeként a Csoport vállalta, hogy kizárólagos számlavezetéssel bízza meg a folyósítót, valamint ingatlanjaira jelzálogot jegyeztet be a bank javára. 2016. június 30-ig ebből 576.921 eFt lehívására került sor. A kölcsön lejáratára 2022. február 25.. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

További feltételek között szerepel, hogy a Csoport vállalja, hogy a hitel fennállása alatt:

- az összesített hitelállomány csökkentve a pénzeszközökkel/EBITDA nem haladja meg a 2,0 egészét és
- a (csoporton kívüli) kapcsolt vállalatoknak nyújtott finanszírozás együttes összege nem haladhatja meg a Csoport saját tőkéjének 35%-át, de ezen finanszírozás nem haladhatja meg az évi 100.000 eFt-ot, és
- a konszolidált saját tőke összege nem csökken 600.000 eFt alá, és
- a hitelszerződés hatályba lépését követő bármely 12 hónapos időtartam alatt az IFRS konszolidált adózás utáni eredmény 50%-át meghaladóan csak a bank előzetes írásbeli hozzájárulása után szavazhat meg osztalékot, amennyiben a saját tőke/mérlegfőösszeg mutató a tervezett osztalék kifizetése után is eléri a 25%-ot.

A hitelek fedezetét az finanszírozott ingatlanokra terhelt jelzálogjog biztosítja.

2016. április 20-án a Társaság a lengyelországi piacralépés és azon belül a felvásárolt Metrohouse Franchise S.A.-ban történő, 3.700.000 PLN összegű tőkeemelés finanszírozása céljából 720.000 eFt összegű kölcsönszerződést kötött a Raiffeisen Bank-kal.

A kölcsönszerződést egyetemleges adóstársakként a GDD Commercial Kft., a Superior Real Estate Kft., Duna House Franchise Szolgáltató Kft., Hitelcentrum Szolgáltató Kft., Reif 2000 Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft, Home Management Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft., Home Line Center Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. szintén aláírták.

A kölcsön lejáratja 2021. március 30. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

A Raiffeisen (Metro) hitel törlesztési terve a következő:

	Törlesztési terv
2017 (fél év)	60.225
2018	120.450
2019	120.450
2020	120.450
2020 után	60.223
Összesen	481.798

A további feltételek között szerepel, hogy a kölcsönszerződés hatálya alatt a kölcsönszerződés biztosítékeként a Duna House Holding Nyrt. és az adóstársak vállalják az ún „debt service coverage ratio” legalább 1,3-as értéken történő fennállását.

A debt service coverage ratio az EBITDA állóeszközállományba történő tárgyévi beruházással, társasági adófizetési kötelezettséggel ill. a tulajdonosoknak adott kölcsönök összegével csökkentett, tulajdonosoktól kapott kölcsönök összegével növelt egyenlegét (számláló) viszonyítja az éves adósságszolgálathoz (nevező).

17. Halasztott adó kötelezettségek

	2016. június 30.	2015. december 31.
Értékcsökkenés	34.731	20.718
Veszteségelhatárolás	-	(2.272)
Értékvesztés	(3.887)	(1.604)
Konzolidációs módosítások miatt	73.069	22.184
Összesen	103.913	39.026

A halasztott adókötelezettségek állományának jelentős növekedése a Home Line Center Kft.-ben illetve a tőkemódszerrel értékelt Investment House Kft. projektcégeiben lévő befektetési célú ingatlanok átértékeléséből adódó visszaforduló időbeli különbözetekre számított adófizetési kötelezettségre vezethető vissza.

18. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Lízingek	17.723	9.597
Összesen	17.723	9.597

A Társaság autólízinggel és ügyviteli szoftverhez kapcsolódó pénzügyi lízinggel rendelkezik.

19. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Raiffeisen (FHB) hitel rövid lejáratú része	24.000	24.000
Hittel terhelt ingatlanokhoz kapcsolódó hitelek rövid lejáratú része	90.000	90.000
Raiffeisen (Metro) rövid lejáratú része	120.450	-
Kötvénykibocsátásból kötelezettség (lengyel)	130.507	-
Folyószámlahitel	112.923	-
Összesen	477.880	114.000

A rövid lejáratú hitelállomány növekedésének legfőbb oka az összehasonlítható időszakhoz képesti hangsúlyeltolódás a Csoport finanszírozási struktúrájában, a banki hitelfinanszírozás javára. A lengyelországi akvizíciót támogató Raiffeisen (Metro) hitel miatt mintegy 120 mHUF-fal magasabb a hitelállomány, mint egy évvel korábban. A Metrohouse csoport finanszírozása a felvásárlást megelőző időszakban jelentős mértékben vállalati kötvénykibocsátáson alapult. Az Metrohouse Duna House Csoportba való bekerülése eredményeképpen ezen korábbi kötvénykibocsátásból eredő kötelezettség összege 130 mHUF-fal növelte a rövid lejáratú kölcsönök és hitelek összegét.

A Csoporton belüli likviditás növelését szolgálják a folyószámlahitelek, amelyből a Duna House Holding Nyrt. részesedése mintegy 90 mHUF.

20. Szállítói kötelezettségek

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Szállítók	89.267	35.233
Összesen	<u>89.267</u>	<u>35.233</u>

A szállítói kötelezettségállomány növekedése elsősorban a lengyelországi Metrohouse cégek csoportba kerülésével függ össze, amely cégek kötelezettségállománya 31.962 eFt-ot tett ki a tárgyidőszak végén.

21. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek	620.054	11.031
Összesen	<u>620.054</u>	<u>11.031</u>

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
GDD Ingatlan	89.500	-
Medadston Holdings Limited	91.516	-
Severican Holdings Limited	142.273	-
Dolgozói osztalék előírás	35.952	11.031
Visszavásárolt részvényt kapcsolatos kötelezettség	260.460	-
Egyéb	353	-
Összesen	<u>620.054</u>	<u>11.031</u>

A kapcsolt kötelezettségek jellegük szerint osztalékfizetési és kölcsönkötelezettséget valamint visszavásárolt saját részvények vételárához kapcsolódó kötelezettségeket foglalnak magukban. A részvények a Duna House Holding Nyrt. általi visszavásárlása a lengyelországi akvizícióval összefüggésben valósult meg.

22. Egyéb kötelezettségek

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	282.332	240.884
Összesen	<u>282.332</u>	<u>240.884</u>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek	10.427	186
Adókötelezettség	53.214	32.021
Jövedelemtartozás	13.690	9.708
Kapott letétek	10.845	1.418
Laktástulajdonosok elszámolási számla	92.388	105.490
Bérlők elszámolási számlája	5.214	75.423
Kapott kauciók	75.238	12.107
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	7.751	4.367
Egyéb	13.565	164
Összesen	<u>282.332</u>	<u>240.884</u>

A lakástulajdonosok elszámolási számláján kerül nyilvántartásra az ingatlankezelő cégnél a Társaság által kezelt lakások tulajdonosait illető pénzeszközök (pl. beszedett bérleti díjak, a tulajdonosok által elhelyezett „buffer” összegek).

A kapott kauciók soron az ingatlankezelésbe vont ingatlanok bérlésére a bérlők által kaucióként befizetett összegeket tartalmazza.

Az egyéb kötelezettségek között kimutatott tulajdonosok és lakásbérlők felé fennálló elszámolandó kauciók és letétek összegének menedzselésére a Társaság külön figyelmet fordít. Annak érdekében, hogy az összegek lejáratkor, igény vagy felmondás esetén visszafizethetővé kerülhessenek bankszámlán áll rendelkezésre a megfelelő összeg és/vagy értékpapírokba kerülnek befektetésre a leányvállalaton belül. Az azonnal visszafizetendő összegek becsült értéke a leányvállalat bankszámláján folyamatosan elérhető.

23. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	248.846	170.378
Költségek passzív időbeli elhatárolása	174.901	108.488
Kapott támogatások	12.232	13.933
Összesen	<u>435.979</u>	<u>292.799</u>

A franchise területek (általában 5 évre történő) eladásából származó bevételeket a Társaság időarányosan ismeri el bevételként. Ennek érdekében passzív időbeli elhatárolást képez, ami a bevételek passzív időbeli elhatárolása soron jelenik meg.

24. Árbevétel

Bevétel típusa	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>	<u>2015.01.01- 2015.06.30.</u>
Pénzügyi termék közvetítés bevétele	728.361	545.544
Ingatlanközvetítés bevétele	439.694	331.231
Franchise-és szolgáltatásdíjak bevétele	290.323	199.957
Marketing díj bevétele	79.656	65.467
Ingatlankezelés bevétele	60.018	40.238
Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele	33.486	28.330
Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele	23.267	26.790
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	27.049	25.692
Értékbecslés árbevétele	33.689	23.839
Oktatások, képzések bevétele	26.550	14.404
Értékesítés támogatás bevétele	12.160	12.968
Ingatlan értékesítés bevétele	196.720	-
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	13.613	11.938
Biztosítás közvetítés bevétele	7.569	8.044
Bérleti díj bevétel	31.127	6.648
Végösszeg	<u>2.003.282</u>	<u>1.341.090</u>

Legnagyobb mértékben (183m HUF-tal) a pénzügyi termékközvetítés árbevétele növekedett köszönhetően a lakossági jelzáloghitel piac fellendülésének. A saját irodák ingatlanközvetítési bevétele 108m HUF-tal (32%-kal) növekedett 2015 első félévéhez-hez képest, míg a franchise rendszerből származó franchise és szolgáltatási díjak 45%-kal, 90m HUF-tal növekedtek. Ez a három árbevételkategória, immáron kiegészülve a lengyel operációval - hasonlóan a 2015. évhez – továbbra is a Csoport bevételének meghatározó hányadát, 73%-át adja.

Ezen túlmenően folytatódott a befektetési ingatlan állományon realizált bérleti díjak növekedése, ezek összege 2016. első félévében 31m HUF-ot tett ki. Jelentős többletárbevétel adódott az összehasonlítható időszakhoz képest abból eredően, hogy a Csoport mintegy 197m HUF árbevált tudott elszámolni saját tulajdonú, befektetési célú ingatlanok értékesítéséből.

Pénzügyi termék közvetítés árbevétele:

A hazai és lengyelországi banki termékek (különösképpen a lakossági jelzáloghitelek) közvetítési díjait valamint lakásbiztosítási szerződések közvetítése révén realizált közvetítési díjakat foglalja magában. A franchise hálózat tagjai mellett az együttműködő partnerek is bővítik az értékesítési pontok számát.

Ingatlanközvetítés bevétele: A DH csoport jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House és Smart valamint 2016. második negyedévével kezdve a lengyelországi Metrohouse hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevétel ezekben az irodákban realizálódik. A jutalékok mértéke figyelembe veszi az ingatlan típusát, értékét, elhelyezkedését, valamint a szerződésekben foglalt szolgáltatási szintet. A franchise működési koncepció értelmében a csoport érdekeltségi körébe tartozó ingatlanirodák elsődleges bevételi forrása.

Franchise-, és szolgáltatási díjak bevétele:

A Duna House és a Smart hálózat franchise partnerei által fizetett havi díj. Mértéke egységesen szabályozott a partnerek részére. A kondíciókat hosszú távú (tipikusan 5 éves) szerződések biztosítják. A franchise díj jogdíj jellegű, a DH csoport által birtokolt és felépített márkák, know-how használatának az ellenértéke. A szolgáltatási díj pedig biztosítja a hálózat számára a zavartalan működéshez szükséges eszközöket, funkciókat (IT és CRM rendszer, panaszkezelés, szabályozások és ellenőrzések, stb.)

Marketingdíj bevétel:

Ez a havi, folyamatos bevételtípus a hálózat marketing tevékenységének finanszírozását biztosítja. Mértéke egységesen szabályozott minden franchise partner részére. A marketing bevételek biztosítják a marketing stratégia megvalósítását, a piackutatásokat és hozzá kapcsolódó rendszeres elemzéseket, továbbá a csoportszintű megjelenéseket, hirdetéseket, kampányokat.

Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele : Új vagy meglévő terület értékesítése, vagy lejárt terület hosszabbítása esetén fizetendő egyszeri díj, ami a franchise partnerek hálózathoz való csatlakozásának feltétele és a könyvekben elhatárolásra kerül.

Ingatlankezelés bevétele: A bevétel alapja az ingatlanok üzemeltetéséhez kapcsolódó szolgáltatások. A hosszú távú szerződések havi átalánydíj formájában határozzák meg azt. Eseti bevételekként a bérbeadásokból származó jutalék szintén ezen árbevételcsoport részét képezik.

Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele: Jogszabályi kötelezettség, hogy az értékesítésre szánt ingatlanoknak rendelkeznie kell érvényes energetikai tanúsítvánnyal. Ezen szolgáltatás értékesítéséből származó bevételt értjük ide.

Értékbecslés árbevétele:

A cégcsoportban szintén önálló egység keretein belül működő szolgáltatás bevétele kerül kimutatásra. Az ügyfélkör jelentős része hitelintézetek, az árbevétel döntő részét képezik.

Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.): A franchise partnerek és a leányvállalatok részére a DH által központilag beszerzett áruk és szolgáltatások (pl. bérlemények, marketing eszközök, PR események, rendezvények, stb.) továbbszámlázását tartalmazza ez az árbevétel csoport.

Bérleti bevétele:

A cégcsoport befektetési céllal vásárol és értékesít ingatlanokat. Az ingatlan értékesítés és bérleti díj bevétel hektikus mozgása a GDD Commercial Kft. konszolidációs körben betöltött szerepének (ki- és bekerülésének) köszönhető.

25. Egyéb működési bevételek

	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>	<u>2015.01.01- 2015.06.30.</u>
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	731	6.204
Követelések értékvesztésének visszairása	5.490	10.469
Kapott támogatások	1.701	14.343
Befektetési célú ingatlan átértékelése	113.906	19.746
Káresemény	392	-
Egyéb	27.476	1.131
Összesen	<u>149.696</u>	<u>51.893</u>

A befektetési célú ingatlanok átértékelési különbözete mindenekelőtt a Home Line Centerben és a GDD Commercial Kft.-ben lévő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye. A tárgyidőszaki növekedés jelentős részben köszönhető az ezeken az ingatlanokon elvégzett felújításoknak, évközi beruházásoknak.

26. Anyagköltségek

	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>	<u>2015.01.01- 2015.06.30.</u>
Üzemanyag	1.304	2.968
Közműdíjak	9.271	9.073
Irodaszerek	7.787	7.510
Karbantartási költségek	8.281	2.411
Összesen	<u>26.643</u>	<u>21.962</u>

27. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>	<u>2015.01.01- 2015.06.30.</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	264.568	217.749
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	72.747	58.226
Egyéb továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	47.255	26.417
Iroda bérleti díj továbbszámolása	-	9.645
Energetikai tanúsítvány díjak	973	-
Ingtalanértékesítés közvetlen költsége	164.180	-
Értékbecslői díjak	18.502	16.473
Összesen	<u>568.225</u>	<u>328.510</u>

Az ingatlanértékesítések közvetlen költsége az értékesített saját tulajdonú, befektetési célú ingatlanok kikerüléskori könyv szerinti értékét foglalja magában.

28. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>	<u>2015.01.01- 2015.06.30.</u>
Bérleti díj, közös költség	102.879	63.850
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	113.311	84.837
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	150.700	47.656
Hirdetés-, reklám	76.292	46.100
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	4.708	6.803
IT üzemeltetés költsége	9.319	8.974
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	51.033	21.133
IPO szakértői díjak	8.338	42.989
Metrohouse Csoport akvizíciójának költségei	45.044	0
MyCity indulási költség, setup fee	6.701	0
Ügyvédi díjak	10.131	5.212
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	90.666	16.124
Telefon-, kommunikációs költségek	9.500	6.412
Értékbecslés közvetlen költsége	5.050	-
Szakmai szolgáltatási díjak	17.032	-
Bankköltség	8.281	5.812
Végösszeg	<u>708.985</u>	<u>355.902</u>

MetroHouse megvásárlásával és a DH cégcsoportba történő bekonzolidálásával jelentős (mintegy 266 millió HUF) költségnövekmény keletkezett az igénybevett szolgáltatás során az előző év azonos időszakához. Ebből a növekményből a bérleti díj 8%-kal a pénzügyi termékközvetítés közvetlen költségei 30 %-kal, az ingatlanközvetítés közvetlen költségei pedig 20%-kal részesednek. Ez utóbbi két költségnem elsősorban a lengyelországi ingatlan- és hitelközvetítésben közreműködők megbízási díját foglalja magában.

A MetroHouse megvásárlásával összefüggő akvizíciós költségek összegét (45.044 eFt) az IPO-val kapcsolatos szakértői díjak csökkenése kompenzálta. A Duna House Holding Nyrt. és Eldar engineering (R.H.D.) Ltd. közös vezetésű vállalatának, az Investment House-nak az ingatlanbefektetésekkel kapcsolatos tevékenységének elindulása, mint setup-fee, 6.701 eFt-ot tett ki.

A szakmai szolgáltatási díjak között 12.587 eFt a lengyelországi leányvállalatok által igénybe vett tanácsadási díjak, könyvelési díjak, bérszámfejtési díjak, HR szolgáltatási díjak összege. A 2015. első félévében hasonló költségnemekből összeálló egyenleget – annak alacsony összegére tekintettel – egyéb, más sorokon szerepeltettük.

29. Személyi jellegű ráfordítások

	2016.01.01- 2016.06.30.	2015.01.01- 2015.06.30.
Béreköltség	118.998	87.404
Egyéb személyi jellegű juttatások	34.582	24.466
Járulékok	40.593	28.186
Összesen	194.173	140.056
Átlagos statisztikai létszám	82	56

Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti növekedését a magyar operáció 76 főre bővülése és a lengyelországi akvizíció magyarázza. A magyarországi leányvállalatok közül elsősorban az Impact Alapkezelő Zrt.-ben, a Duna House Holding Nyrt.-ben nőtt a munkavállalói létszám, összesen 15 fővel, míg a lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma – figyelemmel a ledolgozandó óraszámra is – 6 volt. A személyi jellegű ráfordítások 194.173 eFt-os egyenlegből a lengyel leányok 2.693 eFt-tal részesednek.

30. Egyéb működési ráfordítások

	2016.01.01- 2016.06.30.	2015.01.01- 2015.06.30.
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	41	5.972
Bírságok	354	1.152
Követelések értékvesztése	37.341	2.914
Behajthatatlan követelések leírása	3.737	4.320
Adók	7.736	8.657
Befektetési célú ingatlan átértékelése	13.500	-
Káresemény	776	-

Egyéb	3.698	3.510
Összesen	67.183	26.525

Egyéb működési ráfordítások 41 millió forintos növekedését két tétel magyarázza. Egyfelől a GDD Commercial Kft. tulajdonában lévő, befektetési célú Budapest, XI. ker. Bartók Béla úti ingatlan átértékelése, ami 13,5 millió forinttal járul hozzá az egyéb működési ráfordítások növekedéséhez. Másfelől a „Követelések értékvesztése” soron keletkezett növekedésből 32 millió forint a lengyel cégek számlájára írható, ahol minden 180 napon túl lejárt esedékességű követelésre 100%-os értékvesztés került elszámolásra.

31. Pénzügyi műveletek bevételei

	2016.01.01- 2016.06.30.	2015.01.01- 2015.06.30.
Értékpapír nyeresége	-	4.356
Kapott kamatok	15.883	7.236
Árfolyamnyereség	1.467	6.159
Badwill	54.813	-
Összesen	72.163	17.751

A mintegy 55m HUF összegű Badwill a lengyelországi akvizíció során a Metrohouse Finance és a Metrohouse Warszawa megvételekor keletkezett, annak eredményeképp, hogy a Metrohouse Franchise S.A. könyveiben szereplő ezen leányvállalatokban fennálló részesedés értéke alacsonyabb volt, mint a leányvállalatok nettó eszközértéke.

32. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2016.01.01- 2016.06.30.	2015.01.01- 2015.06.30.
Fizetett kamatok	31.251	5.025
Árfolyamvesztés	1.317	2.770
Összesen	32.568	7.795

A fizetett (fizetendő) kamatok összegének összehasonlító időszakhoz képesti növekedése a csoporton belüli finanszírozás növekvő mértékű banki hitelfinanszírozással történő kiegészülésével magyarázható.

33. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>	<u>2015.01.01- 2015.06.30.</u>
Társasági adó	43.141	46.961
Halasztott adó	61.438	5.202
Iparűzési adó	26.293	21.037
Összesen	<u>130.872</u>	<u>73.200</u>

A csoportszintű tárgyévi társasági adó az adózandó nyeresége alapján került meghatározásra. A társasági adó mértéke az egyes csoporttagokra vonatkoztatva 10% éves 500 millió forint adózás előtti eredmény alatt, és 19% az 500 millió forintos szintet meghaladó eredményre vonatkozóan. A konszolidált adózás előtti eredmény összehasonlító időszakhoz képesti jelentős növekedése a pénzügyi eredmény javára elszámolt, tőkemódszerrel konszolidált részesedések könyv szerinti értékének változására vezethető vissza.

Az adó levezetése a következő volt:

	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>	<u>2015.01.01- 2015.06.30.</u>
Adózás előtti eredmény	1.071.029	495.404
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 10%	107.103	49.540
Iparűzési adó	26.293	21.037
Állandó különbségek	(2.524)	2.623
Jövedelemadók összesen	<u>130.872</u>	<u>73.200</u>

34. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

	<u>2016. június 30.</u>	<u>2015. június 30.</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	940.157	422.204
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(25.017)	(25.332)
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	915.140	396.872
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.060	3.000
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	<u>300</u>	<u>132</u>

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2016-ban, sem 2015-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

35. Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatótanács tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállításakor.

A DH tevékenységei mentén öt szegmenst lehet elkülöníteni:

(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 Metrohouse Usługi Wspólne Sp. z.o.o. számait is.

A magyarországi franchise szegmensben 2016. első félévében realizált árbevétel 67.186 eFt-tal a bruttó fedezet pedig 50.633 eFt-tal növekedett az összehasonlítható időszakhoz képest.

Ugyanakkor a magyarországi működési eredmény 19.895 eFt-tal kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. Ez a csökkenés különböző, a közvetett költségek soron elszámolt egyszeri vagy befektetés jellegű tételekre vezethető vissza. A lengyelországi akvizíció e szegmensreallokált költségei mintegy 40.950 eFt-ot tettek ki. A Smart Ingatlan irodahálózat és márkanév felépítése érdekében a DH Csoport a hálózathoz tartozó franchise partnerek pénzügyi hozzájárulását 13.411 eFt-al meghaladó mértékben finanszírozott marketing kiadásokat, amit a Társasági szintén egyszeri költségnek tekint. Szintén egyszeri hatásnak tekinthető egy, a Smart hálózat kiépítésének mérföldkövéhez kapcsolódó kifizetés, amely 15.500 eFt-ot tett ki. A lengyelországi akvizíció eredményeképpen az idei év első félévében első alkalommal a szegmens részeként kimutatott két külföldi cég, összességében 8.018 eFt-tal rontotta a franchise szegmens működési eredményét.

(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 Metrohouse Poludnie Sp. z.o.o. és a Metrohouse Warszawa Sp. z.o.o. számait is.

A saját iroda üzemeltetés szegmens 2016. első félévi teljesítményét több különböző tényező befolyásolta. A magyarországi Duna House márka alatt üzemelő saját iroda szegmens teljesítményére az irodák földrajzi elhelyezkedéséből következően mindenekelőtt a budapesti és a fővárosi agglomerációban zajló ingatlanpiaci folyamatok a meghatározóak. A 2016. első félévében tapasztalt folyamatos keresletnövekedéssel párhuzamosan a kínálati árak is jelentősen emelkedtek. Az áreltolódás hatására az ingatlanadásvételi tranzakciószám csökkenni kezdett és összességében a tavalyi év összehasonlítható időszakához képest az árbevétel mintegy 6%-os csökkenését eredményezte ebben a szegmensben. Az fentiekből adódó árbevételcsökkenés a működési eredmény alakulására negatív (-22.525 eFt) hatást gyakorolt.

A saját tulajdonú Smart Ingatlan irodahálózat növekedése 2016. első félévében vett lendületet. A új, saját tulajdonú iroda szegmens ebben az időszakban 3 induló irodával rendelkezett. Míg a költségek az induló irodák esetében az első naptól kezdve teljes mértékben elszámolandók, a működésből származó bevételek csak egy bizonyos átfutási idő után, késleltetve jelentkeznek, ami az új irodák esetében egyszeri negatív hatással bírt az eredményre. Ennek összege -10.359 eFt-ot tett ki.

Az összehasonlítható időszakban a saját iroda szegmens részét képező, pozitív működési eredményt mutató, saját tulajdonú irodákon keresztüli pénzügyi termékközvetítéssel foglalkozó HREC Kft. időközben beolvadt a pénzügyi termékközvetítés szegmensben foglalt Hitelcentrum Kft.-be. Ez a szegmensek közötti átsorolás a saját iroda szegmens működési eredményére -5.615 eFt hatással volt.

A lengyelországi akvizíció eredményeképpen az idei év első félévében első alkalommal a szegmens részeként kimutatott két külföldi cég 125.612 eFt többlet-árbevételt termelt az előző időszakhoz képest, ám működési eredményük összességében 3.727 eFt-tal rontotta a szegmens működési eredményét.

(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 Metrohouse Finance Sp. z.o.o teljesítménye is.

A pénzügyi termékközvetítés üzletág működésére Magyarországon jelentős hatást gyakorolt a 2016. március 21-et követően közvetített jelzálogalapú hitelek esetében bevezetett 2%-os jutalékplafon. A adott összegű hitelfolyósításra jutó csökkenő jutalékhányadot a közvetített hitelvolumen dinamikus növekedése részben ellensúlyozni tudta. A közvetített hitelállomány volumene a 2016. márciusihoz képest a beszámolási időszak végére mintegy 37%-os növekedést mutat. A 2016. első félévében közvetített teljes hitelállomány 43%-kal haladta meg

az előző év első hat hónapjában közvetített. A megváltozott piaci körülményekre adott válaszként a Társaság a saját jutalékrendszerét is megfelelőképpen átalakította.

A pénzügyi termékközvetítés szegmens nyereségességére a közvetített lakástakarékpénztári elhelyezések összegének bővülése jelentős pozitív hatást gyakorolt. A közvetített lakástakarékpénztári megtakarítások volumene 124,8%-os emelkedést mutat 2015. első félévéhez képest. A Társaság vezetőségének véleménye szerint a közvetített lakástakarékpénztári megtakarítások volumenének emelkedéséből származó jutalékbevételek tartós részbeni kompenzációt jelenthet a jutalékplafon bevezetése miatt lecsökkenő hitelközvetítési jutalékokkal szemben.

Az összehasonlító időszakban a pénzügyi termékközvetítés szegmens részét képező, negatív működési eredményt mutató Investment House Kft. kikerült a konszolidációs körből, ami 3.094 eFt-nyi javulást magyaráz a két időszak közötti működési eredmény-különbözetből. Az Investment House Kft. és leányvállalatainak 2016. első félévi teljesítménye nem jelenik meg a szegmens szintű eredménykimutatásban.

A teljes pénzügyi termékközvetítés szegmens előző időszaki teljesítményéhez képesti 182.704 eFt-nyi árbevétel és 49.741 eFt-nyi működési eredmény-növekedésből a 2016. április 1-től a Duna House csoporthoz tartozó Metrohouse Finance 103.415 eFt-nyi árbevétel és 8.410 eFt működési eredmény-növekedést magyaráz.

(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 pénzügyintézetek és más piaci szereplők részére nyújt ingatlan értékbecslési szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó ügyfelei részére Home Management márkanév alatt ingatlankezelési tevékenységet is végez.

A szegmens eredményessége a beszámolási időszakban az összehasonlító időszakéhoz képestivel azonos szinten mozgott, összességében 22.103 eFt működési eredménnyel járult hozzá a Duna House Csoport teljesítményéhez.

(5) az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat. A 2015-ben megmutatózó és azóta is folytatódó ingatlan befektetési szempontból kedvező piaci környezetben az ingatlanbefektetési tevékenység a korábbiaknál nagyobb hangsúlyt kapott.

A 2015. első félévében realizált 39.259 eFt árbevétellel szemben az idei év első félévében már 258.374 eFt árbevétel származott ebből a szegmensből, a bruttó fedezet pedig 39.030 eFt-ről 93.897 eFt-ra nőtt. A Társaság befektetési célú ingatlanportfóliójának felértékelődéséből származó bevétel jelentősen meghaladta a szegmenshez tartozó közvetett működési költségek összegét. Mivel a felértékelődés hatását a közvetett működési költségek összegét csökkentve, egyenlegezve mutatjuk ki, ezen az eredménykimutatás soron 70.990 eFt-nyi nyereség jellegű egyenleg látható.

(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. A 2015. első félévi prezentációval összhangban ebben a szegmensben kerül kimutatásra az Impact Asset Management Zrt. („Alapkezelő”) teljesítménye is. Az Alapkezelő 2016. első félévében bevételt nem realizált, kizárólagos feladata az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap indulásának előkészítése volt. Az Alapkezelő – a beszámolási időszak fordulónapját és a 2016. augusztus 3. napján (1.022 millió forint lejegyzett befektetési jeggyel) sikeresen lezárult jegyzési eljárást követően – benyújtotta az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap nyilvántartásba vétel iránti kérelmét a Magyar Nemzeti Banknak. A Magyar Nemzeti Bank 2016. augusztus 8-án kelt, H-KE-III-616/2016. számú határozatával nyilvántartásba vette az Impact Lakóingatlan Befektetési Alapot.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2016. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2016.01.01- 2016.06.30.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	72 350	168	10 622	709	0	1 128	84 977
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 645 831		1 645 831
Ingatlanok	1 294	0	11 790	2 152	493 869	375	509 479
Gépek és berendezések	26 956	1 920	19 180	539	0	9 322	57 917
Vevőkövetelések	185 577	48 378	98 457	12 807	370	-25 353	320 237
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	908 648	634 314	171 483	208235	5 013	781 679	2 709 372
Eszközök összesen	1 194 825	684 780	311 532	224 441	2 145 083	767 151	5 327 813
Szállítók	103 824	12 231	43 478	4 825	3 292	-78 382	89 267
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1 044 623	162 501	214 100	188 200	1 474 130	-219 421	2 864 134
Kötelezettségek összesen	1 148 447	174 732	257 577	193 025	1 477 422	-297 803	2 953 401
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	472 026	735 928	459 848	119 366	227 859	-11 744	2 003 282
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	90 539	0	5 600	167	30 515	-126 822	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	562 565	735 928	465 448	119 533	258 374	-138 565	2 003 282
Közvetlen költségek	-80 505	-403 378	-219 032	-48 687	-164 477	-19 151	-935 230
Bruttó fedezet	482 060	332 550	246 416	70 846	93 897	-157 716	1 068 052
Értékcsökkenés és értékvesztés	-16 186	-473	-7 553	-552	-10 097	-2 402	-37 264
Közvetett működési költségek	-409 675	-60 119	-175 747	-48 191	70 990	142 460	-480 282
Működési eredmény (EBIT)	56 198	271 958	63 116	22 102	154 789	-17 658	550 506

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2016. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2015.01.01- 2015.06.30.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	60 862	211	126	400	0	963	62 561
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	400	427 295	-400	427 295
Ingatlanok	0	296	13 140	2 186	466 556	-2 575	479 602
Gépek és berendezések	15 616	2 102	13 759	451	715	10 389	43 033
Vevőkövetelések	34 538	22 292	45 286	11 143	0	-35 158	78 102
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	226 962	490 683	169 345	192 817	82 318	-51 054	1 111 071
Eszközök összesen	337 978	515 584	241 656	207 398	976 884	-77 836	2 201 664
Szállítók	35 381	7 381	25 115	2 658	2 950	-29 701	43 785
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	260 294	131 107	90 308	169 922	762 156	-375 032	1 038 755
Kötelezettségek összesen	295 675	138 487	115 423	172 580	765 107	-404 733	1 082 539
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	347 454	553 221	339 643	92 647	8 132	-7	1 341 090
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	84 661	3	37 026	1 004	31 127	-153 822	-0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	432 115	553 224	376 669	93 651	39 259	-153 828	1 341 090
Közvetlen költségek	-43 374	-276 564	-136 386	-36 056	-229	-21 655	-514 264
Bruttó fedezet	388 741	276 660	240 283	57 594	39 030	-175 484	826 826
Értécsökkenés és értékvesztés	-17 288	-255	-3 214	-837	-7 387	-5 599	-34 580
Közvetett működési költségek	-287 343	-54 189	-123 533	-33 077	9 447	181 897	-306 798
Működési eredmény (EBIT)	84 111	222 217	113 536	23 680	41 090	815	485 449

36. 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 2016-ban, 2015-ben sem jelentős, mivel jelentős mértékben saját forrásból finanszírozza a tevékenységét.

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 2016. június 30-án és 2015. december 31-én.

	2016. június 30.	2015. december 31.
Vevőkövetelések	320.237	76.126
Egyéb követelések	49.313	40.913
Pénzügyi eszközök	67.197	48.119
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	397.655	415.747
Összesen	834.402	580.905

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.

Érzékenységi elemzés

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 elsődlegesen forintban értékesít és forintban is végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2016.06.30.	2015.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-15 368	-3 671
Adózás előtti eredmény	1 071 030	1 121 338
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-15 522	-3 708
Adózás előtti eredmény	1 070 876	1 121 301
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-154</i>	<i>-37</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,014%</i>	<i>-0,003%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-16 136	-3 855
Adózás előtti eredmény	1 070 261	1 121 155
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-768</i>	<i>-184</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,072%</i>	<i>-0,016%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-16 905	-4 038
Adózás előtti eredmény	1 069 493	1 120 971
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1 537</i>	<i>-367</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,143%</i>	<i>-0,033%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-15 214	-3 634
Adózás előtti eredmény	1 071 183	1 121 375
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>154</i>	<i>37</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,014%</i>	<i>0,003%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-14 600	-3 487
Adózás előtti eredmény	1 071 798	1 121 522
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>768</i>	<i>184</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,072%</i>	<i>0,016%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 086 398	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-13 831	-3 304
Adózás előtti eredmény	1 072 566	1 121 705
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1 537</i>	<i>367</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,143%</i>	<i>0,033%</i>

37. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek a befektetett pénzügyi eszközök, a forgóeszközök közül a vevőkövetelések, az értékpapírok és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

2016. június 30.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	67.197	67.197
Vevőkövetelések	320.237	320.237
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	397.655	397.655
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	904.373	904.373
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	17.723	17.723
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	477.880	477.880
Lízing rövid lejáratú része	7.751	7.751
Szállítói kötelezettségek	89.267	89.267

2015. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	48.119	48.119
Értékpapírok	-	-
Vevőkövetelések	76.126	76.126
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	415.747	415.747
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	495.155	495.155
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	9.597	9.597
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	114.000	114.000
Lízing rövid lejáratú része	4.367	4.367
Szállítói kötelezettségek	35.233	35.233

A valós érték meghatározása mindkét évben a 2. szintnek megfelelő valós értéken történt.

38. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2015-ben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 32.467 eFt, 2016 első félévében pedig 13.650 eFt javadalmazásban részesültek.

39. Mérlegfordulónap utáni események

A Társaság stratégiai céljainak megvalósítása érdekében külső tőkebevonásra készül. A tőkebevonás egyik formája a nyilvános tőzsdei kibocsátás lehet, amelyre az előkészületek folyamatban vannak.

Az Impact Alapkezelő Zrt. a 2016. augusztus 3. napján (1.022 millió forint lejegyzett befektetési jeggyel) sikeresen lezárult jegyzési eljárást követően benyújtotta az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap nyilvántartásba vétel iránti kérelmét a Magyar Nemzeti Banknak. A Magyar Nemzeti Bank 2016. augusztus 8-án kelt, H-KE-III-616/2016. számú határozatával nyilvántartásba vette az Impact Lakóingatlan Befektetési Alapot.

Az Alap befektetési jegyek kibocsátása és azok nyilvános forgalomba hozatala útján létrehozott, nyílt végű, határozatlan futamidejű, szakmai és lakossági befektetőknek forgalmazott, ABA-ként harmonizált ingatlan befektetési alap, amely révén a Duna House csoport olyan kollektív befektetési formát ajánl külső befektetőknek, amely révén azok részesedhetnek a lakóingatlanpiacon elérhető hozamokból. Az Alap ingatlanokkal történő feltöltésének szándékával, az Alap értébecslője által elfogadott értéken, 680 millió forintnyi Duna House Csoport tulajdonában álló ingatlan került értékesítésre az Alapnak.

A Duna House Holding Nyrt. 2016. szeptember 2-án üzletrész adásvételi szerződést kötött a Duna House Franchise s.r.o két tagjával, a Medasev Int. (Cyprus) Ltd.-del és Elizier Dymshiz-zel. Az üzletrész adásvételi szerződés értelmében a Duna House Holding Nyrt. 80%-os tulajdoni hányadnak megfelelő üzletrészt szerzett a Duna House Franchise s.r.o-ban. Az üzletrész- és tulajdonihányad-szerzés csehországi cégjegyzékben való átvezetése folyamatban van.

40. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2016. szeptember 9-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2016. szeptember 9.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:







4. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Társaság IFRS szerint elkészített 2016. június 30-ra összeállított Pro Forma Kimutatása és a
vonatkozó könyvvizsgálói jelentés

Független bizonyosságot nyújtó könyvvizsgálói jelentés a kibocsátási tájékoztatóban bemutatandó előzetes (pro forma) pénzügyi információkról

a Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága részére

Az előzetes (pro forma) pénzügyi információkról készült jelentés

Elvégeztük bizonyosságot nyújtó megbízásunkat annak érdekében, hogy jelentést tegyünk a Duna House Holding Nyrt. (továbbiakban: a Társaság) vezetése által készített előzetes (pro forma) pénzügyi információk összeállításáról. Az előzetes (pro forma) pénzügyi információk a 2016. június 30-án végződő féléves időszakra vonatkozó előzetes (pro forma) eredménykimutatást és a kiegészítő megjegyzéseket tartalmazzák. Az alkalmazott kritériumok, amelyek alapján a Társaság vezetése összeállította az előzetes (pro forma) pénzügyi információkat az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) alapján kerültek meghatározásra és a kiegészítő megjegyzések 4. fejezetében kerültek bemutatásra.

Az előzetes (pro forma) pénzügyi információkat a vezetés azért állította össze, hogy bemutassa a Metrohouse Franchise S.A. és leányvállalatai (továbbiakban: Metrohouse Csoport) 2016. év első félévének folyamán végrehajtott felvásárlásának hatásait a Társaság 2016. első félévi pénzügyi teljesítményére a 2016. június 30-i dátummal végződő félév vonatkozásában oly módon, mintha a Metrohouse Csoport felvásárlása 2016. január 1-én történt volna. A folyamat részeként a Társaság vezetése a 2016. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó auditált, az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS-ek) szerint készült konszolidált féléves pénzügyi kimutatásaiban szereplő, a Társaság pénzügyi teljesítményére vonatkozó információkat használta fel, amely konszolidált féléves pénzügyi kimutatásokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés már közzétételre került.

A vezetés felelőssége az előzetes (pro forma) pénzügyi információkért

A vezetés felelős az előzetes (pro forma) pénzügyi információk az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendeletével (2004. április 29.) összhangban történő összeállításáért, beleértve a kiegészítő megjegyzések 4. fejezetében bemutatott feltételezések kiválasztását és alkalmazását is.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk véleményt mondani arról, hogy az előzetes (pro forma) pénzügyi információkat a vezetés minden lényeges tekintetben az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) alapján állította össze.

Megbízásunkat a Nemzetközi Könyvvizsgálati és Bizonyosságot Nyújtó Szolgáltatási Standard Testület által kibocsátott, 3420. témaszámú Bizonyosságot Nyújtó Megbízásokra Vonatkozó Nemzetközi Standard (ISAE) alapján végeztük. Ez a standard megköveteli, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek és az eljárásainkat úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a vezetés az előzetes (pro forma) pénzügyi információkat minden lényeges tekintetben az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) alapján állította össze.

Jelen megbízás során nem feladatunk az előzetes (pro forma) pénzügyi információk összeállításához felhasznált múltbeli információk kapcsán bármely jelentést vagy véleményt újra kibocsátani vagy frissíteni, így a jelen megbízás keretében nem végeztünk könyvvizsgálatot vagy átvilágítást az előzetes (pro forma) pénzügyi információk összeállításához felhasznált bármely pénzügyi információ tekintetében.

A kibocsátási tájékoztatóban bemutatandó előzetes (pro forma) pénzügyi információk célja kizárólag annak bemutatása, hogy egy jelentős esemény vagy tranzakció hogyan befolyásolná a gazdálkodó nem módosított pénzügyi információit akkor, ha az esemény vagy tranzakció egy, a bemutatás céljából választott korábbi időpontban történt volna.

Ennek megfelelően semmilyen bizonyosságot nem nyújtunk arra vonatkozóan, hogy amennyiben az esemény vagy tranzakció ténylegesen 2016. január 1-én történt volna, akkor a tényleges eredmény megegyezne az előzetes (pro forma) kimutatásokban bemutatott eredménnyel.

A kellő bizonyosságot nyújtó megbízás, amelynek célja jelentés kibocsátása arról, hogy az előzetes (pro forma) pénzügyi információkat minden lényeges tekintetben az alkalmazandó kritériumoknak megfelelően készítették el, olyan eljárások elvégzését is magában foglalja, amelyeknek célja annak megállapítása, hogy a vezetés által az előzetes (pro forma) pénzügyi információk összeállítása során alkalmazott kritériumok megfelelő alapot nyújtanak-e az adott eseménynek vagy tranzakciónak közvetlenül betudható hatások bemutatásához, és elegendő és megfelelő bizonyítékot szereztünk arról, hogy:

- a kapcsolódó pro forma korrekciók ezeket a kritériumokat megfelelően érvényesítik, valamint
- az előzetes (pro forma) pénzügyi információk ezen korrekcióknak a megfelelő alkalmazását tükrözik a módosítás előtti konszolidált féléves pénzügyi kimutatások adataira vetítve.

Az általunk kiválasztott eljárások a szakmai megítélésünkön alapulnak, figyelembe véve a Társasággal és azon eseménnyel vagy tranzakcióval kapcsolatos megértésünket, amelyeken az előzetes (pro forma) pénzügyi információk összeállítása alapul, illetve a megbízásunk egyéb körülményeit is.

A megbízásunk magába foglalja az előzetes (pro forma) pénzügyi információk általános bemutatásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az előzetes (pro forma) pénzügyi információkat minden lényeges szempontból az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendeletében (2004. április 29.) foglaltaknak és a bemutatott feltételezéseknek megfelelően, a Duna House Holding Nyrt. számviteli politikájával összhangban álló alapon állították össze.

Felhasználási korlátozás


Ezen jelentésünk kizárólag a Duna House Holding Nyrt. Igazgatóságának kérésére készült, a Társaság kibocsátási tájékoztatójában bemutatandó előzetes (pro forma) pénzügyi információk vizsgálata céljából. Jelentésünk kizárólag erre a célra használható fel, a jelentés bármilyen más célú felhasználása illetve nyilvánosságra hozatala csak előzetes írásos engedélyünkkel lehetséges. Jelentésünkkel kapcsolatban semmilyen felelősséget nem vállalunk a jelentés címzettjein kívüli felekkel szemben.

Budapest, 2016. szeptember 23.


Baumgartner Ferenc
Ügyvezető

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387




Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

Előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk

DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaságról és konszolidálásba
bevont leányvállalatairól a 2016. június 30-án végződő félévre



DUNA HOUSE[®]

Előzetes (pro forma) konszolidált eredménykimutatás a 2016. június 30-ra végződő félévről

	Konszolidált eredménykimutatás a 2016. június 30-ra végződő félévre	Előzetes (pro forma) módosítások a Metrohouse Csoport megvásárlásával kapcsolatban	Előzetes (pro-forma) konszolidált eredménykimutatás a 2016. június 30-ra végződő félévre
Értékesítés nettó árbevétele	2 003 282	254 805	2 258 087
Egyéb működési bevétel	149 696	7 969	157 665
Bevételek összesen	2 152 978	262 774	2 415 752
Anyagköltségek	26 643	2 220	28 863
Eladott áruk és szolgáltatások	568 225	-	568 225
Igénybevett szolgáltatások	708 985	241 134	950 119
Személyi jellegű ráfordítások	194 173	2 974	197 147
Értékcsökkenés és amortizáció	37 264	11 442	48 706
Egyéb működési ráfordítások	67 183	141 186	208 369
Működési költségek	1 602 473	398 956	2 001 429
Működési eredmény	550 505	- 136 181	414 324
Pénzügyi bevételek	72 163	3 715	75 878
Pénzügyi ráfordítások	- 32 568	- 9 139	- 41 707
Tőke módszerrel értékelt részesedések eredménye	480 929	-	480 929
Adózás előtti eredmény	1 071 029	- 141 606	929 423
Jövedelemadók	- 130 872	15 375	- 115 497
Adózott eredmény	940 157	- 126 231	813 926
Egyéb átfogó jövedelem	- 5 913	-	- 5 913
Teljes átfogó jövedelem	934 244	- 126 231	808 013
Teljes átfogó jövedelemből:			
Anyavállalatra jutó rész	934 244	- 126 231	808 013
Külső tulajdonosra jutó rész	-	-	-

Kiegészítő megjegyzések a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkhoz**1. Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk összeállításának célja**

A DUNA HOUSE HOLDING Nyrt.-nek és annak konszolidálásába bevont leányvállalatainak (továbbiakban: a „Csoport”) a 2016. június 30-án végződő félévre vonatkozó előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információi összeállításának a célja az volt, hogy bemutassa, miként alakult volna a Csoport Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS-ek”) szerint megállapított konszolidált átfogó eredménye a 2016. június 30-án végződő félévben, ha a Metrohouse Csoport megvásárlására 2016. január 1-én már sor került volna¹.

Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk csak szemléltető céllal készültek, mert ezek az információk egy feltételezett állapotot mutatnak be, így nem tartalmazhatják a DUNA HOUSE csoport valós átfogó eredményét vagy pénzügyi helyzetét, így ezek az adatok kizárólag tájékoztató jellegűek.

Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk csak a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. 2016. június 30-án végződő félévre vonatkozó, IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásaival együtt értelmezhetők helyesen.

2. Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk elkészítésének alapja

Ezek az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk az 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv alapján, az európai értékpapír-piaciszabályozók bizottságával (CESR) folytatott konzultáció után megalkotott 809/2004 számú rendeletével összhangban készültek. Az említett szabályozók meghatározzák, hogy a kibocsátók tájékoztatóikban a befektetőket milyen információkkal kell, ellássák, illetve azt, hogy ezt milyen részletezettséggel, milyen formában kell, megtörténnjen.

Ezek a szabályozók – együttesen a releváns hazai rendelkezésekkel – megkövetelik, hogy a Csoport úgynevezett előzetes (pro forma) adatokat is jelentsen, vagyis az összehasonlíthatóságot megvalósítandó akként kell prezentálnia az átfogó eredményét, mintha egyes jelentős akvizíciók az üzleti év legelején történtek volna meg. Ezért a Csoport kiszámította azt, hogy miként alakult volna a Csoport átfogó eredménye akkor, ha a Metrohouse Csoport akvizíciója 2016. január 1-én valósult volna meg (előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk). Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk elkészítésekor a Csoport – a szabályozói elvárásoknak megfelelően – az átfogó eredmény kimutatást prezentálja csak.

Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk elkészítésekor a Csoport a fent bemutatott feltételezések kivételével ugyanazokat a számviteli politikákat, ugyanazokat a megjelenítési kritériumokat és ugyanazokat az értékelési elveket, valamint eljárásokat alkalmazza, mint az utolsó DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai időszakai pénzügyi kimutatások során, melynek fordulónapja 2016. június 30. volt. A csoport számviteli politikáinak összefoglalóját (ideértve a megjelenési kritériumokat, az értékelési elveket és eljárásokat) az utolsó közzétett pénzügyi kimutatások 2. fejezete tartalmazza.

A DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információi az alábbi részekből állnak:

¹ Ezeket a hipotetikus feltételezéseken alapuló pénzügyi kimutatásokat nevezik előzetes (pro forma) pénzügyi kimutatásoknak is.

- Előzetes (pro forma) konszolidált átfogó eredmény kimutatás a 2016. június 30-án végződő félévről
- Válogatott magyarázó megjegyzések a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információihoz.

3. A Metrohouse Franchise S.A. megvásárlásának áttekintése

A DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. – mint Vevő – 2016. április 1-jén előzetes részvényvásárlási megállapodást, majd 2016. április 21-én részvényvásárlási megállapodást (együttesen: „Megállapodások”) kötött az MKC Investments Sp. z.o.o. mint Eladóval, a Metrohouse S.A. részvényeinek megvásárlása vonatkozásában. Az előzetes részvényvásárlási megállapodás ill. a részvényvásárlási megállapodás az Eladó kötelezettségeinek teljesítésére vonatkozóan Mariusz Kania and Katarzyna Cyprynowska kezességvállalása mellett került megkötésre.

A Megállapodások értelmében a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. a MKC Investments Sp. z.o.o.-tól a Metrohouse Franchise S.A. jegyzett tőkéjének 97,69 százalékát jelentő 191.558.327 darab részvényt vásárolt meg. A Metrohouse Franchise S.A. részvényeinek vételára 7.900.000 PLN volt. A vételár egy része (4.300.000 PLN értékben) készpénzben, a fennmaradó rész pedig a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. 91.500 darab saját részvényének az Eladó részére történő átruházásával került kifizetésre.

A vételár a megállapodásokban rögzített képletek szerint kiigazítható abban az esetben, ha a Metrohouse Csoport pénzügyi helyzete vagy működési paramétere elmaradnak bizonyos elfogadott küszöbértékektől. Az Eladó megállapodásban foglalt kötelezettségeinek – beleértve a Vevőnek tett szavatossági nyilatkozatok – megszegése vagy a megállapodás szerint kártalanítást maga után vonó események bekövetkezése miatti kötelezettségek teljesítését Mariusz Kania és Katarzyna Cyprynowska kezességként biztosítják.

A DUNA HOUSE Holding Nyrt. a Metrohouse S.A. jegyzett tőkéjének fennmaradó 2,31 százalékát (4.525.000 darab részvényt) a korábbi kisebbségi tulajdonossal, Azimutus Sp. z.o.o.-val 2016. április 21-én megkötött részvényadásvételi szerződés révén szerezte meg. A részvények vételára 300.000 PLN volt. A tranzakció pénzügyi zárására 2016. április 21-én sor került.

A Metrohouse megvásárlásával a Társaság a Metrohouse alábbi leányvállalataiban is közvetett részesedést szerzett:

- Metro Finance Sp. z.o.o (100%)
- Metrohouse Poludnie Sp. z.o.o (100%)
- Metrohouse Usługi Wspolne S.A. (100%)
- Metrohouse Warszawa Sp. z.o.o (100%)

Az előzetes (pro forma) módosítások a jelen pontban bemutatott tranzakció jellegénél fogva valószínűleg tartós hatást gyakorolnak a Duna House Holding Nyrt. IFRS szerint konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

4. Feltételezések az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk összeállításával kapcsolatban

Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk összeállítása a következő dokumentumokon és nyilvántartásokon alapszik:

- a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. 2016. június 30-án végződő félévre vonatkozó IFRS-ek szerint konszolidált pénzügyi kimutatásai, amelyről a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. 2016. szeptember 9-én bocsátott ki könyvvizsgálói jelentést;
- A Metrohouse Franchise S.A. és leányvállalatainak 2016. március 31-én végződő 3 hónapos időszakra és 2016. június 30-án végződő 6 hónapos időszakra vonatkozó számviteli nyilvántartásai;
- a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. 2016. március 31-én végződő 3 hónapos időszakra vonatkozó számviteli nyilvántartásai.

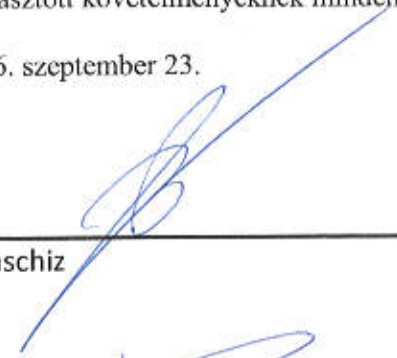
Továbbá az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk összeállítása során a következő feltételezésekkel élünk:

- A 3. pontban említett tranzakcióra (Metrohouse Csoport akvizíciójára) már 2016. január 1-én sor került, tehát a Metrohouse Franchise S.A. és leányvállalatainak eredménye teljes egészében részét képezi a Társaság konszolidált eredménykimutatásában bemutatott tárgyidőszaki eredménynek, azzal, hogy a szükséges konszolidációs módosítások, vagyis a Metrohouse Csoporttal szembeni tranzakciók kiszűrése, már 2016. január 1-től fogva megtörténik.
- Feltételezzük, hogy a negatív goodwill értéke megegyezett volna egy korábbi akvizíció során is a tényleges akvizíció kapcsán meghatározott értékkel, mert a megszerzett üzlet – tartalmi tulajdonságait tekintve – változatlan.


5. Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk elfogadása

Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkért a Csoport menedzsmentje a felelős. Ezeket az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkat a Csoport menedzsmentje 2016. szeptember 23-án megtárgyalta és elfogadta és kijelenti, hogy a 2003/71/EK irányelv, a 809/2004 számú rendelet, valamint az implementálására vonatkozó magyar szabályozók rendelkezéseivel összhangban van, az ott támasztott követelményeknek mindenben megfelel.

Budapest, 2016. szeptember 23.



Doron Dymshiz



Gay Dymshiz



Máté Ferenc

5. SZÁMÚ MELLÉKLET

Független könyvvizsgálói nyilatkozat a regisztrációs dokumentum céljából

Független könyvvizsgálói nyilatkozat

A tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló 2004. április 29-i 809/2004/EK bizottsági rendeletnek (Rendelet) megfelelően elvégeztük

1. a Duna House Holding Zrt. és leányvállalatai mellékelt konszolidált éves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves pénzügyi kimutatások a 2014., 2013. és 2012. december 31-i fordulónapokra elkészített konszolidált mérlegekből, az ezen időponttal végződő évekre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásokból, konszolidált sajáttőke-változás kimutatásokból és konszolidált cash flow kimutatásokból, valamint a jelentős számviteli politikák összefoglalásából és az egyéb magyarázó információkból állnak,
2. a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai mellékelt konszolidált éves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves pénzügyi kimutatások a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 2 951 239 ezer Ft -, az ezen időponttal végződő évekre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme 965 740 ezer Ft nyereség-, konszolidált sajáttőke-változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő megjegyzésekből állnak, illetve
3. a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai mellékelt 2016. június 30-i konszolidált féléves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált féléves pénzügyi kimutatások a 2016. június 30-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 5 327 814 ezer Ft -, az ezen időponttal végződő félévre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme 934 244 ezer Ft nyereség-, konszolidált sajáttőke-változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint

1. a konszolidált éves pénzügyi kimutatások *a regisztrációs dokumentum céljából megfelelően megbízható és valós képet adnak a Duna House Holding Zrt. és leányvállalatai 2014., 2013. és 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évekre vonatkozó jövedelmi helyzetéről az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal összhangban,*
2. a konszolidált éves pénzügyi kimutatások *a regisztrációs dokumentum céljából megfelelően megbízható és valós képet adnak a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal összhangban, illetve*
3. a konszolidált féléves pénzügyi kimutatások *a regisztrációs dokumentum céljából megfelelően megbízható és valós képet adnak a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2016. június 30-án fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő félévre vonatkozó jövedelmi helyzetéről az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal összhangban.*

Budapest, 2016. szeptember 26.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kóér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Baumgartner Ferenc
Ügyvezető




Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

6. SZÁMÚ MELLÉKLET

Részvényjegyzési Nyilatkozat

RÉSZVÉNYJEGYZÉSI NYILATKOZAT

(JEGYZÉSI ÍV)

A DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.) (a továbbiakban: Kibocsátó) Értékesítésre Felajánlott Részvényeinek

Jegyzésére

1. A ÉRTÉKESÍTÉSRE FELAJÁNLOTT RÉSZVÉNYEKET JEGYZŐ BEFEKTETŐRE VONATKOZÓ ADATOK

Természetes személyek esetén:

Név:	
Lakcím:	
Személyazonosító okmány száma vagy útleveleszám:	
Adóazonosító jel:	
Forgalmazónál vezetett értékpapírszámla szám:	
Forgalmazónál vezetett ügyfélszámla szám:	

Gazdálkodó Szervezetnek minősülő befektetők esetén:

Cégnév:	
Székhely:	
Céggjegyzékszám:	
Adószám:	
Forgalmazónál vezetett értékpapírszámla szám:	
Forgalmazónál vezetett ügyfélszámla szám:	

2. ÉRTÉKESÍTŐ RÉSZVÉNYES

2.1 A Részvényeket Nyilvános Értékesítésre felajánló személy (ajánlattevő) adatai:

Medasev Holding Kft. (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszáma: Cg.01-09-209753)

3. JOGNYILATKOZATOK

- 3.1 Alulírott befektető ezennel visszavonhatatlanul és feltétel nélkül kinyilvánítom, hogy a DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048384) által kibocsátott Értékesítésre Felajánlott Részvények Nyilvános Értékesítése során

..... **db, azaz**

..... **darab**

Értékesítésre Felajánlott Részvényt kívánok jegyezni a Tájékoztatóban (MNB engedély száma: H-KE-III-716/2016.) rögzített ellenértéken, amely darabszám magában foglalja a Kedvezményes Részvényekre vonatkozó igényemet is. A Kedvezményes Részvényekkel kapcsolatban tudomásul veszem, hogy a részemre allokálandó Kedvezményes Részvények száma az Allokáció során kerül meghatározásra a Tájékoztatóban lefektetett módszer alapján azzal, hogy az Allokáció során valamennyi befektető azonos elbánás alá esik.

Vállalom, hogy az általam a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozaton jegyezni kívánt Értékesítésre Felajánlott Részvények Maximális Ára (részvényenként 5 250 forint), azaz összesen

.....**-Ft, azaz**

..... **forint**

összeg a Tájékoztatóban foglaltak szerint legkésőbb a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárásáig a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozaton feltüntetett ügyfélszámlán jóváírásra kerül.

A jelen Részvényjegyzési Nyilatkozat aláírásával kifejezetten felhatalmazom a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozatot átvevő/befogadó személyt arra, hogy ezen összeget a fenti ügyfélszámlámról haladéktalanul átvezesse a Tptv. 47.§ (7) bekezdése szerinti hitelintézetnél vezetett elkülönített letéti számlára.

- 3.2 Alulírott befektető tudomásul veszem, hogy kizárólag az én felelősségem, hogy az általam a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozat benyújtásával jegyezni kívánt Értékesítésre Felajánlott Részvények 3.1 pontban megjelölt teljes ellenértéke a Részvényjegyzési Nyilatkozaton feltüntetett Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlámon a Részvényjegyzési Nyilatkozat megtételével egyidejűleg, de legkésőbb a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárásáig jóváírása kerüljön. Tudomásul veszem, hogy amennyiben az általam a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozat benyújtásával jegyezni kívánt Értékesítésre Felajánlott Részvények teljes ellenértéke a Részvényjegyzési Nyilatkozat megtételével egyidejűleg, de legkésőbb a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárásáig (Nyilvános Jegyzési Időszak korai lezárásának esetén a korai lezárás időpontjáig) nem kerül az ügyfélszámlára jóváírásra, akkor jelen jegyzésem csak azon részvénydarabszám tekintetében érvényes, amelynek a Tájékoztatóban meghatározott módon számított ellenértékére az ügyfélszámlámon a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárásakor (korai Nyilvános Jegyzési Időszak korai lezárásának esetén a korai lezárás időpontjáig) rendelkezésre álló összeg teljes mértékben fedezetet nyújt.

- 3.3 Alulírott befektető kifejezetten kinyilvánítom, hogy a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozat aláírását megelőzően a Tájékoztató és a Hirdetmény teljes szövegét elolvastam és megismertem, az Értékesítésre Felajánlott Részvényekbe történő befektetéshez kapcsolódó kockázatok megértése és helyes értékelése céljából az Értékesítésre Felajánlott Részvényekbe történő megalapozott befektetési döntéshez indokolt és szükséges mértékben konzultáltam pénzügyi-, jogi- és adószakértővel, továbbá a befektetésre irányuló döntésem meghozatalakor a saját személyes körülményeimet is megfelelően figyelembe vettem. Az előzőeknek

megfelelően kifejezetten tudomásul veszem és elfogadom a Tájékoztatóban foglalt feltételeket, ideértve többek között (de nem kizárólagosan) az alábbiakat.

- (a) Tudomásul veszem, hogy a Vezető Forgalmazó, valamint a Társforgalmazók nem vállaltak egyetemleges felelősséget a Felelősségvállaló Személyekkel a Tájékoztatóban szereplő információkért.
- (b) Tudomásul veszem, hogy tekintettel arra, hogy a Tájékoztató tartalmazza a Nyilvános Értékesítés keretében Értékesítésre Felajánlott Részvények Maximális Árát, továbbá azokat a szempontokat, illetve feltételeket, amelyek alapján meghatározásra kerül a Nyilvános Értékesítésre ténylegesen felajánlott Értékesítésre Felajánlott Részvények mennyisége, illetőleg Nyilvános Értékesítési Ára, ezért a befektetők nem vonhatják vissza a Részvényjegyzési Nyilatkozataikat arra hivatkozással, hogy a Tájékoztatóban nem volt megjelenítve az Értékesítésre Felajánlott Részvények ténylegesen értékesítésre kerülő mennyisége, illetőleg Nyilvános Értékesítési Ára.
- (c) Tudomásul veszem, hogy az Értékesítésre Felajánlott Részvényeknek a befektetők értékpapírszámláján történő jóváírásáig az Értékesítő Részvényes jogosult a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást egyoldalúan visszavonni.
- (d) Tudomásul veszem, hogy az Értékesítésre Felajánlott Részvények iránti jelentős túlkereslet esetén, az allokáció eredményeképpen az általam fentiek szerint igényelt mennyiségnél akár számottevően kevesebb Értékesítésre Felajánlott Részvényhez juthatok csak hozzá, illetve, hogy jelentős számú részvényjegyző esetén a személyenként megszerezhető maximális 250 darab Kedvezményes Részvénytől számottevően kevesebb Kedvezményes Részvényhez vagy akár egyetlen Kedvezményes Részvényhez sem juthatok hozzá. Részvényjegyzési Nyilatkozatom azonban kifejezetten fenntartom akkor is, ha túljegyzés, vagy más ok miatt a jegyzési igényem csak részben kerül elfogadásra, illetve akkor is, ha a személyenként megszerezhető maximális 250 darab Kedvezményes Részvénytől számottevően kevesebb Kedvezményes Részvény kerül számomra allokálásra. Kifejezetten tudomásul veszem, hogy jegyzési igényem bármely olyan részével kapcsolatban, amelyet a Kibocsátó nem fogad el, illetve a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonása esetén, a Kibocsátótól, illetve az Értékesítő Részvényestől kamatot vagy kártérítést nem követelhetek, kizárólag a befizetett összeg visszatérítésére tarthatok igényt, a Tájékoztatóban foglaltak szerint. Elutasított jegyzés esetén, illetve minden egyéb olyan esetben, amelyben a Tájékoztató szerint részemre visszafizetés teljesítendő, a visszafizetést a Tájékoztatóban foglaltak szerint a fent megjelölt Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlámra kérem.
- (e) Tudomásul veszem, hogy jogcímét illetően az Értékesítésre Felajánlott Részvények megszerzése az Értékesítő Részvényestől adásvétel formájában történik.
- (f) Tudomásul veszem, hogy a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozatban szereplő nagybetűs kifejezések jelentésére a Tájékoztatóban azonos módon meghatározott kifejezések tartalma az irányadó, melyekkel teljes mértékben tisztában vagyok.

3.4 Alulírott befektető kifejezetten megerősítem, hogy a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozatban foglalt adataim pontosak, helyesek, a valóságnak teljes mértékben megfelelőek. Kijelentem, hogy szabad akaratú elhatározásomból kifejezetten hozzájárulok, hogy az adószámom / adóazonosító jelem korlátozás mentesen átadásra kerüljön a Vezető Forgalmazó (Concorde Értékpapír Zrt.) részére a Tájékoztatóban részletezett Allokáció lebonyolítása céljából.

3.5 Alulírott befektető kijelentem, hogy a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozatot átvevő/befogadó személy a Részvényjegyzési Nyilatkozat általam történt aláírása és átvétele előtt a Bszt.

szerinti valamennyi tájékoztatást megadta, továbbá részemre elérhető módon rendelkezésre bocsátotta – többek között – a Részvényekkel, a kapcsolódó kockázatokkal, a Nyilvános Értékesítéssel és a vonatkozó eljárásokkal (ideértve az Allokáció és az elszámolás szabályát és menetrendjét is) továbbá a Részvényjegyzési Nyilatkozatot tőlem átvevő/befogadó Forgalmazóval kapcsolatos releváns információkat, és befektetési döntésemet ezek alapul vételével hoztam meg.

- 3.6 Alulírott befektető elfogadom, hogy a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozat aláírásával keletkező jogviszonyra a magyar jog rendelkezései az irányadóak. Elfogadom továbbá, hogy a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozat aláírásával keletkező jogviszonnyal kapcsolatos jogvitákra – ideértve a jegyzési igényem elfogadását és/vagy elutasítását – a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbíróság rendelkezik hatáskörrel. A Választottbíróság a saját szabályzata szerint jár el. A választottbírósági eljárás helye Budapest.
- 3.7 Alulírott befektető tudomásul veszem, hogy a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozatot átvevő/befogadó személy a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozatban foglalt jegyzés teljesítéséről a Tájékoztatóban, továbbá az üzletszabályzatában foglalt rendelkezéseknek megfelelően fog értesíteni.

Kelt: _____, 2016. október ____.

Forgalmazó

Befektető

7. SZÁMÚ MELLÉKLET

Meghatalmazás Minta

Meghatalmazás-minta a Forgalmazónál történő, meghatalmazott általi jegyzésre

Alulírott

[Természetes személy meghatalmazó esetén]

Név: _____ (születési név: _____; anyja születési neve: _____; állandó lakcím: _____; születési hely: _____; születési idő: _____; telefonszám: _____; adóazonosító jel: _____; személyazonosító okmány típusa: _____; személyazonosító okmány száma: _____)

[vagy]

[Gazdálkodó Szervezet meghatalmazó esetén]

Hivatalos név (cégnév): _____ (hivatalos cím (székhely): _____; faxszám: _____; telefonszám: _____; e-mail-cím: _____; cégjegyzékszám: _____; adószám: _____; a meghatalmazást aláíró természetes személy teljes neve: _____; beosztása: _____; személyazonosító okmány típusa: _____; személyazonosító okmány száma: _____)²³

(„befektető”)

ezennel meghatalmazom a következő természetes személyt

Név: _____ (születési név: _____; anyja születési neve: _____; állandó lakcím: _____; születési hely: _____; születési idő: _____; telefonszám: _____; személyazonosító okmány típusa: _____; személyazonosító okmány száma: _____) („**Meghatalmazott**”) arra,

hogy a DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-048384; „**Kibocsátó**”) által kibocsátott Értékesítésre Felajánlott Részvények nyilvános értékesítésére történő felajánlásról, illetve a Kibocsátó által kibocsátott valamennyi Részvény tőzsdei bevezetéséről szóló, a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-716/2016. számú határozatában közzétételre engedélyezett összevont tájékoztató („**Tájékoztató**”) szerinti Értékesítés során a Kibocsátó, az Értékesítő Részvényes, a Forgalmazó, valamint bármely harmadik személy előtt a képviseletemben önállóan eljárva bármilyen olyan jognyilatkozatot a nevemben akár szóban, akár írásban megtegyen, amely az Értékesítésre Felajánlott Részvények általam történő, Tájékoztató szerinti jegyzéséhez szükségesek, ideértve különösen, de nem kizárólag, a Részvényjegyzési Nyilatkozat aláírását.

A Meghatalmazott a Részvényjegyzési Nyilatkozattal kapcsolatban nem adhat almeghatalmazást.

²³ Együttes aláírás esetén valamennyi aláíró vonatkozásában meg kell adni az alábbi adatokat: (i) az aláíró természetes személy teljes neve, (ii) beosztása, (iii) személyazonosító okmány típusa, (iv) személyazonosító okmány száma.

A jelen meghatalmazásban nem definiált kifejezések a Tájékoztatóban meghatározott jelentéssel bírnak. A jelen Meghatalmazás aláírásával a befektető kifejezetten kijelenti, hogy a Tájékoztató tartalmát megismerte és megértette.

A jelen meghatalmazásra a magyar jog rendelkezései az irányadók.

Kelt: _____, [...] _____

mint befektető

A fenti meghatalmazást elfogadom:

mint Meghatalmazott

Előttünk mint tanúk előtt²⁴:

1.

Aláírás: _____

Név: _____

Állandó lakcíme: _____

Személyazonosító okmány típusa: _____

Személyazonosító okmány száma: _____

2.

Aláírás: _____

Név: _____

Állandó lakcíme: _____

Személyazonosító okmány típusa: _____

Személyazonosító okmány száma: _____

²⁴ A tanúk általi aláírás helyett, közjegyzői okiratba foglalás, vagy ügyvédi ellenjegyzés is elfogadható.

8. SZÁMÚ MELLÉKLET

Értékesítési Helyek

1. Vezető Forgalmazó (Concorde Értékpapír Zrt.)

Város	Cím	Nyitva tartás
Budapest	1123, Alkotás utca 50.	H-P: 9:00-17:15

2. Társforgalmazók

a. Equilor Befektetési Zrt.

Város	Cím	Nyitva tartás
Budapest	1037, Montevideo utca 2/C III. emelet	H-P: 8.30-16.30

b. Erste Befektetési Zrt.

Város	Cím	Nyitva tartás
Budapest	1138, Népfürdő u. 24-26., 8. emelet	H: 8.00-17.30, K-CS: 8.00-16.00 , P: 8.00-15.30
Budapest	1054, Szabadság tér 14.	H-CS: 8.00-17.00, P: 8.00-16.00
Erste Bank Hungary Zrt., mint az Erste Befektetési Zrt közvetítője:		
Budapest	1124, Csörsz utca 45. MOM Park, Sas Office Tower B3, 3. emelet	H-P: 9.00-17.00
Budapest	1055, Kossuth tér 13-15.	H-P: 9.00-17.00
Az Erste Befektetési Zrt. további közvetítői:		
AMG Asset Management Kft.		
Budapest	1114, Bartók Béla út 76. I/2	H-P: 9.00-17.00
Arrabona Privátbankár Befektetési Kft.		
Győr	9024, Vécsey u. 4. II. em. 1.	H-P: 9.00-17.00
Best Invest 2004 Pénzügyi Tanácsadó Kft.		
Budapest	1143, Ilka u. 31.	H-P: 9.00-17.00
Dél-Szeg Kft.		
Kecskemét	6000, Belsőnyír 111/B	H-P: 9.00-17.00
DLS Befektetési és Tanácsadó Kft.		
Szombathely	9700, Thököly utca 48. 1. em 2.	H-P: 9.00-17.00
DLS Befektetési és Tanácsadó Kft. további közvetítője: Treasury Service Kft.		
Budapest	1173, Uszoda utca 9. A. ép.	H-P: 9.00-17.00
D-WM Kft.		
Budapest	1037, Montevideo u. 3/B.	H-P: 9.00-17.00
MB Consult Kft.		
Budapest	1065, Révay UTCA 10.	H-P: 9.00-17.00
Net Média Zrt.		
Budapest	1066, Teréz krt. 46.	H-P: 9.00-17.00

New York Broker Zrt.		
Budapest	1015, Batthyány u. 49. 8. em.	H-P: 9.00-17.00
Veszprém	8200, Budapest u. 47.	H-P: 9.00-17.00
Győr	9022, Tarcsay Vilmos u. 22.	H-P: 9.00-17.00
Szeged	6720, Gogol u. 3. II.em.	H-P: 9.00-17.00
Kecskemét	6000, Wesselényi u. 4.	H-P: 9.00-17.00
Perseco Kft.		
Budapest	1038, Tündérliget utca 7. C ép. 1. em 5.	H-P: 9.00-17.00
PFN Prestige Financial Zrt.		
Budapest	1037, Montevideo u. 2/b IV.em	H-P: 9.00-17.00
Pontium Kft.		
Pécs	7621, Király utca 42.	H-P: 9.00-17.00
Prémium Hozam Kft.		
Budapest	1125, Galgóczy utca 9-11. 2. em. 7.	H-P: 9.00-17.00
Promptvonal Kft.		
Békéscsaba	5600, Andrássy út 37-43.	H-P: 9.00-17.00
SCK-INVEST Kft.		
Budapest	1051, Vörösmarty tér 4.	H-P: 9.00-17.00
SCK-INVEST Kft. további közvetítője: USC 2000 Kft.		
Budapest	1025, Törökvész út 110/D.	H-P: 9.00-17.00
SCK-INVEST Kft. további közvetítője: Harvest Capital Zrt.		
Budapest	1052, Semmelweis u. 10. IV/14.	H-P: 9.00-17.00
SCK-INVEST Kft. további közvetítője: Haritas Kft.		
Kecskéd	2852, Óvoda u. 26	H-P: 9.00-17.00
SCK-INVEST Kft. további közvetítője: Ügyvédeknek Marketing és Menedzsment Megvalósító Kft.		
Budapest	1051, Vigyázó Ferenc utca 6. 3. em. 4.	H-P: 9.00-17.00
Stocks and Forex Tanácsadó Kft. (korábban: Rekbót Kft.)		
Budapest	1027, Tölgyfa utca 28. Tölgyfa Irodaház	H-P: 9.00-17.00
Support Investment Értékpapír-Ügynöki Kft.		
Pécs	7626, Király utca 66. 1. em 4-5.	H-P: 9.00-17.00
Tóth Barnabás és Társai Bt.		
Kiskunhalas	6400, Kuruc vitézek tere 39.	H-P: 9.00-17.00
ARTEON INVEST Pénzügyi Tanácsadó Zártkörűen Működő Rt.		
Budapest	1068, Benczúr utca 43. 2/3.	H-P: 9.00-17.00
Bankmonitor Közvetítő Kft.		
Budapest	1037, Montevideo utca 16/B	H-P: 9.00-17.00
BM Telekom Kft.		
Budapest	1141, Örs Vezér útja 42.	H-P: 9.00-17.00
Cash & Car Hungary Kft.		
Budapest	1183, Haladás u. 8/a fszt 3.	H-P: 9.00-17.00
DPI Biztosításközvetítő és Befektetési Tanácsadó Kft.		
Budapest	1118, Torbágy utca 9. V/19.	H-P: 9.00-17.00
GETWELL Botanicals Europe Kft.		
Budapest	1149, Várna utca 13.	H-P: 9.00-17.00
Hiteltervező Kft.		
Miskolc	3530, Melinda utca 1. 2/4.	H-P: 9.00-17.00

Idealap Kft.		
Budapest	1142, Rákos tér 35.	H-P: 9.00-17.00
Invbroker Kft.		
Budapest	1023, Bécsi út 3-5. V. em. 57.	H-P: 9.00-17.00
Investidea Kft.		
Szombathely	9700, Kassák Lajos u. 9.	H-P: 9.00-17.00
NewH Kft.		
Budapest	1147, Lőcsei út 21.	H-P: 9.00-17.00
Plusz B5TS Tanácsadó Kft.		
Budapest	1028, Gazda utca 8.	H-P: 9.00-17.00
Power Save Solution Kft.		
Érd	2030, Facélia u. 21. fszt 1.	H-P: 9.00-17.00
Profit Line Financial Solution Kft.		
Veresegyház	2112, Revetek u. 83.	H-P: 9.00-17.00
Ramasoft Adatszolgáltató és Informatikai Zrt.		
Budapest	1074, Dohány utca 12-14.	H-P: 9.00-17.00
Randomwalk Kft.		
Szombathely	9700, Kassák Lajos utca 9. 1. em 4.	H-P: 9.00-17.00
Sentinel Consulting Kft.		
Budapest	1027, Bem József utca 9.	H-P: 9.00-17.00
Stripangol 2012. Kft.		
Székesfehérvár	8000, Ősz utca 9. 7. em 1.	H-P: 9.00-17.00
Tőzsdeiskola Kft.		
Budapest	1065, Bajcsy-Zsilinszky út 59.	H-P: 9.00-17.00
Lauron Capital Kft.		
Budapest	1037, Körtvélyes utca 13. fszt 2.	H-P: 9.00-17.00
Hitelprogram Kft.		
Budakalász	2011, Tanító utca 40. 1/63.	H-P: 9.00-17.00

c. Raiffeisen Bank Zrt.

Város	Cím	Nyitva tartás
Budapest	1024, Lövház u. 2-6. (Mammut)	H: 9.00-18.00, K-P: 9.00-17.00
Budapest	1037, Szépvölgyi út 41.	H-SZ: 8.00-16.00, CS: 8.00-16.30, P: 8.00-15.30
Budapest	1045, Árpád út 183-185. (Stop Shop)	H: 8.00-17.30, K-CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30
Budapest	1054, Akadémia utca 6.	H: 8.00-17.00, K-SZ: 8.00-16.00, CS: 8.00-16.30, P: 8.00-15.30
Budapest	1066, Teréz krt. 12. (Oktogon)	H: 8.00-17.30, K-CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30
Budapest	1085, Üllői út 36. (József krt.)	H: 8.00-17.30, K-CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30
Budapest	1114, Bocskai út 1.	H: 8.00-17.30, K-CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30

Budapest	1117 Budapest XI., Október huszonharmadika utca 8-10. (Allee Bevásárlóközpont)	H-P: 10.00-18.00
Budapest	1126, Királyhágó tér 8-9.	H-CS: 9.00-17.00, P: 9.00-16.00
Budapest	1148, Örs vezér tere 24. (Sugár Üzletközpont)	H: 8.00-17.30, K-SZ: 8.00-16.00, CS: 8.00-17.00, P: 8.00-15.30
Debrecen	4024, Piac u. 18.	H-K: 8.00-16.00, SZ: 8.00-17.30, CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30
Érd	2030, Budai út 22.	H: 8.00-17.30, K-Cs: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30
Győr	9021, Arany János utca 28-32.	H: 8.00-17.30, K-CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30
Győr	9024, Vasvári P. út 1/a. (Győr Plaza)	H-Cs: 10.00-18.00, P: 8.00-16.00
Kecskemét	6000, Kisfaludy u. 5.	H-SZ: 8.00-16.00, CS: 8.00-17.30, P: 8.00-15.30
Miskolc	3527, Bajcsy Zs.u. 2-4.	H: 8.00-17.00, K-P: 8.00-16.00
Pécs	7621, Irgalmasok útja 5.	H: 8.00-17.00, K-CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30
Szeged	6722, Kossuth Lajos sugárút 9-13.	H-K: 8.00-16.00, sz: 8.00-17.30, CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30
Székesfehérvár	8000, Palotai út 1. (Alba Plaza)	H: 8.00-17.30, K-Cs: 8.00-16.30, P: 8.00-15.00
Szombathely	9700, Fő tér 36.	H: 8.00-17.00, K-CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30

d. MKB Bank Zrt.


Város	Cím	Nyitva tartás
Budapest	1013 Budapest, Alagút u.5.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Budapest	1024 Budapest, Széna tér 4. (Mamut)	H: 10.00-18.00; K-CS: 10.00-18.00; P: 10.00-17.00
Budapest	1032 Budapest, Bécsi út 154. (Eurocenter)	H: 10.00-18.00; K-CS: 10.00-18.00; P: 10.00-17.00
Budapest	1051 Budapest, Hercegprímás u. 10.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Budapest	1052 Budapest, Türr István u. 9.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00


Budapest	1056 Budapest, Váci u. 38.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Budapest	1106 Budapest, Örs Vezér tere 25. (Árkád)	H: 10.00-18.00; K-CS: 10.00-18.00; P: 10.00-17.00
Budapest	1119 Budapest, Fehérvári út 95.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Budapest	1124 Budapest, Alkotás út 53. (MomPark)	H: 10.00-18.00; K-CS: 10.00-18.00; P: 10.00-17.00
Budapest	1132 Budapest, Nyugati tér 5.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Budapest	1138 Budapest, Váci út 178-182. (DunaPláza)	H: 10.00-18.00; K-CS: 10.00-18.00; P: 10.00-17.00
Budapest	1143 Budapest, Hungária krt. 130.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Tatabánya	2800 Tatabánya, Fő tér 6.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Eger	3300 Eger, Érsek u. 6.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Miskolc	3530 Miskolc, Széchenyi u. 18.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Debrecen	4024 Debrecen, Vár u. 6/C.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Nyíregyháza	4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 11.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Szolnok	5000 Szolnok, Baross u. 10-12.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Gyula	5700 Gyula, Városház utca 18.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Kecskemét	6000 Kecskemét, Katona József tér 1.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Szeged	6720 Szeged, Kölcsey utca 8.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00-15.00
Szeged	6724 Szeged, Londoni körút 3. (szeged Árkád)	H: 10.00-18.00; K-CS: 10.00-18.00; P: 10.00-17.00



Hódmezővásárhely	6800 Hódmezővásárhely, Kossuth tér 2.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00- 15.00
Kaposvár	7400 Kaposvár, Széchenyi tér 7.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00- 15.00
Pécs	7622 Pécs, Bajcsy-Zsilinszky u.11. (Pécs Árkád)	H: 10.00-18.00; K-CS: 10.00-18.00; P: 10.00- 17.00
Székesfehérvár	8000 Székesfehérvár, Zichy liget 12.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00- 15.00
Veszprém	8200 Veszprém, Óváros tér 3.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00- 15.00
Győr	9021 Győr, Bécsi kapu tér 12.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00- 15.00
Szombathely	9700 Szombathely, Szent Márton u. 4.	H: 8.00-17.30 ; K-Cs: 8.00-16.30; P: 8.00- 15.00



9. SZÁMÚ MELLÉKLET


A Cégcsoport védjegyei



Megnevezés	Típus	Státusz	Bejelentés és ügyszám a	Lajstrom szám	Bejelentés dátuma	Jogosult	Ábra	Lejárat dátuma	Megjegyzés
My City Real Estate	színes ábrás	Bejelentés alatt	M16019 45		2016.06.09.	Investment House Kft. (bejelentő)			
IMPACT Alapkezelő	szóösszetétel	Oltalom fennáll	M15013 45	217534	2015.05.19.	Társaság		2025.05.19.	

IMPACT ASSET MANAGEMENT	színes ábrás	Oltalom fennáll	M15013 44	217527	2015.05.19.	Társaság		2025.05.19.	
Duna House Prime	színes ábrás	Oltalom fennáll	M14027 57	215400	2014.09.10.	Társaság		2024.09.10.	
Duna House Prime	szóösszetétel	Oltalom fennáll	M14027 56	215393	2014.09.10.	Társaság		2024.09.10.	
Smart Ingatlan	színes ábrás	Oltalom fennáll	M14022 33	215093	2014.07.14.	Társaság		2024.07.14.	

Smart Ingatlan	szó	Oltalom fennáll	M1401662	214611	2014.05.23.	Társaság		2024.05.23.	
Duna House	színes ábrás	Oltalom fennáll	M1203399	1202986	2014.02.24.	Társaság		2024.02.24.	cseh védjegy
Metrohouse kup mieszkania bez prowizji	színes ábrás	Oltalom fennáll	Z.303465	198169	2005.12.12.	Metrohouse Franchise S.A.; ulica Żelazna 28/30, Warsaw (PL)		2025.12.12.	lengyel védjegy
Duna House A méret számít www.dh.hu	színes ábrás	Oltalom fennáll	M1300444	210884	2013.02.20.	Társaság	 DUNA HOUSE® <i>A méret számít</i> www.dh.hu	2023.02.20	
Duna House Összehozzuk Önnek!	jelmondat	Oltalom fennáll	M1300443	210504	2013.02.20.	Társaság	-	2023.02.20.	

IMR Ingatlan Megosztó Rendszer	színes ábrás	Oltalom fennáll	M13004 46	210890	2013.02.20.	Társaság	 INGATLAN MEGOSZTÓ RENDSZER	2023.02.20.	
IMR Ingatlan Megosztó Rendszer	szóösszetétel	Oltalom fennáll	M13004 45	210906	2013.02.20.	Társaság	-	2023.02.20.	
Investment House	színes ábrás	Oltalom fennáll	M13002 59	210501	2013.01.30.	Társaság	INVESTMENT HOUSE ■ Megtakarítás ■ Öngondoskodás ■ Tervezés	2023.01.30.	
Investment House	színes ábrás	Oltalom fennáll	M13002 58	210505	2013.01.30.	Társaság	INVESTMENT HOUSE ■ ■ ■	2023.01.30.	
Duna House	színes ábrás	Oltalom fennáll	M12033 99	209563	2012.09.20.	Társaság	 DUNA HOUSE®	2022.09.20.	

Money House	színes ábrás	Oltalom fennáll	M12020 44	208497	2012.07.23.	Duna House Hitel Centrum Kft. (jelenlegi neve: Hitelcentrum Kft.)		2022.07.23.	
Money House	szóösszetétel	Oltalom fennáll	M12021 06	210205	2012.06.19.	Duna House Hitel Centrum Kft. (jelenlegi neve: Hitelcentrum Kft.)	-	2022.06.19.	
money house	szóösszetétel	Oltalom fennáll	M09001 47	197787	2009.01.20.	Duna House Hitel Centrum Kft. (jelenlegi neve: Hitelcentrum Kft.)	-	2019.01.20.	
SOScenter	szó	Oltalom fennáll	M08033 66	197374	2008.10.30.	Társaság	-	2018.10.30.	
Duna House	szóösszetétel	Oltalom fennáll	M08015 20	196275	2008.04.29.	Duna House Brokerage Kft. (beolvadt a Reif 2000 Kft-be)	-	2018.04.29.	

Duna House- Értékesítési Garancia	szóösszetétel	Oltalom fennáll	M08013 31	196942	2008.04.15.	Duna House Brokerage Kft. (beolvadt a Reif 2000 Kft-be)	-	2018.04.15.	
DUNA HOUSE- ÉRTÉKESÍTÉ SI GARANCIA	színes ábrás	Oltalom fennáll	M08013 30	196941	2008.04.15.	Duna House Brokerage Kft. (beolvadt a Reif 2000 Kft-be)		2018.04.15.	
Duna House - Ingatlanértéke sítési Garancia	szóösszetétel	Oltalom fennáll	M08013 29	196940	2008.04.15.	Duna House Brokerage Kft. (beolvadt a Reif 2000 Kft-be)	-	2018.04.15.	
Duna House	színes ábrás	Oltalom fennáll	M08010 61	195696	2008.03.26.	Duna House Brokerage Kft. (beolvadt a Reif 2000 Kft-be)		2018.03.26.	

DUNA HOUSE Ingatlan Hitel Biztosítás felsőfokon	színes ábrás	Oltalom fennáll	M07029 23	193811	2007.08.24.	Duna House Brokerage Kft. (beolvadt a Reif 2000 Kft-be)	 DUNA HOUSE® Ingatlan · Hitel · Biztosítás felsőfokon	2017.08.24.	
---	--------------	--------------------	--------------	--------	-------------	--	---	-------------	--