

A jelen tájékoztató („Tájékoztató”) két tájékoztatót foglal magában, egyrészt a korábban zárt körben kibocsátott részvények nyilvános értékesítésre történő felajánlásához szükséges tájékoztatót, másrészt a részvények szabályozott piacra történő bevezetéséhez szükséges tájékoztatót. A Tájékoztató a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt.”), 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, továbbá a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; Cg. 01-10-044764) („Budapesti Értéktőzsde”) Általános Üzletszabályzata alapján készült. A jelen Tájékoztató és az erről szóló hirdetmény közzétételét a Magyar Nemzeti Bank a 2015. október 22. napján kelt, H-KE-III-955/2015. számú határozatával engedélyezte.

ÖSSZEVONT TÁJÉKOZTATÓ



DUNA HOUSE®

a Duna House Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

mint kibocsátó („Kibocsátó”) által korábban kibocsátott, legalább 180.000 darab és legfeljebb 780.000 darab, egyenként 50,- forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvénynek a Medasev Holding Kft. általi nyilvános értékesítésre történő felajánlásához,

és

a Kibocsátó által kibocsátott valamennyi törzsrészvénynek a Budapesti Értéktőzsde Részvények „Standard” vagy – amennyiben az Értékesítés eredményeképpen a BÉT követelményeinek megfelel – Részvények „Prémium” kategóriájába történő bevezetéséhez

A Nyilvános Értékesítés keretében a Részvények ára maximum: 4 250,- Ft

Vezető Forgalmazó: Concorde Értékpapír Zrt.

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

Jogi tanácsadó: DLA Piper Horváth és Társasági Ügyvédi Iroda

2015. október 5.

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 felelősségének hiányában a Részvények tervezett Nyilvános Értékesítése és Tőzsdei bevezetése a Tpt. értelmében a befektetők szempontjából a szokásostól eltérő kockázatúnak 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, hirdetés 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	17
1.4	D. szakasz - Kockázatok	18
1.5	E. szakasz - Ajánlattétel	24
2.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	29
2.1	A piacra és az ágazatra jellemző kockázatok	29
2.2	A Társaságra jellemző kockázatok	33
2.3	A részvényekre, vagy a részvényekbe történő befektetésre jellemző kockázati tényezők	40
3.	FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT	43
4.	RÉSZVÉNYEK	44
4.1	A Részvényekre vonatkozó információk	44
4.2	A részvénytőke története	47
5.	ÉRTÉKESÍTÉS, ÉRTÉKESÍTÉST KÖVETŐ TŐKEEMELÉS ÉS TŐZSDEI BEVEZETÉS	49
5.1	Az Értékesítésre vonatkozó általános információk	49
5.2	A Nyilvános Értékesítés részletes feltételei	52
5.3	A Zártkörű Értékesítés főbb feltételei	62
5.4	A Nyilvános Értékesítés elszámolása	63
5.5	Jegyzési garanciavállalás	64
5.6	Túljegyzést és további Részvények megvásárlását biztosító opcióra („Green Shoe”) vonatkozó rendelkezések	64
5.7	Értékesítést követő tőkeemelés	65
5.8	Korábbi Részvény értékesítésekre vonatkozó adatok	65
5.9	Jelentős Részvényesek és tisztségviselők jegyzései	66
5.10	Tőzsdei Bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok	67
5.11	Az Értékesítésben közreműködő Forgalmazók elérhetőségei	67
5.12	Az Értékesítésből származó bevételek felhasználása	67
5.13	Az Értékesítés teljes nettó bevétele és becsült összes költsége	68
6.	A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA	69
6.1	Általános információk a Társaságról	69
6.2	A Társaság könyvvizsgálója	70
6.3	A Társaság története	71
6.4	A Medasev International és az Értékesítő Részvényes bemutatása	74
6.5	A Cégcsoport szervezeti felépítése	76
6.6	A Társaság leányvállalati részesedései és befektetései, valamint a Társaság Cégcsoporton belüli helyzete	77

7.	A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGE.....	79
7.1	A DH Csoport stratégiája.....	79
7.2	A DH Csoport üzleti tevékenysége.....	81
7.3	A Társaság és a Cégcsoport tevékenységéhez szükséges engedélyek	100
7.4	Környezetvédelmi és biztonságtechnikai kérdések	101
7.5	Befektetések és beruházások	101
8.	A DH CSOPORT PIACAI.....	102
8.1	Ingatlan közvetítés.....	102
8.2	Lakáshitel közvetítés	109
8.3	Ingatlan befektetések	113
9.	A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL.....	115
9.1	A DH Csoport eredményességének áttekintése	115
9.2	A DH Csoport üzletágainak eredményessége	116
9.3	A DH Csoport eredménykimutatása	131
9.4	Eszközök	135
9.5	Források	138
9.6	Cash-flow kimutatás	142
9.7	Működő tőke.....	143
9.8	Tőke- és forrásszerkezet	143
10.	A TÁRSASÁG MŰKÖDÉSÉRE IRÁNYADÓ JOGI SZABÁLYOZÁS	145
10.1	A Társaság szervezetére és működésére irányadó alapvető jogszabályok	145
10.2	A Cégcsoport legfontosabb tevékenységeire irányadó alapvető jogszabályok	145
11.	KUTATÁS-FEJLESZTÉS, SZABADALMAK, ÉS LICENCIÁK.....	147
12.	IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK.....	148
12.1	Igazgatóság	148
12.2	Felügyelőbizottság.....	154
12.3	Vezetők.....	159
12.4	Audit Bizottság.....	159
12.5	Családi kapcsolatok	161
12.6	Csalárd bűncselekményre, csőd- és felszámolási eljárásra, valamint egyéb szankciókra vonatkozó nemleges nyilatkozat	161
12.7	Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek és vezető állású munkavállalók összeférhetlensége.....	162
12.8	Javadalmazás és juttatások	162
12.9	Nyilatkozat vállalatirányítási gyakorlatról	162
13.	Alkalmazottak	163
13.1	Alkalmazottak	163

13.2	Részvénytulajdon és részvényopciók.....	163
14.	RÉSZVÉNYESEK.....	164
14.1	Tulajdonosi szerkezet.....	164
15.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....	165
15.1	Szokásos üzleti tevékenység keretében kötött lényeges szerződések.....	165
15.2	Szokásos üzleti tevékenységen kívüli lényeges szerződések.....	168
16.	KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT ÜGYLETEK.....	172
17.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK.....	178
17.1	Kifizetett osztalék.....	178
17.2	Osztalékpolitika.....	178
18.	A HATÓSÁGI, BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK.....	180
18.1	A Vj-57/2014. nyilvántartási számú versenyfelügyeleti eljárás.....	180
18.2	A Vj/74/2014. nyilvántartási számú versenyfelügyeleti eljárás.....	180
18.3	Ügyészségi eljárások.....	181
19.	A RÉSZVÉNYEKBŐL SZÁRMAZÓ JÖVEDELEMMEL KAPCSOLATOS EGYES ADÓKÖTELEZETTSÉGEK.....	183
19.1	Bevezetés.....	183
19.2	A legfontosabb adózási szabályok belföldi magánszemély befektetők esetén.....	183
19.3	Külföldi magánszemélyek adózása.....	186
19.4	Belföldi székhelyű társaságok adózása.....	187
19.5	Külföldi székhelyű társaságok adózása.....	188
20.	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK.....	189
20.1	Társasági jogi alapinformációk.....	189
20.2	Harmadik személytől származó információk.....	193
20.3	Könyvvizsgálói jelentések.....	193
21.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK.....	194
22.	KERESZTHIVATKOZÁSOK JEGYZÉKE.....	195
23.	A TÁJÉKOZTATÓBAN SZEREPLŐ FOGALMAK ÉS KIFEJEZÉSEK MEGHATÁROZÁSA.....	216
1.	SZÁMÚ MELLÉKLET.....	222
2.	SZÁMÚ MELLÉKLET.....	223
3.	SZÁMÚ MELLÉKLET.....	224
4.	SZÁMÚ MELLÉKLET.....	225
5.	SZÁMÚ MELLÉKLET.....	229
6.	SZÁMÚ MELLÉKLET.....	231

7. SZÁMÚ MELLÉKLET..... 233

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 felelősségének hiányában a Részvények tervezett Nyilvános Értékesítése és Tőzsdei Bevezetése a Tpt. értelmében a befektetők szempontjából a szokásostól eltérő kockázatúnak 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 felelősség 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, illetve a Tőzsdei Bevezetés lezárását követően a Társaság tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Társaság pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy a szabályozott piacra történő bevezetésre vonatkozóan közzétett bármely információ a közzététel időpontját követően is pontos lesz.</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</p>
------	---

	<p>nélkül nem tekinthetők hitelesnek. A befektetni szándékozókknak 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 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 és a Tőzsdei Bevezetéssel 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.	<p><i>Kibocsátó jogi és kereskedelmi neve:</i> DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság</p> <p>A Társaság közgyűlése az 5/2015.10.02. számú közgyűlési határozattal, 2015. október 2. napján döntött a Társaság működési formájának - zártkörű működési formáról nyilvános működési formára történő - megváltoztatásáról. E határozat a Kibocsátó Részvényeinek a BÉT-re történő bevezetésével válik hatályossá.</p> <p>Jelen Tájékoztató MNB-hez, mint felügyelethez történő benyújtásakor a Társaság zártkörűen működő részvénytársaságként működött DUNA HOUSE HOLDING Ingatlanforgalmi, - Kezelő és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság néven.</p>
B.2.	<p><i>A Kibocsátó székhelye:</i> 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Magyarország</p> <p><i>A Kibocsátó jogi formája:</i> (a Részvények BÉT-re történő bevezetésétől kezdődő hatállyal) 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 termék kategóriák és/vagy a nyújtott szolgáltatások fő kategóriáinak megnevezésével, valamint a kibocsátó fontosabb versenypiacainak meghatározásával:</i></p> <p>A DH Csoport, 127 ingatlanközvetítő irodájával, irodaszám tekintetében Magyarország legnagyobb ingatlanközvetítő franchise hálózatával rendelkezik, továbbá vezető pozíciót tölt be az ingatlanokhoz kapcsolódó pénzügyi és egyéb</p>

	<p>szolgáltatások közvetítése terén is. Bevételeit jellemzően szolgáltatásaiért kapott díjbevételek alkotják, emellett rendelkezik saját ingatlanbefektetésekkel is. Ingatlanközvetítési és ingatlan tranzakciókhoz kapcsolódó szolgáltatásai, így különösen hitelközvetítés, energiatanúsítvány-, és értékbecslés készítés, valamint ingatlankezelés révén széles körben szolgálja ki ügyfeleit, ezáltal végigkíséri az értékesítés folyamatát és az ingatlanpiac több területéről képes díjat generálni. Szolgáltatásainak folyamatosan bővülő portfólióját közös központi operációval támogatja. Piaci szakértelmét lakóingatlan befektetések területén is kamatoztatni kívánja, saját ingatlanbefektetéseket végez, valamint ingatlanalap kezelését tervezi. Az ingatlanalap jövőbeni kezelését végző alapkezelő jelen Tájékoztató MNB-hez történő beadása időpontjában MNB engedélyezési eljárás alatt áll.</p>																																													
<p>B.4a.</p>	<p><i>A Kibocsátót és a tevékenysége szerinti ágazatot befolyásoló legfontosabb, legújabb trendek bemutatása:</i></p> <p>A Cégcsoport a Tájékoztató időpontjában főként az ingatlan- és lakás hitel közvetítési piacon tevékenykedik, valamint folyamatban van az ingatlanbefektetések piacán történő tevékenységének kiépítése.</p> <p>Ingatlanközvetítés</p> <p>A magyarországi lakóingatlan közvetítői piac teljes méretét az (i) adott időszakban lebonyolított tranzakciók száma, (ii) a lakásárak alakulása, (iii) a teljes tranzakciószámokon belül az ingatlanközvetítőkön keresztül bonyolított tranzakciók aránya és (iv) az eladók által fizetett közvetítői jutalékszint határozza meg.</p> <p><i>(i) Lebonyolított tranzakciók száma</i></p> <p>1. táblázat – Éves lakáspiaci tranzakciószám</p> <table border="1" data-bbox="443 1211 1453 1417"> <thead> <tr> <th>db</th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Használt lakás</td> <td>184 767</td> <td>139 999</td> <td>82 876</td> <td>85 486</td> <td>83 862</td> <td>83 323</td> <td>86 418</td> <td>110 480</td> </tr> <tr> <td>Új lakás</td> <td>6 403</td> <td>14 098</td> <td>8 261</td> <td>4 785</td> <td>3 868</td> <td>2 634</td> <td>2 295</td> <td>3 309</td> </tr> <tr> <td>Összesen</td> <td>191 170</td> <td>154 097</td> <td>91 137</td> <td>90 271</td> <td>87 730</td> <td>85 957</td> <td>88 713</td> <td>113 789</td> </tr> <tr> <td><i>Változás, év/év</i></td> <td></td> <td><i>-19%</i></td> <td><i>-41%</i></td> <td><i>-1%</i></td> <td><i>-3%</i></td> <td><i>-2%</i></td> <td><i>3%</i></td> <td><i>28%</i></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Forrás: KSH</i></p> <p>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 volt.</p> <p>2009 és 2013 között a tranzakciószám kismértékű csökkenést mutatott, amely elsősorban az elérhető finanszírozás hiányának volt köszönhető. Négy éves stagnálás után a tranzakciószám 2013 második negyedétől újra növekedésnek indult – ettől a negyedétől kezdve az előző év azonos időszakához hasonlóan minden negyedévben</p>	db	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Használt lakás	184 767	139 999	82 876	85 486	83 862	83 323	86 418	110 480	Új lakás	6 403	14 098	8 261	4 785	3 868	2 634	2 295	3 309	Összesen	191 170	154 097	91 137	90 271	87 730	85 957	88 713	113 789	<i>Változás, év/év</i>		<i>-19%</i>	<i>-41%</i>	<i>-1%</i>	<i>-3%</i>	<i>-2%</i>	<i>3%</i>	<i>28%</i>
db	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014																																						
Használt lakás	184 767	139 999	82 876	85 486	83 862	83 323	86 418	110 480																																						
Új lakás	6 403	14 098	8 261	4 785	3 868	2 634	2 295	3 309																																						
Összesen	191 170	154 097	91 137	90 271	87 730	85 957	88 713	113 789																																						
<i>Változás, év/év</i>		<i>-19%</i>	<i>-41%</i>	<i>-1%</i>	<i>-3%</i>	<i>-2%</i>	<i>3%</i>	<i>28%</i>																																						

jelentősen magasabb tranzakciószámok voltak tapasztalhatóak, melynek fő okai a hitelkamatok csökkenése, a javuló általános gazdasági hangulat valamint a válság éveiben elhalasztott lakásvásárlások pótlásának megkezdése. A 2014-es tranzakciószám 28%-kal haladta meg a 2013-as szintet.

(ii) *Lakásárak alakulása*

2. táblázat – Lakáspiaci nominális árindex (2007=100)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nominális lakásár-index - Használt lakás	100,0	102,4	96,6	94,8	91,6	87,9	85,4	89,0
Nominális lakásár-index - Új lakás	100,0	102,2	99,0	93,9	90,8	90,7	91,7	95,6
Nominális lakásár-index - Együttesen	100,0	102,4	96,9	94,8	91,5	88,0	85,6	89,2
Reál lakásárindex - Együttesen	100,0	96,9	88,2	83,1	77,3	70,1	66,6	68,9

Megjegyzés: Az lakásárindex együttesen változása a használt és új lakások lakásárindex változásának tranzakciószámmal törtéző súlyozásával adódik.

A lakásárindex egy modellezett lakás áralakulását mutatja be.

Forrás: KSH (nominális árindex), Eurostat (reál árindex) valamint a Kibocsátó sajtó számítása KSH ill. Eurostat adatok alapján

A lakáspiaci árak nominálisan 2008-ban érték el a történelmi csúcspontjukat. Ettől az évtől a nominális árak egészen 2013-ig csökkentek, ekkor 14%-kal voltak alacsonyabbak a 2007-as átlagos árszintnél. 2014 folyamán az árak már folyamatos emelkedést mutattak, melynek eredményeként az előző év átlagos szintjénél 4,2%-kal voltak magasabban. 2014-ben a lakáspiaci nominális árindex még mindig 13%-kal alacsonyabb volt a 2008-ban tapasztalható árindexnél. 2015 első negyedévében az árindex jelentős - a KSH előzetes adatai alapján a megelőző negyedévhez képest 4,4%-os - emelkedése volt tapasztalható.

A reál lakásárindex a 2007-2013 időszakban folyamatos, intenzív csökkenést mutatott. 2013-ban a reál lakáspiaci árak 37%-kal voltak alacsonyabbak, mint 2007-ben. 2014-ben a nominális lakáspiaci árindexhez hasonlóan a reál árindex is növekedést mutatott – a megelőző évhez képest 3,5%-kal növekedett ebben az évben.

(iii) *Teljes tranzakciószámokon belül az ingatlanközvetítőken keresztül bonyolított tranzakciók aránya*

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

Lakáshitel közvetítés

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

3. táblázat – Lakáshitel állomány és új lakáshitel folyósítás

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

Forrás: 2007-től 2011-ig KSH, 2011-től 2014-ig MNB adatok

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 törleszthették elő 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 negyedétől jelentősen növekedni tudtak – 2014-ben 49%-kal több új lakáshitelt folyósítottak a bankok a 2013-as folyósított állományhoz képest. Ez a növekedés 2015 első félévében is fennmaradt – 2015 első és második negyedévében a

	<p>megelőző év azonos időszakához viszonyítva 54%-kal illetve 38%-kal tudott emelkedni a kihelyezett lakáshitelek volumene. A folyósított hitelállomány jelentős növekedését támogatja a banki hitelezési politika lazulása, a lakosság fogyasztási és beruházási aktivitása valamint a hitelköltségek jelentős csökkenése.</p> <p><i>(ii) Hitelközvetítőken keresztül bonyolított hitelfolyósítások aránya</i></p> <p>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.</p> <p><i>(iii) Közvetítői jutalékszint</i></p> <p>A jelenlegi szokásos piaci szerzési jutalékszint pedig 2,5% és 3,5% között van a menedzsment becslése szerint.</p> <p>Ingtalan befektetések</p> <p>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 bruttó 6-9%, ugyanakkor jelentős eltérés lehet az egyes - lokáció, méret, minőség szerinti - részpiacokon elérhető hozamokban. A bérbeadási hozamszint mellett a befektetés megtérülését nagymértékben befolyásolhatja az ingatlanárak változása.</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 elsődleges feladata a Smart Ingatlan franchise hálózat működtetése, • 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 újjépítési ingatlanberuházásokhoz kapcsolódó teljeskörű értékesítési tanácsadás, • Superior Real Estate Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-973725), amelynek

	<p>elsődleges feladata a Smart Ingatlan saját iroda üzletág üzemeltetése,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Értékbecslő Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-913041), amelynek elsődleges feladata ingatlan értékbecslés készítése és közvetítése, • Impact Alapkezelő Zrt. (cégjegyzékszám: Cg. 01-10-048353), amelynek elsődleges feladata ingatlanalap kezelése (engedélyezés alatt), • 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.
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>Tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó főrésztvényesei megkülönböztetett szavazati jogokkal rendelkeznek-e.</i></p> <p><i>Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás 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	1 400 000	0	45,74%	52,27% **
	Gay Dymisch	6 000	72	0,20%	49,00% ***
	Doron Dymisch	6 000	72	0,20%	49,00% ****
	<p>* 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</p> <p>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.</p>				
B.7.	<p>A korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évré 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.</p> <p>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.</p> <p>Az alábbi összefoglalóban ismertetett adatok a Társaság 2014. december 31. napjával végződő üzleti évré vonatkozó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált auditált Éves Beszámolójából (2013. december 31. és 2012. december 31. napjával végződő összehasonlító időszakokkal), valamint 2015 első félévére szóló konszolidált auditált Féléves Beszámolójából származnak.</p>				

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

4. táblázat – Összevont eredménykimutatás

millió Ft	2012	2013	2014	2014 I-VI. hó	2015 I-VI. hó
Bevételek összesen	1 650	2 066	2 393	1 081	1 393
Ráfordítások összesen	1 205	1 478	1 564	737	873
Értékcsökkenés és értékvesztés	71	51	41	21	35
Működési eredmény	374	538	788	324	485
Pénzügyi műveletek eredménye	45	21	48	12	10
Adózás előtti eredmény	419	559	836	336	495
Adófizetési kötelezettség összesen	59	72	101	44	73
Adózott eredmény	360	487	735	292	422
<i>Működési eredmény hányad</i>	<i>23%</i>	<i>32%</i>	<i>34%</i>	<i>32%</i>	<i>36%</i>

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

A nehéz piaci körülmények ellenére a DH Csoport 2012 és 2014 között jelentősen – éves átlagos 20%-kal – tudta növelni összes bevételét. A DH Csoport összes bevétele 2015 első félévében 29%-kal volt magasabb, mint a megelőző év azonos időszakában. A bevételek növekedéshez a pénzügyi termékek közvetítése szegmens árbevételének növekedése járult hozzá a leginkább, ez a szegmens elsősorban a keresztértékesítés erősödése miatt éves átlagos 39%-kal tudott nőni a 2012-2014-es időszak alatt. Ugyancsak jelentős a franchise szegmens árbevételhez való hozzájárulása, amely az ingatlanpiaci növekedéssel párhuzamosan éves átlagos 14%-kal nőtt az időszak alatt.

A bevételek növekedésével párhuzamosan a DH Csoport jövedelemtermelő képessége is nőtt – az árbevétel arányos működési eredmény hányad a 2012-es 23%-ról 2014-re 34%-ra, majd 2015 első félévében 36%-ra emelkedett. A Társaság adózott eredménye a 2012-2014-es időszakban 360 millió Ft-ról 735 millió Ft-ra emelkedett. A 2015 első félévében megtermelt adózott eredmény 422 millió Ft volt, amely 45%-os emelkedést jelent 2014 első félévéhez képest.

5. táblázat – Összevont mérleg

millió Ft	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.
Befektetett eszközök	549	311	820	1 139
Forgóeszközök	457	600	885	625
Aktív időbeli elhatárolások	139	229	299	438
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 145	1 141	2 004	2 202
Saját tőke	764	666	1 119	1 119
Kötelezettségek	206	279	694	861
Passzív időbeli elhatárolások	174	195	191	222
FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 145	1 141	2 004	2 202

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

A DH Csoport konszolidált mérlegének eszközoldalán az egyik legjelentősebb tétel a tárgyi eszköz állomány. A 950 millió Ft nettó értékű tárgyi eszközből 907 millió Ft ingatlan és 43 millió Ft gép és berendezés volt 2015. június 30-án. Az ingatlanállományból 427 millió Ft volt befektetési célú ingatlan, míg 480 millió Ft egyéb, nem befektetési céllal tartott saját használatú ingatlan.

	<p>A Cégcsoport forgóeszközei között a legmeghatározóbb tétel a pénzeszközök és értékpapírok, melyek értéke 618 millió Ft volt 2014-ben és 483 millió Ft volt 2015 első félévében.</p> <p>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-al emelte meg jegyzett tőkéjét, így Társaság jegyzett tőkéje jelenleg 153,05 millió Ft. A saját tőke 2015. június 30-i értékét 150,05 millió Ft jegyzett tőke, a tárgyévi eredmény, valamint az eredménytartalék adja.</p> <p>A Cégcsoport kötelezettségei közül a legmeghatározóbb a hitelkötelezettség. A DH Csoport 2014-ben 257 millió Ft hitelt vett fel ingatlanfinanszírozási céllal. A Cégcsoport a Tájékoztató aláírásának időpontjában két, összesen 1 150 millió Ft ingatlanfinanszírozási hitelkerettel rendelkezik, amelyek terhére 2015 első félévének végén összesen 313 millió Ft hitelt hívott le.</p> <p>2015. június 30-át követően 2015. szeptember 30-ig a Cégcsoport összesen 689 millió Ft összegben szerződött befektetési célú ingatlan megvásárlására. Az ingatlanállomány finanszírozására ugyanezen időszak alatt hitelfelvétel még nem történt.</p>
B.8.	<p><i>Kiemelt előzetes pénzügyi információk, amelyeket ilyenként határoztak meg.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Nem értelmezhető. A Kibocsátó a Tájékoztatóban nem közöl előzetes pénzügyi információkat.</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>Az eladásra felajánlott és/vagy kereskedésre bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, értékpapír-azonosító számmal együtt.</p> <p>A Nyilvános Értékesítés során összesen minimum 180.000 darab és maximum 780.000 darab Részvény kerül értékesítésre.</p> <p>Az Értékesítésre Felajánlott Részvények, illetve a BÉT-re bevezetendő Részvények mindegyike (törzsrészvény) ISIN azonosítója: HU0000135090</p>
C.2.	<p>Az értékpapír-kibocsátás pénzneme: magyar forint (HUF)</p>
C.3.	<p>A kibocsátott és teljesen befizetett, illetve a kibocsátott, de teljesen nem befizetett részvények száma.</p> <p>A részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük.</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 törzsrészvényből (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>Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése.</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.</p>
C.5.	<p>Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások ismertetése.</p> <p>Az Értékesítésre Felajánlott Részvények mindegyike szabadon átruházható.</p>
C.6.	<p>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.</p> <p>A Részvények BÉT-re történő bevezetése megtörtént azonban a Részvényekkel a</p>

	tőzsdei kerekedés a jelen Tájékoztató időpontjában a vonatkozó jogszabályokkal összhangban még nem kezdődött/kezdődhetett meg. Az Értékesítést követően a Társaság Igazgatósága késedelem nélkül kezdeményezni fogja a BÉT-en a Részvények tőzsdei kereskedésének megkezdését.
C.7.	<i>Az osztalékpolitika ismertetése.</i> A Társaság a 2015-ös pénzügyi év tekintetében és az azt követő években arra fog törekedni, hogy az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredménye ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól (melynek alapja: IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása) megtisztított értéke legalább 47 százalékának megfelelő mértékű osztalékfizetést hajtson végre törzsrészvényekre, valamint további 6 százalékot a dolgozói részvényekre.
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.	<i>A Kibocsátóra vagy annak ágazatára jellemző sajátos kockázatokkal kapcsolatos alapvető információk.</i> A piacra és az ágazatra jellemző kockázatok <ul style="list-style-type: none"> • Makrogazdasági kockázatok. A magyarországi 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. A 2008-at követő évek jelentős visszaesését követően 2014-2015 során növekedni kezdett a lakóingatlan piac, ugyanakkor 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.

- **Hitelközvetítói piachoz kapcsolódó kockázatok.** A hitelközvetítói tevékenységet a lakóingatlan piac mellett a jelzáloghitel piac, valamint általános gazdasági tényezők mozgatják, amelyek ciklikusak és amelyekre a DH Csoportnak nincs befolyása. A 2008-at követő évek jelentős visszaesését követően 2014-2015 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.
- **Ingatlanbefektetésekhez kapcsolódó kockázatok.** A Cégcsoport ingatlanbefektetési tevékenysége 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.
- **Általános szabályozási kockázatok.** A DH Csoport komplex szabályozói környezetben működik, tevékenységét 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 üzleti tevékenységére és pénzügyi eredményességére.
- **A DH Csoport piacait erőteljes verseny jellemzi.** Mind az ingatlanközvetítói, mind a pénzügyi közvetítói piacot 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 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.: Realogy Holdings Corp.), a DH Csoport a Smart Ingatlan márkanevvel kezd el 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 működtetési kockázata.** A DH Csoport által működtetett Duna House és Smart Ingatlan franchise rendszerek eredményessége meghatározó mértékben függ a Cégcsoporttól független jogi személy franchise partnerek tevékenységétől. A Cégcsoport minden tőle elvárhatóat 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 üzletága rendszeresen változtatja a jutalékrendszert a jogszabályi, illetve piaci környezetnek, valamint stratégiai és operatív céloknak megfelelően. Az üzletág legutóbb 2015. június 1-jétől változtatott jelentősen jutalékrendszerén. Ennek keretében a korábbi jutalékrendszer helyett többek között ajánlott jutalékokat kezdett el alkalmazni. A változtatás óta eltelt idő rövidsége miatt az új jutalékrendszer pénzügyi eredményességre gyakorolt hatása még nem mérhető fel teljes körűen. Bár a Cégcsoport vezetése szerint e változtatások bevezetése pénzügyileg inkább pozitív hatással bír, nem zárható ki teljes mértékben, hogy a változtatás negatívan befolyásolhatja 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 ügyész 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 partnerek elvesztésének kockázata.** A Cégcsoport több, mint 25 pénzügyi partnerrel áll szerződéses kapcsolatban, melyek közül a 3 legnagyobb partner részesedése 2015 első félévében az üzletág árbevételéből 70-75 százalék. Nem zárható ki, hogy a Cégcsoport hitelintézeti partnerei közül lesz olyan, amely a jövőben más értékesítési csatormákat 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 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 múltban a Cégcsoport üzletágainak árbevétele és profitabilitása a második és harmadik negyedévekben volt a legerősebb. 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 szerződése lehetőséget tesz a hitelintézetek számára a kifizetett közvetítési jutalékok jellemzően 2-5 éven belüli visszaírását (azaz visszafizettetését) bizonyos portfólió minőségi feltételek nem teljesülése esetén.
- **Banki jutalékok fenntarthatóságának kockázata.** A Cégcsoport hitelintézeti partnerei az elmúlt három évben jelentősen emelték a közvetített hitelek alapján DH Csoport számára járó jutalékok mértékét és nem zárható ki a jutalékok jövőbeni csökkenése.
- **Eladósodottság kockázata.** A Cégcsoport 2015. június 2-án két, összesen 1,15 milliárd forint összegű hitelkeret szerződést kötött a Raiffeisen Bank Zrt-vel ingatlanvásárlások finanszírozására. 2015. szeptember 30-án a hitelkeretből lehívott kölcsön összege 313 millió forint volt, a Cégcsoport várhatóan 2016 februárjáig a hitelkeret teljes összegét le fogja hívni. 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.
- **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 támogathatják a Cégcsoport eredményességét és stratégiai céljainak elérését.
- **A DH Csoport esetlegesen nem tart lépést a piactechnológiai, 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.

	<p>szabadalmi védettség miatt), úgy az a Cégcsoport piacvesztéséhez, árbevételének és jövedelmezőségének csökkenéséhez vezethet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adókockázat. Az adóhatóság jogosult arra, hogy ellenőrizze a társaságok adóügyeit az adott adózási év végétől számított öt évig. Az elmúlt öt évben az adóhatóság részlegesen ellenőrizte a Társaságnál a 2010. pénzügyi évet. 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 egyik tagja, a Duna House Franchise Kft. ellen jelenleg két egymástól független versenyfelügyeleti eljárást indított a Gazdasági Versenyhivatal. Bár a Cégcsoport meggyőződése szerint működése jogszerű és az ingatlanközvetítési piaci versenyt ösztönző, nem zárható ki, hogy a két eljárás külön-külön az alábbi következményekhez vezet: <ul style="list-style-type: none"> (i) A Gazdasági Versenyhivatal bírságot szabhat ki, amely bírság összege legfeljebb a Duna House Franchise Kft, illetve azon - a Gazdasági Versenyhivatal határozatban azonosított - vállalkozáscsoport a határozat meghozatalát megelőző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet, amelynek a bírsággal sújtott vállalkozás a tagja. (ii) A Gazdasági Versenyhivatal 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 Gazdasági Versenyhivatal határozata alapján esetleges jogellenes károkozó magatartás esetén a károsult felek kártérítést követelhetnek a Cégcsoporttól. • Egyéb hatósági kockázatok. Az adóhatóságon és a Gazdasági Versenyhivatalon 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 telhetően 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. • Nyilvánosság válás működési kockázata. A Társaság nyilvánosan működő részvénytársasággá alakulásának és tőzsdei bevezetésének következtében új feladatkörökkel bővíülhetnek 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,
--	--

	<p>amelyek negatív hatással lehetnek a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására. A nyilvános működés a transzparencia követelmények következtében a versenytársak számára is nagyobb rálátást fog biztosítani a társaság működésére, amely negatív hatással lehet a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.</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. • Apport 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. • 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 Általános Üzletszabályzatában foglalt kötelezettségeit, az akár a Részvények kereskedésének felfüggesztését is eredményezheti. • 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

	<p>részvényes részesedése a Társaságban relatíve csökkenhet (felhígulhat).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
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 2015. I-VI. hónapban 43 millió Ft költsége merült fel, a Nyilvános Értékesítés lezárásáig további 30 millió Ft körüli költség felmerülése várható 2015. második féléve során.</p> <p>A Nyilvános Értékesítés teljes (várható) bevétele legalább 765 millió Ft és legfeljebb 3 315 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 meghatározó részét alaptőke-emelésre fordítja, amelynek eredményeképpen az Új Részvények kibocsátási értéke közvetlenül a Társasághoz fog befolyjni.</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 hazai és regionális terjeszkedés finanszírozására, ezzel elősegítve a Társaság üzleti volumeneinek növekedését, valamint a földrajzi koncentráció miatti többlet kockázat csökkentését. A Cégcsoport a terjeszkedést elsősorban jelenlegi tevékenységi körébe illő társaságok megvásárlásával tervezi megvalósítani. A Tájékoztató időpontjában a Társaság több lehetséges felvásárlási célpont megvásárlásáról folytat tárgyalásokat. Mivel ezek a tárgyalások még kezdeti szakaszban vannak, ezért a Tájékoztatóban nem kerülnek részletesen bemutatásra.</p> <p>A Társaság az Új Részvények kibocsátási értékét részben arra fogja felhasználni, hogy 200 millió Ft-ért megvásárolja i) a Cseh Operáció 80%-át a Duna House</p>

	<p>Franchise s.r.o. 80%-át megtestesítő tulajdoni részesedés Medasev International-tól és Eliezer Dymshiz-től való megvásárlásával.</p> <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, a tőzsdei bevezetés, illetve a tőzsdei kereskedés megkezdése a tervek szerint az alábbi ütemterv szerint történne.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lépés</th> <th>Dátum, tervezett dátum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. A Társaság Közgyűlése döntött a Társaság működési formájának - zártkörű működési formáról nyilvános működési formára történő - megváltoztatásáról.</td> <td>2015. október 2.</td> </tr> <tr> <td>2. Az Értékesítés és a Tőzsdei Bevezetés céljából készített jelen Tájékoztató és a Hirdetmény közzétételét az MNB a H-KE-III-955/2015. számú határozatában engedélyezte.</td> <td>2015. október 22.</td> </tr> <tr> <td>3. A BÉT a Részvények tőzsdei bevezetését a 434/2015. számú határozatában engedélyezte.</td> <td>2015. október 27.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(A Társaság Részvényei BÉT terméklistájára 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.)</td> </tr> <tr> <td>4. A Társaság nyilvánosan működő részvénytársaságként történő működését és a Társaság vonatkozó Alapszabályát a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a cégnyilvántartásba a Cg.01-10-048384/25. számú végzésével jegyezte be.</td> <td>2015. november 2.</td> </tr> <tr> <td>5. A Nyilvános Jegyzési Időszak tervezett ideje:</td> <td>2015. november 9.-től 2015. november 20.-ig.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(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 180 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény</td> </tr> </tbody> </table>	Lépés	Dátum, tervezett dátum	1. A Társaság Közgyűlése döntött a Társaság működési formájának - zártkörű működési formáról nyilvános működési formára történő - megváltoztatásáról.	2015. október 2.	2. Az Értékesítés és a Tőzsdei Bevezetés céljából készített jelen Tájékoztató és a Hirdetmény közzétételét az MNB a H-KE-III-955/2015. számú határozatában engedélyezte.	2015. október 22.	3. A BÉT a Részvények tőzsdei bevezetését a 434/2015. számú határozatában engedélyezte.	2015. október 27.	(A Társaság Részvényei BÉT terméklistájára 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.)		4. A Társaság nyilvánosan működő részvénytársaságként történő működését és a Társaság vonatkozó Alapszabályát a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a cégnyilvántartásba a Cg.01-10-048384/25. számú végzésével jegyezte be.	2015. november 2.	5. A Nyilvános Jegyzési Időszak tervezett ideje:	2015. november 9.-től 2015. november 20.-ig.	(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 180 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény	
Lépés	Dátum, tervezett dátum																
1. A Társaság Közgyűlése döntött a Társaság működési formájának - zártkörű működési formáról nyilvános működési formára történő - megváltoztatásáról.	2015. október 2.																
2. Az Értékesítés és a Tőzsdei Bevezetés céljából készített jelen Tájékoztató és a Hirdetmény közzétételét az MNB a H-KE-III-955/2015. számú határozatában engedélyezte.	2015. október 22.																
3. A BÉT a Részvények tőzsdei bevezetését a 434/2015. számú határozatában engedélyezte.	2015. október 27.																
(A Társaság Részvényei BÉT terméklistájára 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.)																	
4. A Társaság nyilvánosan működő részvénytársaságként történő működését és a Társaság vonatkozó Alapszabályát a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a cégnyilvántartásba a Cg.01-10-048384/25. számú végzésével jegyezte be.	2015. november 2.																
5. A Nyilvános Jegyzési Időszak tervezett ideje:	2015. november 9.-től 2015. november 20.-ig.																
(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 180 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény																	

lejegyzésre került a befektetők által.)

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

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.

A Nyilvános Értékesítés és a Zártkörű Értékesítés során összesen maximum 1 millió darab Értékesítésre Felajánlott Részvény kerül értékesítésre, azzal, hogy további Részvények megvásárlását biztosító opció, azaz a Green Shoe lehívása esetén az Értékesítésre Felajánlott Részvények száma maximum további legfeljebb 100 ezer darab Green Shoe Részvénnyel növekedhet.

A Nyilvános Értékesítés során 180 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény kerül értékesítésre. A Tpt. 33. § (2) bekezdése alapján 180 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 180 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, diszkrécionális alapon dönthet arról is, hogy a kereslet függvényében a Zártkörű Értékesítés céljaira szánt részvény mennyiségből maximum 600 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvényt átcsoportosítanak a Nyilvános Értékesítés céljaira szánt részvénytömegbe. Ez azt jelenti, hogy a Nyilvános Értékesítés keretében legfeljebb 780 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény kerül értékesítésre.

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

A Nyilvános Jegyzési Időszak 10 munkanap, amely 2015. november 9. napjától (hétfő) 2015. november 20. napjáig (péntek) 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

	<p>a Vezető Forgalmazó együttes döntése alapján bármikor lezárható, amennyiben ezen rövidebb időszak alatt a Nyilvános Értékesítés keretében megszerezhető 180 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény lejegyzésre került a befektetők által.</p> <p>Az Értékesítésre Felajánlott Részvények Maximális Ára 4 250,- Ft, azaz négyezer-kettőszázötven forint.</p> <p>A Nyilvános Értékesítési Ár (végleges ár) a Zártkörű Értékesítési Áron alapul mégpedig úgy, hogy a Nyilvános Értékesítési Ár megegyezik a Zártkörű Értékesítési Árral, ha a Zártkörű Értékesítési Ár alacsonyabb a Maximális Árnál, illetve a Nyilvános Értékesítési Ár megegyezik a Maximális Árral, ha a Zártkörű Értékesítési Ár megegyezik a Maximális Árral vagy azt meghaladja.</p> <p>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.</p> <p>A jegyzés alkalmával a befektető által fizetendő ellenérték a Maximális Ár és a befektető által jegyezni kívánt Értékesítésre Felajánlott Részvények számának a szorzata.</p> <p>A befektetői jegyzési igények alapján az Értékesítésre Felajánlott Részvények Allokációjára a Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követő 2 (két) munkanapon belül kerül sor.</p> <p>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.</p> <p>A Nyilvános Értékesítésre Felajánlott Részvények elszámolására (azaz a Részvények befektetők értékpapírszámláján történő jóváírására) a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül kerül sor.</p> <p>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.</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</p>

	<p> 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 értékesít további Részvényeket.</p> <p>Továbbá, Gay Dymshiz és Doron Dymshiz vállalják, hogy az Allokációt követő 1 éven belül nem értékesítenek Részvényeket.</p> <p>A fentiekén túl, a Cégcsoport felsővezetőinek mindösszesen 48.000 darab Részvény került értékesítésre. A vonatkozó részvényadásvételi 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 2 640 millió forint, a tőkeemelés összege ezen érték 95%-a. Amennyiben az együttes árfolyamérték a 2 640 millió forintot meghaladja, a tőkeemelés összege 2 508 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 950.000 darab Új Részvény kerülhet kibocsátásra, ami a jelenlegi Részvények darabszámának 31,05 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 egészen 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 általános gazdasági helyzet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Cégcsoport jövőbeli eredményességére. A makrogazdasági mutatók közül különösen a lakóingatlanok és az ingatlanhitelek iránti kereslet alakulása lehet jelentős hatással a Cégcsoport eredményességére. A kereslet csökkenése jelentősen csökkentheti a lakóingatlan tranzakciók és a kihelyezett hitelek darabszámát és összértékét.

A Cégcsoport tervezi a belépést Magyarországon kívüli piacokra is, feltételes adásvételi szerződést kötött a Cseh Operáció 80 százalékának megvételéről. A Cégcsoport tevékenységének eredményességét a jövőben befolyásolja majd további célpiacai általános gazdasági helyzetének alakulása is. A magyarországi és csehországi általános gazdasági helyzetet erőteljesen befolyásolja továbbá az országgal szoros gazdasági kapcsolatban álló európai országok gazdasági helyzetének alakulása is.

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

Mindezek mellett a gazdaságpolitika, ezen keresztül az infláció, az árfolyampolitika 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. A 2008-at követő évek jelentős visszaesését követően 2014-2015 során növekedni kezdett a lakóingatlan piac, ugyanakkor 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 az országban 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 a piaci körülmények tükrében és ez negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (j) Amennyiben arányaiban kevesebb ingatlaneladó 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 Hitelközvetítői piachoz kapcsolódó kockázatok

A Cégcsoport pénzügyi termékek, különösen lakóingatlanhoz kapcsolódó hitelek 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. A 2008-at követő évek jelentős visszaesését követően 2014-2015 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) 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.
- (b) 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.
- (c) A banki jutalék megállapodások jellemzően évente megújulnak és az esetleges jutalék csökkentés vagy a jutalékszerkezet kedvezőtlen változása negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (d) A hitelkamatok emelkedése csökkentheti a hitelfelvételi kedvet, a hitelfelvételek számát és/vagy összegét és ezáltal negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (e) Amennyiben arányaiban kevesebb hitelfeltevő vesz igénybe hitelközvetítői szolgáltatást a hitelfelvétel során, az negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (f) A lakáshitelek állami támogatásának csökkenése visszafoghatja a hitelfelvételi kedvet 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 teljeskörűen 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 Általános szabályozási kockázatok

A DH Csoport komplex szabályozói környezetben működik, tevékenységét 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 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. 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 minden tőle elvárhatót megtesz annak érdekében, hogy az alkalmazandó jogszabályoknak megfeleljen. 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 tevékenységét érintő jövőbeli szabályozási változások lényegesen negatívan befolyásolják a Cégcsoport eredményességét. 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 al-franchise partnereinek lényegesen hátrányosak lehetnek, különösen az alkalmazotti státusz kötelező előírása a jelenlegi alvállalkozói státusz helyett, valamint többletképzettségi feltételek kikötése.

- (b) Az 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 magyarországi hitelintézetek. A hitelintézetekre vonatkozó szabályozás szigorítása súlyos mértékben negatívan hathat a cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (d) A Társaság hitelközvetítő leányvállalata többes ügynökként működik. Amennyiben a leendő jogszabályok ezt a működési modellt jelentősen korlátozzák, visszaszorítják ezen szereplőket, az lényegesen hátrányos lehet a DH Csoport tevékenységére, árbevételére és profitabilitására.
- (e) A Cégcsoport 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.

2.1.6 A DH Csoport piacait erőteljes verseny jellemzi

Mind az ingatlanközvetítői, mind a pénzügyi közvetítői piacot erős verseny jellemzi. Amennyiben tovább folytatódik a piac utóbbi időszakban tapasztalt bővülése, újabb belépők megjelenése valószínűsíthető ezeken a piacokon. Az 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 árára, 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 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 megkezdte üzleti tevékenységének kiterjesztését ingatlanalapok kezelésével kapcsolatos alapkezelési tevékenységgel. E tevékenység végzésére a Tájékoztató aláírásakor az MNB még nem adta meg az engedélyt, így nem zárható ki, hogy e tevékenység esetleg el sem indul, nem éri el a kritikus méretet, kifejtése az előre tervezettnél jelentősebb menedzsment erőforrásokat köthet le, előre nem látható magas költségekkel járhat, és nem zárható ki, hogy a Cégcsoport a piaci versenyben rosszul teljesít, mindezek negatívan befolyásolhatják a DH Csoport jövedelmezőségét.

A DH Csoport jelentős hangsúlyt kíván fektetni külföldi, elsősorban közép-európai terjeszkedésre. 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 közvetítői részarányra vonatkozóan. Ezek a piacok kevésbé átláthatóak a DH Csoport számára és ezért nehezen tervezhető az ottani tevékenység.

A DH Csoport részben akvizíciók révén kívánja megvalósítani terjeszkedési terveit, amelyek számos olyan új feladatot jelentenek a Cégcsoport számára, amelyek terén még csak korlátozott tapasztalatokat szerzett. Nem garantálható, hogy a DH Csoport képes lesz sikeres akvizíciók végrehajtására, valamint a felvásárolt társaságok integrációjára és sikeres vezetésére, mindezek negatívan befolyásolhatják a DH Csoport jövedelmezőségét.

2.2.2 Smart Ingatlan és Duna House közötti márkafeszültség

Bár léteznek a világon működő többmárkás ingatlanközvetítési franchise modellek (pl.: Realogy Holdings Corp.), a DH Csoport a Smart Ingatlan márkanevvel kezd el 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 működtetési kockázata

- (a) A Duna House és Smart Ingatlan 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 vagy Smart Ingatlan franchise partnerek eredményessége csökkenne, az negatívan hathat a DH Csoport eredményeire.
- (b) A Cégcsoport franchise partnerei a Cégcsoport márkaneveit, brand-jeit (pl.: Duna House, Smart Ingatlan, stb.) használják, és ezen brand-eket 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 brand-re, 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 üzletága rendszeresen változtatja a jutalékrendszert a jogszabályi, illetve piaci környezetnek, valamint stratégiai és operatív céloknak megfelelően. Az üzletág így legutóbb 2015. június 1-jétől változtatott jelentősen jutalékrendszerén. Ennek keretében a korábbi jutalékrendszer helyett többek között ajánlott jutalékokat kezdett el alkalmazni. A változtatás óta eltelt idő rövideje miatt az új jutalékrendszer pénzügyi eredményességre gyakorolt hatása még nem mérhető fel teljes körűen. Bár a Cégcsoport vezetése szerint az utóbbi változások bevezetése pénzügyileg inkább pozitív hatással bír, nem zárható ki teljes mértékben, hogy a változtatás negatívan befolyásolhatja 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 (semmisek) 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 semmiséget más, jelenleg folyamatban levő ügyekben a bíróság megállapítja) azon személyek, akik mint megbízók a bíróság által semmisnek 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 semmisnek 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 évekkal 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 elvárhatót 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 értékesítőikkel szemben, és ez hátrányosan hathat a Cégcsoport jutalékbevételeire.

2.2.4 Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak, franchise partnerek vagy alfranchise partnerek 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 esetén határozatlan idejű szerződések vannak érvényben. Az ingatlanközvetítői piacot viszonylag magas fluktuáció jellemzi, kimondottan az újonnan szerződött alfranchise partnerek esetében a szerződéskötést követő első hónapokban. A DH Csoport sikerei nagyban függenek a közvetítői tevékenységhez megfelelő alfranchise partnerek

megtalálásának és megtartásának képességétől. A fluktuáció növekedése negatív hatással lehet a DH Csoport eredményeire.

2.2.5 Jelentős pénzügyi partnerek elvesztésének kockázata

A Cégcsoport 25 fölötti pénzügyi partnerrel áll szerződéses kapcsolatban, melyek közül a 3 legnagyobb partner részesedése 2015 első félévében az üzletág árbevételeiből 70-75 százalék. A pénzügyi partnerekkel 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 pénzügyi partnerei közül lesz olyan, amely a jövőben más értékesítési csatormákat 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 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 résztvenni, 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 múltban a Cégcsoport üzletágainak árbevétele és profitabilitása a második és harmadik negyedévekben volt a legerősebb. 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 visszaírását (azaz visszafizetését) 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 Cégcsoport pénzügyi partnerei az elmúlt három évben jelentősen emelték a közvetített hitelek alapján DH Csoport számára járó jutalékok 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 mérsékelni fogja a jutalékok mértékét. A jutalékszintek mérséklődése jelentős negatív hatással lehet a Cégcsoport árbevételére és nyereségére.

2.2.10 Eladósodottság kockázata

A Cégcsoport 2015. június 2-án a Tájékoztató 15.2 pontjában bemutatott két, összesen 1,15 milliárd forint összegű hitelkeret szerződést kötött a Raiffeisen Bank Zrt-vel ingatlanvásárlások finanszírozására. 2015. szeptember 30-án a hitelkeretből lehívott kölcsön összege 313 millió forint volt, a Cégcsoport várhatóan 2016 februárjáig a hitelkeret teljes összegét le fogja hívni. 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.

2.2.11 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.

2.2.12 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 védettség miatt), úgy az a Cégcsoport piacvesztéséhez, árbevételének és jövedelmezőségének csökkenéséhez vezethet.

2.2.13 Adókockázat

Az adóhatóság jogosult arra, hogy ellenőrizze a társaságok adóügyeit az adott adózási év végétől számított öt évig. Az elmúlt öt évben az adóhatóság részlegesen ellenőrizte a Társaságnál a 2010. évet. 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.

2.2.14 Gazdasági Versenyhivatal által indított eljárásokból fakadó kockázatok

A Cégcsoport egyik tagja, a Duna House Franchise Kft. ellen jelenleg két egymástól független versenyfelügyeleti eljárást indított a Gazdasági Versenyhivatal. A folyamatban lévő eljárásokat 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 két eljárás külön-külön az alábbi következményekhez vezet:

- (i) A Gazdasági Versenyhivatal bírságot szabhat ki, amely bírság összege legfeljebb a Duna House Franchise Kft, illetve azon - a Gazdasági Versenyhivatal határozatban azonosított - vállalkozáscsoport a határozat meghozatalát megelőző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet, amelynek a bírsággal sújtott vállalkozás a tagja.
- (ii) A Gazdasági Versenyhivatal 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 Gazdasági Versenyhivatal határozata alapján esetleges jogellenes károkozó magatartás esetén a károsult felek kártérítést követelhetnek a Cégcsoporttól.

2.2.15 Egyéb hatósági kockázatok

Az adóhatóságon és a Gazdasági Versenyhivatalon 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.

2.2.16 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 telhetően 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.

2.2.17 Nyilvánossá válás működési kockázata

A Társaság nyilvánosan működő részvénytársasággá alakulásának és tőzsdei bevezetésének következtében új feladatkörökkel bővíülhetnek 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 árbevételére és profitabilitására.

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

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

2.3.1 Részvénypiac kockázata

A magyar részvénypiac nyitottsága és viszonylag kis mérete miatt erőteljesen függ a nemzetközi piaci folyamatoktól; teljesítményének alakulására kihatnak a nemzetközi, főleg az európai tőke- és pénzpiaci 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 országgkockázat 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 és az ingatlan-, és hitelközvetítési szektor kockázati megítélésétől, valamint egyéb tényezőktől függően növekedhetnek, illetve csökkenhetnek is. 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.

2.3.3 Apport 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 tőzsdéi 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) 1,1 milliárd 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 közzétevése 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 valamint a Cégcsoport menedzsmentjének egyes tagjai a megmaradó részvényeikre értékesítési korlátozást vállaltak, de nincs rá biztosíték, hogy a korlátozás időtartamának lejáta után nem értékesítik Részvényeiket, ami a kínálat növekedésén keresztül negatív hatással lehet az árfolyamra.

A Cégcsoport menedzsmentjének esetében a vállalt értékesítési korlátozást kötbér biztosítja. Ennek ellenére nem garantálható, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségeiket megszegve a korlátozás lejáta 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.

3. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

A **DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszáma: Cg.01-10-048384) (a „**Társaság**”), a **Medasev Int. (Cyprus) Ltd** (székhelye: CY-1105 Nicosia, Agiouis Andreas P.C., Agiou Pavlou 15., Ciprus; nyilvántartási száma: HE 203598) (a "**Medasev International**") és a **Medasev Holding Kft.** (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszáma: 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 Bevezetési és Forgalmantartási Szabályzatának 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 veszélyezteti a Társaság piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Részvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítélését.

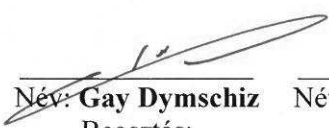
A Medasev International mint a Társaságban jelentős részesedéssel rendelkező személy a befektetői bizalom erősítése érdekében írja alá a jelen nyilatkozatot.

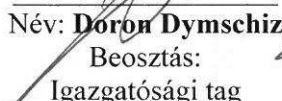
A fentiek fényében a Tájékoztató tartalmáért való felelősség kizárólag a Felelősségvállaló Személyeket terheli, a Forgalmazók a Tájékoztató tartalmáért nem vállalnak felelősséget.


Budapest, 2015. október 5.


**DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan
Működő Részvénytársaság**

Medasev Holding Kft.

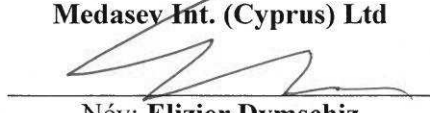

Név: **Gay Dymshiz**
Beosztás:
Igazgatósági tag


Név: **Doron Dymshiz**
Beosztás:
Igazgatósági tag


Név: **Gay Dymshiz**
Beosztás: ügyvezető


Név: **Doron Dymshiz**
Beosztás: ügyvezető

Medasev Int. (Cyprus) Ltd


Név: **Elizier Dymshiz**
Beosztás: Igazgató

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 osztalékelsőbbséget 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) fognak bevezetésre kerülni, azaz a Társaság által kibocsátott valamennyi "A" sorozatú törzsrészvény (ISIN azonosítója: HU0000135090).

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

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 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.

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 bocsátanának 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) Gay Dymshiz és Doron Dymshiz vállalják, hogy a Részvények piacának és tőzsdei kereskedésének kiszámíthatósága érdekében az Allokációt követő 1 éven belül nem értékesítenek Részvényeket.
- (e) A Cégcsoport felsővezetőinek és más személyeknek mindösszesen 48.000

darab Részvény került értékesítésre. Ezen 48.000 darab részvény felsővezetők közötti megoszlását a 12. pont tartalmazza. A vonatkozó részvényadásvételi 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 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 joggal élni kíván; (ii) a sikeres vételi ajánlat, illetve az önkéntes vételi ajánlat lezárását követő három hónapon 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 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 tőzsrészvényből 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 cégbíróság 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 cégbíróság 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 tőzsrészvényből (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, illetve szabályozott piacra történő bevezetése esetén kibocsátási tájékoztatót és a Bizottság 809/2004/EK rendeletének 31. cikkében meghatározott hirdetményt (a továbbiakban: hirdetmény) köteles elkészíteni és közzétenni. A jelen Tájékoztató a fent megjelölt jogszabályi kötelezettség alapján készült.

5.1.2 A Nyilvános Értékesítés, a tőzsdei bevezetés és a tőzsdei kereskedés megkezdése időrendjének áttekintése

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

Lépés	Dátum, tervezett dátum
1. A Társaság Közgyűlése döntött a Társaság működési formájának - zártkörű működési formáról nyilvános működési formára történő - megváltoztatásáról.	2015. október 2.
2. Az Értékesítés és a Tőzsdei Bevezetés céljából készített jelen Tájékoztató és a Hirdetmény közzétételét az MNB a H-KE-III-955/2015. számú határozatában engedélyezte.	2015. október 22.
3. A BÉT a Részvények tőzsdei bevezetését a 434/2015. számú határozatában engedélyezte.	2015. október 22.
(A Társaság Részvényei BÉT terméklistájára 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.)	
4. A Társaság nyilvánosan működő részvénytársaságként történő működését és a Társaság vonatkozó Alapszabályát a Fővárosi Törvényszék	2015. november 2.

Cégbírósága a cégnyilvántartásba a Cg.01-10-048384/25. számú végzésével jegyezte be.

5. A Nyilvános Jegyzési Időszak tervezett ideje: 2015. november 9.-től
2015. november 20.-ig. (Amennyiben nem kerül sor a jegyzés 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 180 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény lejegyzésre került a befektetők által.)
6. Az Értékesítést követő tőkeemelés (lásd az 5.7. pontot) tervezett ideje: A Nyilvános Jegyzési Időszak lezárását követően haladéktalanul (de legfeljebb 5 munkanapon belül)
7. 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 A Tőzsdei Bevezetés alapjául szolgáló határozatok és engedélyek

A jelen Tájékoztató egyúttal a Részvények BÉT-re történő bevezetéséhez szükséges tőzsdei tájékoztatót is magában foglalja.

A Társaság Közgyűlése az 5/2015.10.02. számú közgyűlési határozattal, 2015. október 2. napján, egyhangúlag döntött a Társaság működési formájának - zártkörű működési formáról nyilvános működési formára történő - megváltoztatásáról. Ugyanezen közgyűlési határozatban a közgyűlés felhatalmazta az Igazgatóságot, hogy minden, a tőzsdei bevezetéshez kapcsolódó feladatot ellásson.

Az Értékesítés és a Tőzsdei Bevezetés céljából készített jelen Tájékoztató és a Hirdetmény közzétételét az MNB a H-KE-III-955/2015. számú határozatában engedélyezte.

A BÉT a Részvények tőzsdei bevezetését a 434/2015. számú határozatában engedélyezte. (A Társaság Részvényei BÉT terméklistájára 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.)

5.1.4 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.

5.1.5 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 1 millió darab Értékesítésre Felajánlott Részvény kerül értékesítésre, azzal, hogy további Részvények megvásárlását biztosító opció, azaz a Green Shoe lehívása esetén (lásd a Tájékoztató 5.6 pontját) az Értékesítésre Felajánlott Részvények száma maximum további 100 ezer darab Green Shoe Részvénnyel növekedhet, azaz az Értékesítés során Értékesítésre Felajánlott Részvények maximális száma a Green Shoe Részvények lehívásának esetén sem haladhatja meg a 1,1 millió darabot.

(b) A Nyilvános Értékesítés keretében Értékesítésre Felajánlott Részvények száma

A Nyilvános Értékesítés során 180 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény kerül értékesítésre. A Tpt. 33. § (2) bekezdése alapján 180 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 180 ezer darabot, úgy a Nyilvános Értékesítés meghiúsul (lásd 5.1.7. 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 600 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvénnyel megemelik a Nyilvános Értékesítés céljaira szánt részvénymennyiséget. Ez azt jelenti, hogy a Nyilvános Értékesítés keretében legfeljebb 780 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.

5.1.6 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 1 millió darabos, továbbá a Green Shoe Részvények 100 ezer darabos maximális mennyiségét 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.

5.1.7 A Nyilvános Értékesítés megíúsulása

A Nyilvános Értékesítés megíúsul, ha a Tpt. 33. § (2) bekezdése és a Tájékoztató 5.1.5 pontja szerinti, a Nyilvános Értékesítés eredményességének feltételül szabott legkisebb mennyiség, azaz 180 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény lejegyzésére nem került sor.

A Nyilvános Értékesítés megíúsulása esetén a befektetők által megszerezni kívánt Részvények ellenértékéért teljesített befizetések a vonatkozó jogszabályokkal és a jelen Tájékoztatóban foglaltakkal összhangban 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 megíúsulása 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 az alábbi országok valamelyikének állampolgárai vagy amelyek valamelyik alábbi országban honosak és vagy rendelkeznek adóügyi illetőséggel:

- USA
- Japán
- Új-Zéland
- Malajzia
- Szingapúr.

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

Az Értékesítésre Felajánlott Részvények Maximális Ára 4 250,- Ft, azaz négyezer-kettőszázötven forint.

A Nyilvános Értékesítési Ár megegyezik a Zártkörű Értékesítési Árral, ha a Zártkörű Értékesítési Ár alacsonyabb a Maximális Árnál, illetve a Nyilvános Értékesítési Ár megegyezik a Maximális Árral, ha a Zártkörű Értékesítési Ár megegyezik a Maximális Árral vagy azt meghaladja. Amennyiben a Zártkörű Értékesítés bármilyen okból elmarad, de a Nyilvános Értékesítés eredményesnek bizonyul, azaz nem hiúsul meg (lásd a Tájékoztató 5.1.7 pontját), akkor a Nyilvános Értékesítési Ár megegyezik a Maximális Árral. 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 (könyvépítés) 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.

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. A tájékoztatás, többek között, kiterjed az alábbiakra:

- a Nyilvános Értékesítés és a Zártkörű Értékesítés sikeressége (eredményessége) vagy meghiúsulása,
- amennyiben arra sor került, a Nyilvános Értékesítés céljaira szánt részvényt 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,
- a Zártkörű Értékesítés keretében értékesített Értékesítésre Felajánlott Részvények száma, és
- a Nyilvános Értékesítési Ár és a Zártkörű Értékesítési Ár.

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 10 munkanap, amely 2015. november 9.

napijától (hétfő) 2015. november 20. napjáig (péntek) tart (feltéve, hogy nem kerül sor a Nyilvános Jegyzési Időszak következő bekezdésben szabályozott 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 180 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény lejegyzésre került a befektetők által (lásd a Tájékoztató 5.1.5 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 4. számú melléklete) az Értékesítésre Felajánlott Részvények megszerzésére (adásvételére) vonatkozik.

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 részvényjegyzőtől fogadható el. 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

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

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.

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 közzététele 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 károkért 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, 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.

A Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó és az Értékesítő Részvényes kifejezetten felhívják a befektetők figyelmét, hogy amennyiben a Nyilvános Értékesítés sikeres (azaz az 5.1.7. pont szerint nem hiúsul meg), akkor a Zártkörű Értékesítés esetleges sikertelenségére hivatkozással a befektetők nem vonhatják vissza a Részvényjegyzési Nyilatkozataikat.

(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 6. 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 (cégnévét), 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 5. számú mellékleteként 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 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 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 a Raiffeisen 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 Részvényjegyzési Nyilatkozataikat ezen a rendszeren keresztül is megtehetik. A NetBroker 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 előbbieket 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 180 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvény a befektetők által lejegyzésre került.

Amennyiben a befektető által jegyezni kívánt Értékesítésre Felajánlott Részvények fentiek szerint számolt ellenértéke 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 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, 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 és a Nyilvános Értékesítés meghiúsulásának 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 meghiúsul (lásd a Tájékoztató 5.1.7 pontját), akkor nem kerül sor a befektetők jegyzési igényeinek kielégítésére.

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés meghiúsulásának esete nem áll fenn, akkor a befektetői jegyzési igények alapján az 5.1.5. 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.

Amennyiben a befektetők érvényes jegyzési igényei nem haladják meg a Nyilvános Értékesítés keretében Értékesítésre Felajánlott Részvények teljes mennyiségét (tehát ha a jegyzések száma nem haladja meg az Értékesítésre Felajánlott Részvények Nyilvános Értékesítés keretében értékesítendő 180 ezer darabos részvénytársaságának és a Kibocsátó, az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó együttes,

diszkracionális, a jelen Tájékoztató 5.1.5 pontjában részletezett döntésével a Zártkörű Értékesítésből átcsoportosított további maximum 600 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvények számának az összegét), akkor a befektetők érvényes jegyzési igényei teljes mértékben kielégítésre kerülnek.

Amennyiben a befektetők érvényes jegyzési igényei meghaladják a Nyilvános Értékesítés keretében megszerezhető Értékesítésre Felajánlott Részvények teljes mennyiségét (tehát ha a jegyzések száma meghaladja az Értékesítésre Felajánlott Részvények Nyilvános Értékesítés keretében értékesítendő 180 ezer darabos részvényszámának és a Kibocsátó, az Értékesítő Részvényes és a Vezető Forgalmazó együttes, diszkracionális, a jelen Tájékoztató 5.1.5 pontjában részletezett döntésével a Zártkörű Értékesítésből átcsoportosított további maximum 600 ezer darab Értékesítésre Felajánlott Részvények számának az összegét) (túljegyzés), akkor az Értékesítésre Felajánlott Részvények allokációja befektetőnként legfeljebb 500 darab Részvény erejéig kártyaleosztással, ezt a mennyiséget meghaladón arányosan történik az alábbi módon.

- (i) Minden befektető számára legfeljebb 500 darab Részvény kerül allokálásra a kártyaleosztás szabályai szerint úgy, hogy minden elosztási körben egy-egy Részvényt kap minden, még ki nem elégített igénylő. A kártyaleosztás addig tart, amíg minden befektető 500 darab Részvényhez jut vagy a Nyilvános Értékesítés keretében értékesítendő minden Részvény allokálásra nem kerül. Amennyiben az utolsó körben már nem lehetne egy teljes elosztási kört lebonyolítani, úgy az utolsó körben a fennmaradó Részvényeket véletlenszerű sorsolással osztják el.
- (ii) Amennyiben a kártyaleosztást követően még marad le nem allokált Nyilvános Értékesítés keretében értékesítendő Részvény, ezen Részvények az 500 darabot meghaladó számú Részvényt jegyző befektetők között kerülnek allokálásra a kártyaleosztás során még ki nem elégített jegyzéseik arányában. Az egy befektetőre jutó Részvénymennyiség a kerekítés szabályai szerint egész számra kerekítésre kerül. A fennmaradó Részvényeket véletlenszerű sorsolással osztják el.

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 részvénymennyiséget 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 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.

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 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 meghiúsulására a fenti 5.1.7 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 Értékesítésre Felajánlott Részvények számának szorzata a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül maradéktalanul visszavezetésre kerül (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a befektetőnek az adott Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára. Hasonlóképpen, 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 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 Értékesítésre Felajánlott Részvények elszámolására (azaz a Részvények befektetők értékpapírszámláján történő jóváírására) a forgalomba hozatali eljárás lezárásának

napját követő 7 napon belül kerül sor.

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

A Vezető Forgalmazó, a Társaság és az Értékesítő Részvényes jegyzési garanciavállalási szerződést köthetnek 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 Túljegyzést és további Részvények megvásárlását biztosító opcióra („Green Shoe”) vonatkozó rendelkezések

A Vezető Forgalmazó annak érdekében, hogy megteremtse a Részvények tőzsdei árfolyama stabilizációjának lehetőségét, a Zártkörű Értékesítésben Értékesítésre Felajánlott Részvények számát egyoldalúan az Értékesített Részvények (ideértve a Zártkörű és Nyilvános Értékesítést) számának 10%-át kitevő, összesen további legfeljebb 100 ezer darab Részvényvel („Green Shoe Részvények”) növelheti azzal, hogy a Green Shoe Részvények száma nem haladhatja meg a Zártkörű Értékesítés keretében értékesített Részvények darabszámát. Ezzel összefüggésben az Értékesítő Részvényes jogot biztosít a Vezető Forgalmazónak arra, hogy a Vezető Forgalmazó ezen Green Shoe Részvényeket az Értékesítő Részvénytől részvénykölcsön keretében kölcsön vegyen ("**Részvénykölcsön**"), és ezen Green Shoe Részvényeket saját nevében, saját javára értékesítse a Zártkörű Értékesítés keretében.

A stabilizáció a Részvényekkel történő tőzsdei kereskedés megkezdését követő 30 napon belül gyakorolható.

A Vezető Forgalmazó a stabilizációval összefüggésben a jogszabályoknak, így különösen a Tpt. illetve a Stabilizációs Rendelet rendelkezéseinek megfelelően és azokkal összhangban jár el

A Részvénykölcsön elszámolására (i) a stabilizáció keretében legfeljebb a Nyilvános Értékesítési Áron vásárolt Részvényekkel, és/vagy (ii) készpénz formájában kerül sor.

5.7 Értékesítést követő tőkeemelés

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés sikeres (azaz nem kerül sor a Nyilvános Értékesítés meghíúsulására a fenti 5.1.7 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 (keletkezésre) kerülnek.

A hivatkozott alaptőke-emelésére új Részvények forgalomba hozatalával kerül sor. A Társaság Közgyűlése a 21/2015.10.02. számú közgyűlési határozatban egyhangúlag 2016. június 30-ig tartó időtartamra felhatalmazta az Igazgatóságot, hogy ezen időtartam alatt összesen maximum 2.508.000.000,- Ft-tal (azaz kettőmilliárd-ötszáznyolcmillió forinttal), egy vagy több alkalommal felemelje a Társaság alaptőkéjét. Az Igazgatóság felhatalmazása valamennyi alaptőke-emelési esetre és módra kiterjed, valamint kiterjed részvényeseket megillető jegyzési elsőbbségi jog kizárására is.

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 2 640 millió forint, a tőkeemelés összege ezen érték 95%-a. Amennyiben az együttes árfolyamérték a 2 640 millió forintot meghaladja, a tőkeemelés összege 2 508 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 az 950.000 darabot.

Az Új Részvények jegyzése vonatkozásában a Társaság részvényeseit megillető, a részvények átvételére vonatkozó elsőbbségi jogokat az Igazgatóság az előző bekezdésben 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 csökkenni fog (felhígulás). Az Új Részvények kibocsátásának következtében a Részvények száma legfeljebb 950.000 darabban fog emelkedni, ami a jelenlegi Részvények darabszámának 31,05 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 Dolgozó 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 Dolgozó Részvényt részvényenként 50,- Ft-os vételáron.

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 Dolgozó 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 Dolgozó 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 Dolgozó 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 Dolgozó 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 Dolgozó 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 Dolgozó 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.

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 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 - 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 meghiúsulása 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 2015-ös 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 ún. „Green Shoe” opciót.

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

5.12 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 alaptőke-emelésre fordítja, amelynek eredményeképpen az Új Részvények kibocsátási értéke közvetlenül a Társasághoz fog befolyjni.

Az ajánlattétel (Értékesítésre történő felajánlás) oka és az Értékesítő Részvényes célja, hogy az Értékesítésen és az azt követő tőkeemelésen keresztül tőkét biztosítson a Társaságnak hazai és regionális terjeszkedés finanszírozására, ezzel elősegítve a Társaság üzleti volumeneinek növekedését, valamint a földrajzi koncentráció miatti többlet kockázat csökkentését. A Cégcsoport a terjeszkedést elsősorban jelenlegi tevékenységi körébe illő társaságok megvásárlásával tervezi megvalósítani. A Cégcsoport részletes stratégiájával kapcsolatban lásd a Tájékoztató 7.1. fejezetét. A Tájékoztató időpontjában a Társaság több lehetséges felvásárlási célpont megvásárlásáról folytat tárgyalásokat. Mivel ezek a tárgyalások még kezdeti szakaszban vannak, ezért a Tájékoztatóban nem kerülnek részletesen bemutatásra.

A Társaság az Új Részvények kibocsátási értékét részben arra fogja felhasználni, hogy 200 millió Ft-ért megvásárolja a Cseh Operáció 80%-át a Duna House Franchise s.r.o. 80%-át megtestesítő tulajdoni részesedés Medasev International-tól és Eliezer Dymshiz-tól való megvásárlásával a Tájékoztató 15.2.6. fejezetében bemutatott, a Részvények tőzsdei kereskedésének kezdetével hatályosuló adásvételi szerződés alapján.

Az Értékesítésre Felajánlott Részvényekből származó bevétel és az Új Részvények kibocsátási értékének különbsége 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 2015. I-VI. hónapban 43 millió Ft költsége merült fel, a Nyilvános Értékesítés lezárásáig további 30 millió Ft körüli költség felmerülése várható 2015. második féléve során.

A Nyilvános Értékesítés teljes (várható) bevétele legalább 765 millió Ft és legfeljebb 3 315 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 Közgyűlése 2015. október 2. napján döntött a működési forma megváltoztatásáról, azaz a nyilvánosan működő részvénytársaságként történő működésről. Ezen közgyűlési döntés a Részvények tőzsdei bevezetésével vált hatályossá. Ezen időpontot megelőzően a Társaság cégneve: DUNA HOUSE HOLDING Ingatlanforgalmi, - Kezelő és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Társaság cégbejegyzésének helye	Budapest, Magyarország
A Társaság cégbejegyzésének időpontja	A Társaságot 2003. április 1-jével hatályosan jegyezte be a cégbíróság Blue Duna Properties Ingatlanforgalmi, -Kezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság néven. 2015. március 31-ével hatályosan a Társaság korlátolt felelősségű társaságból zártkörűen működő társasággá alakult át, DUNA HOUSE HOLDING Ingatlanforgalmi, - Kezelő és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság néven.
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	2015. október 2. A Társaság hatályos Alapszabálya a Társaság működési formájának nyilvánosan működő részvénytársasággá történő megváltoztatásának időpontjától 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
A Felügyelőbizottság tagjai	Sándorfi Balázs Redling Károly Dr. Martin Hajdu György
Az Audit Bizottság tagjai	Sándorfi Balázs Redling Károly Dr. Martin Hajdu György
A hirdetések közlésének 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 bevezetni szándékozott részvényei	A Társaság alaptőkéjét képező 3.060.000 darab, egyenként 50,- Ft névértékű névre szóló „A” sorozatú dematerializált előállítási törzsrészvény. ISIN kód: HU0000135090

6.2 A Társaság könyvvizsgálója

6.2.1 A Társaság jelenlegi könyvvizsgálója

A Társaság könyvvizsgálója a Társaság részvényeinek BÉT-retörténő bevezetésének napjától 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 2012, 2013 és 2014 évi, valamint 2015 I-VI. havi IFRS szerint készített pénzügyi beszámolóját auditálta, továbbá auditálni fogja a Társaság 2015. 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 16 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 2015 szeptemberében Magyarország irodaszám tekintetében legnagyobb ingatlanértékesítési közvetítője, országosan 127 ponton, több mint 1 400 fős értékesítéssel foglalkozó csapattal áll az ügyfelek rendelkezésére. A DH Csoport továbbá meghatározó szereplője a lakáshitel közvetítői piacnak, 6-8 százalékos piaci részesedéssel 2015 első félévében.

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 segítettek 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 teremtnek 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 teljeskörű 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.

6. táblázat – A lakáspiac és a DH Csoport volumenadatai

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

*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 továbbcsökkent 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. 2014-ben a Cégcsoport 18 milliárd Ft lakáshitelt közvetített. A válság alatt a DH Csoport új lehetőségeket keresve lakástakarék-pénztári megtakarítások közvetítésével bővítette a kínált pénzügyi termékek körét és a lakáshitelek mellett 5 milliárd Ft összértékű lakás elő-takarékossági szerződést közvetített 2014 során.

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

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

*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) forinthitel 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.

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 tudta növelni piaci részesedését, a lakáshitelpiac 74%-os csökkenése mellett a DH Csoport által közvetített hitelek értéke mindössze 8%-al csökkent 2008 és 2014 között.

2010- Nemzetközi stratégia elindítása

A DH Csoport menedzsmentje 2008 elejére érezte elérkezettnek az időt a tevékenység külföldi kiterjesztésére, melynek első célországáa 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 tevékenység más országokba való bevezetésének tesztelése, kitanulása volt. Sikeres Nyilvános Értékesítést követően a DH Csoport további terjeszkedést tervez külföldi akvizíciókon keresztül. A stratégiai tervekről lásd a Tájékoztató 7.1. fejezetét. A Cseh Operáció jelenleg nem a Kibocsátó tulajdona, a Tájékoztató 5.12. fejezetében bemutatott módon kerül a Társaság irányítása alá, amennyiben a Nyilvános Értékesítés sikeres lesz.

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 többek között a független ingatlanközvetítő irodák számára kínál csatlakozási lehetőséget a DH Csoport rendszeréhez, akik a működési rugalmasságuk megtartása mellett élvezhetik egy vezető piaci szereplőhöz való tartozás előnyeit.

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 és a mérsékelt kockázatvállalás miatt már nem kezdett további fejlesztésbe.

2014-ben az ingatlanpiaci fellendülés jeleit látva a DH Csoport ismét aktív ingatlanakvizícióba kezdett. 2015. június 30-án könyv szerinti értéken 427 millió Ft befektetési célú és további 480 millió Ft operatív ingatlannal rendelkezett.

A Cégcsoport 2015. szeptember 30-ig további 689 millió Ft összértékben vásárolt ingatlant, amelyből 296 millió Ft vételár kifizetésre került. A Cégcsoport további ingatlanvásárlásokat tervez a Tájékoztató 7.1. fejezetében bemutatottak szerint. Az ingatlanokat részletesebben a Tájékoztató 9.2.5. fejezete mutatja be.

2015- Ingatlan alapkezelési tevékenység

A Társaság 2015. február 19-én megalapította az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt-t, amely a Társaság tervei szerint ingatlanalap kezelési tevékenységet fog végezni. A társaság alapkezelési engedélye jelen Tájékoztató MNB-hez történő beadása időpontjában az MNB engedélyezési folyamata alatt áll.

6.4 A Medasev International és az Értékesítő Részvényes bemutatása

A Medasev International ciprusi bejegyzésű társaság, fő tevékenysége vagyongazdálkodás, közvetlen és közvetett tulajdonosai 50-50%-ban Gay Dymshiz és Doron Dymshiz. 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.

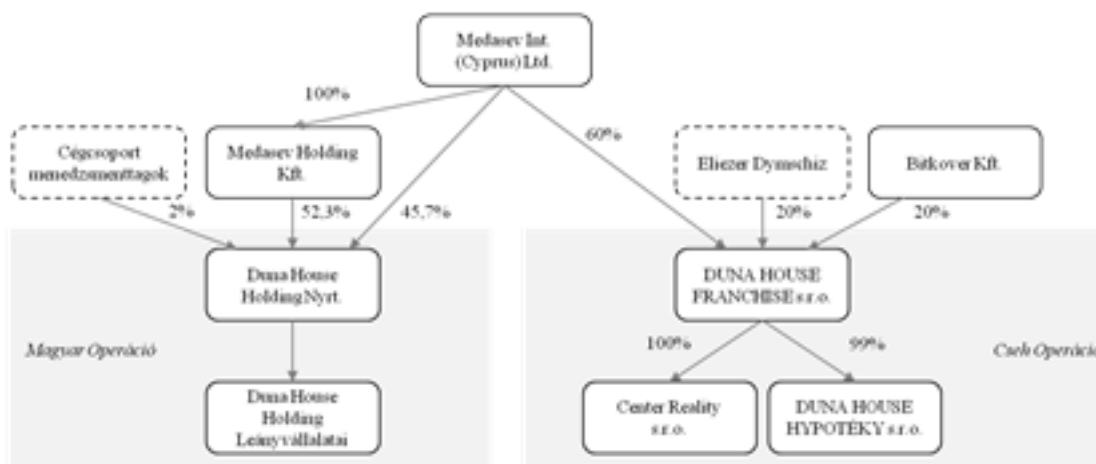
A Medasev International 60%-os részesedéssel rendelkezik a Csehországban bejegyzett DUNA HOUSE FRANCHISE s.r.o. társaságban, amely a csehországi holdingvállalat. A DUNA HOUSE FRANCHISE s.r.o. 20-20%-os tulajdonosa Eliezer Dymshiz és a Bitkover Kft (amelynek a Cseh Operáció vezetője a tulajdonosa).

A DUNA HOUSE FRANCHISE s.r.o.-nak két leányvállalata van: (i) a Center Realty 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 Realty 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. A Cseh Operáció a Medasev International egyetlen Magyarországon kívüli operatív érdekeltsége. A Cseh Operáció nagyságrendileg 40 értékesítővel ingatlanközvetítési tevékenységet folytat, összesített árbevétele megközelítőleg 90 millió Ft volt 2014-ben.

A Medasev International, Eliezer Dymshiz, valamint a Kibocsátó között létrejött, a Tájékoztató 15.2.6. fejezetében bemutatott adásvételi szerződés alapján az Értékesítést követően, a Részvények tőzsdei kereskedésének kezdetének hatályával DUNA HOUSE FRANCHISE s.r.o. 80%-át megtestesítő tulajdoni részesedés (és közvetetten annak két leányvállalata) a Társaság tulajdonába kerül.

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 Dymshiz és Doron Dymshiz 2007-ben vásárolták meg, jelenleg főleg a magyar és cseh leányvállalatokkal kapcsolatos vagyonekezelési feladatokat látja el.

A Medasev International 2015. július 30-án megalapította a Medasev Holding Kft.-t azzal a céllal, hogy a Medasev Holding Kft. legyen a jelen Tájékoztató szerinti tranzakcióban az Értékesítő Részvényes. 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 célja, hogy az Értékesítő Részvényes megszerezze az Értékesítésre Felajánlott Részvényeket. Ennek megfelelően 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.

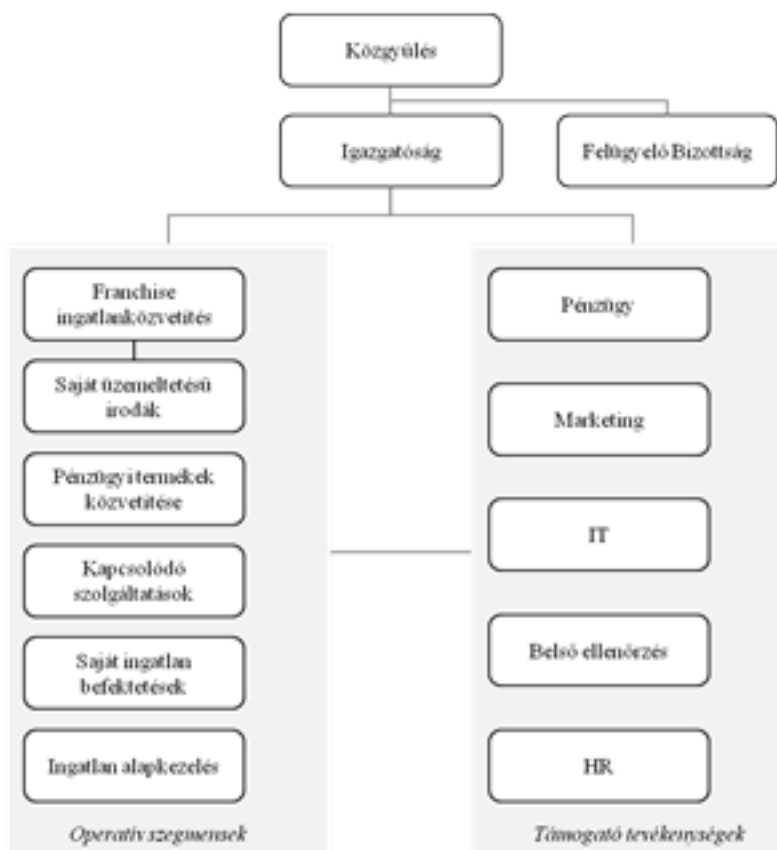
A Felelősségvállaló Személyek felhívják a befektetők figyelmét, hogy a fent ismertetett apport értékelés nem a jelen Tájékoztatóban foglalt Nyilvános Értékesítéssel összefüggésben készített értékelés és ennek megfelelően a befektetők számára nem alkalmas arra, hogy erre alapozva hozzák meg a befektetési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

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

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 vállalkozások egyszemélyes tulajdonosa:

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 teljeskörű 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. 01-10-048353)	Alapkezelés (engedélyezés alatt)	Magyarország	100%
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%
---	---	--------------	------

Forrás: A Társaság kimutatásai

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 Csoport stratégiai célja, hogy közép-európai szinten is jelentős szereplővé váljon ingatlanközvetítésben és az ahhoz kapcsolódó szolgáltatások piacán. 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. A 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 féélévéig 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. 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. 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%-al, 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.

B. 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 hálózatába. 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 ingatlanközvetítői 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. A piac további szegmentálásának és a franchise kínálat bővítésének érdekében a DH Csoport 2014 októberében elindította a Smart Ingatlan márkanevet a Duna House mellett. A dinamikusan növekvő, 2015. szeptember 30-án 9 működő irodával rendelkező Smart Ingattal egy újabb országosan működő közvetítő hálózatot kíván létrehozni a Cégcsoport (a franchise rendszert a Tájékoztató 7.2.1. fejezete mutatja be részletesen).

C. 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 hét százaléka tartozik ebbe a kategóriába. A növekvő 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 márkanév alá tartozó, 2015-ben indult Duna House PRIME márkán keresztül.

D. 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.

E. Ingatlanpiaci tapasztalatok és piacismeret felhasználása saját ingatlanbefektetések és alapkezelés terén

A DH Csoport több, mint 15 éves tapasztalattal rendelkezik a magyarországi ingatlanpiacon, értékesítői hálózatárán 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 alapkezelő indításával kíván kihasználni:

- a) A DH Csoport 2015. június 30-ig összesen 427 millió Ft könyv szerinti értékű befektetési célú és további 480 millió Ft operatív ingatlanportfóliót hozott létre, amit 2015. szeptember 30-ig további 689 millió Ft összértékű ingatlannal növelt. A portfólió magyarországi lakó-, és kisméretű kereskedelmi ingatlanokból áll, amelyeket bérbeadásból származó hozam és a várható potenciális értéknövekedés miatt vásárolt a Cégcsoport.

A Cégcsoport 1,15 milliárd Ft összegű hitelkeretre kötött szerződést a Raiffeisen Bankkal ingatlanbefektetési célra. Ennek teljes lehívásával és elköltésével, mely a vállalatvezetés véleménye szerint 2016. február végéig megtörténhet, a Cégcsoport hozzávetőleg 2-2,5 milliárd Ft összértékű ingatlanportfólióval fog rendelkezni. Ezt követően további ingatlan-portfólió növelést nem tervez 2017 végéig. A későbbiekben is csak abban az esetben, ha Cégcsoport mérete (ideértve adózás utáni eredményét és piaci kapitalizációját) olyan mértékben nőtt addigra, hogy a DH Csoport meghatározó tevékenysége azt követően is ingatlan-, és hitelközvetítés marad

- b) A DH Csoport menedzsmentjének véleménye szerint a befektetési termékek piacán van olyan terméknek helye, amin keresztül a befektetők diverzifikáltan tudnak ingatlanba fektetni. A Társaság 2015. február 19-én megalapította az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt-t, amely a Társaság tervei szerint ingatlanalap kezelési tevékenységet fog végezni. Az Impact Alapkezelő Zrt. alapkezelési engedélye jelen Tájékoztató MNB-hez történő beadása időpontjában az MNB engedélyezési folyamata alatt áll.

A nyíltvégű, határozatlan futamidejű, nyilvános ingatlanalap tervezett befektetési politikája alapján kizárólag magyarországi, elsősorban Budapesten, másodsorban más hazai nagyvárosokban található ingatlanokba fektetne. Az alap elsősorban bérbeadható lakóingatlanokat fog 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.

Az ingatlanalap sikeres létrehozása és megfelelő méret elérése esetén az alap lesz a DH Csoport első számú ingatlanbefektetési platformja a jövőben, azaz a

7.1.E.a. pontban bemutatott befektetéseken kívül nem tervezi az ingatlanportfólió további bővítését a Cégcsoport. Ebben az esetben a DH Csoport azon befektetéseket kívánja az ingatlanalapon kívül végezni, amelyek nem felelnek meg az ingatlanalap befektetési politikájának, vagy az alap forráshiánya miatt nem megvalósíthatóak.

F. Nemzetközi terjeszkedés a közép-európai régióban

A DH Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. Ehhez organikusan tovább kívánja építeni a csehországi tevékenységet és új piacok felé kíván nyitni megfelelő célpontok felvásárlásával. Ennek első hullámában a régió országaiban tervez terjeszkedni, ami tovább bővíülhet a német anyanyelvű országok piacaira való belépéssel:

a) A Cseh Operáció organikus bővítése

A Társaság egyik anyavállalata, a Medasev International 2010-ben indította el a csehországi tevékenységet, ahol jelenleg megközelítőleg 40 értékesítő végez ingatlanközvetítést. A DUNA HOUSE FRANCHISE s.r.o. 80%-át megtestesítő tulajdonosi részesedés a 15.2.6. fejezetben bemutatott feltételes adásvételi szerződés értelmében történő megvásárlása révén a Részvények tőzsdei kereskedésének kezdetének hatályával a Cseh Operáció a Kibocsátó többségi irányítása alá kerül. A csehországi tevékenység jelenleg még nem jelentős a Cégcsoport méretéhez képest.

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

b) További akvizíciók

A DH Csoport folyamatosan figyelemmel kíséri a régió országainak ingatlan- és ingatlanközvetítői piacainak fejlődését és megfontolja 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 és a régió más országaiban egyaránt.

7.2 A DH Csoport üzleti tevékenysége

A DH Csoport, 127 ingatlanközvetítő irodájával, Magyarország legnagyobb ingatlanértékesítő franchise hálózatával rendelkezik, továbbá 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 közös infrastruktúra támogatja. Piaci szakértelmét lakóingatlan befektetések területén is kamatoztatni kívánja, saját ingatlanbefektetéseket végez, valamint ingatlanalap kezelést tervezi, ami jelenleg MNB engedélyezési eljárás alatt áll.

A Cégcsoport tevékenységét országosan, főleg nagy és közepes méretű városokban végzi, irodái elhelyezkedése szempontjából felülreprezentált Budapest és környéke.

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 vizsgálja a nemzetközi terjeszkedés lehetőségeit is, elsősorban a közép-európai régió országaiban. A DH Csoport stratégiájáról bővebben lásd a Tájékoztató 7.1. fejezetét.

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 kimutásokkal rendelkezik, amelyek a Tájékoztató 9.2. fejezetében kerülnek bemutatásra.

Franchise üzletág

A DH Csoport irodaszám tekintetében Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata, mely elsősorban új és használt lakóingatlanok értékesítését végzi, emellett kiadó lakóingatlanok és kereskedelmi ingatlanok közvetítésével is foglalkozik. A Cégcsoport jelenleg két franchise rendszert működtet: a 2003-ban alapított Duna House és a 2014-ben indult Smart Ingatlan 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 Csoporthoz csatlakozó franchise partnerek hozzáférést kapnak egy kidolgozott, formalizált rendszerhez, mely elismert márkanévvel, egységes arculattal, know-how-t és támogatást biztosít értékesítés, marketing, informatika és a működés egyéb területein. 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 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 területenként 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.

2015. szeptember 30-án a Cégcsoport összesen 83 Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő független franchise partnerrel rendelkezett, akik összesen 108 irodát üzemeltettek és további 9 iroda nyitását készítette elő, illetve a Cégcsoport további 19 saját üzemeltetésű irodát működtetett, amely mellett további 1 iroda megnyitása volt folyamatban.

8. táblázat – A DH Csoport független franchise partnereinek száma

darab	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.	2015. szept. 30.
Független franchise partnerek száma	57	59	72	73	83

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

9. táblázat – A DH Csoport működő ingatlanközvetítő irodáinak száma

darab	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.	2015. szept. 30.
Saját üzemeltetésű irodák	17	18	17	20	19
Független üzemeltetésű irodák	95	98	102	108	108
Összes iroda száma	112	116	119	128	127*

**További 9 iroda megnyitás alatt*

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

Saját iroda szegmens

A Cégcsoport Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt saját maga is üzemeltet irodákat. A Cégcsoport 2015. szeptember 30-án összesen 17 irodát működtetett Duna House és 2 irodát Smart Ingatlan márkanévek alatt, főként Budapesten és környékén. Az irodahelyiségeket jellemzően bérli, 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 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-takarékosági termékeket és biztosítási termékeket kínál. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos tanácsadást és a hozzá kapcsolódó teljeskörű ügyintézését. Ezen szolgáltatások az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek és a biztosítótársaságok jutalék formájában díjazták. A pénzügyi termékek közvetítését az ingatlanközvetítő hálózatokkal szorosan együttműködve 2015. szeptember 30-án 85 franchise hálózatokat kiszolgáló hiteltanácsadó és több, mint 265 Money House márkanév alatt működő független partner végezte.

Kapcsolódó szolgáltatások

A Cégcsoport számos további, nem-pénzügyi kiegészítő szolgáltatást nyújt, elsősorban ingatlan-adásvételekhez kapcsolódóan. Független partnerek közreműködésével energia tanúsító szolgáltatást nyújt lakásukat értékesítő ügyfelei részére, valamint pénzügyi intézetek 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 teljeskörű ügyintézését.

Várhatóan szintén díj jellegű árbevételt generál a jövőben a 2015 során Impact Alapkezelő Zrt. néven induló alapkezelési tevékenység, mellyel a DH Csoport a professzionális lakóingatlan befektetéseket kívánja elérhetőbbé tenni lakossági és intézményi befektetők számára. Az alapkezelési tevékenység 2015. szeptember 30-án az MNB engedélyezési folyamata alatt állt.

Ingatlan üzletág

A Cégcsoport az idén induló Impact Alapkezelő Zrt. mellett saját ingatlanportfólióval is rendelkezik. Kihasnálva ingatlanpiaci szakértelmét és a kedvező piaci környezetet, a DH Csoport ingatlanbefektetésekbe kezdett, befektetési célú lakó és kereskedelmi ingatlanportfóliójának 2015. június 30-i könyv szerinti értéke 427 millió Ft volt.

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 434 millió Ft a könyv szerinti értéke. 2015. június 30-án a Cégcsoport ezen felül egy, a saját üzemeltetésű iroda szegmens által hasznosított irodahelyiséggel rendelkezik. A DH Csoport által birtokolt operatív ingatlanok összesített könyv szerinti értéke 480 millió Ft volt 2015. június 30-án.

A DH Csoport folyamatosan bővítette ingatlanportfólióját, 2015. június 30. és 2015. szeptember 30. között további 689 millió Ft összértékben vásárolt befektetési célú ingatlant. Az ingatlanokat részletesebben a Tájékoztató 9.2.5. fejezete mutatja be.

Jelen Tájékoztató időpontját követően a Társaság tovább kívánja bővíteni ingatlanportfólióját, összesen 2-2,5 milliárd Ft összértékig, amelyet meghaladóan nem kíván további ingatlanbefektetéseket végrehajtani 2017 végéig.

Részletes szegmensenkénti bemutatás

7.2.1 Franchise üzletág

A lakóingatlan-közvetítés irodaszám tekintetében legnagyobb magyarországi franchise hálózataként 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.

10. táblázat – Független franchise partnerek száma

darab	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.	2015. szept. 30.
Duna House	57	59	69	66	66
Smart Ingatlan	-	-	3	7	17
Összes független franchise partner	57	59	72	73	83

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

11. táblázat – Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő irodák száma

darab	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.	2015. szept. 30.
Duna House	112	116	116	120	118
Smart Ingatlan	-	-	3	8	9
Összes irodaszám	112	116	119	128	127*

** További 9 iroda megnyitás alatt*

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

2015. szeptember 30-án a Cégcsoport és annak 66 független franchise partnere összesen 118 irodát üzemeltetett Magyarországon a Duna House márkanév alatt és körülbelül 1 330 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 2015. szeptember 30-ig 17 független partnerrel kötött megállapodást és a DH Csoport 2 saját üzemeltetésű irodájával együtt összesen 9 iroda üzemel több, mint 70 Értékesítővel. A dinamikus növekvő Smart Ingatlan márkával a Cégcsoport célja a piac szegmentálása. A többmárkás modell előnye a Cégcsoport 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 megbízasként felvett ingatlanok kölcsönös értékesítésére és a megbízási díjak megosztására.

12. táblázat – Smart Ingatlan franchise partnerek és irodaszámok

darab	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.	2015. szept. 30.
Szerződött Smart Ingatlan franchise partnerek száma	7	9	17
Működő Smart Ingatlan irodák száma	3	8	9*

** További 9 iroda megnyitás alatt*

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

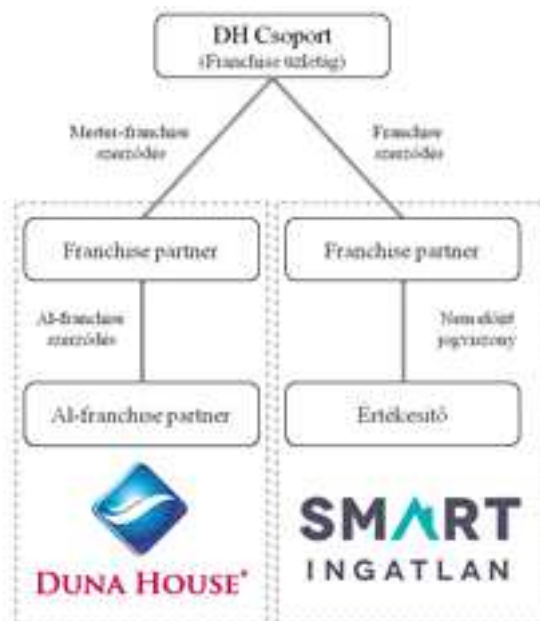
A franchise modell felépítése

A franchise működési modell gyakori az ingatlanközvetítői szektorban. Az ingatlanértékesítők és vásárlók közös elvárása a közvetítőkkel szemben, hogy a potenciális vevők és az eladó ingatlanok minél valószínűbb, széles körű 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 franchise rendszereinek működését és az egyes felek feladatait a Cégcsoport részletes franchise kézikönyvei szabályozzák. A Tájékoztató jelen fejezete elsősorban a Cégcsoport zászlóshajójának számító Duna House franchise-t mutatja be, de kitér a Smart Ingatlan sajátosságaira is.

Franchise-ba adóként a Cégcsoport jelen üzletágának elsődleges üzleti partnerei a franchise partnerek. A Duna House és Smart Ingatlan franchise partnerek legfontosabb feladata az ingatlanközvetítő irodák működtetése, az értékesítést végző saját partnereik szerződötése 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 esetén nincs területi kizárólagosság. A DH Csoport és a franchise partnerek között létrejött 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 részletesen. A szabályok betartását a DH Csoport 7.2.6. pontban bemutatott Belső ellenőrzési osztálya ellenőrzi. A mester-franchise szerződés és a kézikönyvek részletesebb leírását a Tájékoztató 15.1.1. fejezete tartalmazza.

3. ábra – A franchise modell felépítése



Forrás: A DH Csoport kimutatásai

Az ingatlanok értékesítését a franchise partnerrel szerződéses viszonyban álló Értékesítők végzik. Egy Értékesítő egyszerre kizárólag egy franchise partnerhez és irodához tartozhat, ugyanakkor lehetősége van franchise partnert váltani a franchise kézikönyvekben meghatározott feltételek mentén. A Duna House franchise alatt működő Értékesítők al-franchise szerződések keretein belül végzik tevékenységüket, amelyet a Tájékoztató 15.1.1. fejezete ismertet részletesen. A Smart Ingatlan franchise esetében a Cégcsoport rugalmasságot enged a franchise partnerek az Értékesítőkkel való együttműködés tekintetében és nem szabályozza a felek jogi viszonyrendszerét.

A Cégcsoport egyes irodáin belül 2014 végéig nem volt specializáció az Értékesítők között. 2015-ben a Cégcsoport magas minőségű lakóingatlanok specializált értékesítésébe kezdett Duna House PRIME almarca alatt, amelyhez egy szűk, magasan képzett ingatlanközvetítői kört választott ki. Az új almarkával 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 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 hálózat által kínált ingatlanok mindegyikének tulajoni 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 ízlésükről. Az ügyfelek számára a Duna House és Smart Ingatlan márkanévek megbízhatóságot és biztonságot jelentenek.

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 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 2012 és 2015 első féléve között az ingatlanok megközelítőleg 40-50% esetén kapott kizárólagos megbízási szerződést, melyek időtartama gyakran akár a 6 hónapot is meghaladja.

Miután a megbízási szerződés aláírásra került, az Értékesítő feltölti az ingatlan profilját a DH Csoport kereshető infromatikai rendszerébe, mely által azonnal eljut a hálózat minden Értékesítőjéhez az információ, valamint megjelenik 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 infromatikai 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.

Kizárólagos megbízási szerződés esetén egyéb, hálózaton kívüli együttműködő partnerek (lásd jelen fejezet „Piaci együttműködések” részét) is hozzáférnek az ingatlan adataihoz és ajánlhatják azt ügyfeleiknek.

Az Értékesítő a megbízóval közösen kialakítja az értékesítési céloknak megfelelő hirdetés árát, és megkezd az értékesítést. A megbízási szerződés 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 vagy 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 rendszere automatikusan összepárosítja az eladó ingatlanokat és a potenciális vevőket, ezáltal nagymértékben meggyorsítja a keresési folyamatot. Emellett az Értékesítő kiszűri a vevő számára legmegfelelőbb ingatlanokat.

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 Értékesítővel vannak kapcsolatban, akik

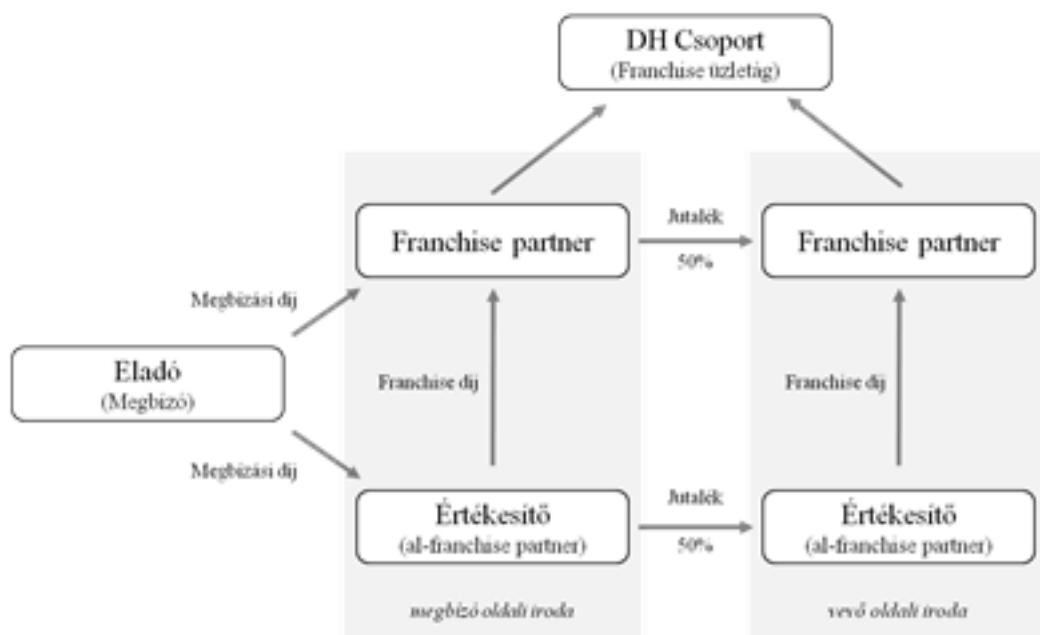
tárgyalási-, valamint tranzakciós tapasztalatukkal, illetve kiterjedt piaci ismeretükkel segítik a megállapodást.

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 eladóknek és a vevőknek.

Amennyiben megegyezés születik és az adásvételi szerződés aláírásra kerül, a Duna House 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.

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



Forrás: DH Csoport

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 ingatlanközvetítői 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” és a „Duna House PRIME” védjegyek jelentősek a franchise ingatlanközvetítési szegmens működése szempontjából. A védjegyekre vonatkozó összefoglaló táblázat a Tájékoztató 7. sz. Mellékletében található. A „Smart Ingatlan” védjegyeket (színes ábrás - lajstromszám: 215093; és szóösszetétel - lajstromszám: 215611) a GDD Ingatlan Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-177027) átruházta a Társaság részére. A fenti védjegyek tekintetében a jogutódlás bejelentése a Szellemi Tulajdon Nemzeti Hivatalánál 2015. május 22.-én megtörtént. A „Smart Ingatlan” védjegyek tekintetében a Társaság mint jogosult bejegyzése folyamatban van.

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

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

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

Csatlakozás ideje	Független franchise partnerek száma	Független franchise partnerek által működtetett irodák száma
>5év	28	57
3-5 év	11	16
1-3 év	17	19
<1 év	10	10
Összesen	66	102

*Megjegyzés: A Smart Ingatlan franchise partnereket, valamint a Saját iroda szegmenst nem tartalmazza
Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai, 2015. szeptember 3-i állapot*

A franchise üzletágban az értékesítést végző partnerek létszáma 2015. szeptember 30-án körülbelül 1 400 főt tett ki. A szakmára jellemző viszonylag magas fluktuációs arányok mellett különösen fontos a megfelelő Értékesítők kiválasztása. 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 management véleménye szerint a fluktuáló állomány aktivitása és jutalékbevételekhez való hozzájárulása jóval kisebb arányú a létszámhoz viszonyított arányukhoz képest.

A DH Csoport a toborzás során központi támogatást nyújt az irodáknak, ám a toborzás elsődlegesen a franchise partnerek feladata. A Cégcsoport karrierfórumokon való megjelenésekkel, illetve magával a szakma által széles körben ismert Duna House márkával teszi vonzóvá a franchise hálózathoz való csatlakozást.

A kiválasztás után alvállalkozói viszonyba kerülő 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 hatóság engedélye szükséges és regisztrációhoz kötött. A törvényi előírásoknak való megfelelés a franchise partner és az al-franchise partner feladata és egyéni felelőssége.

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 Célcsoportnak. 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 fizetendők. A Duna House hosszabb távú franchise szerződéseivel ellentétben, mivel a működési feltételek jelenleg még kialakulás alatt állnak, a Smart Ingatlan esetében jellemzően rövidebb, 2 éves szerződéseket kötnek. A Célcsoport 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 összegét azonban helyi márkáépítésre fordítja. A belépési díjakat a DH Csoport 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 Értékesítőknak továbbfizetett jutalék, plusz (3) vevői oldalon kapott jutalék.

A DH Csoport franchise rendszereinek az ingatlan adásvételi tranzakciók a legfőbb bevétel forrásuk, ugyanakkor emellett bérbeadási közvetítői 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.

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, míg a Smart Ingatlan-nál nettó 650 euró.

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 számíthatódnak: (1) Havi irodajutalék; (2) Folytonos díjhányad (10%). Az alábbi táblázatban feltüntetett fizetett folytonos díjak százalékos értéke az alkalmazandó minimum díjak miatt eltér a folytonos díjhányad 10%-os mértékétől.

14. táblázat – Fizetett folytonos és belépési díjak

	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Eladott ingatlanok száma (db)	7 262	7 612	9 472	4 402	5 329
(1) Irodajutalék (mFt)	3 294	3 542	4 704	2 168	2 833
(2) Összes elszámolt folytonos díj (%)	12%	12%	11%	11%	11%
Összes elszámolt folytonos díj (mFt)	383	433	524	247	315
Összes elszámolt belépési díj (mFt)	68	70	81	44	38

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

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. Ennek érdekében a DH Csoport 2015. június 1-től átalakította a jutalékrendszerét az alábbiak mentén: i) az üzletszerzés ösztönzése érdekében nagyobb rugalmasságot enged franchise partnereinek a megbízási díjszintek megállapítására; ii) hosszabb futamidejű megbízások esetén kedvezményes díjszintet javasol partnereinek. A Cégcsoport menedzsmentjének véleménye szerint a jutalékszintet érintő változások alacsonyabb átlagos jutalékszintet eredményezhetnek a jövőben, ugyanakkor a múltban magasabb értékesítési arányt mutató hosszabb távra kötött, kizárólagosságot biztosító megbízási szerződések révén nőhet a tranzakciószám. Jutalékrendszert érintő változások a Cégcsoport normál üzleti működésének részét képezik és a jövőben is várhatóak.

A Társaság kiemeli, hogy a múltban alkalmazott jutalékrendszerének minimum értékesítési díjakat tartalmazó rendelkezéseivel kapcsolatban GVH vizsgálat van folyamatban, mellyel kapcsolatos leírást a Tájékoztató 18.2. fejezete, kockázatait pedig a 2.2.14. fejezete tartalmazza.

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, melynek értelmében a két hálózatnak lehetősége nyílik az egymás adatbázisában szereplő, kizárólagos megbízásként felvett ingatlanok kölcsönös értékesítésére és a megbízási díjak megosztására. Ezen megállapodást a Gazdasági Versenyhivatal versenyfelügyeleti eljárás keretében vizsgálja, amely eljárás részleteit jelen Tájékoztató 18.1. pontja, lehetséges kockázatait pedig 2.2.14. pontja mutatja be.

A Cégcsoport által kialakított, egyoldalú együttműködést lehetővé tevő 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 870-en csatlakoztak. Az IMR együttműködés a DH Csoport összes franchise partnere által elért irodaforgalmának jellemzően a 4-6%-át adta.

7.2.2 Saját üzemeltetésű irodák

A DH Csoport saját maga is üzemeltet franchise irodákat. A Cégcsoport 2015. szeptember 30-án összesen 19 irodát működtetett és közel 220 Értékesítővel rendelkezett, így a franchise ingatlanközvetítési üzletág legtöbb irodát működtető franchise partnere maga a DH Csoport. Az irodák budapesti és agglomerációbeli elhelyezkedése és a hálózati átlaghoz képest magasabb forgalma miatt 2015 első félévében a franchise üzletág összes folytonos díj bevételeinek körülbelül 20%-át ezek az irodák fizették.

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 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.

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) az Értékesítő által továbbfizetett franchise díjból, valamint iii) más franchis partner által vevőközvetítésért fizetett díjból állhat.

15. táblázat – Saját üzemeltetésű irodák száma

	2012. dec. 31	2013. dec. 31	2014. dec. 31	2015. jún. 30.	2015. szept. 30.
Irodaszám	17	18	17	20	19*

* További 1 iroda megnyitás alatt

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

A saját üzemeltetésű irodák jellemzően bérelt üzlethelyiségekben működnek.

A Cégcsoport a Duna House márkanév alatt üzemeltetett irodák mellett 2015 áprilisától kezdődően Smart Ingatlan irodákat is felvett a portfóliójába. A DH Csoport 2015. szeptember 30-án összesen 2 saját üzemeltetésű Smart Ingatlan irodával rendelkezett, 1 iroda nyitás alatt állt, amelyet követően a menedzsment további Smart Ingatlan saját irodák nyitását tervezi az elkövetkező években.

7.2.3 Pénzügyi termék közvetítés

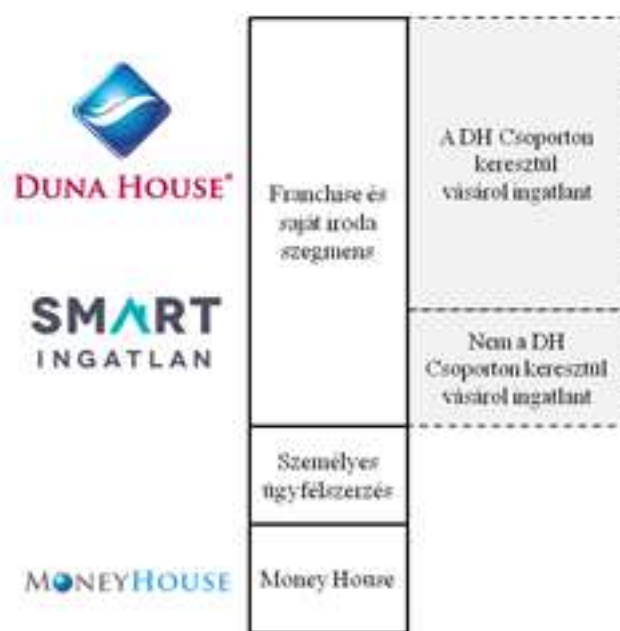
A Cégcsoport tudatos stratégia mentén kezdte meg pénzügyi termékek közvetítését 2004-ben, mára a szegmens a DH Csoport bevételeinek legnagyobb hányadát adó

üzletága. 2014-ben 18,2 milliárd Ft lakáshitelt és 5,3 milliárd Ft összegű lakástakarékpénztári megtakarítást közvetített.

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 Money House-hoz tartozó független hitelközvetítő partnereken keresztül.

5. ábra – A pénzügyi termék közvetítés üzletág értékesítési csatornáit



Forrás: A Cégcsoport kimutatásai

A pénzügyi termék közvetítési üzletág hitelfelvevő ügyfeleinek legnagyobb, megközelítőleg 65-70%-os hányadát a Duna House és Smart Ingatlan franchise hálózatokon keresztül éri el a Cégcsoport hiteltanácsadói. 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 ügyfeleinek 45-50%-a), de számos olyan ügyfélt is sikerül megtartani, akik a kapcsolatfelvételt követően végül nem a Cégcsoporton keresztül vásárolnak ingatlant (az ügyfelek nagyságrendileg 20%-a).

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

A hiteltanácsadók a hitelfelvevő ügyfelek megközelítőleg 15%-át a személyes ügyfélszerzésen keresztül éri el, valamint hitelfelvételek további 15-20%-át a tevékenységüket Money House márkanev alatt végző, a Cégcsoport ingatlanközvetítési üzletágaitól független közvetítő partnerek generálják.

Működési modell

A pénzügyi termékek közvetítésével foglalkozó szegmens ügyfelei a legtöbb esetben lakásvásárlásukat részben hitelből finanszírozó magánszemélyek. A DH Csoport hiteltanácsadói 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 pénzügyi termékeket érintő szolgáltatásai az ügyfelek számára ingyenesek, azokat a pénzintézetek közvetítői jutalékok formájában díjazták.

A DH Csoport által közvetített pénzügyi termékeket a Cégcsoport megfelelő MNB engedélyekkel rendelkező vállalatok (lásd 7.3. fejezet) többes ügynökként értékesítik. A DH Csoport az eltérő igényekkel rendelkező ügyfélcsoportok elérésének érdekében két, egymástól független értékesítési hálózattal rendelkezik. Egyrészt 85 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 265 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 több mint 80%-át közvetítették 2015 első félévében.

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.

Termékkör

A Cégcsoport pénzügyi termékek közvetítésével foglalkozó szegmensének fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési és a lakástakarék pénztári termékek közvetítése. Ezekon 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 adja. A fennmaradó szerzési jutalékbevételek meghatározó eleme a lakás előtakarékosági szolgáltatások körülbelül 8-15 %-os részesedéssel.

16. táblázat – Pénzügyi termékek közvetítési üzletág főbb naturáliái

	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Közvetített hitelek száma (db)	1 635	1 984	2 973	1 293	1 441
Közvetített hitelek értéke (mrdFt)	8,6	11,1	18,2	7,6	9,4
Közvetített lakás előtakarékosági számlák száma (db)	1 307	1 063	1 580	665	1 158
Közvetített lakás előtakarékosági számlák értéke (mrdFt)	4,3	3,7	5,3	2,2	3,9

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

Bevételi modell

A DH Csoport a Tájékoztató aláírásának időpontjában 25-nél több pénzüintézetrel áll üzleti kapcsolatban. A pénzüintézetek eltérő ügyfélszerzési és árazási politikái és azok időszakos változásai miatt a közvetített termékek pénzüintézetek szerinti megoszlása erős, ám időben változó koncentrációt mutat. A három legnagyobb banki partner a kihelyezett hitelek összértékének nagyságrendileg 75-80 %-át adta az elmúlt években. 2015 első félévében hitelkihelyezés szempontjából a három legnagyobb bank a K&H, az OTP és az UniCredit volt.

A DH Csoport és a pénzüintézetek 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 pénzüintézetek fizetnek a Cégcsoportnak. Emellett meghatározott teljesítménycélok elérését követően egyedi megállapodások alapján extra szerzési jutalékokra is jogosult a DH Csoport. A jelzáloghitelek után kapott 2-4,5% szerzési alapjutalék és 0,3-1,1% fenntartási jutalék alapját a folyósított hitelösszeg adja. A speratív jutalékok 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 1,2-1,4% szerzési alapjutalék valamint 0,05-0,1% fenntartási jutalék alapját a havonta befizetett lakástakarékpénztári megtakarítás és a futamidő hosszából számított szerződéses összeg adja.

A 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.

7.2.4 Kapcsolódó szolgáltatások

A DH Csoport kapcsolódó tevékenységeinek elsődleges célja az ingatlan adásvétel során felmerülő szolgáltatások teljeskörű biztosítása. Ennek keretében ingatlan kezelést végez, valamint értékbecslői és energetikai tanúsítási szolgáltatásokat készít és közvetít a Cégcsoport. Emellett ingatlanpiaci szakértelmét kihasználva a Cégcsoport ingatlanalap-kezelési tevékenységet tervez végezni.

Home Management (ingatlankezelés)

A Cégcsoport 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 érdekképviselés. 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 2015. szeptember 30-án körülbelül 250 lakóingatlanból álló állományt kezel, melynek nagyságrendileg a 90%-a volt kiadva. A portfólióban elsősorban budapesti és azon belül is belvárosi

ingatlanok találhatók.

Értékbecslés

A Cégcsoport 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 4-5%-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 jutaléokra jogosult.

Alapkezelés

A Társaság 2015. február 19-én megalapította az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt-t, amely a Társaság tervei szerint ingatlanalap kezelési tevékenységet fog végezni. A társaság alapkezelési engedélye jelen Tájékoztató aláírásának időpontjában az MNB engedélyezési folyamata alatt áll.

A Társaság elsőként nyíltvégű, határozatlan futamidejű, nyilvános alapot tervez indítani. Az alap befektetési politikáját tekintve kizárólag magyarországi, elsősorban Budapesten, másodsorban más hazai nagyvárosokban található ingatlanba fektethet. Az alap 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.

A Társaság jelenlegi tervei szerint az alapkezelő a tevékenységének ellátásáért alapkezelési díjat fog felszámolni. Az éves alapkezelési díj tervezett mértéke az alap mindenkori saját tőkéje után legfeljebb évi 2%. Az alapkezelési díj számításának alapja a hetente megállapított és közzétett nettó eszközérték. Az alapkezelési díj – utolsó nettó eszközértékre vetített időarányos részének – elszámolására hetente, kifizetésére havonta (a következő hónap 5. napjáig) kerülne sor. Az alapkezelőt, tervezett modellje szerint, a tevékenysége ellátásáért sikerdíj fogja megilletni, amely az alap által elért hozam és a benchmark (3 éves Magyar Államkötvény hozam) különbségének 20%-a. A sikerdíj elszámolása havonta, kifizetése a következő hónap 5. napjáig történne. A tervek szerint a nyilvános alapon negyedévente értékbecslések készülnek az ingatlan állományról annak érdekében, hogy a piaci árak változása visszatükröződjön a nettó eszközértékben valamint az alap hozamának számításakor.

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, fizetőképés bérlővel, vagy alkalmasak lehetnek arra, hogy a Cégcsoport saját irodái számára üzlethelyiségként szolgáljanak. 2015. június 30-án a Cégcsoport befektetési célú portfóliója összesen 6 lakóingatlant, valamint 2 kereskedelmi ingatlant tartalmazott, melyek összesített könyv szerinti értéke pedig 427 millió Ft. A tevékenység elsődleges bevételi forrását az ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díjak adják.

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 2015. június 30-i könyv szerinti értéke 434 millió Ft. A Cégcsoport ezen felül egy, a saját üzemeltetésű iroda szegmens által hasznosított irodahelyiséggel rendelkezik 2015. június 30-án. A DH Csoport által birtokolt operatív ingatlanok összesített könyv szerinti értéke 480 millió Ft volt 2015. június 30-án.

2015. június 30. és 2015. szeptember 30. között a DH Csoport további ingatlanbefektetéseket hajtott végre, összesen 32 lakóingatlant és 1 üzlethelyiséget vásárolt összesen 689 millió Ft-os vételárért.

A Cégcsoport összesen 2,0-2,5 milliárd Ft összértékű ingatlanportfólió kialakítását tervezi, amellyel kapcsolatos stratégiáját a Tájékoztató 7.1. fejezete mutatja be részletesen.

7.2.6 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 eszközeinek a Duna House weboldalának (www.dh.hu) jut. Ezen felül televízió- és közterületi reklámok, szponzorációk és CSR tevékenység támogatják a márkaépítést. A DH Csoport évi 100-120 millió Ft marketing költségvetésből gazdálkodik, a közvetlen médiavásárlások összege nagyságrendileg évi 70-80 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.

IT

Az ingatlanok nyilvántartásáról és a franchise partnerek és Értékesítők megfelelő összeköttetéséről, a Cégcsoport egyedien fejlesztett, saját tulajdonú, alvállalkozó által fejlesztett vállalatirányítási rendszere gondoskodik. 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.

Belső ellenőrzés

A Belső ellenőrzési osztály a központi irányítás részeként a franchise hálózaton belüli (a franchise partnerek és Értékesítők részéről történő) és azon kívüli (ügyfelek általi) szerződésszegések felderítésével foglalkozik.

A Cégcsoport rendszeresen ellenőrzi a 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 szerződésszegés, az Értékesítők és a megbízási díj megfizetésének megkerülésére vonatkoznak. A szerződésszegésen kapott ügyfeleket először felszólítja, és ha szükséges, akkor bíróság elé viszi az ügyet a Cégcsoport. 2014. január 1. és 2015. június 30. között a DH Csoport nagyságrendileg 240 ügyet tárt fel, jelenleg 400 ügy van folyamatban. Az elmúlt másfél év során feltárt ügyek közül 50 esetben indította meg a bírósági eljárást a Cégcsoport, a múltban az esetek kb. 90 százaléka esetén a Társaságnak kedvező döntéssel zárult az eljárás.

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 biztosításközvetítői 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.	Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenység névjegyzékbe vétele	Budapesti Főváros Főpolgármesteri Hivatal	A Duna House Ingatlan Értébecslő Kft. Ingatlanközvetítői/ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység nyilvántartásba való bejegyzése
6.	Üzletszerű ingatlanközvetítői névjegyzékbe vétel	Budapesti Főváros Főpolgármesteri Hivatal	A DH Projekt Kft. Ingatlanközvetítői/ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység nyilvántartásba való bejegyzése
7.	Üzletszerű ingatlanközvetítői névjegyzékbe vétel	Budapesti Főváros Főpolgármesteri Hivatal	A Duna House Franchise Kft. Ingatlanközvetítői/ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység nyilvántartásba való bejegyzése
8.	Üzletszerű ingatlanközvetítői névjegyzékbe vétel	Budapesti Főváros Főpolgármesteri Hivatal	A Duna House Ingatlan Értébecslő Kft. Ingatlanközvetítői/ingatlanvagyon-értékelő és tevékenység nyilvántartásba való bejegyzése
9.	Üzletszerű ingatlanközvetítői névjegyzékbe vétel	Budapesti Főváros Főpolgármesteri Hivatal	A REIF 2000 Kft. Ingatlanközvetítői/ingatlanvagyon-értékelő és tevékenység nyilvántartásba való bejegyzése
10.	Üzletszerű ingatlanközvetítői névjegyzékbe vétel	Budapesti Főváros Főpolgármesteri Hivatal	A Superior Real Estate Kft. Ingatlanközvetítői/ingatlanvagyon-értékelő és tevékenység nyilvántartásba való bejegyzése

Forrás: DH Csoport

7.4 Környezetvédelmi és biztonságtechnikai kérdések

A Társaság nem végez környezetvédelmi szempontból kockázatos tevékenységet.

7.5 Befektetések és beruházások

A Cégcsoport által 2012. január 1. és 2015. június 30. között Magyarországon eszközölt tárgyi eszközbe és immateriális javakba történő befektetések és beruházások, valamint azok finanszírozására felvett banki hitel összegét az alábbi táblázat tartalmazza. A Cégcsoport nem hajtott végre külföldi befektetést vagy beruházást.

17. táblázat – Tárgyi eszközbe és immateriális javakba történő befektetések és beruházások

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése - ingatlanok	9	11	549	0	296
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése - egyéb	43	56	17	19	26
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése - összesen	52	67	566	19	322
Banki hitel felvétel	-	-	256	-	71

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 Társaságnak az 15.2.6. fejezetben bemutatott Cseh Operációt érintő adásvételi szerződésen, amelynek finanszírozását az 5.12. fejezetben bemutatottak szerint az Új Részvények bevételeiből fogja biztosítani a Kibocsátó, valamint az 9.2.5. fejezetben bemutatott folyamatban lévő ingatlan-tranzakciókon 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 Magyarországon jelentős területi lefedettséget ért el, franchise iroda hálózata jelenleg 127 irodával (amely magában foglalja a Duna House és Smart Ingatlan irodákat) 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 40 értékesítő végez ingatlanközvetítést. A Cseh Operáció jelenleg nem a Kibocsátó tulajdona, de a Tájékoztató 5.12. fejezetében bemutatott módon a Részvények tőzsdei kereskedése megkezdésének hatályával a Társaság irányítása alá kerül.

A Tájékoztató ezen fejezete elsősorban a DH Csoport magyarországi 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 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 ingatlanközvetítőknél 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 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 közlést követő adatközlések³. A Tájékoztató időpontjában a KSH a 2014-es adatokat már lezárta, így azok véglegesnek tekinthetően, viszont a 2015 első negyedévére 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 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 hasonlíthatóak össze. Jelen Tájékoztató ezeket az adatok nem mutatja be és nem használja fel ezért azokért a Felelősségvállaló Személyeket semmilyen felelősség nem terheli.

³ Egy példa: a KSH a 2014 harmadik negyedévére 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 adathoz, míg a júliusban közzétett adat további 7%-os emelkedést mutatott az áprilishoz képest.

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.

18. táblázat – Tranzakciós összérték

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Tranzakciószám–használt (db)	184 767	139 999	82 876	85 486	83 862	83 323	86 418	110 480
Tranzakciószám–új (db)	6 403	14 098	8 261	4 785	3 868	2 634	2 295	3 309
Egy lakás átlagos ára –használt (millió Ft)	11,5	10,8	10,1	10,7	10,2	9,9	9,7	10,3
Egy lakás átlagos ára –új (millió Ft)	16,4	16,9	16,9	16,4	15,7	15,8	16,1	17,0
Tranzakciós összérték –használt (milliárd Ft)	2 125	1 512	837	915	855	825	838	1 138
Tranzakciós összérték –új (milliárd Ft)	105	238	140	78	61	42	37	56
Tranzakciós összérték –összesen (milliárd Ft)	2 230	1 750	977	993	916	867	875	1 194
Változás - Tranzakciós összérték–összesen		-22%	-44%	2%	-8%	-5%	1%	36%

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 emelkedett, de a 2014-es érték még így is csak 54%-a a 2007-ben tapasztalt értéknek.

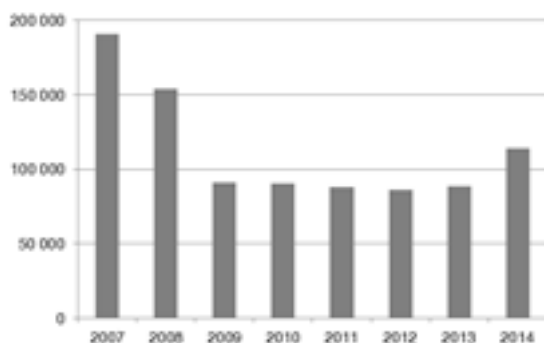
A DH Csoport piaci jelenléte elsősorban Budapesten és a vidéki nagyvárosokban erős. Mivel egy lakás átlagos ára a budapesti használt lakás piacon 2014-ben 41%-kal magasabb volt, mint az országos átlag, ezért a Cégcsoport által közvetített lakások átlagos ára is meghaladja az országos átlagot.

A teljes tranzakciószámon 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 Lakáspiaci tranzakciószám

Az alábbiakban a lakáspiaci tranzakciószám alakulásának bemutatása található.

6. ábra – Éves lakáspiaci tranzakciószám (db)



Forrás: Kibocsátó által készített ábra KSH adatok alapján

19. táblázat – Éves lakáspiaci tranzakciószám

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

Forrás: KSH

20. táblázat – Negyedéves lakáspiaci tranzakciószám

db	2012. 1. n.év	2012. 2. n.év	2012. 3. n.év	2012. 4. n.év	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
Használt lakás	22 678	21 323	20 739	18 583	18 055	23 348	24 098	20 917	24 608	29 823	30 220	25 829
Új lakás	825	680	619	510	547	700	598	450	798	932	862	717
Összesen	23 503	22 003	21 358	19 093	18 602	24 048	24 696	21 367	25 406	30 755	31 082	26 546
Változás – év/év	21%	-2%	-5%	-18%	-21%	9%	16%	12%	37%	28%	26%	24%

Megjegyzés: 2015 első negyedévében a teljes lakáspiaci tranzakciószám 18 722 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 csúc, 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 8.2. 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 8.2.1 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 negyedévtől 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 csökkenése, a javuló általános gazdasági hangulat valamint a válság éveiben elhalasztott lakásvásárlások pótlásának megkezdése.

Magyarország kormánya az új lakás építéseket és a családok lakáshoz jutását elősegítendő megváltoztatta a korábbi otthonteremtési politikáját megalkotva a Családok Otthonteremtési 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, a lakás alapterületétől és energiaminőségétől

függően részesülhetnek a családok 500 ezer és 3 250 ezer Ft-os támogatásban.⁴ A CSOK várhatóan pozitív hatással lesz a lakáspiaci tranzakciószám jövőbeni alakulására.

Éven belüli ciklikusságot tekintve elmondható, hogy tranzakciószám tekintetében az év első és utolsó negyedéve általában gyengébb, míg a második és harmadik negyedéve általában erősebb.

8.1.2 Lakásárak alakulása

A tranzakciószám csökkenésével egyidőben a lakásárak is csökkentek, bár a tranzakciószámnál lényegesen kisebb ütemben.

21. táblázat – Egy lakás átlagos ára és lakáspiaci nominális valamint reál árindex - évenként (2007=100)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Egy lakás átlagos ára - használt (millió Ft)	11,5	10,8	10,1	10,7	10,2	9,9	9,7	10,3
Egy lakás átlagos ára - új (millió Ft)	16,4	16,9	16,9	16,4	15,7	15,8	16,1	17,0
Nominális lakásárindex - Használt lakás	100,0	102,4	96,6	94,8	91,6	87,9	85,4	89,0
Nominális lakásárindex - Új lakás	100,0	102,2	99,0	93,9	90,8	90,7	91,7	95,6
Nominális lakásárindex - Együttesen	100,0	102,4	96,9	94,8	91,5	88,0	85,6	89,2
Reál lakásárindex - Együttesen	100,0	96,9	88,2	83,1	77,3	70,1	66,6	68,9

Megjegyzés: Az lakásárindex együttesen változása a használt és új lakások lakásárindex változásának tranzakciószámmal törtéző súlyozásával adódik.

Az egy lakás átlagos ára mutató tranzakciók alapján számolt átlagára, míg a lakásárindex egy modellezett lakás áralakulását mutatja be.

Forrás: KSH (a reál árindex kivételével az összes adat), Eurostat (reál árindex) valamint a Kibocsátó saját számítása KSH ill. Eurostat adatok alapján

22. táblázat – Lakáspiaci nominális árindex – negyedévenként (2012Q1=100)

2012Q1 =100	2012. 1. n.év	2012. 2. n.év	2012. 3. n.év	2012. 4. n.év	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*
Használt lakás	100,0	96,4	95,4	93,6	93,8	94,0	94,1	92,7	94,6	96,5	98,4	100,8	105,2
Új lakás	100,0	98,9	100,5	98,6	99,3	100,7	100,7	101,5	102,4	106,8	105,8	104,3	108,0
Együttesen	100,0	96,4	95,6	93,7	93,9	94,2	94,2	92,9	94,8	96,8	98,6	100,9	105,3

Megjegyzés: az együttesen változás a használt és új lakások árindex változásának tranzakciószámmal törtéző súlyozásával adódik.

** Előzetes adatok*

Forrás: KSH, saját számítás KSH adatok alapján

A lakáspiaci árak nominálisan 2008-ban érték el a történelmi csúcspontjukat. Ettől az évtől a nominális árak egészen 2013-ig csökkentek, ekkor 14%-kal voltak alacsonyabbak a 2007-as átlagos árszintnél. 2014 folyamán az árak már folyamatos emelkedést mutattak, melynek eredményeként az előző év átlagos szintjénél 4,2%-kal

⁴ További részletekért lásd a következő jogszabályokat: 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, 331/2014. (XII. 18.) Korm. rendelet

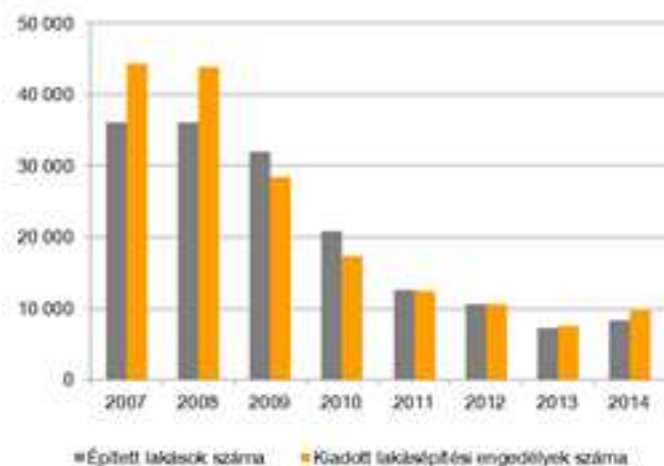
voltak magasabban. 2014-ben a lakáspiaci nominális árindex még mindig 13%-kal alacsonyabb volt a 2008-ban tapasztalható árindexnél. 2015 első negyedévében az árindex jelentős - a KSH előzetes adatai alapján a megelőző negyedévhez képest 4,4%-os - emelkedése volt tapasztalható.

A reál lakásárindex a 2007-2013 időszakban folyamatos, intenzív csökkenést mutatott. 2013-ban a reál lakáspiaci árak 37%-kal voltak alacsonyabbak, mint 2007-ben. 2014-ben a nominális lakáspiaci árindexhez hasonlóan a reál árindex is növekedést mutatott – a megelőző évhez képest 3,5%-kal növekedett ebben az évben.

8.1.3 Lakóingatlan fejlesztés

A DH Csoport ingatlanközvetítési tevékenységére jelentős hatással van az új lakóingatlan piac alakulása. Az alábbiakban az épített lakások és kiadott lakásépítési engedélyek alakulásának éves és negyedéves bemutatása található.

7. ábra – Épített lakások és kiadott lakásépítési engedélyek száma – éves



Forrás: KSH

23. táblázat – Épített lakások és kiadott lakásépítési engedélyek száma – éves

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

Forrás: KSH

24. 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
Épített lakások száma	1 123	1 557	1 397	3 216	1 683	1 597	1 864	3 214	1 572	1 511
Változás - év/év	-54%	-23%	-32%	-21%	50%	3%	33%	0%	-7%	-5%
Kiadott lakásépítési engedélyek száma	1 383	2 018	1 926	2 209	1 654	2 355	2 938	2 686	2 381	3 200
Változás - év/év	-36%	-26%	-34%	-21%	20%	17%	53%	22%	44%	36%

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 óta mind az épített lakások, mind a kiadott lakásépítési engedélyek számának jelentős évről évre történő csökkenése figyelhető meg. 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 lakásárak 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. 2014-ben a saját használatra épített lakások száma 2013-hoz képest 19%-kal, míg az értékesítési célból épített lakások száma csupán 8%-kal emelkedett. 2015 első két negyedévében a kiadott lakásépítési engedélyek számának jelentős növekedése, míg az épített lakások számának enyhe csökkenése tapasztalható az előző év azonos időszakához mérve.

A korábbi fejezetekben már leírt lakáspiaci élénkülés (keresleti élénkülés és árnövekedés), a finanszírozási lehetőségek bővülése, a kedvező kormányzati intézkedések (lásd CSOK), 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. Ez megerősíti a kiadott lakásépítési engedélyek számának jelentős emelkedése, amely mutató egyfajta előrejelzést ad a lakásépítések várható alakulása tekintetében.

8.1.4 Ingatlanközvetítőken keresztül bonyolított tranzakciók aránya és a jutalékszint a használt lakóingatlan piacon

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

Az ingatlanközvetítőken 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 ingatlanközvetítő 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 ingatlanközvetítő 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.

8.1.5 A DH Csoport 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.

25. táblázat – Az öt legnagyobb magyar ingatlanközvetítő - irodaszám alapján, 2015. szeptember 10.

Név	Irodák száma
Duna House+Smart	126
Otthon Centrum	110
GDN Hálózat	76
OTP Ingatlanpont	53
Balla Ingatlan Hálózat	40

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 2015. szeptember 10. napján publikált adatok

A közvetlen versenytársakon túl részben helyettesítő szolgáltatásnak tekinthetők a vezető ingatlanportálok (pl. otthonterkep.hu, ingatlanbazar.hu, ingatlan.com stb.) is.

8.1.6 Regionális ingatlanpiaci kitekintés

Egyes európai országok lakáspiaci reál árindexét a lenti táblát mutatja be.

26. táblázat – Egyes környező országok lakáspiaci reál árindexe (2008 = 100)

	2007	2008	2009	2010	2011	1. 2012	2. 2013	3. 2014
Magyarország	103	100	91	86	80	72	69	71
Ausztria	101	100	103	108	111	117	120	122
Németország	100	100	101	100	102	104	106	107
Csehország	93	100	95	93	92	88	88	89
Horvátország	102	100	93	84	79	78	64	62
Románia*		100	73	63	52	46	45	43
Szlovénia	99	100	90	89	89	82	77	72
Szlovákia	89	100	87	83	79	74	74	75

Megjegyzés: A KSH és az Eurostat által publikált árindex közötti különbség oka a két intézet által használt módszertan különbözőségéből adódik.

** Románia esetén nem áll rendelkezésre 2007-es adat*

Forrás: Eurostat

Egyes környező országok átlagos lakáspiaci reál árindexét vizsgálva megállapítható, hogy a magyar árindexnél 2014-ben egyedül a horvát és a román árindex volt alacsonyabb, míg az osztrák, német, cseh lényegesen, a szlovén és szlovák árindex valamelyest magasabb volt. A vizsgált országok közül kiemelkedően nagy lakásár-emelkedés volt tapasztalható Ausztriában és Németországban, ahol a 2014-es árindex 2008-hoz képest 22 illetve 7%-kal volt magasabb.

8.2 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.

8.2.1 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 személtetése céljából a hitelállomány alakulása is bemutatásra kerül a lentiekben.

27. táblázat – Lakáshitel állomány és új lakáshitel folyósítás

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

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

28. táblázat – Lakáshitel állomány devizánkénti megoszlása

milliárd Ft	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Forint alapú lakáshitel állomány	1 650	1 510	1 457	1 466	1 467	1 507	1 476	1 517
Deviza alapú lakáshitel állomány	1 459	2 365	2 463	2 818	2 644	1 903	1 757	1 736
Deviza alapú aránya	47%	61%	63%	66%	64%	56%	54%	53%

Forrás: KSH, MNB

29. táblázat – Lakáshitel állomány és állományváltozás

milliárd Ft	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
Lakáshitel folyósítás	27	39	46	45	37	56	73	68	56	78
Változás - év/év	-76%	9%	21%	49%	35%	46%	59%	51%	54%	38%
Lakáshitel törlesztés	-68	-76	-78	-75	-80	-82	-85	-88	-280	-101
Egyéb állományváltozás	62	-97	22	-24	74	11	13	23	-6	-5
Lakáshitel állomány	3 430	3 296	3 286	3 232	3 263	3 248	3 249	3 252	3 022	2 995
Változás - év/év	-4.6%	-6.0%	-3.8%	-5.2%	-4.9%	-1.5%	-1.1%	0.6%	-7.4%	-7.8%

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 továbbemelkedett, 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 49%-kal több új lakáshitelt folyósítottak a bankok a 2013-as folyósított állományhoz képest. A folyósított hitelállomány jelentős növekedését támogatja a banki hitelezési politika lazulása, a lakosság fogyasztási és beruházási aktivitása valamint a hitelköltségek jelentős csökkenése. Mivel az elmúlt években deviza alapú lakáshitel folyósítás csak elhanyagolható összegben történik, ezért a deviza alapú lakáshitelek állománya a teljes lakáshitel állományhoz viszonyítva jelentősen csökkent – 2014. év végén elérte az 53%-ot.

2014 folyamán a lakáshitelezés szempontjából is 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

⁵ További részletekért lásd a következő jogszabályokat: 1996. évi CXII. törvény, 2011. évi CXXI. törvény

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 túlfizetést⁶. Az intézkedés hatására a 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 szerződéskötéskori kamatszintre, valamint 2016. április 30-ig a pénzüzeteknek nem lesz joguk egyoldalú kamat-, költség- vagy díjemelésre⁷.

Szintén 2014-ben született meg a devizahitelek forintosításának szabályozása. A rendelkezés értelmében a deviza alapú lakáshiteleket a bankoknak meghatározott árfolyamon át kell váltaniuk forint alapú hitellé 2015 első negyedévében. Bizonyos feltételek teljesülése esetén az ügyfél kérelmezheti, hogy devizahitelét a bank ne váltsa át. A forintosítás lehetőséget teremt a bankok számára a konkurens bankok által nyújtott hitelek refinanszírozására és ezzel új ügyfelek szerzésére. Mint ahogyan a kedvezményes végtörlesztésnél, a forintosításnál is csak ingyen nyújthatják szolgáltatásaikat a pénzügyi közvetítők.⁸

2014 folyamán született továbbá az MNB által jogszabályban rögzített adósságfék 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.

A fenti intézkedések jelentős adminisztratív munkaterhet jelentettek a bankok számára a 2014-es év folyamán. Ezen többlet teher ellenére tudott a folyósított lakáshitel volumen 2013-ról 2014-re 55%-kal emelkedni, majd 2015 első és második negyedévében a megelőző év azonos időszakához képest 54%-kal valamint 38%-kal bővülni.

Lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatója

Az alábbiakban bemutatásra kerül az újonnan folyósított lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatójának múltbeli alakulását.

30. táblázat – Új lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatója

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Átlagos hitelköltség mutató	13.2%	14.6%	10.5%	10.5%	11.9%	9.8%	7.3%

⁶ További részletekért lásd a következő jogszabályokat: 2014. évi XXXVIII. törvény, 2014. évi XL. törvény

⁷ További részletekért lásd a következő jogszabályokat: 2014. évi XXXVIII. törvény, 2014. évi XL. törvény

⁸ További részletekért lásd a következő jogszabályokat: 2014. évi LXXXVII. 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 LXXXVIII. törvény

Forrás: MNB

31. táblázat – Új lakáshitelek átlagos hitelköltség mutatója

	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
Átlagos hitelköltség mutató	10.5%	9.9%	9.4%	8.7%	8.0%	7.6%	7.0%	6.7%	6.4%	6.1%

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 2015 második negyedévében a hitelköltség mutató 6,1%-ra csökkent. A hitelköltségek jelentős csökkenése kedvez az új hitel felvételi kedvnek.

8.2.2 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 Cégcsoport menedzsmentjének véleménye szerint amennyiben a bankok fiókhálózatának csökkenése a jövőben tovább folytatódik, annak vélhetően pozitív hatása lehet a hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitel folyósítások arányára.

A jelenlegi szokásos piaci szerzési jutalékszint pedig 2,5% és 3,5% között van a menedzsment becslése szerint.

8.2.3 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.

8.3 Ingatlan befektetések

Az lakóingatlan befektetési piac alakulásának elemzéséhez a Cégcsoport menedzsmentjének véleménye szerint a legfontosabb az árak és a bérleti hozamok vizsgálata.

A lakáspiacei árak alakulása a 8.1.2. 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 6-9% között lehet, ugyanakkor jelentős eltérés lehet az egyes - lokáció, méret, minőség szerinti - részpiacokon elérhető hozamokban. A bérbeadási hozamszint mellett a befektetés

megetérülését nagymértékben befolyásolhatja az ingatlanárak emelkedése.

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 2014. december 31. napjával végződő üzleti évére vonatkozó, IFRS szerint elkészített, konszolidált auditált Éves Beszámolóján (2013. december 31. és 2012. december 31. napjával végződő összehasonlító időszakokkal), valamint 2015 első félévére vonatkozó konszolidált auditált Féléves Beszámolóján, valamint a Társaság vezetői információs rendszeréből származó nem auditált adatokon alapul. A jelen Tájékoztatóban megjelenő legfrissebb auditált pénzügyi információk dátuma 2015. június 30.

A Tájékoztató jelen fejezetét a Tájékoztató 1-2. számú mellékleteiben található beszámolókkal 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 DH Csoport üzleti tevékenysége”, a 15. „Lényeges szerződések” és a 16. „Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek” című fejezeteiben foglalt információkkal.

9.1 A DH Csoport eredményességének áttekintése

32. táblázat – Összevont eredménykimutatás

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Bevételek összesen	1 650	2 066	2 393	1 081	1 393
Ráfordítások összesen	1 205	1 478	1 564	737	873
Értékcsökkenés és értékvesztés	71	51	41	21	35
Működési eredmény	374	538	788	324	485
Pénzügyi műveletek eredménye	45	21	48	12	10
Adózás előtti eredmény	419	559	836	336	495
Adófizetési kötelezettség összesen	59	72	101	44	73
Adózott eredmény	360	487	735	292	422
<i>Működési eredmény hányad</i>	23%	32%	34%	32%	36%

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

33. táblázat – Összevont mérleg

millió Ft	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.
Befektetett eszközök	549	311	820	1 139
Forgóeszközök	457	600	885	625
Aktív időbeli elhatárolások	139	229	299	438
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 145	1 141	2 004	2 202
Saját tőke	764	666	1 119	1 119
Kötelezettségek	206	279	694	861
Passzív időbeli elhatárolások	174	195	191	222
FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 145	1 141	2 004	2 202

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 9.3-9.6 fejezetei ismertetik részletesen.

A nehéz piaci körülmények ellenére a DH Csoport 2012-2014 között jelentősen – éves átlagos 19%-kal – tudta növelni árbevételét. A DH Csoport árbevétele 2015 első félévében 34%-kal volt magasabb, mint a megelőző év azonos időszakában. Az árbevétel növekedésével párhuzamosan a DH Csoport jövedelemtermelő képessége is nőtt – az árbevétel arányos működési eredmény hányad ugyanezen időszak alatt 23%-ról 34%-ra, majd 36%-ra emelkedett. A Társaság adózott eredménye a 2012-2014 közötti időszakban 360 millió Ft-ról 735 millió Ft-ra emelkedett. A 2015 első félévében megtermelt adózott eredmény 422 millió Ft volt, amely 45%-os emelkedést jelent 2014 első félévéhez képest.

9.2 A DH Csoport üzletágainak eredményessége

34. táblázat – Szegmensek eredménykimutatása - 2014

millió Ft	Franchise	Saját iroda üzemeltetés	Pénzügyi termékek közvetítése	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált
Értékesítés nettó árbevétele	729	620	961	193	7	-223	2 287
Közvetlen költségek	59	258	530	72	0	56	976
Bruttó fedezet	670	362	431	121	6	-279	1 311
Közvetett működési költségek	416	196	89	64	3	-286	482
Értécsökkenés és értékvesztés	25	7	3	1	0	6	41
Működési eredmény	230	159	339	56	3	2	788
<i>Fedezeti hányad</i>	<i>92%</i>	<i>58%</i>	<i>45%</i>	<i>63%</i>	<i>95%</i>		<i>57%</i>
<i>Működési eredmény hányad</i>	<i>31%</i>	<i>26%</i>	<i>35%</i>	<i>29%</i>	<i>38%</i>		<i>34%</i>

Forrás: a DH Csoport auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A DH Csoport tevékenységei mentén öt 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 2015. június 30-án összesen 73 Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő független franchise partnerrel rendelkezett, akik összesen 108 irodát üzemeltettek, illetve a DH Csoport további 20 saját üzemeltetésű irodát működtetett. Ezzel a DH Csoport Magyarország 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) 29%-át adta 2014-ben.

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 2015. június 30-án összesen 18 irodát működtetett Duna House és 2 irodát Smart Ingatlan márkanevek alatt, főként Budapesten és környékén. A saját iroda szegmens teljes árbevételéhez (kiszűrések előtt) való hozzájárulása 25% volt 2014-ben.

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-takarékosági 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 2014-es teljes árbevétel (kiszűrések előtt) 38%-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 pénzügyi intézetek és más piaci szereplők részére készít és közvetít ingatlan értékbecslési szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó ügyfelei részére Home Management márkanév alatt ingatlankezelési tevékenységet is végez. 2014-ben a kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele (kiszűrések előtt) a teljes árbevétel 8%-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** az eddigieknél nagyobb hangsúlyt fog kapni. 2014-ben ez a szegmens az teljes árbevételhez csak elhanyagolható mértékben járult hozzá.

A Cégcsoport „Egyéb és kiszűrések” tételek között a szegmensek közötti valamint a központi operáció által nyújtott és a szegmenseknek továbbszámlázott tételek kerülnek kiszűrésre.

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 9.2.1-9.2.4. fejezetekben.

9.2.1 Franchise szegmens

A DH Csoport ingatlanközvetítő franchise tevékenységét a Duna House Franchise Kft. és a Smart Ingatlan Kft. végzi. A Cégcsoport Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata, mely elsősorban új és használt lakóingatlanok értékesítését végzi, emellett lakóingatlan bérbeadással és kereskedelmi ingatlanok közvetítésével is foglalkozik. A franchise szegmens a 2014-es pénzügyi számok alapján a cégcsoport teljes árbevételének 29%-át adta, ezzel a pénzügyi termékek közvetítése szegmenst után a második legnagyobb árbevétellel rendelkező szegmens.

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.

35. táblázat – Franchise szegmens eredménykimutatása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Értékesítés nettó árbevétele	561	606	729	360	432
Közvetlen költségek	81	62	59	36	43
Bruttó fedezet	480	544	670	324	389
Közvetett működési költségek	276	348	416	179	287
Értékcsökkenés és értékvesztés	35	24	25	11	17
Működési eredmény	169	172	230	134	84
<i>Fedezeti hányad</i>	86%	90%	92%	90%	90%
<i>Működési eredmény hányad</i>	30%	28%	31%	37%	19%

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

36. táblázat – Franchise szegmens bevételeinek megbontása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Belépési díj	68	70	81	44	38
Fizetett folyamatos díj	383	433	524	247	315
Egyéb árbevétel	110	103	124	70	79
Nettó árbevétel	561	606	729	360	432
Egyéb bevétel	20	12	22	16	7

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai

37. táblázat – A folyamatos díj levezetése

	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Eladott ingatlanok száma (db)	7 262	7 612	9 472	4 402	5 229
Összes eladásból származó irodajutalék (millió Ft)	3 093	3 354	4 546	2 087	2 774
Összes kiadásból származó irodajutalék (millió Ft)	201	188	158	81	59
Összes irodajutalék (millió Ft)	3 294	3 542	4 704	2 168	2 833
Összes folyamatos díj (%)	12%	12%	11%	11%	11%
Összes folyamatos díj (millió Ft)	383	433	524	247	315

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai és menedzsment kimutatásai

A **belépési díjat** a franchise partner a DH Csoport hálózatba történő belépéskor illetve a franchise szerződés lejártát követően, a szerződés meghosszabbításakor fizeti meg. Ezt a díjat a DH Csoport elhatárolja és a szerződés futamideje alatt időarányosan oldja fel. A belépési díjból származó bevétel 2012-2014 között a franchise szegmens teljes árbevételének 11-12%-át tette ki, amely arány 2015 első félévében 9%-ra esett vissza a forgalom arányos árbevételek növekedése következtében.

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 2012-2014 időszak alatt a Cégcsoport által közvetített ingatlanok számának növekedési üteme magasabb volt, mint az országos tranzakciószám növekedési üteme. Az éves átlagos növekedés a Cégcsoport franchise hálózatai által generált irodajutalékok esetén 20%, míg az országos tranzakciós összérték növekedési üteme 17% volt – a lakáspiaci trendekkel kapcsolatos részleteket lásd a 8.1. fejezetben. Az értékesített ingatlanok átlagára és az átlagos jutalékszint is némi emelkedést mutatott, ezért az irodák által generált teljes eladásból származó jutaléktömeg jelentősen – 2012-2014 között éves átlagos 21%-kal, majd 2015 első félévében a megelőző év azonos időszakához képest 31%-kal - tudott növekedni. A folyamatos díj százalékos mértéke az irodák által generált jutalék 10%-a - de irodánként¹¹ jellemzően minimum 1 100 eurónak megfelelő forintösszeg -, amely 8%-nyi franchise és szolgáltatási díjből és 2%-os marketing hozzájárulásból áll. Az alkalmazott minimum díjak miatt a folyamatos díjak tényleges szintje meghaladja a 10%-ot. A folyamatos díjakból származó bevétel 2012-2014 között a franchise szegmens teljes árbevételének 67-72%-át tette ki és jelentősen - 2012-2014 között éves átlagos 17%-kal – tudott növekedni. 2015 első félévében a szegmens teljes árbevételének 73%-át tette ki a folyamatos díjból származó bevétel és 28%-kal emelkedett a megelőző év azonos időszakához képest.

2012-2014 folyamán a franchise szegmens teljes árbevételének 17-20%-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 2014-ben az IMR franchise díj (11 millió Ft), amelyet a DH Csoport az IMR partnerek után kap közös ingatlanértékesítésekhez kapcsolódóan.

Az egyéb bevételek között 2014-ben nyilvántartott 22 millió Ft-os tétel közel több mint fele értékvesztés visszaírásához kapcsolódik.

Költségek

38. táblázat – Franchise szegmens költségeinek megbontása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Továbbszámlázott szolgáltatások költségei	72	55	51	32	37
Egyéb közvetlen költségek	10	7	8	4	6
Közvetlen költségek	81	62	59	36	43
Közvetett költségek	295	360	437	195	294
Összes költségek	377	422	496	231	338

Megjegyzés: az 34. 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 2012-es 81 millió Ft-ról 2014-re 59 millió Ft-ra csökkent. 2015 első félévében a közvetlen költségek szintje 43 millió Ft-ra emelkedett a 2014 első félévében realizált 36 millió Ft-hoz képest. A közvetlen költségek meghatározó költségeleme a jutalék költség, illetve az értékesítés támogató és marketing eszközök beszerzéséhez kapcsolódó költség. Utóbbi két költségelem

¹¹ Ide nem értve az alirodákat.

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 2012-2014-es időszak alatt 295 millió Ft-ról 437 millió Ft-ra emelkedett, majd a 2014 első félévi 195 millió Ft-os szintről 2015 első félévére 294 millió Ft-ra nőtt. A közvetett költségek közül 2014-ben a legmeghatározóbbak a személyi költségek - melynek összege 2014-ben 96 millió Ft volt - valamint a marketinghez és különböző tanácsadói szolgáltatásokhoz kapcsolódó költségek voltak. A közvetett költségek jelentős emelkedéséhez legnagyobb részben a személyi költségek emelkedése járult hozzá a 2012-2014-es időszak alatt. 2013-tól évente 5% körüli béremelést hajtott végre a Cégcsoport. 2015 első féléve során a megemelkedett közvetett költség szint oka az előbbi költségek további emelkedésén túl, hogy a Kibocsátáshoz tartozó 43 millió Ft tanácsadói díj is 70%-ban ebben a szegmensben került elszámolásra, a DH Csoport a korábbi éveknél nagyobb összeget fordított marketing célokra, valamint a Smart franchise hálózat beindításával kapcsolatban további bérleti díj és személyi költségek merültek fel.

Eredményesség

A piaci trendnél kedvezőbben alakult a DH Csoport hálózata által közvetített ingatlan eladások száma. Ennek következtében a szegmens árbevétele jelentős bővülést mutatott a 2012-2014-es időszakban, amely bővülés 2015 első félévében is fennmaradt. A 2012-es 561 millió Ft-os árbevétel szint 2014-re 729 millió Ft-ra emelkedett, amely 14%-os átlagos éves növekedési ütemet jelent. 2015 első félévében 432 millió Ft-os árbevételt ért el a DH Csoport franchise üzletága, amely a megelőző év azonos időszakához viszonyítva 20%-os növekedést jelent. Az árbevétel arányos költségszint 2013-as enyhe emelkedése következtében az árbevétel arányos működési eredmény hányad enyhén csökkent, majd 2014-ben újból elérte a 2012-es szintet. 2014-ben a szegmens 31%-os árbevétel arányos működési eredmény hányadot ért el. A Kibocsátáshoz valamint Smart Ingatlan elindításához kapcsolódó közvetett működési költségek jelentős emelkedése következtében 2015 első félévében az árbevétel arányos működési eredmény hányad 19%-ra mérséklődött.

9.2.2 Saját iroda üzemeltetés szegmens

A DH Csoport saját üzemeltetésű franchise irodákkal is rendelkezik. A Cégcsoport 2015. szeptember 30-án összesen 19 saját irodát működtetett és közel 220 Értékesítővel rendelkezett. A saját üzemeltetésű irodák működésüket és díjazásukat tekintve teljesen azonosak a franchise partnerek által üzemeltetett társaikkal. A saját iroda üzemeltetés szegmens a 2014-es pénzügyi számok alapján a Cégcsoport teljes árbevételének 25%-át adta, ezzel a pénzügyi termékek közvetítése és a franchise szegmens után a harmadik legtöbb árbevételt generáló szegmens volt.

A 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 franchis partner által vevőközvetítésért fizetett díjból.

39. táblázat – Saját iroda üzemeltetés szegmens eredménykimutatása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Értékesítés nettó árbevétele	489	469	620	269	377
Közvetlen költségek	196	199	258	114	136
Bruttó fedezet	292	271	362	155	240
Közvetett működési költségek	236	205	196	103	124
Értékcsökkenés és értékvesztés	7	4	7	4	3
Működési eredmény	50	62	159	49	114
<i>Fedezeti hányad</i>	<i>60%</i>	<i>58%</i>	<i>58%</i>	<i>58%</i>	<i>64%</i>
<i>Működési eredmény hányad</i>	<i>10%</i>	<i>13%</i>	<i>26%</i>	<i>18%</i>	<i>30%</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

40. táblázat – A saját iroda üzemeltetés szegmens irodajutaléka és az irodák száma

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Irodajutalék*	691	709	864	398	547
Bruttó fedezet	292	271	362	155	240
Bruttó fedezet / irodajutalék	42%	38%	42%	39%	44%
Saját üzemeltetésű irodák száma az időszak végén	17	18	17	18	20

* 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.

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai és menedzsment kimutatásai

41. táblázat – A saját iroda üzemeltetés szegmens bevételeinek megbontása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Jutalékbevételek	386	402	568	247	338
Egyéb	103	67	52	22	39
Nettó árbevétel	489	469	620	269	377
Egyéb bevétel	9	7	14	0	5

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai

A bevételek meghatározó részét a jutalékbevételek teszik ki. Ennek összege 2014-ben 568 millió Ft volt, amely a teljes szegmens árbevételének 92%-a. A 2012-2014-es időszakban a jutalék bevételek jelentős, éves átlagos 21%-os növekedést produkáltak, amely meghaladja az azonos időszak piaci növekedését. Ugyanezen bevétel sor 2015 első félévében 37%-kal tudott emelkedni a megelőző év azonos időszakához viszonyítva, meghaladva a franchise szegmens bővülését. Az intenzív emelkedés oka, hogy a saját iroda üzemeltetés szegmens irodái Budapesten találhatóak és a kedvező ingatlanpiaci folyamatok elsőként Budapesten éreztették hatásukat, és valamint egy 2013-ben bekövetkezett vezetőváltás következtében a szegmens nagyobb vezetői figyelmet kapott.

A szegmens és a hozzá tartozó Értékesítők által generált irodajutalék a szegmens árbevételével szorosan együtt mozogva 2012-2014 között éves átlagos 12%-os növekedést ért el, majd 2015 első félévében 37%-os emelkedést produkált a megelőző év azonos időszakához viszonyítva.

Költségek

42. táblázat – A saját iroda üzemeltetés szegmens költségeinek megbontása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Ingtalan ügynöki szolgáltatás	98	102	133	54	68
Franchise és szolgáltatási díj	60	66	87	42	50
Marketing tevékenység díja	16	18	22	11	12
Egyéb közvetlen költségek	23	13	15	7	6
Közvetlen költségek	196	199	258	114	136
Közvetett költségek	245	212	210	102	129
Összes költség	442	411	468	216	265

Megjegyzés: az 38. 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 alapján

A **közvetlen költségek** közül a legjelentősebb tétel az ingatlan ügynöki szolgáltatás költsége, amely 2014-ben 133 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 2014-es évben 87 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 22 millió Ft volt 2014-ben.

A **közvetett költségek** szintje a 2012-es 245 millió Ft-ról 2014-re 210 millió Ft-ra csökkent. A 2012-2014 közötti időszak folyamán ebből minden évben az iroda bérleti díj és rezszi költség volt a legjelentősebb. A csökkenés elsődleges oka, hogy a Cégcsoport 10% körüli bérleti díj csökkentést ért el az általa bérelt irodák esetén, amelynek a teljes eredményhatása 2013-ban jelentkezett. A közvetett költségek 2015 első félévében 129 millió Ft-ra nőttek a 2014 első félévében tapasztalt 102 millió Ft-ról.

Eredményesség

A piaci trendnél lényegesen kedvezőbben alakultak a saját üzemeltetésű irodák által generált bevételek. A szegmens árbevétele jelentős bővülést produkált a 2012-2014-es időszakban. A 2012-es 489 millió Ft-os árbevétel szint 2014-re 620 millió Ft-ra emelkedett, amely 13%-os átlagos éves növekedési ütemet jelent. 2015 első félévében az árbevétel tovább bővült – 40%-kal haladta meg a megelőző év azonos időszakában tapasztalt értéket. A közvetlen költségek növekedési üteme csak enyhén haladta meg az árbevétel növekedését a 2012-2014 közötti időszakban, így a bruttó fedezet stabil volt ezen időszak alatt. 2015 első félévében, az árbevétel erős emelkedése miatt a bruttó fedezet emelkedni tudott, elérve a 64%-os szintet. Mivel a közvetett költségek szintje csökkent, ezért a szegmens működési eredmény szinten jelentős javulást produkált, 2014-re elérve a 26%-os árbevétel arányos működési eredmény hányadot. Ezek a marginok 2015 első félévében tovább emelkedtek 30%-ra.

9.2.3 Pénzügyi termékek közvetítése szegmens

A Cégcsoport pénzügyi közvetítéssel foglalkozó leányvállalatai által hitelintézetekkel és biztosítókkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vásárlásához kapcsolódóan. A DH Csoport fő fókuszja 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. 2014-ben a pénzügyi termékek közvetítése szegmens adta a DH Csoport teljes árbevételének 38%-át. Ezzel a pénzügyi termékek közvetítése szegmens a legnagyobb szegmensnek minősül.

A közvetített pénzügyi termékek után a DH Csoport egyaránt jogosult egyszeri szerzési, valamint folyamatos fenntartási, más néven speratív jutalékokra is. Emellett meghatározott teljesítménycélok elérését követően egyedi megállapodások alapján extra szerzési jutalékokra is jogosult a Cégcsoport. A jelzáloghitelek után kapott 2-4,5% szerzési alapjutalék és 0,3-1,1% fenntartási jutalék alapján a folyósított hitelösszeg adja. A speratív jutalékok 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 1,2-1,4% szerzési- valamint 0,05%-0,1% fenntartási jutalék alapján a havonta befizetett lakástakarékpénztári megtakarítás és a futamidő hosszából számított szerződéses összeg adja. A bankszámla termékeknél a jutalék alapján a megkötött szerződések száma adja. A biztosítási termékeknél a biztosítónak fizetett éves díj a jutalék alapja.

43. táblázat – Pénzügyi termékek közvetítése szegmens eredménykimutatása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Értékesítés nettó árbevétele	499	570	961	375	553
Közvetlen költségek	251	330	530	215	277
Bruttó fedezet	248	240	431	160	277
Közvetett működési költségek	70	82	89	31	54
Értékcsökkenés és értékvesztés	5	4	3	2	0
Működési eredmény	173	154	339	127	222
<i>Fedezeti hányad</i>	<i>50%</i>	<i>42%</i>	<i>45%</i>	<i>43%</i>	<i>50%</i>
<i>Működési eredmény hányad</i>	<i>35%</i>	<i>27%</i>	<i>35%</i>	<i>34%</i>	<i>40%</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

44. táblázat – Pénzügyi termékek közvetítése szegmens bevételeinek megbonthatása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Pénzügyi közvetítő tevékenység	495	566	955	372	530
Egyéb árbevétel	4	3	6	3	23
Nettó árbevétel	499	570	961	375	553
Egyéb bevétel	2	3	8	28	7

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonata

45. táblázat – Közvetített állományok

	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Közvetített hitelek száma (db)	1 635	1 984	2 973	1 293	1 441
Közvetített hitelek értéke (mrd Ft)	8,6	11,1	18,2	7,6	9,4
Közvetített lakás elő-takarékosági számlák száma (db)	1 307	1 063	1 580	665	1 158
Közvetített lakás elő-takarékosági számlák értéke (mrd Ft)	4,3	3,7	5,3	2,2	3,9

Forrás: a DH Csoport nem auditált menedzsment kimutatásai

A DH Csoport a közvetített hitelek volumene tekintetében lényegesen meghaladta a teljes lakáshitel piac 2012-2014 közötti időszakban tapasztalható növekedését. Míg a teljes piac 2013-ban jelentősen visszaesett a 2012-es szinthez képest, majd 2014-ben csak némileg, 7%-kal tudott a 2012-es folyósítási szint fölé emelkedni, addig a DH Csoport által közvetített hitelek volumene közel megduplázódott ezen időszak alatt többek között az üzletágak közötti keresztértékesítés erősödése következtében. 2015 első félévében a lakáshitel folyósítási piac 44%-ot emelkedett a megelőző év azonos időszakához képest (elsősorban az alacsony bázis miatt). A DH Csoport ugyanezen időszak alatt a közvetített hitelállomány tekintetében 24%-ot tudott emelkedni. (a lakáshitel piaci trendekkel kapcsolatos részleteket lásd a 8.2. fejezetben). A DH Csoport által közvetített lakáselőtakarékosági termékek („LTP”) értéke éves átlagos 11%-kal tudott növekedni a 2012-2014 közötti időszak alatt. 2015 első félévében a közvetített LTP-k értéke 77%-kal volt magasabb 2014 azonos időszakához viszonyítva, elsősorban az LTP-k értékesítéséhez kapcsolódó motivációs rendszer 2014. évi módosítása következtében.

A szegmens 2014-es 961 millió Ft-os teljes árbevételéből 940 millió Ft származott a **pénzügyi közvetítő tevékenységből**, amely a hitel, LTP és biztosítási termékek közvetítéséhez kapcsolódik. Ennek a bevételsornak a növekedése 2012-2014 között lényegesen meghaladta a Cégcsoport más szegmenseinek növekedéseit, az éves átlagos növekedése elérte a 39%-ot a vizsgált időszak alatt. Az intenzív növekedést 2015 első félévében is fennmaradt – ebben a félévben 42%-kal nőtt a pénzügyi közvetítő tevékenységből származó árbevétel a megelőző év azonos időszakához képest. A hitelkihelyezés szerint három legnagyobb partner bankhoz kapcsolódó jutalékok vizsgálata alapján elmondható, hogy 2014-ben a szegmens jutalékbevételeinek 80-90%-a hitelközvetítéshez, 8-15%-a pedig az LTP közvetítéshez kapcsolódott. A K&H, OTP, és Unicredit által fizetett jutalékbevétel 2014-ben a teljes jutalékbevétel 75%-át tette ki. A hitel közvetítésből származó jutalékbevétel 85-90%-a szerzési, míg 10-15%-a speratív jutalékhoz kapcsolódott.

A DH Csoport a bankokkal fennálló nem egységes megállapodások alapján bónusz jutalékokra jogosult, jellemzően attól a naptól kezdve, amelytől a folyósított hitelek állománya az adott évben elérte a megállapodásban szereplő limitet. Egyes banki megállapodások értelmében további limitek is meghatározásra kerültek, amelyek elérésével a bónusz jutalék szintje tovább emelkedhet. Mivel jellemzően az év elejétől számítva eltelik pár hónap a limit eléréséig, majd még néhány hónap az esetleges további limitek eléréséig, így szükségszerűen az esetleges bónusz jutalék bevétel nagyobb része az év második felében folyik be. A hitelkihelyezés szerint három legnagyobb partner bank vonatkozásában 2014 folyamán az első félévben 10 millió Ft körüli összegben, míg a második félévben 50 millió Ft körüli összegben folyt be bónusz jutalék. A 2015. évi banki jutalék-megállapodásokban a Cégcsoport már eleve

magasabb jutalékszintekben tudott megállapodni, így a Társaság menedzsmentjének várakozásai szerint 2015-ben nem lesz tapasztalható ilyen mértékű szezonális.

Költségek

46. táblázat – Pénzügyi termékek közvetítése szegmens költségeinek megbontása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Hiteltanácsadói jutalék	221	270	436	176	230
Egyéb közvetlen költségek	30	60	94	38	47
Közvetlen költségek	251	330	530	215	277
Közvetett költségek	71	85	97	59	61
Összes költség	322	415	627	274	338

Megjegyzés: az 42. 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 2014-ben felmerült 530 millió Ft **közvetlen költségekből** 436 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 az árbevétel intenzív növekedését meghaladó emelkedésének legmeghatározóbb oka, hogy 2012-ben a DH Csoport a korábbi egyszintű működési modell helyett kétszintű működési modellt vezetett be. Ennek keretében a kis létszámú hiteltanácsadói csoportok munkájának koordinálására csoportvezetők kerültek kinevezésre. A csoportvezetők számára fizetett jutalék megemelte a közvetlen költségeket. A modell váltás következtében erősödött a Cégcsoport ingatlan- és hitelközvetítési üzletágai között a keresztértékesítés, amely elsősorban a hitelkihelyezési volumenek nagyságrendi növekedésében jelent meg.

A **közvetett költségek** a vizsgált időszakban a 2012-es 71 millió Ft-os szintről 2014-re elérte a 97 millió Ft-ot. A közvetett költségek több mint felét – 2014-ben 52 millió Ft-ot - a személyi jellegű költségek teszik ki. A pénzügyi közvetítő szegmens által használt infrastruktúra nagy mértékben támaszkodik a Cégcsoport ingatlanközvetítő irodáira, ebből kifolyólag viszonylag alacsony működési költséggel rendelkezik.

Eredményesség

A pénzügyi termékek közvetítése szegmens árbevételeinek 90%-a a hitelközvetítésből származik¹². Mivel a DH Csoport a 2012-2014-es időszak alatt teljesítményben jelentősen felülmúlta a hitelpiaci trendeket, ezért a szegmens teljes árbevétele kimagasló növekedést mutatott - a 2012-es 499 millió Ft-os szintről 2014-re 961 millió Ft-ra emelkedett, amely 39%-os éves átlagos növekedést jelent. A szegmens árbevétele 2015 első félévében is jelentősen bővült – 48%-kal volt magasabb a megelőző év azonos időszakához viszonyítva. A közvetlen költségek növekedési üteme ezt 2012-2014 között némileg meghaladta, így a bruttó fedezet enyhe csökkenése tapasztalható a vizsgált időszakban. A közvetett költségek emelkedésének legfőbb oka a kétszintű modellre való áttérés. Az árbevétel nagyon intenzív emelkedése miatt 2015 első félévében a bruttó fedezet ismét emelkedni tudott, elérve az 50%-ot. A költségek szintje enyhébb ütemben növekedett, mint az árbevétel szintje,

¹² A fentebb említett három legjelentősebb banki partner számai alapján.

így a szegmens árbevétel arányos működési eredmény hányada 2014-ben a 2012-es szint körül alakult, majd 2015 első felében némileg növekedni tudott, elérve a 40%-ot.

9.2.4 Kapcsolódó szolgáltatások közvetítése szegmens

A DH Csoport kapcsolódó szolgáltatások tevékenységének elsődleges célja az ingatlan adásvétel során felmerülő szolgáltatások teljeskörű biztosítása. Ennek keretében ingatlan kezelési, energetikai tanúsítvány készítési valamint értékbecslési szolgáltatást nyújt. A kapcsolódó szolgáltatások értékesítése szegmens a 2014-es pénzügyi számok alapján a cégcsoport teljes árbevételének 8%-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 **értékbecslési 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.

47. táblázat – Kapcsolódó szolgáltatások közvetítése szegmens eredménykimutatása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Értékesítés nettó árbevétele	157	161	193	77	94
Közvetlen költségek	51	50	72	26	36
Bruttó fedezet	106	111	121	52	58
Közvetett működési költségek	100	70	64	30	33
Értékcsökkenés és értékvesztés	10	2	1	1	1
Működési eredmény	-3	39	56	22	24
<i>Fedezeti hányad</i>	68%	69%	63%	67%	61%
<i>Működési eredmény hányad</i>	-2%	24%	29%	28%	25%

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

48. táblázat – Kapcsolódó szolgáltatások közvetítése szegmens bevételeinek megbontása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Ingatlan kezelés	71	66	85	34	41
Energetikai tanúsítvány	28	51	56	23	27
Értékbecslés	58	44	52	20	26
Nettó árbevétel	157	161	193	77	94
Egyéb bevétel	6	2	2	1	1

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonata

49. táblázat – Kapcsolódó szolgáltatások közvetítése szegmens értékesítési statisztikái

	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Kezelt ingatlanok kiadottsága (hónap)	2 058	2 283	2 575	1 235	1 429
Elkészített energetikai tanúsítvány (db)	1 257	4 568	5 216	2 538	2 632
Elkészített értékbecslés (db)	2 081	1 641	2 140	1 032	1 079

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 szegmensben belüli árbevétel **szempontjából az ingatlankezelési tevékenység** hozza a legjelentősebb árbevételt - ez 2014 folyamán elérte a 85 millió Ft-ot. A kezelt ingatlanok kiadott hónapjainak száma 2012-ről 2014-re jelentősen emelkedett – az éves átlagos növekedés elérte a 12%-ot. 2015 első félévében a megelőző év azonos időszakához képest további 16%-kal növekedett a kezelt ingatlanok kiadott hónapjainak száma. Az ingatlanokon végzett javítási munkálatok 2013-ig a DH Csoporton keresztül kerültek továbbszámításra az ügyfeleknek, 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.

A második legnagyobb árbevételt generáló tevékenység a szegmensben belül az **energetikai tanúsítvány** közvetítéshez kapcsolódik, amely tevékenységből a DH Csoportnak 56 millió Ft árbevétele keletkezett 2014 folyamán. A 2012-2014-es időszakban a tevékenységből származó árbevétel éves átlagos 41%-os növekedést, míg az elkészített energetikai tanúsítványok darabszáma 104%-os növekedést produkált, bár a tevékenység 2012 folyamán indult, így a 2012-es év tört időszaknak számít. 2015 első félévében a megelőző év azonos időszakához képest 4%-kal növekedett az elkészített energetikai tanúsítványok darabszáma.

Az **értékbecslési** szolgáltatásból származó bevételek 2013 folyamán némileg visszaestek a 2012-es szintről, majd 2014-ben közel elérték a 2012-es értéket. Az elkészített értékbecslések darabszáma ennek megfelelően alakult. A tevékenység által generált árbevétel a DH Csoport hálózata által bonyolított ingatlanközvetítési tranzakciókkal nem mozog együtt, ugyanis ezt a tevékenységet elsősorban bankok és nem a franchise szegmens ügyfelei veszik igénybe.

Költségek

50. táblázat – Kapcsolódó szolgáltatások közvetítése szegmens költségeinek megbontása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Ingyen kezelés	7	10	24	6	9
Energetikai tanúsítvány	10	15	14	6	8
Ingyen értékbecslés	34	25	34	13	19
Közvetlen költségek	51	50	72	26	36
Közvetett költségek	106	72	65	31	34
Összes költség	157	122	138	56	70

Megjegyzés: az 46. 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 2012-es 51 millió Ft-ról 2014-re 72 millió Ft-ra emelkedett. Az emelkedés nagy részben az ingatlan kezelési tevékenység közvetlen költségeinek emelkedéséből adódik.

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 a 2012-2014-es időszakban jelentősen csökkent, 2014-re elérve a 65 millió Ft-ot. A közvetett költségek több mint fele személyi jellegű költségekhez kapcsolódik. A közvetett költség sor csökkenés nagyrészt a személyi jellegű költségek csökkenésének következménye.

Eredményesség

A szegmens árbevétele jelentős bővülést produkált a 2012-2014-es időszakban: a 2012-es 157 millió Ft-os árbevétel szint 2014-re 193 millió Ft-ra emelkedett, amely 11%-os átlagos éves növekedési ütemet jelent. 2015 első félévében tovább folytatódott az árbevétel bővülése – a szegmens 21%-kal több árbevételt termelt ezen időszak alatt, mint a megelőző év azonos időszakában. A közvetlen költségek növekedési üteme ezt 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, 2014-re elérve a 29%-ot. 2015 első félévében a működési eredmény hányad némileg visszaesett 25%-os szintre.

9.2.5 Ingatlanbefektetések szegmens

Ingyenközvetítői tevékenysége révén a DH Csoportnak közvetlen rálátása van az ingatlanpiaci (kifejezetten a lakóingatlan-piaci) kereslet és kínálat alakulására, melyet saját befektetéseken keresztül is hasznosítani kíván. A Cégcsoport ingatlanbefektetési üzletága elsősorban lakóingatlanokat vásárol jellemzően hosszútávra, befektetési céllal.

51. táblázat – Saját tulajdonú ingatlanok

millió Ft	2015. június 30-án a pénzügyi kimutatásokban		2015. június 30. óta szerződött		
	Ingatlanok darabszáma	Könyv szerinti érték	Ingatlanok darabszáma	Vételár	Ebből kifizetve 2015. szept. 30-ig
Ingatlan*	10	907	33	689	296

* Az ingatlanok darabszáma nem tartalmazza a parkolók, tárolók számát

Forrás: a DH Csoport nem auditált menedzsment kimutatásai

A Cégcsoport által birtokolt ingatlan portfólió összesített könyv szerinti értéke 2015. június 30-án 907 millió Ft volt, amelyből 427 millió Ft befektetési célú ingatlan, 480 millió Ft értékben pedig saját használatra szánt ingatlan. 2015. június 30-a óta további 33 ingatlan került beszerzésre, amelyek összesített vételára 689 millió Ft. Ezek az ingatlanok a Tájékoztató időpontjában még nincsenek aktiválva a könyvekben, a bekerülési érték a 4%-os vagyonszerzési illetékekkel, esetleges felújításokkal valamint egyéb tételekkel emelkedhet. A 689 millió Ft-os összvételárból a Tájékoztató aláírásának időpontjáig 296 millió Ft lett kifizetve.

Az ingatlan-portfólió finanszírozása céljából a Raiffeisen Bank Zrt. két, összesen 1,15 milliárd Ft összegű hitelkeretet nyitott meg a Cégcsoport számára 2015 első félévében. A hitellel kapcsolatos további részletekért lásd a 9.5. fejezetet.

A tevékenység elsődleges bevételi forrását az ingatlanok bérbeadásából származó független bérlők és a Cégcsoport más szegmensei által fizetett bérleti díjak adják.

52. táblázat – Ingatlanbefektetések szegmens eredménykimutatása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Értékesítés nettó árbevétele	103	62	7	3	39
Közvetlen költségek	101	7	0	0	0
Bruttó fedezet	1	54	3	3	39
Közvetett működési költségek	13	-53	4	1	-9
Értékcsökkenés és értékvesztés	7	7	0	0	7
Működési eredmény	-18	100	3	1	41
<i>Fedezeti hányad</i>	<i>1%</i>	<i>88%</i>	<i>48%</i>	<i>92%</i>	<i>99%</i>
<i>Működési eredmény hányad</i>	<i>-17%</i>	<i>163%</i>	<i>38%</i>	<i>38%</i>	<i>105%</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

53. táblázat – Ingatlanbefektetések szegmens bevételeinek megbontása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Bérleti díj bevétel	26	45	4	3	35
Rezsi bevétel	11	16	0	0	3
Egyéb	66	0	2	0	0
Nettó árbevétel	103	62	7	3	39
Egyéb bevétel	0	325	0	0	20

Forrás: a DH Csoport nem auditált főkönyvi kivonatai

A DH Csoport legjelentősebb értékű ingatlanja a Gellérthegy utcai székház, így a szegmens árbevételét 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 bérleti díjak ezen időszakra 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 bérleti díja.

A 2013-as magas egyéb bevétel a Gellérthegy utcai székház értékesítéséhez kapcsolódik.

Költségek

54. táblázat – Ingatlanbefektetések szegmens költségeinek megbontása

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Rezsi költség	5	7	0	0	0
Egyéb közvetlen költségek	97	0	0	0	0
Közvetlen költségek	101	7	0	0	0
Közvetett költségek	13	272	4	1	10
Összes költség	114.0	279	4	2	10

Megjegyzés: az 50. 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 2012-es kiugró **közvetlen költség** szint két ingatlan közvetítési szolgáltatásért cserébe kapott ingatlan értékesítéséhez kapcsolódik, amiknek bekerülési költsége a szegmens kimutatásaiban befektetési ingatlan jellege miatt közvetlen költségek között jelenik meg

Eredményesség

A szegmens árbevételét és eredményességét a múltban lezajlott egyedi ingatlan tranzakciók, így különösen a Gellérthegy utcai székház adásvételei mozgatták. A szegmens jelenleg alacsony árbevételt és eredményt generál, ugyanis a kívánt ingatlan portfólió megszerzése még folyamatban van. A konszolidációs körbe 2014 decemberében bekerült ingatlanok jelentősen hozzájárultak a szegmens által 2015 első félévében elért 35 millió Ft-os bérleti díjbevételhez.

9.3 A DH Csoport eredménykimutatása

55. táblázat – Eredménykimutatás

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Értékesítés nettó árbevétele	1 610	1 662	2 287	1 001	1 341
Egyéb működési bevétel	39	404	107	80	52
Bevételek összesen	1 650	2 066	2 393	1 081	1 393
Anyagköltségek	41	26	30	12	22
Eladott áruk és szolgáltatások	497	436	643	268	329
Igénybevett szolgáltatások	402	439	549	282	356
Személyi jellegű ráfordítások	194	205	229	105	140
Egyéb működési ráfordítások	71	371	114	70	27
Értékcsökkenés és értékvesztés	71	51	41	21	35
Működési eredmény	374	538	788	324	485
Pénzügyi műveletek eredménye	45	21	48	12	10
Adózás előtti eredmény	419	559	836	336	495
Adófizetési kötelezettség	55	69	98	41	68
Halasztott adófizetési kötelezettség	4	3	3	2	5
Teljes átfogó jövedelem	360	487	735	292	422
<i>Működési eredmény hányad</i>	<i>23%</i>	<i>32%</i>	<i>34%</i>	<i>32%</i>	<i>36%</i>

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

Bevételek

56. táblázat – Árbevétel

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Franchise szegmens	561	606	729	360	432
Saját iroda üzemeltetés szegmens	489	469	620	269	377
Pénzügyi termékek közvetítése szegmens	499	570	961	375	553
Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése szegmens	157	161	193	77	94
Ingyenbelfektetések szegmens	103	62	7	3	39
Konzolidációs kiszűrések	-198	-206	-223	-83	-154
Összesen	1 610	1 662	2 287	1 001	1 341

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

A DH Csoport árbevétele a 2012-es 1 610 millió Ft-os szintről 2014-re 2 287 millió Ft-ra emelkedett, ami 19%-os éves átlagos növekedésnek felel meg. A 677 millió Ft-os árbevétel növekedéshez a pénzügyi termékek közvetítése szegmens árbevételének növekedése járult hozzá a leginkább, ez a szegmens elsősorban a keresztértékesítés erősödése miatt 463 millió Ft-ot tudott nőni árbevételben a vizsgált időszak alatt. Ugyancsak jelentős a franchise szegmens árbevételhez való hozzájárulása, amely az ingatlanpiaci növekedéssel párhuzamosan 167 millió Ft-ot tudott nőni az időszak alatt.

Az árbevétel 2015 első félévében 34%-kal volt magasabb a megelőző év azonos időszakához képest, elérve a 1 341 millió Ft-ot. A legjelentősebb árbevétel növekedést ezen időszak alatt is a pénzügyi termékek közvetítése szegmens tudta elérni.

Az egyes szegmensek árbevételéről részletesen lásd az 9.2. fejezetet.

57. táblázat – Egyéb működési bevétel

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	16	325	70	59	6
Követelések értékvesztésének visszaírása	12	52	19	17	10
Kapott támogatások	2	0	1		14
Befektetési célú ingatlan átértékelése					20
Egyéb	9	27	16	3	1
Összesen	39	404	107	80	52

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

A 2013-as év tárgyi eszköz értékesítés bevételenek kiugró értékét az magyarázza, hogy a GDD Properties Kft. 2013 szeptemberében értékesítette a Gellérthegy utcai ingatlan 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.

Költségek

A DH Csoport által anyagköltségként nyilvántartott költségek összege nem jelentős, 2014-ben 30 millió Ft-ot, majd 2015 első félévében 22 millió Ft-ot tett ki. Ezek közül a legjelentősebbek a közműdíjak és az irodaszerek.

58. táblázat – Anyagköltségek és eladott áruk és szolgáltatások

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Anyagköltségek	41	26	30	12	22
Pénzügyi termék közvetítés közvetlen költsége	211	257	418	172	218
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	72	64	67	25	58
Egyéb továbbbszámlázás	126	87	78	32	26
Iroda bérleti díj továbbbszámlázása	14	6	51	28	10
Értékbecslői díjak	29	22	30	11	16
Egyéb közvetlen költség	45				
Eladott áruk és szolgáltatások	497	436	643	268	329

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 továbbbszámlázott, 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 2012-es 497 millió Ft-ról 2014-re 643 millió Ft-ra emelkedett, amely 14%-os éves átlagos növekedésnek felel meg. Ez a növekedés 2015 első félévében is folytatódott – a költségsor ekkor 23%-kal volt magasabb, mint a megelőző év azonos időszakában. Az eladott áruk és szolgáltatások sor közel 2/3-át a hitelközvetítés jutalékköltsége tette ki. A Cégcsoport a hiteltanácsadói, valamint a Money House partnerei és a franchise partnerei számára fizet tovább közvetítői jutalékot pénzügyi termékek közvetítése után.

59. táblázat – Igénybevett szolgáltatások

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Bérleti díj, közös költség	114	106	117	56	64
Egyéb szakmai szolgáltatások	87	107	136	92	85
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	28	59	91	38	48
Hirdetés-, reklám	74	66	74	39	46
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	10	18	22	5	7
IT üzemeltetés költsége	13	18	22	9	9
Egyéb igénybevett szolgáltatások	35	28	36	22	21
IPO szakértői díjak	0	0	0	-	43
Ügyvédi díjak	9	12	15	8	5
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	19	9	12	4	16
Telefon-, kommunikációs költségek	12	10	11	5	6
Bank költség	2	7	10	5	6
Összesen	402	439	549	282	356

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 igénybevett szolgáltatások értéke a 2012-es 402 millió Ft-ról 2014-re 549 millió Ft-ra emelkedett, 2015 első félévében pedig 2014 első félévéhez képest 74 millió Ft-tal emelkedett. 2014-ben és 2015 első félévében 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 találhatók többek között az adó- és pénzügyi tanácsadás, a pályázati és értékesítés támogatáshoz kapcsolódó szakértői díjak is. Ugyancsak jelentős tétel a bérleti 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, amely a 2012-ben történt hitelközvetítési modell váltás miatt emelkedett a vizsgált időszakban. Jelentős tételnek számít még a hirdetés- és reklám soron nyilvántartott marketing költségek, amelynek összege 2014-ben elérte a 74 millió Ft-ot. 2015 első félévében 43 millió Ft összegben merült fel olyan tanácsadói díj, amely az Értékesítéshez kapcsolódik.

60. táblázat – Személyi jellegű ráfordítások

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Bérlőköltség	121	125	135	64	87
Egyéb személyi jellegű juttatások	33	39	48	20	24
Járulékok	39	41	45	21	28
Összesen	194	205	229	105	140
Átlagos statisztikai létszám (fő)	45	43	45	47	56

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

A személyi jellegű ráfordítások értéke a 2012-2014 közötti időszakban 194 millió Ft-ról 229 millió Ft-ra emelkedett, amely 9%-os éves átlagos emelkedésnek felel meg. A DH Csoport statisztikai létszáma ezen időszak alatt 2013-ban némileg csökkent, majd 2014-ben visszatért a 2012-es szintre. 2015 első félévében a személyi költségek szintje 34%-kal emelkedett 2014 azonos időszakához viszonyítva. Ennek oka az átlagos statisztikai létszám 56 főre emelkedése az új szolgáltatások (alapkezelés) és a Smart Ingatlan franchise rendszer működtetése érdekében.

61. táblázat – Egyéb működési ráfordítások

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	16	272	69	60	6
Adók	8	9	14	3	9
Követelések értékvesztése	17	31	13		3
Behajthatatlan követelések leírása	5	48	8	2	4
Selejtezés	11	4	0		
Bírságok	5	0	0	3	1
Egyéb	9	7	9	2	4
Összesen	71	371	114	70	27

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

A DH Csoport ingatlan értékesítése esetén egyéb működési ráfordításként tartja nyilván a kivezetéskor 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.

62. táblázat – Egyéb eredménykimutatás tételek

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Értécsökkenés és értékvesztés	71	51	41	21	35
Pénzügyi műveletek eredménye	45	21	48	12	10
Adófizetési kötelezettség	50	69	98	41	68
Halasztott adófizetési kötelezettség	9	3	3	2	5

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 értécsökkenést.

A pénzügyi műveletek eredményére elsősorban a kapott kamatoknak valamint az értékpapírok árfolyamváltozásának van ráhatása.

Az adófizetési kötelezettség legnagyobb részét a társasági adó fizetés teszi ki, ennek mértéke 2014-ben 68 millió Ft, 2015 első félévében 47 millió Ft volt. A fennmaradó összeg iparüzési adó fizetési kötelezettséghez kapcsolódik.

Eredményesség

2012 és 2015 júniusa között a DH Csoport árbevétele a piaci fundamentumok javulását jelentősen meghaladva tudott emelkedni. A 2012-es 1 610 millió Ft-os árbevétele 2014-re elérte a 2 287 millió Ft-ot. A növekedés 2015 első félévében tovább folytatódott – a 2014 első féléves 1 001 millió Ft-os árbevétel 2015 első félévére 1 341 millió Ft-ra emelkedett.

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 23%-ról 34%-ra tudott emelkedni 2012-ről 2014-re. 2015 első

félévében tovább javult a DH Csoport jövedelmezősége, elérve 36%-os árbevétel arányos működési eredmény hányadot.

A DH Csoport adózott eredménye nagyon jelentősen – a 2012-ben tapasztalt 360 millió Ft-ról 2014-re 735 millió Ft-ra – emelkedett a 2012-2014-es időszakban. 2015 első félévében az adózott eredmény elérte a 422 millió Ft-ot, amely a megelőző év azonos időszakához viszonyítva 45%-os emelkedést jelent.

9.4 Eszközök

63. táblázat – Eszközök

millió Ft	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.
Immateriális javak	36	20	14	63
Tárgyi eszközök	381	129	691	950
Halasztott adó követelések	12	9	12	13
Egyéb befektetett eszközök	120	154	103	113
Befektetett eszközök	549	311	820	1 139
Készletek	7	15	5	8
Követelések	340	450	262	134
Pénzeszközök és értékpapírok	110	136	618	483
Forgóeszközök	457	600	885	625
Aktív időbeli elhatárolások	139	229	299	438
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 145	1 141	2 004	2 202

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

64. táblázat – Operatív ingatlanok, gépek és berendezések

millió Ft	Operatív ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
Bruttó érték - 2012	368	156	524
Halmozott értékcsökkenés - 2012	17	126	143
Nettó értéke - 2012	351	30	381
Bruttó érték - 2013	97	190	287
Halmozott értékcsökkenés - 2013	22	136	158
Nettó értéke - 2013	75	54	129
Bruttó érték - 2014	625	232	856
Halmozott értékcsökkenés - 2014	35	130	166
Nettó értéke - 2014	589	102	691
Bruttó érték - 2015. június 30.	513	159	672
Halmozott értékcsökkenés - 2015. június 30.	33	116	149
Nettó értéke - 2015. június 30.	480	43	523

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

65. táblázat – Befektetési ingatlanok

millió Ft	Befektetési ingatlanok
Bruttó érték - 2014	0
Valós érték változása - 2014	0
Nettó értéke - 2014	0
Bruttó érték - 2015. jún. 30.	408
Valós érték változása - 2015. I-VI. hó	20
Nettó értéke - 2015. jún. 30.	427

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 950 millió Ft nettó értékű tárgyi eszközökből 907 millió Ft ingatlan és 43

millió Ft gép és berendezés volt 2015. június 30-án. Az ingatlanállományból 427 millió Ft volt befektetési célú ingatlan, míg 480 millió Ft, nem befektetési céllal tartott, operatív ingatlan. 2015 első félévére folyamán független értébecslés alapján a befektetési célú ingatlanok értékét 20 millió Ft-tal emelte a DH Csoport. A Cégcsoport ingatlanállományában a legnagyobb könyv szerinti értékkel a nem befektetési célú Gellérthegy utcai székház 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 belülre.

2015 folyamán a DH Csoport a befektetési célú ingatlanállományának jelentős bővítésébe kezdett. Ezzel kapcsolatos stratégiai célkitűzések tekintetében lásd a 7.1. fejezetet.

66. táblázat – Egyéb befektetett eszközök

millió Ft	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.
MOL értékpapír EUR	14	14	-	
MNV EUR 4.40 kötvény	27	-	-	
PEMAK 15221	49	51	55	51
OPUS 141.000 kötvény	-	28	-	-
OPUS 138.000 kötvény	-	31	30	36
Kaució, óvadék	12	12	-	8
Pénzügyi eszközök összesen	102	135	84	95
Goodwill	19	19	19	19
Egyéb befektetett eszközök összesen	120	154	103	113

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

A pénzügyi eszközök legnagyobb részben a Cégcsoport által vásárolt államkötvényekből és vállalati kötvényekből állnak, amelyek összege 2014-ben 84 millió Ft-ot tett ki, majd 2015 első félévének végére 95 millió Ft-ra emelkedett.

A mérlegben szereplő 19 millió Ft-os goodwill a Home Management Kft. nevű leányvállalathoz kapcsolódik, amely társaságban a Kibocsátónak 100%-os részesedése van.

67. táblázat – Követelések

millió Ft	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.
Vevőkövetelések	67	101	94	78
Kapcsolt követelések	242	320	139	23
Egyéb rövid lejáratú követelések	22	22	29	30
Társasági adó követelések	9	7	0	3
Követelések	340	450	262	134

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

A DH Csoport követelésállományának legmeghatározóbb eleme a kapcsolt követelések, ez 2014-ben 139 millió Ft-ot tett ki. 2015 első félévében a kapcsolt követelések értéke jelentősen, 23 millió Ft-tal csökkent. A kapcsolt követelések adott kölcsönből és kamatból valamint osztalék fizetési kötelezettségből állnak. 2015 júliusában az összes kapcsolt követelés befolyt a Cégcsoport bankszámlájára.

A 2015. június 30-án mérlegben lévő 30 millió Ft-os egyéb rövid lejáratú követelések közül a legjelentősebb tétel az adóhoz kapcsolódó követelés.

68. táblázat – Aktív időbeli elhatárolások

millió Ft	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	13	80	126	231
Költségek aktív időbeli elhatárolása	37	40	23	37
Speratív jutalék	89	109	150	170
Aktív időbeli elhatárolások összesen	139	229	299	438

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

A Cégcsoport 2014. év végén 299 millió Ft aktív időbeli elhatárolással rendelkezett. Ez az állomány jelentősen megemelkedett 2015 első féléve során, elérve a 438 millió Ft-os szintet a hitelközvetítési tevékenység erős még ki nem számlázott 2015. júniusi eredménye miatt. 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 és IAS 39 standardoknak megfelelően.

69. táblázat – További eszközök

millió Ft	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.
Immateriális javak	36	20	14	63
Halasztott adó követelések	12	9	12	13
Készletek	7	15	5	8
Értékpapírok	0	0	352	0
Pénzeszközök	110	136	267	483

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

A Cégcsoport mérlegében lévő immateriális javak, melyek értéke 2014. év végén 14 millió Ft-ot tett ki, legnagyobb részben a Cégcsoport által használt szoftverekhez kapcsolódnak. Ez az érték 2015 első féléve során jelentősen emelkedett, elérve a 63 millió Ft-ot, amely elsősorban egy új controlling rendszer bevezetésének eredménye.

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 adókulcs várhatóan változatlan marad. 2014. év végén a DH Csoport mérlegében 12 millió Ft halasztott adó szerepelt.

Az értékpapírok között 2014. év végén 352 millió Ft értékben tartott nyilván a DH Csoport értékpapír befektetéseket a Raiffeisen Kamat Prémium Rövid Kötvény Alap-on keresztül. Ezt az értékpapír állományt a DH Csoport 2015 első féléve során értékesítette.

A DH Csoport mérlegében lévő készpénz állomány évről évre folyamatosan emelkedett, 2014-ben elérte a 267 millió Ft-ot, majd 2015. június 30-án a 483 millió Ft-ot. A DH Csoport menedzsmentjének véleménye szerint ebből 40-60 millió Ft tekinthető a működéshez feltétlenül szükséges készpénz állománynak.

A Cégcsoport a pénzügyi kimutatásaiban szereplő eszközök mellett összesen 22 darab ingatlant bérel elsősorban saját üzemeltetésű irodái számára összesen évi 128 millió Ft bérleti díjért, valamint 16 darab személygépjárművet lízingel összesen évi 24 millió Ft lízingdíj ellenében.

9.5 Források

70. táblázat – Források

millió Ft	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.
Jegyzett tőke	3	3	150	150
Tőketartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	405	176	235	548
Tárgyévi eredmény	346	487	734	424
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	10	1	0	-2
Saját tőke	764	666	1 119	1 119
Céltartalékok	0	0	0	0
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0	221	263
Halasztott adó kötelezettségek	13	13	18	24
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	19	13	11
Hosszú lejáratú kötelezettségek	13	32	252	298
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0	0	36	65
Szállítók	11	27	12	44
Kapcsolt kötelezettségek	29	26	170	191
Egyéb adókötelezettségek	1	13	20	37
Egyéb kötelezettségek	148	171	194	193
Társasági adó kötelezettségek	3	10	10	33
Rövid lejáratú kötelezettségek	192	247	442	563
Kötelezettségek	206	279	694	861
Passzív időbeli elhatárolások	174	195	191	222
FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 145	1 141	2 004	2 202

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

71. táblázat – A saját tőke alakulása

millió Ft	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőr- zésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2012. december 31-én	3	752	755	10	764
Osztalék		-540	-540	-1	-541
Teljes átfogó jövedelem		487	487	0	487
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel		-36	-36	-8	-44
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	0	0	0	-	0
Teljes átfogó jövedelem		424	424	-1	422
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel		-16	-16	-1	-17
Egyenleg 2015. június 30-án	150	971	1 121	-2	1 119

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

A Társaság jegyzett tőkéje a 2012-es 3 millió Ft-os szintről 150 millió Ft-ra emelkedett a 2014-ben történt a Társaság zártkörű részvénytársasággá történő átalakulásával összefüggésben, amely az eredménytartalék terhére lett elszámolva. A DH Csoport konszolidált saját tőkéje 2012-ről 2013-ra némileg csökkent, ugyanis 2013-ban a Cégcsoport 487 millió Ft teljes átfogó jövedelmet ért el, míg ennél 54 millió Ft-tal több osztalékot fizetett. 2013-ról 2014-re viszont a Cégcsoport konszolidált saját tőkéje jelentősen, 452 millió Ft-tal emelkedett, ugyanis 2014 során a Cégcsoport teljes átfogó jövedelme nagy mértékben meghaladta az általa kifizetett osztalék összegét. A DH Csoport konszolidált saját tőkéje 2014. év végén elérte az 1 119 millió Ft-ot. A saját tőke 2015 első félévének végén is a 2014-es szinten 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 Társaság 1000 db osztalékelsőbbségi Dolgozói Részvényt bocsátott ki névértéken összesen 50 ezer Ft-ért. A Dolgozói Részvények a vezetői javadalmazási rendszer átalakítása érdekében kerültek kibocsátásra. A Dolgozói Részvényekhez kapcsolódó osztalék 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.

72. táblázat – Hosszú lejáratú kötelezettségek

millió Ft	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0	221	263
Halasztott adó kötelezettségek	13	13	18	24
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	19	13	11
Hosszú lejáratú kötelezettségek	13	32	252	298

Megjegyzés: a 2014-es mérlegben szereplő hosszú lejáratú hitel a GDD Commercial Kft-ben volt, amely cég a konszolidációban csak mérlegtételekkel szerepel.

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.

73. táblázat – Term hitelek

Hitel nyújtó	Raiffeisen Bank Zrt.	Raiffeisen Bank Zrt.
Hitel célja	Ingatlan vásárlás finanszírozása	Ingatlan vásárlás finanszírozása
Eredeti hitelösszeg (millió Ft)	150	1 000
Hitelösszeg - 2015H1 (millió Ft)	150	163
Hitelfelvétel időpontja	2015. június	2015. júniustól kezdődően
Hitel lejárat időpontja	2021. augusztus	2022. február
Főbb biztosítékok	Ingatlanokon alapított jelzálogjog	Ingatlanokon alapított jelzálogjog

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

A Cégcsoportnak 2015. június 30-án 328 millió Ft hitelből származó kötelezettsége volt összesen, amelyből 263 millió Ft hosszú- és 65 millió Ft rövid lejáratú kötelezettségként volt nyilvántartva. Ebből 15 millió Ft egy folyószámlahitelhez, 313 millió Ft pedig a fenti két (71.

táblázatban található) hitelhez kapcsolódik. A két hitelt a Raiffeisen Bank Zrt. nyújtja. A nagyobb hitelkeret 1 milliárd Ft-os, amely ingatlanvásárlás finanszírozására használható fel. A hitel biztosítéka a megvásárolt ingatlanokra bejegyzett jelzálogjog.

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 belülre 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 halasztott adó kötelezettség a 9.4. fejezetben bemutatott halasztott adó követeléssel analóg módon, de ellentétes előjelű eltérés esetén kerül megállapításra.

A DH Csoport 2015. június 30-án 11 millió Ft egyéb hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezett. Ez a kötelezettség autólízingből és ügyviteli szoftverhez kapcsolódó pénzügyi lízingből ered.

74. táblázat – Rövid lejáratú kötelezettségek

millió Ft	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0	0	36	65
Szállítók	11	27	12	44
Kapcsolt kötelezettségek	29	26	170	191
Egyéb adókötelezettségek	1	13	20	37
Egyéb kötelezettségek	148	171	194	193
Társasági adó kötelezettségek	3	10	10	33
Rövid lejáratú kötelezettségek	192	247	442	563

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

A rövidlejáratú hitelek között a bankok által nyújtott hitelek egy éven belül esedékes része, illetve a folyószámlahitel található, melyeknek összege 2015 félév végén 65 millió Ft volt.

A rövidlejáratú kötelezettségek közül a legjelentősebb tétel a kapcsolt kötelezettségek, ezek a kötelezettségek osztalékkötelezettségből, kölcsönből és kamatból állnak. 2015 első félévének végén a 191 millió Ft-ból 147 millió Ft törzsrészcsoportra jutó osztalékkötelezettség volt, amely 2015 júliusában kifizetésre került. Ezen túl 33 millió Ft dolgozói részvényre jutó osztalék kötelezettség, amelyből 11 millió Ft 2015. szeptember 30-án kifizetésre került, a fennmaradó 22 millió Ft pedig két egyenlő részletben (2015. december 31-én és 2016. március 31-én) kerül kifizetésre. A további tételek számlatarozás és korábbi évek osztalékához köthetők, amely tételek a Tájékoztató aláírásának időpontjáig visszafizetésre kerültek.

Amennyiben olyan ingatlanbefektetési lehetőség merül fel a jövőben, amely finanszírozására az idő rövidsége miatt a Raiffeisen Bank Zrt.-től felvett hitelkeret nem hívható le, úgy az Értékesítő Részvényes rövid távú kölcsönt nyújthat piaci alapon a Cégcsoportnak és ezzel emelkedhet a kapcsolt kötelezettségek könyv szerinti értéke.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke 2015. június 30-án elérte a 193 millió Ft-ot. Ennek jelentős részét az ingatlan kezelési tevékenységhez kapcsolódó bérlőktől kapott kaució (72 millió Ft) és a lakás tulajdonosok elszámolási számlája (81 millió Ft) teszik ki.

75. táblázat – Passzív időbeli elhatárolások

millió Ft	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	148	162	125	147
Költségek passzív időbeli elhatárolása	21	32	62	59
Kapott támogatások	5	1	5	16
Passzív időbeli elhatárolások összesen	174	195	191	222

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

A DH Csoport 2015. június 30-án 222 millió Ft összegben rendelkezett passzív időbeli elhatárolásokkal. Ezek közül a legjelentősebb tétel a belépési díjak elhatárolásához kapcsolódik.

9.6 Cash-flow kimutatás

76. táblázat – Cash-flow kimutatás

millió Ft	2012	2013	2014	2014. I-VI. hó	2015. I-VI. hó
Adózott eredmény	360	487	735	292	422
Tárgyévi értékcsökkenés	71	51	41	21	35
Halasztott adó	7	3	2	2	5
Befektetési célú ingatlan átértékelése				-	-20
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye	-	-55	-	1	-
Készletek változása	87	-8	10	4	-3
Vevő és egyéb követelések változása	-27	-110	201	-13	115
Aktív időbeli elhatárolások változása	-49	-89	-70	-1	-139
Szállítók változása	-132	16	-16	-19	32
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	-93	-6	195	163	42
Passzív időbeli elhatárolások változása	-20	21	-4	-31	30
Működő tőke változása	-235	-177	316	104	77
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	202	309	1 095	420	520
Befektetési tevékenységből származó cash flow					
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-52	-67	-566	-19	-322
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	-	325	-	23	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-52	258	-566	3	-322
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow					
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	-	-	256	-	71
Tőkebefizetés				-	0
Értékpapír vásárlás/ értékesítés	-89	-	-352	-160	352
Osztalék fizetése	-	-541	-302	-300	-405
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	-89	-541	-398	-460	18
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	62	26	131	-37	216
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	48	110	136	136	267
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	110	136	267	99	483

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 2012-es 202 millió Ft-os szintről 2014-re 1 095 millió Ft-ra javult. 2015 első félévében ugyancsak jelentős javulás volt tapasztalható a megelőző év azonos időszakához viszonyítva. Mivel a Cégcsoport jelentősen magasabb adózott eredményt ért el, ezért a működő tőke enyhébb csökkenése következtében is 100 millió Ft-tal több működési cash flow-t tudott termelni 2015 első félévében, mint 2014 első félévében. A működő tőke változás hektikusságát elsősorban a kapcsolt tételek okozzák. E nélkül a DH Csoport működőtőkéje stabil volt a bemutatott időszakban.

A befektetési cash flow-t legnagyobb részben a 9.2.5. fejezetben bemutatott 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.

A finanszírozási cash flow a 2012-2014 között jelentős negatív értéket mutatott. 2013-ban az 541 millió Ft-nyi osztalékfizetésnek köszönhetően a finanszírozási cash flow jelentős negatív tétel lett. 2014-ben a 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 első félévében a 405 millió Ft-os osztalék kifizetés mellett jelentős összegű – 352 millió Ft – értékpapír került értékesítésre, valamint 71 millió Ft összegben hitel került lehívásra. Mindezek következtében 2015 első félévében a Cégcsoport finanszírozási cash flow-ja 18 millió Ft volt.

A fentiek eredményeként 2012-ben és 2013-ban a DH Csoport 62 millió Ft-tal illetve 26 millió Ft-tal tudta növelni a készpénzállományát. 2014-ben a jövedelmezőség jelentős javulása és a hitelfelvétel eredményeként a Cégcsoport még a jelentős tárgyi eszköz és értékpapír vásárlás ellenére is 131 millió Ft készpénzt termelt az év alatt. 2015 első félévében a jövedelmezőség további javulása és a jelentős összegű értékpapír eladás miatt, a nagy összegű ingatlan vásárlás és osztalékfizetés ellenére is 216 millió Ft-tal növekedett a DH Csoport készpénz állománya.

9.7 Működő tőke

77. táblázat – A működő tőkéje és pénzeszköz állománya

millió Ft	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.
Készletek	7	15	5	8
Követelések (kapcsolt tételek nélkül)	98	130	123	111
Aktív időbeli elhatárolások	139	229	299	438
Rövid lejáratú kötelezettségek (kapcsolt tételek és hitelek nélkül)	164	221	236	307
Passzív időbeli elhatárolások	174	195	191	222
Működő tőke (kapcsolt tételek nélkül)	-94	-43	-1	29
Kapcsolt követelések	242	320	139	23
Kapcsolt kötelezettségek	29	26	170	191
Kapcsolt tételek egyenlege	213	294	-31	-168
Pénzeszközök	110	136	267	483

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 2012-2014-es időszakban enyhén negatív egyenleget mutatott, amely az aktív időbeli elhatárolások növekvő állománya miatt folyamatosan emelkedett. 2015 első félévére a működő tőke pozíció enyhe pozitívba fordult. A kapcsolt tételek egyenlege a 2012-2013-as magas eszköz oldali túlsúlyból, 2015 első félévére 168 millió Ft-os forrás oldali egyenleget mutatott. Ezzel párhuzamosan a Cégcsoport pénzeszköz állománya is folyamatosan emelkedett. 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 2015. június 30. napjával végződő részidőszaki, auditált, IFRS szerinti pénzügyi kimutatásaiból származnak.

78. táblázat – Tőke- és forrásszerkezet

millió Ft	2012. dec. 31.	2013. dec. 31.	2014. dec. 31.	2015. jún. 30.
Hosszú lejáratú kötelezettségek	13	32	252	298
Rövid lejáratú kötelezettségek	192	247	442	563
Kötelezettségek összesen	206	279	694	861
Passzív időbeli elhatárolások	174	195	191	222
Jegyzett tőke	3	3	150	150
Felhalmozott eredmény	752	663	969	971
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	10	1	0	-2
Saját tőke	764	666	1 119	1 119
Források összesen	1 145	1 141	2 004	2 202

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

A DH Csoport hosszú és rövid lejáratú kötelezettség állománya 2015. június 30-án 861 millió Ft, passzív időbeli elhatárolás állománya 222 millió Ft, míg a saját tőke állománya pedig 1 119 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) 1,1 milliárd 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 előbbin kívül nincs tudomása egyéb olyan korlátozásokról, amely a tőkeforrások felhasználását, illetve a DH Csoport üzleti tevékenységét akár közvetlenül, akár közvetve jelentősen befolyásolná.

A Cégcsoport tőkehelyzetében 2015. június 30. napját követően a jelen Tájékoztató lezárásának időpontjáig lényeges negatív változás nem következett be. A Tájékoztató 4.2. fejezetében bemutatottak szerint a Társaság alaptőkéje 2015. június 30. napján 3 millió Ft-tal megemelésre került. A Tájékoztató 7.1.E. pontjának a) alpontja alatt bemutatottak szerint a Cégcsoport várhatóan 2016 februárjáig le fogja hívni a Raiffeisen Bank Zrt.-vel kötött hitelkeret-szerződés (lásd a Tájékoztató 15.2.1. pontja) teljes összegét az ingatlanportfóliójának bővítése finanszírozásának céljából.

A DH Csoport a 2014-es üzleti eredménye terhére 361 millió Ft törzsrészvényre jutó osztalékot fizetett ki. A Dolgozói Részvényekre jutó osztalék összege 44 millió Ft, amelyből 2015. június 30-án 33 millió Ft kötelezettség állt fent. A fennmaradó összeg három egyenlő részletben (2015. szeptember 30-án, 2015. december 31-én, 2016. március 31-én) kerül kifizetésre. Az osztalék összegét a 2014. december 31-i saját tőke értéke tartalmazza, míg a 2015. június 30-i saját tőke értéke már nem tartalmazza.

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. 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 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 teljeskörű ügyintézését is.

A fenti tevékenységek keretfeltételeire, illetve részletes szabályozására a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló, 2013. évi CCXXXVII. törvény, biztosítókról és a biztosítási tevékenységről szóló 2003. évi LX. törvény, a

szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló, 2009. évi LXXVI. törvény valamint a Ptk. az irányadó.

11. KUTATÁS-FEJLESZTÉS, SZABADALMAK, ÉS LICENCIÁK

A Társaság nem végez olyan kutatási és fejlesztési tevékenységet, amelyek szabadalmakat vagy licenciákat eredményezhetnek.

A Cégcsoport nagyságrendileg 20 védjeggyel rendelkezik. Ezek közül a franchise ingatlanközvetítési szegmens működése szempontjából a legjelentősebbek a „Duna House”, a „Smart Ingatlan” és a „Duna House PRIME” védjegyek. A védjegyekre vonatkozó összefoglaló táblázat a Tájékoztató 7. sz. Mellékletében található.

A „Smart Ingatlan” védjegyeket (színes ábrás - lajstromszám: 215093; és szóösszetétel - lajstromszám: 215611) a GDD Ingatlan Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-177027) átruházta a Társaság részére. A fenti védjegyek tekintetében a jogutódlás bejelentése a Szellemi Tulajdon Nemzeti Hivatalánál 2015. május 22.-én megtörtént. A „Smart Ingatlan” védjegyek tekintetében a Társaság mint jogosult bejegyzése folyamatban van.

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):

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 2015. 6.000 db Részvény

október 5.-én:	72 db Dolgozói Részvény
A Kibocsátó részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma:	A Társaság felsővezetése által tulajdonolt mindösszesen 24.000 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 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	Doron Dymshiz az alábbi társaságokban rendelkezik, illetve rendelkezett tagsággal az elmúlt öt évben: Severican Holdings Ltd., GDD Ingatlan Kft., Medasev Int. (Cyprus) Ltd., Duna House Franchise sro. (már nem tag), Duna House Hypothéky sro., Center Reality sro.

jogalanynak, illetve tagsággal rendelkeznek-e az említett szervezetben): Doron Dymshiz az alábbi társaságok igazgatósági szervének tagja, illetve volt tagja: GDD Ingatlan Kft., Medasev Int. (Cyprus) Ltd. (már nem), Duna House Franchise sro., Duna House Hypothéky sro., Center Reality sro., PS Properties Kft. (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 2015. október 5.-én: 6.000 db Részvény

72 db Dolgozói Részvény

A Kibocsátó részvényeire vonatkozó opció által érintett részvények száma:

A Társaság felsővezetése által tulajdonolt mindösszesen 24.000 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 két 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: Gazdasági Igazgató

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 jogalanynak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben):

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 2015. október 5.-én:

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, üzleti tervezéssel és befektetési tanácsadással foglalkozott. Egyik legfontosabb partnere a Duna House cégcsoport, ahol 2009-től kezdődően több

leányvállalatnál ügyvezető igazgatói pozíciót töltött be. 2015-től igazgatósági tag és a Duna House Holding Zrt. gazdasági igazgatója. 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, Termindex Befektetési Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Kinnisvara Korlátolt Felelősségű Társaság.

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, CENTRÁL-FAKTOR Pénzügyi 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, Benovative Hungary Fejlesztő és Technológiai Korlátolt Felelősségű Társaság.

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 2015. október 5.-én: -

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 Média csoport 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 Fesztiválenekart 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

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 kezdete:	jogviszony	A Társaság Részvényeinek BÉT-re történő bevezetésének napjától
------------------------------	------------	--

Felügyelőbizottsági vége:	jogviszony	2017. május 31.
---------------------------	------------	-----------------

Társaságnál beosztása:	betöltött	egyéb	-
------------------------	-----------	-------	---

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).

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 2015. október 5.-én: -

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 A Társaság Részvényeinek BÉT-re történő kezdete: bevezetésének napjától

Felügyelőbizottsági jogviszony 2017. május 31. vége:

Társaságnál betöltött egyéb -
beosztása:

A Társasággal és / vagy Nincs ilyen munkaszerződés.
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, Sándorfi Balázs az alábbi társaságokban
amelyben az adott személy az rendelkezik, illetve rendelkezett tagsággal az
elmúlt öt évben tagja volt, illetve elmúlt öt évben: Japonica Holding Kft.,
amelynek igazgatási, irányító és BSZ65 Zrt.

felügyelő szervében tagsággal Sándorfi Balázs az alábbi társaságok
rendelkezett (külön feltüntetve, igazgatási, irányító és felügyelő szervében
hogyan még mindig tagja-e a rendelkezik vagy rendelkezett tagsággal:
jogalanyok, illetve tagsággal Bankmonitor Kft., Bankmonitor Közvetítő

rendelkezik-e az említett Kft., Bankmonitor Szolgáltató Kft., myClient szervekben):

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 2015. október 5.-én:

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: A Társaság Részvényeinek BÉT-re történő bevezetésének napjától

Felügyelőbizottsági jogviszony vége: 2017. május 31.

Társaságnál betöltött egyéb beosztása: -

A Társasággal és / vagy leányvállalataival kötött munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak Nincs ilyen munkaszerződés.

elő:

Társaság keretein kívül ellátott -
főbb tevékenységek, amelyek a
Társaság szempontjából
relevánsak:

Azon jogalanyok felsorolása, Dr. Martin Hajdu György az alábbi
amelyben az adott személy az társaságokban rendelkezik, illetve
elmúlt öt évben tagja volt, illetve rendelkezt tagssággal az elmúlt öt évben:
amelynek igazgatási, irányító és Marabu Consulting Bt.
felügyelő szervében tagsággal Dr. Martin Hajdu György az alábbi
rendelkezett (külön feltüntetve, társaságok igazgatási, irányító és felügyelő
hogv még mindig tagja-e a szervében rendelkezik vagy rendelkezett
jogalanynak, illetve tagsággal tagsággal: Graphisoft Park Nyrt., Masterplast
rendelkezik-e az említett Nyrt., Centrál Fund Kockázati
szervekben): 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
részeseésszerzéseket.

A Társaságban tulajdonolt -
részvények száma 2015. október
5.-én:

A Kibocsátó részvényeire -
vonatkzó 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 Cégcsoportnál (év)	Jelenlegi beosztás kezdete (év)	Kibocsátóban tulajdonolt	
					Részvények darabszáma	Dolgozói Részvények darabszáma
Gay Dymisch	cégcsoport	Társ-Vezérigazgató	1999	2015	6 000 db	72 db
Doron Dymisch	cégcsoport	Társ-Vezérigazgató	1999	2015	6 000 db	72 db
Máté Ferenc	cégcsoport	gazdasági igazgató	2008	2015	30 000 db	151 db
Veisz István	cégcsoport / pénzügyi termék közv. franchise	hálózati igazgató/HC vezető	2009	2009	3 272 db	150 db
Ambrus Tamás	franchise	országos értékesítési vezető	2003	2012	5 454 db	150 db
Szalay Kinga	franchise	franchise igazgató	2003	2006	2 182 db	150 db

Forrás: A Társaság belső kimutatásai

A fenti táblázatban szereplő személyek 2014-ben összesen 51,6 millió Ft javadalmazásban részesültek, amely összeg nem tartalmazza 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, összeférhetetlenségi 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: A Társaság Részvényeinek BÉT-re történő bevezetésének napjától

Audit bizottsági tagsági jogviszony vége: 2017. május 31.

(b) **Sándorfi Balázs**

Audit bizottsági tagsági jogviszony kezdete: A Társaság Részvényeinek BÉT-re történő bevezetésének napjától

Audit bizottsági tagsági jogviszony vége: 2017. május 31.

(c) **Dr. Martin Hajdu György**

Audit bizottsági tagsági jogviszony kezdete: A Társaság Részvényeinek BÉT-re történő bevezetésének napjától

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 üléseit 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 – amennyiben azt az Audit Bizottság Elnöke elrendeli – a jogaikat képviselő és/vagy hangátvitelt folyamatosan, megszakítás nélkül biztosító elektronikus hírközlő eszközök igénybevételevel is gyakorolhatják, ha ennek lehetőségét az ülésről szóló meghívó tartalmazza.
- (iii) Az Audit Bizottság Elnöke szükség esetén ülés tartása helyett írásbeli határozathozatalt rendelhet el.

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 csőd eljárásnak, csőd gondnokságnak 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.

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 és Máté Ferenc 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 150 ezer Ft tiszteletdíj ellenében látják el ezen jogviszonyukat.

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 Részvényeinek a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetését követően 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 Társaság auditált Éves Beszámolója, illetve a Társaság nem auditált belső kimutatásai alapján a Társaság alkalmazottainak száma:

- (a) 2015 I-VI. hónapjában átlagosan 56 fő volt, amelyből 56 fő volt szellemi állományban;
- (b) 2014-ben átlagosan 45 fő volt, amelyből 45 fő volt szellemi állományban;
- (c) 2013-ben átlagosan 43 fő volt, amelyből 43 fő volt szellemi állományban; és
- (d) 2012-ben átlagosan 45 fő volt, amelyből 45 fő volt szellemi állományban.

A Cégcsoport 2015 első félévében bővítette alkalmazottainak számát elsősorban az újonnan induló Impact Alapkezelő Zrt. és a Smart Ingatlan franchise márka fejlesztése érdekében.

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 ¹³
Medasev Holding Kft. (Értékesítő Részvényes)	1 600 000	0	52,27%	-*
Medasev International	1 400 000	0	45,74%	52,27%**
Gay Dymischiz	6 000	72	0,20%	49,00%***
Doron Dymischiz	6 000	72	0,20%	49,00%****
Máté Ferenc	30 000	151	0,98%	-
Veisz István	3 272	150	0,11%	-
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%	-
Összesen	3 060 000	1 000	100,00%	

* Nem értelmezhető, kizárólag közvetlen tulajdonos

** A Medasev International az Értékesítő Részvényes egyszemélyes tulajdonosa

*** Gay Dymischiz a Medasev International-ban közvetlenül és közvetve együttesen a szavazatok 50% -ával rendelkezik

**** Doron Dymischiz 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 ismert olyan megállapodások, amely végrehajtása egy későbbi időpontban a Társaság feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.

¹³ 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 ingatlanközvetítói tevékenységet a fentiekben már megfogalmazott területi elvek szerint.

(c) Smart Ingatlan franchise szerződések

A Smart Ingatlan franchise szerződései rövidebb, jellemzősen két éves időtartamra szólnak és 2015. július 31-ig a Cégcsoport nem kért belépési díjat. 2015. augusztus 1-től a belépési díj összege 1 millió Ft. 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 ingatlanközvetítói 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 megvétőzza, 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 közvetítói 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 megkötődhetnek.

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 megbízási visszaélésektől.

A mintaszerződés évente több alkalommal is módosításra kerülhet a Cégcsoport üzletpolitikai stratégiájának támogatás érdekében.

Megállapodás kizárólagosságról

A megbízásokhoz megkötendő 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 ingatlan. 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 általánydíjat, 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 alapszerződéseken túlmenően a Hitelcentrum évente megújuló szerződéseket köt pénzügyi partnereivel, amelyek szabályozzák az aktuálisan kapott szerzési jutalékot, az adott éves cél bónuszokat, esetleges jutalék sávugrásokat, továbbá az aktuálisan közvetíthető termékek körét.

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 jutaléokra 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 1 milliárd forint összegű hitelkeretszerződés - Raiffeisen Bank

2015. június 2-án a Cégcsoport 1 milliárd forint összegű hitelkeretszerződést kötött a Raiffeisen Bank Zrt-vel lakó- illetve kereskedelmi besorolású ingatlanok vásárlása céljából. Ennek keretében egy hitelszerződés és egy kölcsönszerződés került aláírásra.

(a) Hitelszerződés

A Társaság, a GDD Commercial Kft., a GDD Properties Kft., a Duna House Brokerage Kft., 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 1 milliárd forint összegben egyetemleges kötelezettségvállalás mellett.

A 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. szám alatti ingatlanra a bank jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyzett be.

A hitelszerződés 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) 1,1 milliárd 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 vállal, 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**

A kölcsönszerződést a fenti (a) pontban részletezett hitelkeret terhére kötötte a Társaság, a GDD Commercial Kft., a GDD Properties Kft., és a Home Line Center Kft. egyetemleges kötelezettségvállalása mellett.

A kölcsön összege 1 milliárd forint, lejárat 2022. február 25. napja. A lehívásra 2015. június 15. és 2016. február 26. 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., 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.

15.2.2 Duna House Székház megszerzése, adásvétele

A GDD Properties 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 Körzeti 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 1496m². Az ingatlan az ELMŰ Hálózat Kft. javára bejegyzett 16m² 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. 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 01. 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 900Ft/m²/hó. A bérleti díjat minden év január elsejével indexálásra kerül az EUROSTAT által közzétett HICP szerint. A GDD Commercial Kft. 2014 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 üzletrészét 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. pincszint 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 és a Duna House Int. (Cyprus) Limited (jelenlegi neve: Medasev International), illetve Eliezer Dymshiz mint eladók adásvételi szerződést kötöttek 2015. szeptember 22. napján a Duna House Franchise s.r.o.-ban lévő 80%-os tulajdonosi részesedés vonatkozásában. Az adásvételi szerződés alapján a Részvények Budapesti Értéktőzsdén történő kereskedése megkezdésének hatályával a Társaság megszerzi a Duna House Franchise s.r.o.-ban lévő 80%-os, mindösszesen 160.000 cseh korona névértékű tulajdonosi részesedéseket. A fenti 160.000 cseh korona névértékű tulajdonosi részesedések 2 darab - egy 120.000 cseh korona névértékű tulajdonosi részesedés és egy 40.000 cseh korona névértékű tulajdonosi részesedés - tulajdonosi részesedést foglalnak magukban. A 120.000 cseh korona névértékű tulajdonosi részesedést a Társaság Medasev International-tól szerzi meg, míg a 40.000 cseh korona névértékű tulajdonosi részesedést a Társaság Eliezer Dymshiz-től (, aki Gay és Doron Dymshiz édesapja) szerzi meg.

Az adásvételi szerződésben az eladók széleskörű szavatosságvállalási nyilatkozatokat tettek, és vállalták, hogy kártalanítják a Társaságot a szavatosságvállalási nyilatkozatuk megsértésével összefüggő kár vonatkozásában.

15.2.7 Üzletrész átruházási szerződések – Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. – 2015. április 1.

A Duna House Holding Zrt. megvásárolta a Termindex Zrt. (29% - 8 120 000,- Ft vételáron), Redling Károly (6% - 1 680 000,- Ft vételáron), valamint Szigeti Károly (5% - 1 400 000,- Ft vételáron) a 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 Duna House Holding Zrt. 100%-os tulajdonosává vált a Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.-nek.

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 áraknak, továbbá az árképzés megfelel az OECD Irányelveknek is.

A Társaságnak a kapcsoló vállalkozásaival a 2012., a 2013., és a 2014. évben, valamint a 2015. első félévében folytatott ügyletei pénzügyi hatását és eredményét a Társaság IFRS szerinti alábbi pénzügyi kimutatásai tartalmazzák.

Kapcsoló vállalkozással szembeni követelések

A DH Csoport az alábbi kapcsoló vállalkozásoknak nyújtott kölcsönt 2012. január 1. és 2015. június 30. között.

79. táblázat – Kapcsoló vállalkozással szembeni követelések

ezer Ft	2012. dec. 31	2013. dec. 31	2014. dec. 31	2015. jún. 30
Medasev International	241 484	143 750	13 597	
Central Reality S.R.O.	-	12 247	44 335	
GDD Commercial Kft	-	45 718	-	
GDD Ingatlan Kft	-	118 087	81 092	22 644
Egyéb magánszemély	370	370	370	370
Kapcsoló követelések	241 854	320 172	139 394	23 014
Követelések összesen	339 667	449 854	262 148	134 136
<i>Kapcsoló követelések / Követelések összesen</i>	<i>71%</i>	<i>71%</i>	<i>53%</i>	<i>17%</i>

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

2014. év végén 139,4 millió Ft követelés állt fenn kapcsoló felekkel szemben, amely 2015. első félévének végére 23,0 millió Ft-ra csökkent. A GDD Ingatlan Kft-vel szembeni követelés a Tájékoztató aláírásának időpontjáig kifizetésre került.

Kapcsoló vállalkozással szembeni kötelezettségek

80. táblázat – Kapcsoló vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek

ezer Ft	2012. dec. 31	2013. dec. 31	2014. dec. 31	2015. jún. 30
Medasev International	-	-	141 500	146 707
Doron és Gay Dymshiz	19 242	19 242	19 242	38 160
Home Line Center Kft.	5 710	5 710	3 796	-
GDD Ingatlan Kft	-	-	-	6 350
Egyéb magánszemély	3 600	800	5 700	-
Kapcsoló kötelezettségek	28 552	25 752	170 238	191 217
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	192 302	246 663	442 144	563 028
<i>Kapcsoló kötelezettségek / Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</i>	<i>15%</i>	<i>10%</i>	<i>39%</i>	<i>34%</i>

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

A Társaságnak osztalékfizetésből, kölcsönből és annak kamatából származó kötelezettsége volt. A 2015 első félévének végén Medasev International felé fennálló kötelezettség 2015. július 2-án kifizetésre került. Amennyiben olyan ingatlanbefektetési lehetőség merül fel a jövőben, amely finanszírozására az idő rövidege miatt a Raiffeisen Bank Zrt-től felvett hitelkeret nem hívható le, úgy az Értékesítő Részvényes rövid távú kölcsönt nyújthat piaci alapon a Célcsoportnak és ezzel emelkedhet a kapcsolt kötelezettségek könyv szerinti értéke.

Kapcsolt vállalkozással szembeni bevételek

81. táblázat – Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsönből származó kamatbevételek

ezer Ft	2012	2013	2014	2014. I.-VI. hó	2015. I.-VI. hó
Kapcsolt kamatbevételek	13 296	12 584	15 096	9 837	6 319
Pénzügyi műveletek bevételei	49 142	26 701	51 743	13 432	17 751
<i>Kapcsolt kamatbevételek / Pénzügyi műveletek bevételei</i>	<i>27%</i>	<i>47%</i>	<i>29%</i>	<i>73%</i>	<i>36%</i>

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

A Célcsoportnak 2014-ben 15,1 millió Ft, míg 2015 első félévében 6,3 millió Ft kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsönből származó bevétele volt.

Kapcsolt vállalkozással szembeni ráfordítások

82. táblázat – Kapcsolt vállalkozással szembeni ráfordítások

ezer Ft	2012	2013	2014	2014. I.-VI. hó	2015. I.-VI. hó
Kapcsolt bérleti és szolgáltatási díjak	0	17 198	67 143	32 897	0
Igénybevett szolgáltatások összesen	401 765	439 100	548 858	281 807	355 902
<i>Kapcsolt bérleti és szolgáltatási díjak / Igénybevett szolgáltatások összesen</i>	<i>0%</i>	<i>4%</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>0%</i>

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

A DH Csoport a lentebb ismertetett szerződések alapján bérleti és szolgáltatási díjat fizetett a GDD Commercial Kft.-nek 2013 szeptembere és 2014 decembere között.

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 Részvények tőzsdei bevezetésének napjától látják el tisztségüket.

83. táblázat – Gay Dymshiz bruttó jövedelme kapcsolt vállalkozásokkal fennálló munkajogviszonyból adódóan

ezer Ft	2012	2013	2014	2014. I.-VI. hó	2015. I.-VI. hó
Társaság Impact Alapkezelő Zrt.	972	6 000	6 000	3 000	3 450 214
Összesen	972	6 000	6 000	3 000	3 664

Forrás: a társaságok nem auditált könyvelési adatai alapján

Gay Dymshiz az Igazgatósági tagi jogviszonyán kívül munkaszerződésben áll a Duna House Holding Zrt.-vel Társ-Vezérigazgatói munkakörben 2012. április 1. napjától, illetve az Impact Alapkezelő Zrt.-vel vezérigazgatói munkakörben 2015. április 28-tól. A Cégcsoport leányvállalatainál betöltött további ügyvezetői pozíciókat megbízási jogviszony alapján díjazás nélkül látja el.

84. táblázat – Doron Dymshiz bruttó jövedelme kapcsolt vállalkozásokkal fennálló munkajogviszonyból adódóan

ezer Ft	2012	2013	2014	2014. I.-VI. hó	2015. I.-VI. hó
Társaság Impact Alapkezelő Zrt. Reif 2000 Kft.			3 000	1 500	1 950 214 1 500
Összesen	-	-	6 000	3 000	3 664

Forrás: a társaságok nem auditált könyvelési adatai alapján

Doron Dymshiz az Igazgatósági tagi jogviszonyán kívül munkaszerződésben áll a Duna House Holding Zrt.-vel Társ-Vezérigazgatói munkakörben 2014. január 28. napjától, a Reif 2000 Kft.-vel szakmai vezető munkakörben 2014. január 28-tól, valamint az Impact Alapkezelő Zrt.-vel vezérigazgatói munkakörben 2015. április 28-tól. A Cégcsoport leányvállalatainál betöltött további ügyvezetői pozíciókat megbízási jogviszony alapján díjazás nélkül látja el.

85. táblázat – Máté Ferenc bruttó jövedelme kapcsolt vállalkozásokkal fennálló munkajogviszonyból adódóan

ezer Ft	2012	2013	2014	2014. I.-VI. hó	2015. I.-VI. hó
Társaság Impact Alapkezelő Zrt.					1 500
Összesen	-	-	-	-	1 500

Forrás: a társaságok nem auditált könyvelési adatai alapján

Máté Ferenc az Igazgatósági tagi jogviszonyán kívül munkaszerződésben áll a Duna House Holding Zrt.-vel 2015. április. 1. napjától gazdasági igazgató munkakörben, valamint az Impact Alapkezelő Zrt.-vel belső ellenőri munkakörben 2015. július 20-tól. A Cégcsoport leányvállalatainál betöltött további ügyvezetői pozíciókat megbízási jogviszony alapján díjazás nélkül látja el.

86. táblázat – Máté Ferenc és felesége (dr. Zárda Nóra) közös vállalkozásainak nettó megbízási díjai

ezer Ft	2012	2013	2014	2014. I.-VI. hó	2015. I.-VI. hó
Megbízási díjak összesen	23 335	23 120	4 305	2 205	10 941

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.

87. táblázat – Redling Károlynak kifizetett osztalék

ezer Ft	2012	2013	2014	2014. I.-VI. hó	2015. I.-VI. hó
Osztalék	360	540	120	0	360

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 15.2.7. pontban ismertetett szerződés értelmében a Tájékoztató aláírásának időpontjában már nem tagja a Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft-nek.

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.

Teljesedésbe ment szerződések

1. Ingatlan adásvételi szerződés – Gellérthegy utca 17. – 2013. augusztus 26. (lásd a Tájékoztató 15.2.2. fejezetét)
2. Üzletrész átruházási szerződés – GDD Commercial Kft – 2014. december 16. (lásd a Tájékoztató 15.2.4. fejezetét)
3. 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%.

4. Ingatlan adás-vételi szerződések – 2014-2015.

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.

88. táblázat – Megvásárolt ingatlanok főbb adatai

Ingatlan címe	Hrsz	Típusa	Terület (m ²)	Értékesítés 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. fszt. 1.	5507/0/A/4	lakás	24	2014.02.27	7 400
1111 Budapest Bartók B. u. 14. fszt. 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

Forrás: adásvételi szerződések

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.

89. táblázat a – Ingatlan bérbeadási szerződés – Gellérthegy utca 17. bérleti és szolgáltatási díjai

ezer Ft	2013. X-XII. hó	2014. I-VI. hó	2014. I-XII. hó
Bérleti díjak	13 165	26 577	54 504
Szolgáltatási díjak és egyéb továbbszámlázások	3 832	6 320	12 639

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/m²/hó, a parkolóhelyek bérleti díja 27 000,- Ft + ÁFA/db/hó. A bérlő a bérleti díjon felül köteles a bérlemény használatával kapcsolatos közüzemi költségeket viselni.

3. Kölcsönszerződés – Central Reality s.r.o. – 2013. március 1.

A Társaság és a Central Reality s.r.o. között 2013. március 1. napján létrejött keretszerződés értelmében a Társaság 10 millió cseh korona összegben hitelkeretet biztosít a Central Reality s.r.o.-nak. Az ügyleti kamat az MNB alapkamatának 5 százalékponttal növelt értéke, melynek pénzügyi elszámolása minden naptári év utolsó napján történik.

4. 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.

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), valamint 2015 első félévére vonatkozó konszolidált auditált Féléves Beszámolója a Tájékoztató 1-2. számú mellékleteiben található. A Tájékoztató 1-2. számú mellékleteiben található pénzügyi beszámolók a Társaság auditált pénzügyi beszámolóit, amelyek része a kapcsolódó könyvvizsgálói jelentés.

A Tájékoztató 1. számú mellékletét képező Éves Beszámoló és a 2. számú mellékletét képező Féléves Beszámoló 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 összeállításánál alkalmazott legfontosabb számviteli elveket az adott beszámoló kiegészítő melléklete tartalmazza. A Társaság nyereség-előrejelzést vagy becslést nem ismertet a jelen Tájékoztatóban. A Társaság előzetes pénzügyi információkat a jelen Tájékoztatóban nem tesz közzé.

17.1 Kifizetett osztalék

A Társaság legfőbb szerve 2013-2015 közötti években 540,0 millió, 300,0 millió és 405,0 millió Ft osztalékot hagyott jóvá az előző évi MSZSZ szerinti adózott eredménye és eredménytartaléka terhére, ami az adott évi MSZSZ szerinti adózott eredmények 166,70 és 56 százaléka, míg IFRS szerinti konszolidált adózott eredményének 150,62, és 55 százaléka volt. A 2014. évi eredménye terhére 2015. április 29-én jóváhagyott 405,0 millió Ft osztalékból 44,1 millió Ft a Dolgozói Részvények tulajdonosai, 360,9 millió Ft pedig a Részvények tulajdonosai számára került megállapításra.

A Társaság a Részvények tulajdonosainak járó osztalékot 2015. július 2. napjáig fizette ki. A Dolgozói Részvények tulajdonosai részére a nekik járó osztalék egynegyede, 11,0 millió Ft 2015. június 30-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 2012-2014 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 2015-ös pénzügyi év tekintetében és az azt követő években is arra fog törekedni, hogy az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredménye ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól (melynek alapja: IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása) megtisztított értéke legalább 47 százalékanak megfelelő mértékű osztalékfizetést hajtson végre törzsrészvényekre, valamint további 6 százalékot a Dolgozói Részvényekre.

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 részvényesek minden tőlük elvárhatóat megtesznek annak érdekében, hogy Társaság osztalékot tudjon fizetni a Társaság leányvállalatai által neki fizetett osztalékok alapján.

90. táblázat – Egy Részvényre eső osztalék

Forint	2012	2013	2014
Egy Részvényre eső osztalék mértéke ¹⁴	176	98	118
Egy Részvényre eső osztalék mértéke ¹⁵	135	75	90

Forrás: A Társaság nem auditált belső kimutatásai

¹⁴ A Tájékoztató időpontjában fennálló, 3,060,000 darab Részvény számmal számolva az egy részvényre eső osztalék.

¹⁵ A tőkeemelést követően maximálisan fennálló, 4,010,000 darab Részvény számmal számolva az egy részvényre eső osztalék.

18. A HATÓSÁGI, BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTO TTÍRÓSÁGI 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 (a továbbiakban: DHF) 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 T pvt. versenykorlátozó megállapodások tilalmára vonatkozó rendelkezéseit. A helyszíni kutatás lehetőségét a GVH számára a T pvt. biztosítja. A T pvt. rendelkezései értelmében a helyszíni kutatáshoz előzetes bírósági jóváhagyás szükséges. 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 az eljárás végeredményeként az eljárás alá vont vállalkozásokat:

- (i) a T pvt. 76.§ (1) bekezdésének c) pontja alapján kötelezettség teljesítésére kötelezheti,
- (ii) a T pvt 76.§ (1) bekezdésének e) pontja alapján megállapíthatja a jogsértés tényét,
- (iii) a T pvt 76.§ (1) bekezdésének g) pontja alapján megtilthatja a jogsértő magatartás további folytatását és
- (iv) a T pvt 76.§ (1) bekezdésének k) pontja alapján bírságot szabhat ki.

A T pvt. 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 T pvt. 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 A Vj/74/2014. nyilvántartási számú versenyfelügyeleti eljárás

A GVH 2014. november 27. napján Vj/74/2014. iktatási számon további versenyfelügyeleti eljárást indított a DHF-fel szemben gazdasági versenyt korlátozó megállapodás tilalmának feltételezett megsértése miatt. A GVH észlelte, hogy a DHF 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 DHF ezen magatartása a T pvt. 11. § (2) bekezdésének a) és d) pontjaiban foglalt tényállás megvalósításával valószínűsíthetően megsérthette a T pvt. 11. § (1) bekezdésében előírt versenykorlátozás tilalmát. A GVH szerint a közérdek védelme szükségessé teszi az eljárás lefolytatását, figyelemmel a DHF 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 törvény szerint ezen eljárások lefolytatására biztosított időtartam 6 hónap, amely azonban - az ügy bonyolultságától függően - két alkalommal szintén 6 hónappal meghosszabbítható.

A GVH az eljárás végeredményeként az eljárás alá vont vállalkozásokat:

- (i) a T pvt. 76.§ (1) bekezdésének c) pontja alapján kötelezettség teljesítésére kötelezheti,
- (ii) a T pvt 76.§ (1) bekezdésének e) pontja alapján megállapíthatja a jogsértés tényét,
- (iii) a T pvt 76.§ (1) bekezdésének g) pontja alapján megtilthatja a jogsértő magatartás további folytatását és
- (iv) a T pvt 76.§ (1) bekezdésének k) pontja alapján bírságot szabhat ki.

A T pvt. 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 T pvt. 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.

18.3 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 semmisségének 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 megállítása 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.

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.¹⁶

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 az adó mértéke 16 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.

¹⁶ 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, 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 (2015-ben a 450.000,- Ft-ot).

19.2.3 Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem

Az Sza tv. 67/A § (1) bekezdése értelmében ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelemnek minősül a magánszemély által kötött ellenőrzött tőkepiaci ügylet(ek) alapján – ideértve a magánszemélyt megillető választás szerint fenti § rendelkezéseinek hatálya alá vont tőkepiaci ügyletet is – 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.

19.2.4 Ellenőrzött tőkepiaci ügylet

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek minősül a befektetési szolgáltatóval, vagy befektetési szolgáltató közreműködésével a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény szerint meghatározott, – csereügyletnek nem minősülő – pénzügyi eszközre (ide nem értve a zárt körben kibocsátott értékpapírt), árura kötött ügylet, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény szerinti pénzügyi szolgáltatás keretében, illetve a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló törvényszerinti szolgáltatás keretében devizára/valutára kötött, pénzügyi elszámolással lezáródó azonnali ügylet, bármely esetben akkor, ha az megfelel az említett törvények ügyletre vonatkozó rendelkezéseinek, ide nem értve az olyan ügyletet, amelynek teljesítése a befektetési szolgáltatót megbízó, és/vagy az általa képviselt felek (a magánszemély, és/vagy vele akár közvetve is érdekközösségben lévő bármely személy) által meghatározott – a szokásos piaci értéktől eltérő – ár alkalmazásával történik, és

amely a pénzügyi közvetítő rendszer felügyeletét ellátó szerv (Felügyelet, MNB) által felügyelt tevékenység tárgyát képezi, amelyet bármely EGT-államban vagy egyébként olyan államban működő pénzpiacra tevékenységet folytató befektetési szolgáltatóval, vagy befektetési szolgáltató közreműködésével kötöttek, amely állammal Magyarországnak van a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye,

és

- (a) az adott állam hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatósága által felügyelt tevékenység tárgyát képezi, és
- (b) ha az adott állam nem EGT-állam, biztosított az említett felügyeleti hatóság és a PSZÁF közötti információcsere, és
- (c) amelyre vonatkozóan a magánszemély rendelkezik az adókötelezettség megállapításához szükséges, az adóévben megkötött valamennyi ügylet minden adatát tartalmazó, a befektetési szolgáltató által a nevére kiállított igazolással.

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.

Tőzsdei ügylet keretében értékesített részvény utáni jövedelem után nem keletkezik egyéb járulékfizetési kötelezettség

Az adó mértéke 2015-ben 16 százalék, 2016-tól 15 százalék.

19.2.5 Osztalék

Az Szja tv. 66 § (1) bekezdése értelmében a magánszemély osztalékból, osztalékelsőlegből 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.

Osztalékelsőleg 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 osztalékelsőleget 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 osztalékelsőlegből levont, megfizetett adót levont adóként figyelembe véve – kell bevallani.

Az adó mértéke 2015-ben 16 százalék, 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.

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 Elenőrzött 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

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 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 székhelyű társaságok adózása

19.4.1 Általános megállapítások

A belföldi illetőségű társaságok adókötelezettsége tekintetében a Társasági adóról (1996. évi LXXXI. törvény) szóló törvény szabályait kell alkalmazni.

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.

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.

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 vállalkozó 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 belföldi 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.

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 a Társaság működési formájának nyilvánosan működő részvénytársasággá történő megváltoztatásának időpontjától 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 az alapszabály másképp rendelkezik),
- b) döntés a társaság működési formájának megváltoztatásáról,
- c) a társaság átalakulásának és jogutód nélküli megszűnésének elhatározása,
- d) az igazgatóság tagjainak, továbbá a felügyelőbizottság tagjainak és a könyvvizsgálónak a megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása,
- 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 részvénytársaságokhoz 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 részvényt, 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 irányadók, 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 részvényt tartalmazó 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 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 részvényfajták, részvényosztályok, részvénytársaságok részvényeseinek külön hozzájárulása is szükséges, a hozzájárulás megadásáról az érintett részvénytársaságok jelenlévő részvényesei a közgyűlés határozatának meghozatala előtt, részvénytársaságonként külön-külön, az adott részvénytársaságba 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 ügyrendje 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 betekinthez, 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 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 előírtánál

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 előírtánál

A Társaság Alapszabályának a jegyzett tőke változásaira vonatkozó szabályai nem

tartalmaznak 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 évről vonatkozó IFRS szerint elkészített konszolidált auditált Éves Beszámolója, 2013. december 31. és 2012. december 31. napjával végződő összehasonlító időszakokkal, valamint
- 2015 első félévére vonatkozó konszolidált auditált Féléves Beszámolója

a Tájékoztató 1-2. 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 3. számú mellékletében található.

21. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A Társaság hatályos Alapszabálya és a Társaság hirdetményei elektronikus formában a Társaság működési formájának nyilvánosan működő részvénytársasággá történő megváltoztatásának időpontjától 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), valamint 2015 első félévére vonatkozó konszolidált auditált Féléves Beszámolója a Tájékoztató 1-2. 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 szövszerinti 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 rész
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. (43. 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. (43. 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. (70. o.)
2.2.	Amennyiben a könyvvizsgáló a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban lemondott, leváltották vagy megbízását nem újíttatták meg, ennek részletei, ha lényegesek.	6.2. (70. 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. (115. o.)
	A kiemelt korábbi pénzügyi információknak tartalmaznia kell a kibocsátó	9. (115. o.)

	pénzügyi helyzetét összegző kulcsszámokat.	
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 mérlegadatok benyújtásával tesznek eleget.	9. (115. o.)
4.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	
	A „Kockázati tényezők” szakaszban a kibocsátóra vagy az ágazatra jellemző kockázati tényezők egyértelmű bemutatása.	2. (29. o.)
5.	A KIBOCSÁTÓ BEMUTATÁSA	
5.1.	A kibocsátó története és fejlődése	6.3. (71. o.)
5.1.1.	A kibocsátó jogi és kereskedelmi neve.	6.1. (69. o.)
5.1.2.	A kibocsátó cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám.	6.1. (69. o.)
5.1.3.	A kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama, amennyiben nem határozatlan időre hozták létre.	6.1. (69. 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. (69. o.)
5.1.5.	A kibocsátó üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események.	4.2.(47. o.), 6.3. (71. o.), 7. (79. o.) és 16. (172. 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. (74. o.), 6.6. (77. o.) és 7.5. (101. 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. (74. o.), 6.6. (77. o.) és 7.5. (101. o.)
5.2.3	Tájékoztatás a kibocsátó olyan főbb jövőbeli befektetéseiről, amelyekre az igazgatóság már kötelezettséget vállalt.	6.4. (74. o.), 6.6. (77. o.)és 7.5. (101. 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 kulcstényezők bemutatása, az értékesített termékek és/vagy nyújtott szolgáltatások főbb fajtái a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében; és	6. (69. o.), 7. (79. o.) és 9. (115. 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. (69. o.), 7. (79. o.) és 9. (115. o.)
6.2.	Legfontosabb piacok	8. (102. o.)
	A kibocsátó legfontosabb versenypiacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti bontásban, valamint annak földrajzi piacenkénti megoszlását a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében.	8.(102. 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, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésektől vagy új gyártási eljárásoktól.	11. (147.o.)
6.5.	A kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok.	8. (102. o.)
7.	SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	
7.1.	Amennyiben a kibocsátó vállalatcsoport tagja, a csoport és a kibocsátó csoporton belüli helyzetének rövid bemutatása.	6.4. (74. o.), 6.6. (77. 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. (77. 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. (135. o.), 9.5. (138. o.)
8.2.	Azon környezetvédelmi kérdések bemutatása, amelyek a kibocsátó tárgyi eszközeinek felhasználását érinthetik.	7.4. (101. 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 időszakra 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. (115. o.)
9.2.	Üzleti eredmény	
9.2.1.	A kibocsátó üzleti tevékenységből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása, ideértve a szokatlan vagy	8. (102. o.) és 9. (115. o.)

	ritka eseményeket vagy új fejleményeket is, továbbá azt is, hogy ezek milyen mértékben befolyásolták az eredményt.	
9.2.2.	Amennyiben a pénzügyi beszámoló a nettó értékesítés vagy nettó árbevétel jelentős változását mutatja, a változások szöveges magyarázata.	9.3. (131. 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. (29. o.), 8. (102. o.), 9. (115. o.)
10.	TŐKEFORRÁSOK	
10.1.	A kibocsátó saját tőkeforrásaira vonatkozó adatok (mind rövid, mind hosszú távon).	9. (115. o.)
10.2.	A kibocsátó pénzforgalmának (cash-flow) forrásai és összege, valamint szöveges bemutatása.	9. (115. o.)
10.3.	A kibocsátó hitelszükségletének és finanszírozási szerkezetének bemutatása.	9. (115. 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. (67. o.), 9.8. (143. o.), 15.2.1. (168. 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 évre vonatkozóan, ideértve a kibocsátó által támogatott kutatási és fejlesztési tevékenységekre fordított összegeket.	11. (147. 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. (71. o.), 7. (79. o.), 8. (102. o.) és 9. (115. 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. (29. o.), 6.3. (71. o.), 7. (79. o.), 8. (102. o.) és 9. (115. 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, amelyekben 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 évről vonatkozó, következő auditált éves pénzügyi beszámolóban közzéteendő 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 közzéteendő 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.	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: a) az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai; b) betéti részvénytársaság korlátlan felelősségű tagjai; c) alapítók, ha a kibocsátó kevesebb mint öt éve alakult meg; és d) bármely vezető tisztségviselő, akinek személye hozzájárulhat annak megállapításához, hogy a kibocsátó megfelelő szakértelemmel és tapasztalattal rendelkezik az adott üzleti tevékenységgel kapcsolatban.	12. (148. o.)

	<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>	
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 tenni.</p> <p>Meg kell nevezni a fő részvényesekkel, ügyfelekkel, szállítókkal vagy egyéb személyekkel kötött megállapodásokat vagy egyezségeket, amelynek 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>	12.7. (162. o.)
15.	<p>JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK</p> <p>A 14.1. pont első albekezdésének <i>a)</i> és <i>d)</i> pontjában említett személyek számára az utolsó teljes pénzügyi év tekintetében:</p>	
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</p>	

	utólagos javadalmazást is) és természetbeni juttatások összege. Ezt az információt egyénekenkénti alapon kell megadni, kivéve, ha a kibocsátó székhelye szerinti országban nincs ilyen kötelezettség, illetve a kibocsátó más módon teszi nyilvánossá ezeket az információkat.	12.3. (159. o.), 12.8. (162. o.), 16. (172. 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. (148. 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. (162. o.)
16.3.	Információk a kibocsátó könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottságáról, ideértve a bizottsági tagok nevét és a bizottság működési szabályainak összefoglalóját.	12.4. (159. 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. (162. 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. (163. 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. (159. o.)
17.3.	Azon megállapodások ismertetése, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnek a kibocsátó tőkéjéből.	4.1.5. (45. o.)
18.	FŐ RÉSZVÉNYESEK	
18.1.	Amennyiben a kibocsátónak tudomása van ilyenről - az igazgatási,	14.1. (164. o.)

	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 jelteni kell; amennyiben nincs ilyen személy, erről nyilatkozni kell.	
18.2.	Rendelkeznek-e a kibocsátó fő részvényesei eltérő szavazati jogokkal; amennyiben nem, erről nyilatkozni kell.	14.1. (164. 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. (164. 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	
	<p>Adott esetben a kapcsolt 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.</p> <p>Amennyiben az ilyen standardok a kibocsátóra nem vonatkoznak, a következő információkat kell megadni:</p> <p><i>a)</i> a kibocsátó számára - ügyletenként vagy összességükben - jelentőséggel bíró ügyletek jellege és terjedelme. Amennyiben a kapcsolt 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;</p> <p><i>b)</i> a kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók mekkora összeget, illetve százalékos arányt képviselnek a kibocsátó forgalmában.</p>	16. (172. o.)(és az 1-2. számú mellékletként csatolt Éves és Féléves Beszámolók)
20.	A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAINRA ÉS PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	
20.1.	<p>Korábbi pénzügyi információk</p> <p>A három legutolsó pénzügyi évre (illetve rövidebb időszakra, ha a kibocsátó rövidebb ideje működik) vonatkozó, ellenőrzött korábbi pénzügyi információk, továbbá könyvvizsgálói jelentés mindegyik évre. Ha a kibocsátó a korábbi pénzügyi információk szempontjából releváns időszakban megváltoztatta mérleg-fordulónapját, az auditált pénzügyi</p>	9. (115. o.) és 17. (178. o.)(és az 1-2. számú mellékletként csatolt Éves és Féléves Beszámolók)

	<p>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 beszámolóra 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>	3. 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</p>	-

	<p>napon hajtották volna végre.</p> <p>Ez a követelmény általában előzetes pénzügyi információk megadásával teljesíthető.</p> <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>	<p>9. (115. o.) és 17. (178. o.) (és az 1-2. számú mellékletként csatolt Éves és Féléves Beszámolók)</p>
20.4.	A korábbi éves pénzügyi információk ellenőrzése	
20.4.1.	<p>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.</p>	<p>20.3. (193. o.) (és az 1-2. számú mellékletként csatolt Éves és Féléves Beszámolók)</p>
20.4.2.	Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók szintén ellenőriztek.	-
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	<p>9. (115. o.) és 17. (178. o.) (és az 1-2. számú mellékletként csatolt Éves és Féléves Beszámolók)</p>
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 összehasonlítható kimutatást is tartalmazniuk kell, kivéve, ha az összehasonlítható mérlegadatokra vonatkozó követelmények az év végi mérleg benyújtásával teljesíthetők.	-
20.7.	Osztalékpolitika A kibocsátó osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikája.	17.2. (178. 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. (178. o.)
20.8.	Bírósági és választottbírósági eljárások Kormányzati, bírósági vagy választottbírósági 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. (180. 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. (115. o.)
21.	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	
21.1.	Részvénytőke	4.2. (47. o.) és 9. (115. o.)

	A korábbi pénzügyi információk között ismertetett legutóbbi mérleg időpontjában érvényes információk a következőkről:	
21.1.1.	A kibocsátott részvénytőke összege, és a részvénytőke minden osztálya tekintetében a következők: a) az engedélyezett részvények száma; b) a kibocsátott és teljesen befizetett részvények, illetve a kibocsátott de nem teljesen befizetett részvények száma; c) a részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük; és d) 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. (47. o.) és 9. (115. 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 (44. 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. (65. o.)
21.1.6.	Információ a vállalatcsoport bármelyik tagjának tőkéről, 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.	15.2.6. (171. o.)
21.1.7.	A részvénytőke előtörténete a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban, kiemelve az esetleges változásokat.	4.2. (47. o.) és 9. (115. o.)
21.2.	A társaság alapító okirata és alapszabálya	6.1. (69. o.) és 20.1. (189. 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. (189. 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. (189. o.), 20.1.3. (191. o.) és a 20.1.4. (191. o.)
21.2.3.	Az összes meglévő részvényosztályhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása.	20.1.5. (192. o.)

21.2.4.	A részvényesek jogainak megváltoztatásához szükséges intézkedések, jelezve, ha egyes feltételek szigorúbbak a törvényben előírnál.	20.1.6. (192. 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. (189. 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. (192. 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. (192. 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 előírnál.	20.1.9. (192. o.)
22.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK 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. 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.	15. (165. o.)
23.	HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT ÉS ÉRDEKELTSÉGI NYILATKOZAT	
23.1.	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.	-
23.2.	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.	20.2. (193. o.)
24.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK	

	<p>Nyilatkozat arról, hogy a regisztrációs okmány érvényessége alatt a következő dokumentumokba (vagy másolataikba) lehet adott esetben betekinteni:</p> <p>a) a kibocsátó alapító okirata és alapszabálya;</p> <p>b) 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>c) 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. (194. o.)
25.	RÉSZESEDESEK BEMUTATÁSA	
	<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. (74. o.), 6.6. (77. o.) és 7.5. (101. o.)

Rendelet II. számú melléklete („Az előzetes pénzügyi információk modulja”)

A Kibocsátó esetében nem készítendő ilyen információ.

Rendelet III. számú melléklete („A részvény-érték papírjegyzék közzétételi minimumkövetelményei”)

	Rendelet	Tájékoztató vonatkozó része
1.	FELELŐS SZEMÉLYEK	
1.1.	<p>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.</p>	3. (43. o.)
1.2.	<p>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.</p>	3. (43. 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. (29. o.)
3.	LÉNYEGES INFORMÁCIÓK	
3.1.	Nyilatkozat a működő tőkéről 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. (143. 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. (143. o.)
3.3.	A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége A kibocsátás/ajánlattétel szempontjából jelentőséggel bíró érdekeltségek - ideértve az összeférhetelenséget is - az érintett személyek és az érdekeltségek jellegének bemutatása.	5.1.4. (50. 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. (67. 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. (44. o.) és 6.1. (69. o.)
4.2.	Az értékpapírok kibocsátása alapjául szolgáló jogszabályok.	4.1. (44. 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. (44. o.)
4.4.	A kibocsátás pénzneme.	5.2.3. (52. o.)
4.5.	Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok	4.1. (44. o.)

	<p>bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
4.6.	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. (46. o.)
4.9.	Az értékpapírokkal kapcsolatos kötelező átvételi ajánlat és/vagy kizorítási és/vagy kényszereladási rendelkezések bemutatása.	4.1.9. (47. o.)
4.10.	Az előző pénzügyi évben vagy a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a kibocsátó saját tőkéjére vonatkozó nyilvános vételi ajánlat. Közölni kell az ajánlatbeli vételárat vagy átváltási feltételeket, valamint annak végeredményét is.	4.1.9. (47. o.)
4.11.	<p>A kibocsátó létesítő okirat szerinti székhelyének országa és az ajánlattétel vagy a szabályozott piacra történő bevezetés iránti kérelem benyújtása szerinti országok tekintetében:</p> <ul style="list-style-type: none"> - az értékpapírokból származó jövedelem forrásadója, - tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó vállalja-e a felelősséget a forrásadó levonásával kapcsolatban. 	19. (183. o.)
5.	AZ AJÁNLATTÉTEL FELTÉTELEI	
5.1.	Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlatok elfogadásához szükséges intézkedések	5. (49. o.)

5.1.1.	Az ajánlattétel feltételei.	5. (49. 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.	5.1.5. (51. o.)
5.1.3.	Az ajánlattételre - ideértve a lehetséges módosításokat is - nyitva álló időtartam, és a jegyzési eljárás bemutatása.	5.2.5. (53. 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.	5.2.5. (53. o.)
5.1.5.	A jegyezhető mennyiség leszállításának lehetősége és az értékpapírt lejegyzők által befizetett többletösszeg visszafizetésének módja.	5.2.5. (53. o.), 5.2.6. (61. o.) és 5.4. (63. o.)
5.1.6.	A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb összege (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva).	5.1.5. (51. o.), 5.2.5. (53. 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. (53. o.)
5.1.8.	Az értékpapírok kifizetésének és átadásának módja és határideje.	5.2.5. (53. o.)
5.1.9.	Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára választott módszer teljes körű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja.	5.2.4. (53. o.), 5.2.6 (61. o.) és 5.4. (63. o.)
5.1.10.	Az elővásárlási jogok gyakorlásának eljárása, a jegyzési jog átruházhatósága és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelése.	5.1.2. (49. o.)
5.2.	Forgalmazási terv és allokáció	5. (49. 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. (52. o.)
5.2.2.	Amennyiben a kibocsátónak tudomása van róla, jelezni kell, hogy főreszvényesek 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. (66. o.)
5.2.3.	Tájékoztatás az allokáció előtt: a) az ajánlat szeletekre osztása, ideértve az intézményi és kisbefektetői szeletet, a kibocsátó alkalmazottainak fenntartott és bármely más szeletet; b) a visszafizetés feltételei, felső határa és az egyes szeletekre	5.1.5. (51. o.), 5.2. (52. o.) és 5.4. (63. o.)

	<p>alkalmazandó legkisebb százalék;</p> <p>c) a kisbefektetők és a kibocsátó alkalmazottai közötti allokáció módja vagy módjai ezen szeletek túljegyzése esetén;</p> <p>d) 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>e) az allokáció során a jegyzések vagy jegyzési ajánlattételek kezelése függ-e attól, hogy azt melyik vállalkozáson keresztül vagy által tették;</p> <p>f) a tervezett egyedi allokáció legkisebb összege a kisbefektetői szeleten belül, ha van ilyen;</p> <p>g) az ajánlattétel lezárásának feltételei, valamint a legkorábbi lehetséges lezárás időpontja;</p> <p>h) 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. (53. o.), 5.2.6 (61. o.) és 5.4. (63. o.)
5.2.5.	A túljegyzést és további részvények megvásárlását engedélyező záradék: <p>a) a túljegyzés lehetőségének és további részvények megvásárlását engedélyező opciónak a megléte és mértéke.</p> <p>b) a túljegyzés lehetőségének és további részvények megvásárlását engedélyező opciónak a fennállási időtartama.</p> <p>c) a túljegyzés lehetőségének és további részvények megvásárlását engedélyező opciónak az alkalmazási feltételei.</p>	5.6. (64. o.)
5.3.	Árképzés	5. (49. 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. (52. o.)
5.3.2.	Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala	5.2.3. (52. o.) és 5.2.4. (53. 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. (49. 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 ténylegesen készpénzben teljesített hozzájárulásról.	5.8. (65. o.)
5.4.	Befektetési szolgáltatók (placing) és jegyzési garanciavállalás	5. (49. 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. (67. o.)
5.4.2.	A kifizetési ügynökök és letétkelzők 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. (64. o.)
5.4.4.	A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja.	5.5. (64. o.)
6.	TŐZSDEI BEVEZETÉSRE ÉS A KERESKEDEÉSRE 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. (67. 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. (67. 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. (49. 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:	
6.5.1.	Az a tény, hogy stabilizációs intézkedések bevezethetőek, de azok nem tekinthető biztosnak, és bármikor megszüntethetőek.	5.6. (64. o.)
6.5.2.	A stabilizációs időszak lehetséges kezdete és vége.	5.6. (64. 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. (64. 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.	5.1.5. (51. o.), 6.4. (74. o.), 7.1. (79. o.), 16. (172. o.) és 23. (216. o.)
7.2.	Az egyes értékpapír-tulajdonosok által ajánlott értékpapírok száma és osztálya.	5.1.5. (51. o.)
7.3.	Lekötési megállapodások Az érintett felek. A megállapodás tartalma és kivételek. A lekötési időszak.	4.1.8. (46. o.)
8.	A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLATTÉTEL KÖLTSÉGE	
8.1.	A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség.	1.5. (24. o.) és 5.13 (68. o.)
9.	FELHÍGÍTÁS	
9.1.	Az ajánlattételből eredő közvetlen elértéktelenedés összege, százalékban is megadva.	5.7 (65. 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 értékpapírjegyekben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is megemlítenek, nyilatkozni kell arról, hogy a tanácsadók milyen minőségben működtek közre.	-
10.2.	Az értékpapírjegyekben 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. (193. 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 2015. október 2. napján kelt alapszabálya
Allokáció	azon folyamat, melynek eredményeképpen túljegyzés esetén meghatározásra kerül az egy adott befektető részére értékesített 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 osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvény

Értékesítés

az Értékesítésre Felajánlott Részvényeknek a jelen Tájékoztató szerinti nyilvános és zártkörű értékesítésre történő felajánlása (Értékesítésre Felajánlott Részvények)

Értékesítésre Felajánlott

az Értékesítő Részvényes által az Értékesítés céljából

Részvények	felajánlott Részvények
Értékesítési Helyek	a Forgalmazóknak az 6. sz. mellékletben felsorolt azon helyzínai, ahol a Nyilvános Értékesítés során a befektetők Értékesítésre Felajánlott Részvényeket jegyezhetnek
Értékesítő	Ingatlanközvetítést végző partner. A Duna House franchise esetében al-franchise szerződés, a Smart Ingatlan esetében önálló kereskedelmi ügynöki szerződés keretében végzi a tevékenységét.
Értékesítő Részvényes vagy Medasev Holding	a Medasev Holding Kft (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: 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
Éves Beszámoló	a Társaság 2014. december 31. napjával végződő üzleti évre vonatkozó IFRS szerint elkészített konszolidált auditált éves beszámolója, 2013. december 31. és 2012. december 31. napjával végződő összehasonlító időszakokkal
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 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	további Részvények megvásárlását biztosító opció, melyre vonatkozó szabályokat a Tájékoztató 5.6 pontja részletezi
Green Shoe Részvények	az Értékesítő Részvényes tulajdonában álló maximum 100.000 darab Részvény, melyekre vonatkozó szabályokat a Tájékoztató 5.6 pontja részletezi

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
Info tv.	az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény
KELER	a Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: 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
Medasev International	a Medasev Int. (Cyprus) Ltd (székhely: CY-1105 Nicosia, Agiouis Andreas P.C., Agiou Pavlou 15., Ciprus; nyilvántartási szám: HE 203598)
MNB	a Magyar Nemzeti Bank
MSZSZ	a Magyar Számviteli Szabályok
NAV	a Nemzeti Adó- és Vámhivatal
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 allokált Részvényeket, amely ár nem haladhatja meg a Maximális Árat
Nyilvános Jegyzési Időszak	az Értékesítésre Felajánlott Részvények Nyilvános Értékesítésének időszaka, amely 2015. november 9. napjától 2015. november 20. 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
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 4. számú mellékletét (<i>Részvényjegyzési Nyilatkozat</i>) képezi
Stabilizációs Rendelet	a 2003/6/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a visszavásárlási programokra vonatkozó mentességek és a pénzügyi eszközök stabilizálása tekintetében történő végrehajtásáról szóló, 2273/2003/EK bizottsági rendelet
Szja. Törvény	a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény
Sztv.	a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
Tájékoztató	a Társaság Részvényeinek Értékesítése és Tőzsdei Bevezetése 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)

Tőzsdei Bevezetés	a Részvények a Budapesti Értéktőzsde Részvények „Standard” vagy – amennyiben az Értékesítés eredményeképpen a BÉT követelményeinek megfelelően – „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 950.000 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

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.

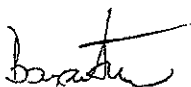
Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az összevont (konszolidált) üzleti jelentésről készült jelentés

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.

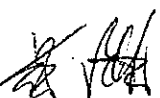
A vezetés felelős az összevont (konszolidált) üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évekre vonatkozó összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások összhangjának 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



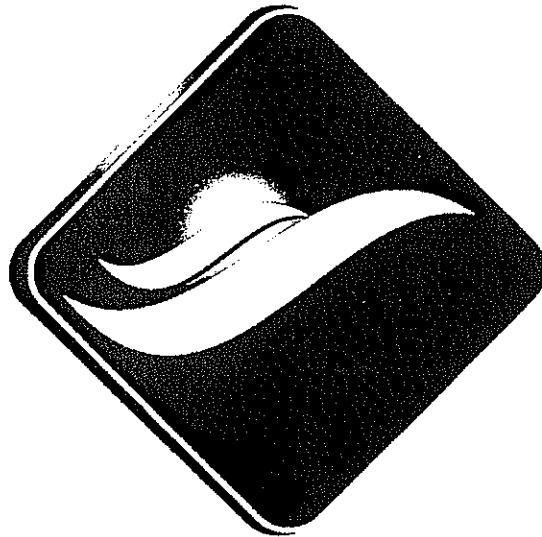

Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

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

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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 bevételei	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

Konszolidált 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 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, licenck, 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 használnák, 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 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.

2.1.15 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-különbözeteket 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 egységnél 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 beszámolóikban 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 beszámolóknak 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 beszámolóknak 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 beszámolóknak 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 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 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	<u>69.615</u>
2012. december 31-én	<u>35.678</u>
2013. december 31-én	<u>19.773</u>
2014. december 31-én	<u>14.358</u>

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 partnerenként 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. Dymischiz, G. Dymischiz	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 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.

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
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	<u>2.286.704</u>	<u>1.662.013</u>	<u>1.610.470</u>

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 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.

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 továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	77.796	87.308	126.183
Iroda bérleti díj továbbszámolása	50.544	5.694	13.867
Értékbecsloői 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 igénybevetett 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 újít 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 szegmensenként 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

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2014. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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
Értékszőkenés és értékesítés	-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 követítése	Saját Irada üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingtalan befektetések	Egyéb és Kiszűrés	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 nem allokálható 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 nem allokálható 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 szegmensenk 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 igyekszik 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).

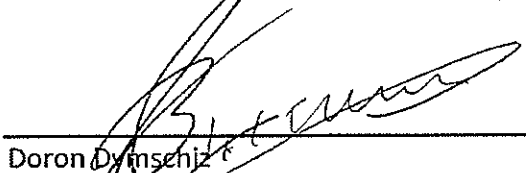
2015. április 29-én a Társaság 405 millió forint osztalék fizetéséről döntött, amelyből 44 millió forint jutott a dolgozói osztalékelsőbbbségi részvényekre és 360 millió forint a törzsrészvényekre.

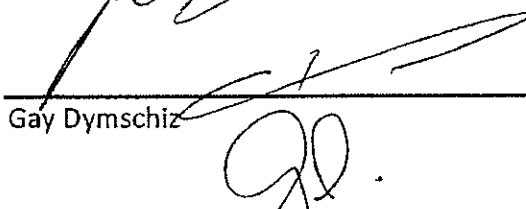
40. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

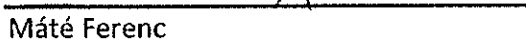
A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2015. július 31-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2015. július 31.

A konszolidációs beszámoló aláírására jogosult személyek:


Doron Dymshitz


Gay Dymshitz


Máté Ferenc

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Társaság IFRS szerint elkészített 2015 első félévére vonatkozó konszolidált auditált Féléves
Beszámolója és a vonatkozó könyvvizsgálói jelentés

Duna House Holding Zrt.
2015. június 30-i
összevont (konszolidált) féléves
penzügyi kimutatásai

Független könyvvizsgálói jelentés

a Duna House Holding Zrt. tulajdonosai részére

Az összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatásokról készült jelentés

Elvégeztük a Duna House Holding Zrt. mellékelt 2015. június 30-i összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatások a 2015. június 30-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **2 201 662 ezer Ft -**, az ezen időponttal végződő félévre vonatkozó összevont (konszolidált) átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év eredménye **422 204 ezer Ft nyereség-**, konszolidált sajáttőke-változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a jelentős számviteli politikák összefoglalásából és az egyéb magyarázó információkból áll.

A vezetés felelőssége az összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős az összevont (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 összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatások elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az összevont (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 az összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatások mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az összevont (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 az összevont (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 az összevont (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 az összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Duna House Holding Zrt. 2015. 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: Az összevont (konszolidált) üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Duna House Holding Zrt. mellékelt 2015. június 30-i évi összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatásaihoz kapcsolódó, 2015. június 30-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 felelősségünk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatások összhangjának megítélése. Az összevont (konszolidált) üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az összevont (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 Zrt. 2015. június 30-i összevont (konszolidált) üzleti jelentése a Duna House Holding Zrt. 2015. június 30-i összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatásainak adataival összhangban van.

Budapest, 2015. augusztus 19.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Baumgartner Ferenc
Ügyvezető

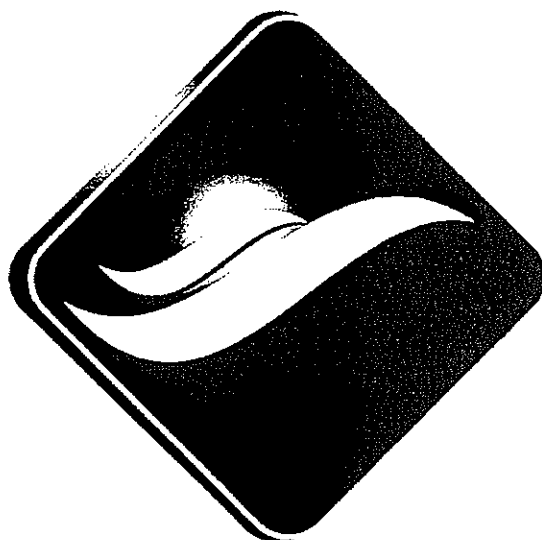



Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2015. JÚNIUS 30.



DUNA HOUSE®

Tartalomjegyzék

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	23
2.3.1	Goodwill értékvesztése	23
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	24
2.3.3	Értékcsökkenés.....	24
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	25
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	26
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	29
4.	Befektetési célú ingatlanok	30
5.	Immateriális javak	31
6.	Goodwill.....	32
7.	Pénzügyi eszközök	32
8.	Halasztott adó követelések	33
9.	Vevőkövetelések.....	34
10.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	34
11.	Egyéb követelések	35
12.	Aktív időbeli elhatárolások.....	35

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2015. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

13.	Értékpapírok	36
14.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	36
15.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	36
16.	Hosszú lejáratú hitelek	38
17.	Halasztott adó kötelezettségek	40
18.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	40
19.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	40
20.	Szállítói kötelezettségek	41
21.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	41
22.	Egyéb kötelezettségek	42
23.	Passzív időbeli elhatárolások	43
24.	Árbevétel	43
25.	Egyéb működési bevételek	45
26.	Anyagköltségek	45
27.	Eladott áruk és szolgáltatások	46
28.	Igénybevett szolgáltatások	47
29.	Személyi jellegű ráfordítások	48
30.	Egyéb működési ráfordítások	48
31.	Pénzügyi műveletek bevételei	48
32.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	49
33.	Jövedelemadók	49
34.	Egy részvényre jutó eredmény	50
35.	Szegmensinformációk	51
36.	Kockázatkezelés	55
37.	Pénzügyi instrumentumok	58
38.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	59
39.	Mérlegfordulónap utáni események	59
40.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	59

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2015. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve			
Konszolidált mérleg	Melléklet	2015.06.30.	2014.12.31.
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	4	62.561	14.358
Befektetési célú ingatlanok	5	427.295	-
Ingatlanok	3	479.602	589.342
Gépek és berendezések	3	43.033	101.563
Goodwill	6	18.500	18.500
Pénzügyi eszközök	7	94.948	97.588
Halasztott adókövetelések	8	12.575	11.745
Éven túli eszközök összesen		1.138.514	833.096
Forgóeszközök			
Készletek		7.981	4.988
Vevőkövetelések	9	78.102	93.704
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	10	23.014	139.394
Egyéb követelések	11	30.379	15.785
Tényleges jövedelemadó követelések		2.640	124
Aktív időbeli elhatárolások	12	438.405	299.036
Értékpapírok	13	48	351.585
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	14	482.579	266.751
Forgóeszközök összesen		1.063.148	1.171.367
Eszközök összesen		2.201.662	2.004.463
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	15	150.050	150.000
Eredménytartalék	15	971.259	968.722
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		1.121.309	1.118.722
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		(2.184)	27
Saját tőke összesen:		1.119.125	1.118.749
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	16	262.626	220.898
Halasztott adó kötelezettségek	17	24.070	18.036
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	18	11.056	13.240
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		297.752	252.174
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	19	64.999	35.583
Szállítói kötelezettségek	20	43.785	11.555
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	21	191.217	170.238
Egyéb kötelezettségek	22	230.025	214.509
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		33.001	10.261
Passzív időbeli elhatárolások	23	221.758	191.394
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		784.785	633.540
Kötelezettségek és saját tőke összesen		2.201.662	2.004.463

Konzolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2015.01.01- 2015.06.30.	2014.01.01- 2014.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	24	1.341.090	1.001.366
Egyéb működési bevétel	25	51.893	79.592
Bevételek összesen		1.392.983	1.080.958
Anyagköltségek	26	21.962	11.870
Eladott áruk és szolgáltatások	27	328.510	268.412
Igénybevett szolgáltatások	28	355.902	281.807
Személyi jellegű ráfordítások	29	140.056	104.516
Értécsökkenés és amortizáció	3,5	34.580	20.525
Egyéb működési ráfordítások	30	26.525	70.263
Működési költségek		907.535	757.393
Működési eredmény		485.448	323.565
Pénzügyi bevételek	31	17.751	13.432
Pénzügyi ráfordítások	32	(7.795)	(1.212)
Adózás előtti eredmény		495.404	335.785
Jövedelemadók	33	(73.200)	(43.579)
Adózott eredmény		422.204	292.206
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		422.204	292.206
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		423.661	291.321
Külső tulajdonosra jutó rész		(1.457)	885
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	34		
Alap		132	92
Hígtott		132	92

A 8-60. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2015. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konzolidált 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 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	50	(1)	49		49
Teljes átfogó jövedelem		423.661	423.661	(1.457)	422.204
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel		(16.123)	(16.123)	(754)	(16.877)
Egyenleg 2015. június 30-án	150.050	971.259	1.121.309	(2.184)	1.119.125

A 8-60. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2015.01.01- 2015.06.30.	2014.01.01- 2014.06.30.
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	422.204	292.206
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	34.580	20.525
Halasztott adó	5.202	2.089
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(19.746)	-
Tárgyi eszköz értékesítésének eredménye	-	1.115
Működő tőke változásai		
Készletek változása	(2.993)	4.083
Vevő és egyéb követelések változása	114.870	(13.243)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(139.369)	(1.184)
Szállítók változása	32.229	(18.587)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	42.362	163.463
Passzív időbeli elhatárolások változása	30.364	(30.635)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	519.703	419.832
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(321.606)	(19.460)
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	-	22.500
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(321.606)	3.040
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	71.145	-
Tőkebefizetés	49	-
Értékpapír vásárlás/ értékesítés	351.537	(159.753)
Osztalék fizetése	(405.000)	(300.000)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	17.731	(459.753)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	215.828	(36.881)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	266.751	135.587
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	482.579	98.706

A 8-60. 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. 99.96%-os tulajdonosa 2015. június 30-án, 2014. december 31-én 100%-os tulajdonosa a Duna House International Ltd. (címe: 15, Agiou Pavlou Street, Ledra House, Agios Andreas, P.C. 1105, Nicosia, Cyprus)

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2015. június 30-án	Tulajdoni hányad 2014. december 31-én
Duna House International Ltd.	99.96%	100.00%
Gay Dymischiz	0.02%	-
Doron Dymischiz	0.02%	-

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 megfeleléséről

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2015. augusztus 19-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. június 30-áig 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 tényezőn 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 számviteli módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzés kori 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 árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei 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 jutaléokra. 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 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:

Vagyon 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 díszkont 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 tőzsdai 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 értékén 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 kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelemet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem 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 ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjből, 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 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 2015. június 30-ára, sem 2014. december 31-ére, sem pedig a 2014. június 30-ára 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 különbséget 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. június 30-án 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

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 beszámolóikban 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 beszámolóknak 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 beszámolóknak 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.

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 információn 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. június 30-án 74.165 eFt, 2014. december 31-én 81.724 eFt, 2014. június 30-án 72.723 eFt. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfeleltetésének 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 2015. június 30-ával végződő időszakra 34.580 eFt, a 2014. december 31-ével végződő évre 41.306 eFt, a 2014. június 30-ával végződő időszakra 20.525 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%	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%
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%	100%
Investment House Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	55%	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 Zrt. (**)	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 Zrt. 2015. évi alapítású leányvállalat.

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 eredménytartalékot csökkentette.

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 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 fókuszba kerül az ún. „banki ingatlan” tevékenység.

A DH Projekt számos pénzügyintézetnek segít értékesíteni egyrészt saját ingatlan portfólióját, valamint a pénzügyintézettel 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.

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 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
Konszolidációs 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
Konszolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	4.170	17.329	21.499
Csökkenés és átsorolás	(116.246)	(89.856)	(206.102)
2015. június 30-án	512.621	159.246	671.867
Halmazott értékcsökkenés			
2013. december 31-én	22.057	135.902	157.959
Konszolidációs 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
Konszolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	9.844	10.585	20.429
Csökkenés	(12.180)	(24.582)	(36.762)
2015. június 30-án	33.019	116.213	149.232
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. június 30-án	479.602	43.033	522.635

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	407.549
Valós érték változása	19.746
Csökkenés és átsorolás	-
2015. június 30-án	427.295
Valós érték	
2013. december 31-én	-
2014. december 31-én	-
2015. június 30-án	427.295

2015-ben a Csoport néhány ingatlant átminősített saját használatból befektetési célú ingatlanok közé, melyek elsődleges tartási célja a rövidtávú bérleti hozam mellett 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
Konzolidációs kör bővülése	1.485
Növekedés és átsorolás	11.548
Csökkenés és átsorolás	-
2014. december 31-én	167.790
Konzolidációs kör bővülése	62.354
Növekedés és átsorolás	-
Csökkenés és átsorolás	-
2015. június 30-án	230.144
Halmazott értékcsökkenés	
2013. december 31-én	134.984
Konzolidációs kör bővülése	167
Éves leírás	18.281
Csökkenés	-
2014. december 31-én	153.432
Konzolidációs kör bővülése	-
Éves leírás	14.151
Csökkenés	-
2015. június 30-án	167.583
Nettó könyv szerinti érték	
2013. december 31-én	<u>19.773</u>
2014. december 31-én	<u>14.358</u>
2015. június 30-án	<u>62.561</u>

6. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2015. június 30.</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. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
MOL értékpapír EUR	-	-
MNV EUR 4.40 kötvény	-	-
PEMAK* 15221	51.108	54.925
OPUS** 141.000 kötvény	-	-
OPUS** 138.000 kötvény	35.838	29.521
Kaució, óvadék	8.002	13.142
Összesen	<u>94.948</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:

	2015. június 30.	2014. december 31.
Vevőkövetelések értékvesztése	7.147	8.172
Ingatlanok, gépek, berendezések	(3.312)	(2.129)
Veszteségelhatárolás	8.740	5.702
Levonható különbség összesen	12.575	11.745
Halasztott adókövetelés összesen	12.575	11.745

9. Vevőkövetelések

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Vevőkövetelések	152.267	175.428
Vevőkövetelések értékvesztése	(74.165)	(81.724)
Összesen	<u>78.102</u>	<u>93.704</u>

10. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	23.014	139.394
Összesen	<u>23.014</u>	<u>139.394</u>

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
GDD Ingatlan Kft.	22.644	81.092
Duna House Int. (Cyprus) Ltd.	-	13.597
Center Reality s.r.o.	-	44.335
Egyéb magánszemélyek	370	370
Összesen	<u>23.014</u>	<u>139.394</u>

11. Egyéb követelések

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Egyéb követelések	30.379	15.785
Összesen	<u>30.379</u>	<u>15.785</u>

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Kaució	7.501	3.069
Adott előlegek	3.949	8.608
Egyéb követelések (adók)	16.782	4.108
Rövid lejáratú kölcsönök	2.147	-
Összesen	<u>30.379</u>	<u>15.785</u>

12. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	231.409	125.879
Költségek aktív időbeli elhatárolása	37.201	22.853
Speratív jutalék	169.795	150.304
Összesen	<u>438.405</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 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.

13. Értékpapírok

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Értékpapírok	48	351.585
Összesen	48	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. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Pénztárak	6.517	1.506
Bankszámla	476.062	265.245
Összesen	482.579	266.751

15. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság jegyzett tőkéje 150.050 eFt, a Társaság alaptőkéje 3.000.000 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrésztvényekből 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 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 részvénnyel osztalékelsőbbségi jogokkal).

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény 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 osztalékelsőbbbségi 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 osztalék az EPS számításánál figyelembe vételre került.

2015-ben 405.000 eFt osztalék 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 osztalék.

A dolgozói részvények utáni osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

16. Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Raiffeisen hitel (FHB hitel)	125.962	220.898
Raiffeisen II. kölcsön	136.664	-
Összesen	<u>262.626</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 lejáratát 2021. augusztus 17-e, negyedéves tőke és kamatfizetési törlesztésekkel. A hitelt 2,5%-os kamat terheli.

A Raiffeisen (régj FHB) hitel törlesztési terve a következő:

	<u>Törlesztési terv</u>
2016 (június 30 után)	12.000
2017	24.000
2018	24.000
2019	24.000
2020	24.000
2020 után	17.962
Összesen	<u>125.962</u>

2015. június 2-án a cégcsoport a Raiffeisen Bank Zrt-vel egy 1.000.000 eFt összegű kölcsönkeretéről 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. június 30-áig ebből összesen 162.695 eFt lehívására került sor.

A Raiffeisen II. kölcsön törlesztési terve a következő:

	<u>Törlesztési terv</u>
2016 (június 30 után)	13.016
2017	26.031
2018	26.031
2019	26.031
2020	26.031
2020 után	19.524
Összesen	<u>136.664</u>

A kölcsön lejáratát 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 egésszet 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 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 5507/0/A/4)
- 1111 Budapest, Bartók B. u. 14. fszt. 3/a. (hrsz 5507/0/A/5)
- 1111 Budapest, Bartók B. u. 14. fszt. (hrsz 5507/0/A/3)
- 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17. (hrsz. 7235)
- 1061 Bp., Andrássy út 5. (hrsz 29248/0/A/29)
- 1065 Bp., Révay köz 4. (29220/4/A/15)
- 1052 Bp., Kristóf tér 6. (24412/0/A/18)

17. Halasztott adó kötelezettségek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Konszolidációs módosítások miatt	24.070	18.036
Összesen	<u>24.070</u>	<u>18.036</u>

18. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Lízingek	11.056	13.240
Összesen	<u>11.056</u>	<u>13.240</u>

A Társaság autólízinggel és ügyviteli szoftverhez kapcsolódó pénzügyi lízinggel rendelkezik.

19. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Raiffeisen (FHB) hitel rövid lejáratú része	24.000	35.583
Raiffeisen II. hitel rövid lejáratú része	26.031	-
BB Folyószámlahitel	14.968	-
Összesen	<u>64.999</u>	<u>35.583</u>

20. Szállítói kötelezettségek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Szállítók	43.785	11.555
Összesen	43.785	11.555

21. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek	191.217	170.238
Összesen	191.217	170.238

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Duna House Int. (Cyprus) Ltd.	146.707	141.500
D. Dymisch, G. Dymisch	38.160	19.242
Home Line Center Kft.	-	3.796
GDD Ingatlan Kft.	6.350	-
Egyéb magánszemélyek	-	5.700
Összesen	191.217	170.238

22. Egyéb kötelezettségek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	230.025	214.509
Összesen	<u>230.025</u>	<u>214.509</u>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek	6.730	22.740
Adókötelezettség	37.153	21.994
Jövedelemtartozás	11.992	7.977
Kapott letétek	8.911	5.244
Laktástulajdonosok elszámolási számla	81.469	72.479
Bérlők elszámolási számlája	7.140	8.481
Kapott kauciók	71.620	64.689
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	2.341	4.211
Egyéb	2.669	6.694
Összesen	<u>230.025</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 becslött értéke a leányvállalat bankszámláján folyamatosan elérhető.

23. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	147.130	125.381
Költségek passzív időbeli elhatárolása	58.971	61.513
Kapott támogatások	15.657	4.500
Összesen	<u>221.758</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. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Pénzügyi termék közvetítés bevétele	545 544	370 139
Ingatlanközvetítés bevétele	331 231	232 826
Franchise-és szolgáltatásdíjak bevétele	199 957	159 153
Marketing díj bevétele	65 467	43 585
Ingatlankezelés bevétele	40 238	33 538
Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele	28 330	47 256
Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele	26 790	23 206
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	25 692	32 612
Értékbecslés árbevétele	23 839	18 766
Oktatások, képzések bevétele	14 404	12 008
Értékesítés támogatás bevétele	12 968	8 630
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	11 938	12 511
Biztosítás közvetítés bevétele	8 044	5 515
Bérleti díj bevétel	6 648	1 621
Végösszeg	<u>1 341 090</u>	<u>1 001 366</u>

A DH csoport árbevétele 340 millió forinttal, 34%-kal nőtt 2014. első félévéhez képest. Az árbevétel növekedését a javuló gazdasági helyzet, az ingatlan- és hitel piac élénkülése is támogatta. Az árbevétel 80%-át a három legnagyobb árbevétel csoport tette ki. Ezek közül leggyorsabban (47%-kal) a pénzügyi termékközvetítés tette ki, ami 175 millió forinttal haladta meg az előző évi adatot. Az ingatlanközvetítésből származó bevétel 98 millió forinttal (42%-kal) nőtt, míg a franchise- és szolgáltatási díjak 41 millió forinttal (26%-kal) nőttek. A belépési- és hosszabbítási díjak 19 millió forinttal (40%-kal) csökkentek, ami annak köszönhető, hogy 2014-ben több nagyobb értékű területeladás történt, ami különlegesen erőssé tette azt a félévet. Ez az árbevétel kategória éves szinten 60 millió forint környékén volt mind 2012-ben, mind 2013-ban.

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

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	6.204	59.220
Követelések értékvesztésének visszaírása	10.469	16.949
Kapott támogatások	14.343	-
Befektetési célú ingatlan átértékelése	19.746	-
Egyéb	1.131	3.423
Összesen	<u>51.893</u>	<u>79.592</u>

26. Anyagköltségek

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Üzemanyag	2.968	2.264
Közműdíjak	9.073	6.374
Irodaszerek	7.510	1.820
Karbantartási költségek	2.411	1.412
Összesen	<u>21.962</u>	<u>11.870</u>

27. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	217.749	172.497
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	58.226	25.030
Egyéb továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	26.417	31.883
Iroda bérleti díj továbbszámolása	9.645	28.220
Értékbecslői díjak	16.473	10.782
Összesen	<u>328.510</u>	<u>268.412</u>

Az árbevételek növekedésével párhuzamosan a pénzügyi termék közvetítéshez kapcsolódó költségek 45 millió forinttal, míg az ingatlanközvetítéshez kapcsolódó költségek 33 millió forinttal nőttek előző évhez képest. Ez a két költség kategória teszi ki a kategória 84%-át.

28. Igénybevett szolgáltatások

Igénybevett szolgáltatások alábontása	2015. június 30.	2014. június 30.
Bérleti díj, közös költség	63.850	55.883
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	84.837	91.762
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	47.656	37.535
Hirdetés-, reklám	46.100	38.750
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	6.803	4.767
IT üzemeltetés költsége	8.974	8.522
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	21.133	21.842
IPO szakértői díjak	42.989	-
Ügyvédi díjak	5.212	8.442
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	16.124	4.324
Telefon-, kommunikációs költségek	6.412	5.397
Bank költség	5.812	4.583
Végösszeg	355.902	281.807

Az igénybevett szolgáltatások értéke 74 millió forinttal (26%-kal) nőtt az előző év hasonló időszakához képest. A Társaság további stratégiai céljainak megvalósítása érdekében külső tőkebevonásra készül. Megfelelő tőkepiaci körülmények esetén a tőkebevonás formája a nyilvános tőzsdei kibocsátás lehet, amire az előkészületek megtörténtek. A költségnövekedést 43 millió forinttal magyarázza a kibocsátás előkészületeihez köthető szakértői díjak. A következő legnagyobb abszolút növekedést (+12 millió forint) az ingatlanközvetítéshez közvetlenül kapcsoló költségsoron találjuk. További 10 millió forinttal növekedett a pénzügyi termékközvetítéshez kapcsolódó költségek, ami 27%-os növekedést jelent az előző időszakhoz képest. A bérleti díjak 14%-kal, 8 millió forinttal növekedtek annak köszönhetően, hogy Smart ingatlanhálózat (központ + saját irodák) 2014. év végén megkezdte az önálló működést. A többi sor változásának összesített hatása 2 millió forint alatti.

29. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Béreköltség	87.404	63.748
Egyéb személyi jellegű juttatások	24.466	19.747
Járulékok	28.186	21.021
Összesen	<u>140.056</u>	<u>104.516</u>
Átlagos statisztikai létszám	56	47

A létszámbővülés és személy jellegű ráfordítások növekedésének fő oka a Smart hálózat, és az Impact Alapkezelő Zrt. elindítása volt.

30. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	5.972	59.719
Bírságok	1.152	2.931
Követelések értékvesztése	2.914	-
Behajthatatlan követelések leírása	4.320	2.229
Adók	8.657	3.488
Egyéb	3.510	1.896
Összesen	<u>26.525</u>	<u>70.263</u>

31. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Értékpapír nyeresége	4.356	7.770
Kapott kamatok	7.236	219
Árfolyamnyereség	6.159	5.443
Összesen	<u>17.751</u>	<u>13.432</u>

32. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Fizetett kamatok	5.025	992
Árfolyamvesztés	2.770	220
Összesen	7.795	1.212

33. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2015. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Társasági adó	46.961	25.768
Halasztott adó	5.202	2.090
Iparűzési adó	21.037	15.721
Összesen	73.200	43.579

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. június 30.</u>	<u>2014. június 30.</u>
Adózás előtti eredmény	495.404	335.785
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 10%	49.540	33.579
Iparűzési adó	21.037	15.721
Állandó különbségek	2.623	(5.721)
Jövedelemadók összesen	73.200	43.579

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.

	2015. június 30.	2014. június 30.
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	422.204	292.206
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(25.332)	(17.532)
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	396.872	274.674
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.000	3.000
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	132	92

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 e pénzügyi kimutatás összeállításában.

A DH tevékenységei mentén öt szegmenst lehet elkülöníteni:

- (1) a franchise szegmens, amely a Duna House és Smart Ingatlan márkanev 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 ügyműki 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 márkanev 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 kiszűrés tartalmazzák a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2015. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2015. június 30.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált
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 alokálható 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 alokálható 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
Értékcsokkenés 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

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2015. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2014. december 31.		Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját Iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatók értékesítése	Ingtalan befektetések	Egyéb és kiszármazások	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	
Értékesítéskorrekciók és értékesztés	-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	

DUNA HOUSE HOLDING ZRT.
2015. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2014. június 30.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált
Immateriális javak	13 409	253	170	693	0	1 610	16 136
Ingatlanok	0	329	14 411	0	0	430	15 170
Gépek és berendezések	38 187	13 077	14 861	89	549	14 989	81 752
Vevőkövetelések	46 525	38 778	27 218	10 727	0	-30 506	92 742
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	201 382	286 849	192 617	172 588	71 855	115 103	1 040 394
Eszközök összesen	299 504	339 287	249 277	184 096	72 404	101 626	1 246 194
Szállítók	24 446	5 470	13 432	1 286	902	-36 897	8 640
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	169 968	85 596	194 803	148 710	21 092	-25 582	594 586
Kötelezettségek összesen	194 414	91 065	208 235	149 997	21 994	-62 479	603 225
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	301 867	374 857	240 593	76 796	2 521	4 731	1 001 366
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	58 485	0	28 475	636	229	-87 826	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	360 352	374 857	269 069	77 432	2 751	-83 094	1 001 366
<i>Közvetlen költségek</i>	-36 050	-214 853	-113 802	-25 544	-229	-30 899	-421 378
Bruttó fedezet	324 302	160 004	155 267	51 888	2 521	-113 993	579 988
Értécsökkenés és értékvesztés	-10 964	-1 813	-3 784	-541	-239	-3 183	-20 525
Közvetett működési költségek	-179 338	-31 046	-102 913	-29 729	-1 238	108 365	-235 898
Működési eredmény (EBIT)	134 000	127 145	48 569	21 617	1 044	-8 811	323 565

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 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. június 30-án és 2014. december 31-én.

	2015. június 30.	2014. december 31.
Vevőkövetelések	78.102	93.704
Egyéb követelések	30.379	15.785
Pénzügyi eszközök	94.948	97.588
Értékpapírok	48	351.585
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	482.579	266.751
Összesen	686.056	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 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	2015.06.30.	2014.12.31.
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	2 211	29 555
Adózás előtti eredmény	495 405	836 155
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	2 233	29 851
Adózás előtti eredmény	495 427	836 451
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>22</i>	<i>296</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,004%</i>	<i>0,035%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	2 322	31 033
Adózás előtti eredmény	495 516	837 633
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>111</i>	<i>1 478</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,022%</i>	<i>0,177%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	2 432	32 511
Adózás előtti eredmény	495 626	839 111
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>221</i>	<i>2 956</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,045%</i>	<i>0,353%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	2 189	29 259
Adózás előtti eredmény	495 383	835 860
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-22</i>	<i>-296</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,004%</i>	<i>-0,035%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	2 100	28 077
Adózás előtti eredmény	495 295	834 678
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-111</i>	<i>-1 478</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,022%</i>	<i>-0,177%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	493 194	806 600
Nettó kamatbevétel	1 990	26 600
Adózás előtti eredmény	495 184	833 200
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-221</i>	<i>-2 956</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,045%</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. június 30.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	94.948	94.948
Értékpapírok	48	48
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevőkövetelések	78.102	78.102
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	482.579	482.579
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	262.626	262.626
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	11.056	11.056
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	64.999	64.999
Lízing rövid lejáratú része	2.341	2.341
Szállítói kötelezettségek	43.785	43.785

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

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 első félévében az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 8.829 eFt javadalmazásban részesültek.

39. Mérlegfordulónap utáni események

A fordulónap után a Csoportban több átalakulási esemény történt annak érdekében, hogy a csoport cégirányítási elve és gyakorlata könnyen átlátható módon megvalósuljanak. A Hungary Real Estate Center Kft. beolvadt a Hitel Centrum Kft-be, valamint a Duna House Brokerage Kft. beolvadt a REIF 2000 Kft-be. A Duna House Brokerage Kft. eladta a Duna House Holding Zrt-nek a GDD Properties Kft.-ben meglévő 100%-os üzletrészét.

Az Investment House Kft-ben lévő 55%-os részesedés a fordulónap után értékesítésre került a GDD Ingatlan Kft. részére, azaz a konszolidációs körből kikerült.

A Társaság stratégiai céljainak megvalósítása érdekében külső tőkebevonásra készül. A tőkebevonás egyik formája a nyilvános tőzsdei kibocsátás lehet, amelyre az előkészületek megtörténtek.

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 Zrt-ben (30.000-30.000 db törzsrészvény), 9.480 eFt árszámhíj befizetése mellett.

40. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2015. augusztus 19-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2015. augusztus 19.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Doron Dymschiz

Gay Dymschiz

Máté Ferenc

3. 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. 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 eredménykimutatásokból, konszolidált sajáttőke-változás kimutatásokból és konszolidált cash flow kimutatásokból, valamint a jelentős számviteli politikák összefoglalásából és az egyéb magyarázó információkból állnak, illetve
2. a Duna House Holding Zrt. mellékelt 2015. június 30-i összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatások a 2015. június 30-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 2 201 662 ezer Ft -, az ezen időponttal végződő félévre vonatkozó összevont (konszolidált) átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év eredménye 422 204 ezer Ft nyereség-, konszolidált sajáttőke-változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a jelentős számviteli politikák összefoglalásából és az egyéb magyarázó információkból áll.

Véleményünk szerint


1. az összevont (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások *a regisztrációs dokumentum céljából megfelelően* 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, illetve
2. az összevont (konszolidált) féléves pénzügyi kimutatások *a regisztrációs dokumentum céljából megfelelően* megbízható és valós képet adnak a Duna House Holding Zrt. 2015. 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, 2015. október 15.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Köer utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Baumgartner Ferenc
Ügyvezető




Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar körülmények között működő társaság, az egyesült királyságban BDO International Limited garancia alapú, korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekkel 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.

4. 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 útlevélszám:	
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 Részvényt Nyilvános Értékesítésre felajánló személy (ajánlattevő) adatai:

Medasev Holding Kft. (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-209753)

3. JOGNYILATKOZATOK

- 3.1 Alulírott befektető ezennel visszavonhatatlanul és feltétel nélkül kinyilvánítom, hogy a DUNA HOUSE HOLDING Nyilvános 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-955/2015.) rögzített ellenértéken.

Vállalom, hogy az általam a jelen Részvényjegyzési Nyilatkozaton jegyezni kívánt Értékesítésre Felajánlott Részvények Maximális Ara (részvényenként 4 250 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, a Raiffeisen Bank Zrt-nél 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 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.

- (b) 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. Részvényjegyzési Nyilatkozatomat azonban kifejezetten fenntartom akkor is, ha túljegyzés, vagy más ok miatt a jegyzési igényem csak részben kerül elfogadásra. Kifejezetten tudomásul veszem, hogy jegyzési igényem bármely olyan részével kapcsolatban, amelyet a Kibocsátó nem fogad el, a Kibocsátótól 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.
 - (c) Tudomásul veszem, hogy a Nyilvános Értékesítés keretében kizárólag a Kibocsátó által már korábban kibocsátott részvények (az Értékesítő Részvényes által értékesítendő Értékesítésre Felajánlott Részvények) értékesítésére kerül sor. Tudomásul veszem, hogy jogcímét illetően az Értékesítésre Felajánlott Részvények megszerzése az Értékesítő Részvényestől adásvétel formájában történik.
 - (d) 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 irányadók. 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 Választottbíróóság rendelkezik hatáskörrel. A Választottbíróóság a saját szabályzata szerint jár el. A választottbíróósági 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: _____, 2015. november ____.

Forgalmazó

Befektető

5. 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: _____)¹⁷

(„**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-955/2015. számú határozatában közzétételre engedélyezett összevont tájékoztató („**Tájékoztató**”) szerinti Értékesítés során a Kibocsátó, az Értékesítő Részvényes, a Forgalmazó, valamint bármely harmadik személy előtt a képviseletében 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.

¹⁷ 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 Meghatalmazott a Részvényjegyzési Nyilatkozattal kapcsolatban nem adhat al meghatalmazást.

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 előtt¹⁸:

1.

Aláírás: _____

Név: _____

Állandó lakcíme: _____

Személyazonosító okmány típusa: _____

Személyazonosító okmány száma: _____

2.

Aláírás: _____

Név: _____

Állandó lakcíme: _____

Személyazonosító okmány típusa: _____

Személyazonosító okmány száma: _____

¹⁸ A tanúk általi aláírás helyett, közjegyzői okiratba foglalás, vagy ügyvédi ellenjegyzés is elfogadható.

6. 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-CS: 9.00-17.00, P: 9.00-16.00
Budapest	1054, Szabadság tér 14.	H: 9.00-18.00, K: 9.00-17.00, SZ: 9.00-18.00 CS: 9.00-17.00, P: 9.00-16.00


c. Raiffeisen Bank Zrt.

Város	Cím	Nyitva tartás
Budapest	1024, Lövház u. 2-6. (Mammut)	H: 8.00-17.30, K-CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30
Budapest	1037, Szépvölgyi út 41.	H: 8.00-16.00, K-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: 8.00-17.00, K-SZ: 8.00-16.00, CS: 8.00-16.30, P: 8.00-15.30
Budapest	1126, Királyhágó tér 8-9.	H: 8.00-17.00, K-CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30
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

Budaörs	2040, Templom tér 22.	H: 8.00-17.30, K-CS: 8.00-16.00, 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	9024, Vasvári P. út 1/a. (Győr Plaza)	H-Cs: 10.00-18.00, P: 8.00-16.00
Miskolc	3527, Bajcsy Zs.u. 2-4.	H-P: 8.00-17.00
Nyíregyháza	4400, Kossuth tér 7.	H: 8.00-17.30, K-CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30
Pécs	7624 Pécs, Irgalmasok útja 5.	H: 8.00-17.30, K-CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30
Pécs	7621, Bajcsy Zs u. 11. (Árkád Bevásárlóközpont)	H-Sz: 8.30-17.00, Cs: 8.00-17.00, P: 8.00-15.00
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
Veszprém	8200, Budapest út 4.	H: 8.00-17.00, K-CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30
Zalaegerszeg	8900, Kossuth u. 21-23.	H: 8.00-17.00, K-CS: 8.00-16.00, P: 8.00-15.30




7. SZÁMÚ MELLÉKLET
a Cégcsoport védjegyei

Megnevezés	Típus	Státusz	Bejelentés ügyszáma	Lajstrom szám	Bejelentés dátuma	Jogosult	Ábra	Lejárat dátuma	Megjegyzés
Duna House Prime	színes ábrás	Oltalom fennáll	M1402757	215400	2014.09.10	Társaság		2024.09.10.	
Duna House Prime	szóösszetéte l	Oltalom fennáll	M1402756	215393	2014.09.10	Társaság		2024.09.10	
Smart Ingatlan	színes ábrás	Oltalom fennáll	M1402233	215093	2014.07.14	GDD Ingatlan Kft.		2024.09.10.	A védjegy-átruházás a Társaság részére megtörtént, a vonatkozó bejegyzésiránti kérelem 2015. május

									22.-én a hatósághoz benyújtásra került. A Társaság mint védjegyjogosult bejegyzése folyamatban.
Smart Ingatlan	szó	Óltalom fennáll	M1401662	214611	2014.05.23	GDD Ingatlan Kft.		2024.05.23.	A védjegy-átruházás a Társaság részére megtörtént, a vonatkozó bejegyzésiránti kérelem 2015. május 22.-én a hatósághoz benyújtásra került. A Társaság mint védjegyjogosult bejegyzése folyamatban.
Duna House	színes ábrás	Óltalom fennáll	M1203399	1202986	2014.02.24.	Társaság	 DUNA HOUSE®	2024.02.24.	cseh 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	M1300446	210890	2013.02.20	Társaság	 IMR INGATLAN MEGOSZTÓ RENDSZER	2023.02.20.	
IMR Ingatlan Megosztó Rendszer	szóösszetéte l	Oltalom fennáll	M1300445	210906	2013.02.20	Társaság	-	2023.02.20.	
Duna House	színes ábrás	Oltalom fennáll	M1203399	209563	2012.09.20	Társaság	 DUNA HOUSE®	2022.09.20	
Money House	színes ábrás	Oltalom fennáll	M1202044	208497	2012.07.23	Duna House Hitel Centrum Kft. (jelenlegi neve:	 MONEYHOUSE	2022.07.23.	

						Hitelcentrum Kft.)			
Money House	szóösszetéte l	Oltalom fennáll	M1202106	210205	2012.06.19	Duna House Hitel Centrum Kft. (jelenlegi neve: Hitelcentrum Kft.)	-	2022.06.19.	
money house	szóösszetéte l	Oltalom fennáll	M0900147	197787	2009.01.20	Duna House Hitel Centrum Kft. (jelenlegi neve: Hitelcentrum Kft.)	-	2019.01.20.	
SOScenter	szó	Oltalom fennáll	M0803366	197374	2008.10.30	Társaság	-	2018.06.30.	
Duna House	szóösszetéte l	Oltalom fennáll	M0801520	196275	2008.04.29	Duna House Brokerage Kft. (beolvadt a Reif 2000 Kft-be)	-	2018.04.29.	
Duna House- Értékesítési Garancia	szóösszetéte l	Oltalom fennáll	M0801331	196942	2008.04.15	Duna House Brokerage Kft. (beolvadt a Reif 2000 Kft-be)	-	2018.04.15.	

DUNA HOUSE-ÉRTÉKESÍTÉSI GARANCIA	színes ábrás	Oltalom fennáll	M0801330	196941	2008.04.15	Duna House Brokerage Kft. (beolvadt a Reif 2000 Kft-be)		2018.04.15.	
Duna House - Ingatlanértékesítési Garancia	szóösszetétel	Oltalom fennáll	M0801329	196940	2008.04.15	Duna House Brokerage Kft. (beolvadt a Reif 2000 Kft-be)	-	2018.04.15.	
Duna House	színes ábrás	Oltalom fennáll	M0801061	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	M0702923	193811	2007.08.24	Duna House Brokerage Kft. (beolvadt a Reif 2000 Kft-be)		2017.08.24.	