

## INFORMÁCIÓS ÖSSZEÁLLÍTÁS

---

*a DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság*

**DUNA HOUSE**  
GROUP

mint Kibocsátó által kibocsátásra kerülő, Duna House NKP Kötvény 2032/I. elnevezésű Kötvény nyilvános ajánlattétel útján való forgalomba hozatalához

---

**Forgalmazó: OTP Bank Nyrt.**

**2021. december 23.**

**A jelen** Információs **Összeállítás** nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a vonatkozó EU jogszabályok alapján tájékoztatónak, azt a **Magyar Nemzeti Bank** nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával és ezért az értékpapírba történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

Az Információs Összeállítással kapcsolatosan kizárólag a Társaság vállal felelősséget, ezen tényre tekintettel a Kötvénybe való befektetés a Befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősül.

A Kötvény nem került és a jövőben sem kerül nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok az értékpapírokra vonatkozó ajánlattétel közlésének feltételeivel kapcsolatos szövetségi és állami szintű szabályai szerint, és nem kerül sem közvetve, sem közvetlenül felajánlásra, értékesítésre, átruházásra vagy továbbításra az Amerikai Egyesült Államokba vagy az Amerikai Egyesült Államokban.

Tekintettel arra, hogy a Kötvény az MNB Növekedési Kötvényprogramjának keretében értékpapír-aukció, mint – a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő – értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján kerül forgalomba, valamint a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontjára, amely egyértelművé teszi, hogy az értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján forgalomba hozott értékpapírok – amely esetek körébe a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és c) pontja szerinti esetek is tartoznak – egyúttal nyilvánosan forgalomba hozott értékpapíroknak felelnek meg, ezért a Kötvény nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak fog minősülni.

## Tartalomjegyzék

DEFINÍCIÓK.....	5
1. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT .....	7
2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS .....	8
2.1. A PIACRA ÉS AZ IPARÁGRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK .....	8
2.1.1. MAKROGAZDASÁGI KOCKÁZATOK.....	8
2.1.2. INGATLANPIACHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK .....	8
2.1.3. PÉNZÜGYI KÖZVETÍTŐI PIACHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK .....	9
2.1.4. INGATLANBEFEKTETÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK .....	10
2.1.5. INGATLANFEJLESZTÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK .....	10
2.1.6. ALAPKEZELÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK .....	12
2.1.7. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOZÁSI KOCKÁZATOK.....	13
2.1.8. A DUNA HOUSE GROUP PIACAIT ERŐTELJES VERSENY JELLEMZI .....	14
2.2. A TÁRSASÁGRA ÉS A DUNA HOUSE GROUPRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK.....	14
2.2.1. A DUNA HOUSE GROUP ÜZLETFEJLESZTÉSI TEVÉKENYSÉGE NEHÉZSÉGEKBE ÜTKÖZHET, ESETLEG VESZTESÉGES LEHET .....	14
2.2.2. FRANCHISE RENDSZER ÉS AZ ÉRTÉKESÍTŐI HÁLÓZAT MŰKÖDTETÉSI KOCKÁZATA.....	14
2.2.3. KULCSFONTOSÁGÚ VEZETŐK ÉS ALKALMAZOTTAK, FRANCHISE PARTNEREK, ALFRANCHISE PARTNEREK, ÉRTÉKESÍTŐK, HITELTANÁCSADÓK ÉS HITELSZAKÉRTŐK ELVESZTÉSE NEGATÍVAN BEFOLYÁSOLHATJA A DUNA HOUSE GROUP ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉT .....	16
2.2.4. JELENTŐS PÉNZINTÉZETI ÉS SZERZŐDÖTT TÖBBES ÜGYNÖKI PARTNEREK ELVESZTÉSÉNEK KOCKÁZATA.....	16
2.2.5. PIACI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK MEGSZŪNÉSÉNEK KOCKÁZATA .....	16
2.2.6. ÉVEN BELÜLI SZEZONALITÁS KOCKÁZATA .....	17
2.2.7. VISSZAÍRÁSI KOCKÁZAT A PÉNZÜGYI TERMÉKEK KÖZVETÍTÉSI ÜZLETÁGBAN.....	17
2.2.8. BANKI JUTALÉKOK FENNTARTHATÓSÁGÁNAK KOCKÁZATA .....	17
2.2.9. AKVIZÍCIÓHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK .....	17
2.2.10. ÉRDEKKONFLIKTUS KOCKÁZATA .....	17
2.2.11. ELADÓSODOTTSÁG KOCKÁZATA .....	18
2.2.12. KOMPLEX INFORMATIKAI RENDSZEREK KOCKÁZATA .....	18
2.2.13. A DUNA HOUSE GROUP ESETLEGESEN NEM TART LÉPÉST A PIAC TECHNOLÓGIAI, FEJLŐDÉSI IRÁNYAIVAL .....	18
2.2.14. ADÓKOCKÁZAT .....	18
2.2.15. EGYÉB HATÓSÁGI KOCKÁZATOK .....	18
2.2.16. ADATKEZELÉS KOCKÁZATA .....	19
2.2.17. NYILVÁNOS MŰKÖDÉSI KOCKÁZATA .....	19
2.2.18. A METROHOUSE CSOPORT MUNKAÜGYI VITÁKBA BONYOLÓDHAT VAGY BÉRKÖLTSÉGEI EMELKEDHETNEK .....	19
2.3. A KÖTVÉNYEKRE VAGY A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉSRE JELLEMZŐ KOCKÁZATOK.....	19
2.3.1. VAGYONI BIZTOSÍTÁS HIÁNYA .....	19
2.3.2. A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉS SZABÁLYOZÁSA .....	19
2.3.3. JOGSZABÁLYVÁLTOZÁSOK .....	19
2.3.4. ADÓSZABÁLYOK VÁLTOZÁSA.....	19
2.3.5. LIKVIDITÁS ÉS MÁSODLAGOS PIACI KERESKEDÉS HIÁNYA.....	19
2.3.6. PIACI HOZAMOK ELMOZDULÁSA.....	20
2.3.7. DEVIZAÁRFOLYAM KOCKÁZAT .....	20
2.3.8. A KÖTVÉNYEK KAMATOZÁSA .....	20
2.3.9. AZ AUKCIÓS ELJÁRÁS KOCKÁZATA.....	20
2.3.10. TRANZAKCIÓS KÖLTSÉGEK.....	20
2.3.11. A KÖTVÉNYEK NEM BIZTOSÍTOTTAK.....	21

2.3.12.	A KÖTVÉNYEK HITELMINŐSÍTÉSI KOCKÁZATA .....	21
2.3.13.	AZ XBOND MULTILATERÁLIS KERESKEDÉSI RENDSZERBE TÖRTÉNŐ REGISZTRÁCIÓ MEGHIÚSULÁSA .....	21
2.3.14.	KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK MEGSÉRTÉSE .....	21
2.3.15.	A KIBOCSÁTÓ KOCKÁZATKEZELÉSI MECHANIZMUSAINAK BEMUTATÁSA .....	21
3.	A KÖTVÉNYEK ÉS A FORGALOMBA HOZATAL .....	22
3.1.	KÖTVÉNYFELTÉTELEK .....	22
3.2.	A TERVEZETT FORGALOMBA HOZATAL FŐBB FELTÉTELEI .....	32
3.3.	A BEFEKTETŐK TÁJÉKOZTATÁSÁNAK MÓDJA .....	33
4.	A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA .....	34
4.1.	CÉGINFORMÁCIÓK A KIBOCSÁTÓRÓL .....	34
4.2.	A KIBOCSÁTÓ STRATÉGIÁJA ÉS JÖVŐBELI TERVEI .....	36
4.3.	A TÁRSASÁG TÖRTÉNETE, FEJLŐDÉSE ÉS A TÁRSASÁGOT ÉRINTŐ KÖZELMÚLTBELI ESEMÉNYEK .....	38
4.4.	AZ ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA AZ INFORMÁCIÓS DOKUMENTUMBAN SZEREPLŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAK VÉGÉN .....	42
4.5.	HITELMINŐSÍTÉS .....	42
4.6.	LÉNYEGES SZABADALMAK, LICENCEK, IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK VAGY GYÁRTÁSI ELJÁRÁSOK RÖVID BEMUTATÁSA .....	43
5.	A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE .....	44
5.1.	A KIBOCSÁTÓ FŐ TEVÉKENYSÉGI TERÜLETEI .....	44
5.2.	A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAI ÉS VERSENYHELYZETE .....	53
5.2.1.	MAGYAR INGATLANPIAC .....	53
5.2.2.	MAGYAR HITELPIAC .....	54
5.2.3.	LENGYEL INGATLANPIAC .....	55
5.2.4.	LENGYEL HITELPIAC .....	57
5.3.	A TÁRSASÁG MEGLÉVŐ ÉS FOLYAMATBAN LÉVŐ BERUHÁZÁSAI .....	57
6.	A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL .....	58
6.1.	EREDMÉNYKIMUTATÁS .....	58
6.2.	MÉRLEG .....	60
6.3.	CASH-FLOW .....	62
6.4.	A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDŐ TŐKÉJE .....	63
6.5.	TŐKEFORRÁSOK BEMUTATÁSA MIND RÖVID, MIND HOSSZÚ TÁVON (SAJÁT TŐKE, HITELEK MÉRTÉKE, LEJÁRATA, FAJTÁJA, EU-S ÉS ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK) .....	63
7.	A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉS .....	65
7.1.	A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA .....	65
7.2.	A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉSÉNEK BEMUTATÁSA .....	65
7.3.	A LEÁNYVÁLLALATOK BEMUTATÁSA .....	65
7.4.	STRATÉGIAI ÉS/VAGY ÉRDEKVÉDELMI SZÖVETSÉGEK RÖVID BEMUTATÁSA, AHOL A KIBOCSÁTÓ TAGSÁGGAL RENDELKEZIK .....	67
8.	TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS .....	68
8.1.	IGAZGATÓSÁG .....	68
8.2.	FELÜGYELŐBIZOTTSÁG .....	68
8.3.	KULCSFONTOSAGÚ MUNKATÁRSOK NEVE ÉS BEOSZTÁSA, RÖVID BEMUTATÁSA .....	68
8.4.	AZ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK TAGJAI ELLEN AZ ELMÚLT 3 ÉVBEN LEFOLYTATOTT BÁRMILYEN, SZAKMAI TEVÉKENYSÉGÜKKEL KAPCSOLATOS ELJÁRÁS ÉS AZOK EREDMÉNYE .....	68
8.5.	MUNKAVÁLLALÓI ÖSZTÖNZŐ RENDSZEREK BEMUTATÁSA .....	69
8.6.	A KIBOCSÁTÓ ALAPSZABÁLYÁBAN AZ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERV TAGJAIRA VONATKOZÓ FŐBB RENDELKEZÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA .....	70

9.	A TÁRSASÁG TULAJDONOSI SZERKEZETE .....	73
10.	A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK.....	74
11.	BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ .....	74
12.	A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK .....	75
13.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....	75
14.	A KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT TÁRSASÁGOKON KÍVÜLI KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT JELENTŐS ÜGYLETEK.....	75
15.	AZ AJÁNLATTÉTEL OKAI ÉS A BEVÉTEL FELHASZNÁLÁSA .....	75
16.	A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE .....	75
17.	MEGTEKINTHETŐ VAGY HIVATKOZÁSSAL BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK .....	76
18.	MELLÉKLETEK.....	76
1.	SZÁMÚ MELLÉKLET – AZ OKIRAT SZÖVEGÉNEK MINTÁJA.....	77
2.	SZÁMÚ MELLÉKLET – AUKCIÓS ÍV MINTÁJA.....	81

## DEFINÍCIÓK

**Aukciós-Értékpapírtábla:** A BÉT MMTS1 Kereskedési Rendszerében, ezen a néven alkalmazott táblát jelenti.

**Aukciós Ív:** A Befektetők által a Kötvényre tett aukciós vásárlási ajánlati ívet jelenti a 3.1. pont szerint.

**Aukciós Ügynök:** az OTP Bank Nyrt-t (székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585; adószám: 10537914-4-44) és annak jogutódjait jelenti.

**Befektető:** A Minősített Befektetőt, illetve a Kötvények mindenkori tulajdonosát jelenti.

**BÉT vagy Budapesti Értéktőzsde Zrt.:** A Budapesti Értéktőzsde Zrt.-t (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.) illetve annak jogutódját, valamint Budapesti Értéktőzsdét az általa működtetett szabályozott piacot jelenti.

**Duna House Group vagy Cégcsoport:** A Kibocsátót, illetve annak leányvállalatait, illetve azok jogutódját együttesen jelenti.

**Fizető Bank:** az OTP Bank Nyrt-t (székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585; adószám: 10537914-4-44) és annak jogutódjait jelenti.

**Forgalmazó:** az OTP Bank Nyrt-t (székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585; adószám: 10537914-4-44) és annak jogutódjait jelenti.

**Forint vagy Ft:** Magyarország hivatalos fizetőeszköze

**Futamidő:** a 3.1. pont szerinti futamidőt jelenti.

**Információs Összeállítás:** a jelen dokumentumot jelenti, azaz a Prospektus Rendelet szerinti jelen értékpapírra, a Kötvényekre, vonatkozó nyilvános ajánlattétel, amely személyeknek szóló olyan közlés, amely elegendő információt ad (ideértve, de nem kizárólag a Kötvényrendelet és Tpt. által meghatározott információk körét) az ajánlattétel feltételeiről és a felajánlott Kötvényekről ahhoz, hogy lehetővé tegye a befektetőnek a Kötvények megvásárlására vonatkozó döntés meghozatalát.

**Kamatláb:** a 3.1. pont szerinti kamatlábat jelenti.

**Kamatfizetési Nap(ok):** a 3.1. pont szerinti napo(ka)t jelenti.

**Kibocsátás vagy Kötvénykibocsátás:** A Kötvények forgalomba hozatala a jelen Információs Összeállítás feltételei szerint

**Kibocsátó vagy Társaság, vagy Duna House Nyrt.:** a DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaságot (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-048384) és annak jogutódjait jelenti.

**Kötvény:** A jelen Információs Összeállítás alapján forgalomba hozott Duna House NKP Kötvény 2032/I. elnevezésű, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat jelenti.

**Kötvényrendelet:** A kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendeletet jelenti.

**Kötvénytulajdonos:** A Kötvények tulajdonosának - az ellenkező bizonyításáig - azt kell tekinteni, akinek számláján az értékpapírt nyilvántartják.

**Lejárat Nap:** a 3.1. pont szerinti dátumot jelenti.

**Leányvállalat:** a Kibocsátó 7.3. pont szerinti leányvállalatait jelenti.

**MMTS1 Kereskedési Rendszer:** a BÉT által azonos névvel üzemeltetett kereskedési rendszert jelenti.

**MNB:** A Magyar Nemzeti Bankot és annak jogutódjait jelenti.

**Minősített Befektető:** a 3.2. pont szerinti befektetőket jelenti.

**Munkanap:** a 3.1. pont szerinti munkanapot jelenti.

**Névérték:** a 3.1. pont szerinti névértéket jelenti.

**NKP:** Az MNB által elindított Növekedési Kötvényprogramot jelenti.

**NKP Tájékoztató:** az MNB által megjelentetett, 2021. november 3.-tól hatályos „Tájékoztató a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről” c. dokumentumot jelenti.

**Nyilatkozat:** a 3.1. pont szerinti nyilatkozatot jelenti.

**Okirat:** A Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti tartalmú, a dematerializált formában kibocsátott Kötvényekről kiállított, értékpapírnak nem minősülő okiratot jelenti.

**OTP Bank Nyrt:** az OTP Bank Nyrt-t (székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585; adószám: 10537914-4-44) és annak jogutódjait jelenti.

**Pmt.:** A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényt jelenti.

**Ptk.:** A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt jelenti.

**Prospektus Rendelet:** az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129 (EU) parlamenti és tanácsi rendeletet jelenti.

**Tpt.:** A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvényt, illetve az annak helyébe lépő jogszabályt jelenti.

**Xbond:** A BÉT által működtetett, Xbond megnevezésű multilaterális kereskedési rendszert jelenti, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát hozza össze megkülönböztetésmentes módon, szerződést eredményezve.

## **1. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT**

Alulírottak, a DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-048384; a „**Kibocsátó**”), mint a Kibocsátó képviselőjére jogosult személyek az alábbiak szerint nyilatkozunk.

Kijelentjük, hogy a jelen Információs Összeállításban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásunk szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A jelen Információs Összeállítás a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, az nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, illetve nem tartalmaz félrevezető adatot, téves következtetés levonását elősegítő csoportosítást, amely a befektetés megalapozott megítélését veszélyezteti.

A Kibocsátót, mint az Információs Összeállításban szereplő információkért felelős személyt a fentiekkel összefüggésben a jelen Információs Összeállítás közzétételétől számított 5 évig terheli felelősség, amely felelősség nem korlátozható vagy zárható ki.

A Kötvények tulajdonosainak a jelen Információs Összeállítás félrevezető tartalmával és információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért kizárólag a Kibocsátó felel, azaz a jelen Információs Összeállítás félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért semmilyen további személy (ideértve, de nem kizárólagosan, a jelen Információs Összeállítás elkészítésében közreműködő tanácsadókat) nem tartozik felelősséggel. A Kibocsátó felelősségvállalása a jelen Információs Összeállításban foglalt minden információra, illetőleg az információ hiányára kiterjed.

A jelen Információs Összeállítás nem tekinthető a Kibocsátó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Információs Összeállítás lezárását követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy bármely információ az Információs Összeállítás lezárásának időpontját követően is pontos lesz. A Befektetőnek figyelembe kell vennie, hogy a Kibocsátó ügyeiben az Információs Összeállítás lezárása után változások következhetnek be. Az Információs Összeállításban szereplő stratégiai irányok a Kibocsátó vezetésének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nem garantálható, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen a mostani várakozásoknak megfelelően alakulnak. A forgalomba hozatal során a Kibocsátón kívül senki sem jogosult Kibocsátóra vonatkozó információkat vagy adatokat szolgáltatni. A jelen Információs Összeállításban nem szereplő adatok a Kibocsátótól származó megerősítés nélkül nem tekinthetők hitelesnek. Az Információs Összeállítást olyan személyek, akik erre nem jogosultak, üzleti ajánlatként nem használhatják fel.

Gay Dymschiz  
az Igazgatóság tagja

Doron Dymschiz  
az Igazgatóság tagja

### **ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT OKIRAT**

**DUNA HOUSE HOLDING**

Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

## **2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS**

A leendő befektetőknek a Kötvényekbe történő befektetésükre vonatkozó döntésük meghozatala előtt körültekintően mérlegelniük kell az alábbiakban ismertetett kockázati tényezőket, továbbá az Információs Összeállításban foglalt valamennyi további információt. Amennyiben a kockázati tényezők bármelyike bekövetkezik, az hátrányos hatást gyakorolhat a Kibocsátó üzleti tevékenységére, kilátásaira, pénzügyi helyzetére, illetve eredményeire, és ez adott esetben a Kötvények értékét is hátrányosan befolyásolhatja.

A Kibocsátó álláspontja szerint az alább ismertetett kockázati tényezők felölelik a Kibocsátót és a Kötvényeket 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 az Információs Összeállítás teljes szövegét, ajánlott továbbá, hogy a leendő befektetők a Kötvényekbe történő befektetésükre vonatkozó döntésük meghozatala előtt konzultáljanak saját pénzügyi, jogi és adószakértőikkel a Kötvényekbe 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 IPARÁGRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK**

#### **2.1.1. MAKROGAZDASÁGI KOCKÁZATOK**

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

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

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

A Duna House Group és eredményessége kitett Magyarország, Lengyelország 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 árfolyam-politika és a kamatkörnyezet alakulása erőteljesen befolyásolhatja a kötvénybefektetések hozamát.

Jelen Információs Összeállítás időpontjában ilyen kedvezőtlen makrogazdasági hatással járhat a koronavírus betegség 2019 (COVID-19), továbbá az arra tekintettel, vagy azzal összefüggésben meghozott nemzetközi, kormányzati, hatósági, vagy egyéb intézkedések, valamint a piaci folyamatok és fogyasztói magatartások ezzel kapcsolatos változása.

Ezen negatív változások közvetett módon is hatással lehetnek a Cégcsoportra, illetve a jelen Kötvényekre, például a hitelminősítő értékelési metódusában bekövetkezett olyan változás miatt, amely kedvezőtlenül érintheti a Kibocsátó vagy a Kötvények minősítését.

#### **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 Duna House Groupnak nincs befolyása. Magyarországon és Lengyelországon a 2008-at követő évek visszaesését követően 2014-2018. években növekedett a lakóingatlan piac, majd 2019-ben Magyarországon némileg visszakorrigált. 2020-ban a COVID-19 járvány kapcsán hozott intézkedések hatására pár héten keresztül mindkét országban 60-70%-os visszaesést mutatott a piac, majd júniusra már a 2019. évhez hasonló volumenek voltak jellemzőek, 2021. évben pedig további bővülés tapasztalható. Semmilyen biztosíték nem adható azzal kapcsolatban, hogy a növekedés folytatódni fog. 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, többek között a hitelkamatok emelkedése, negatívan hathatnak az ingatlankeresletre és ezáltal a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (c) Az ingatlanokat érintő adózási változások negatívan hathatnak a keresletre.
- (d) A Cégcsoport árbevétele nagymértékben függ a Duna House Group piacain bonyolított ingatlan adásvételi tranzakciók számától. Amennyiben ez csökken, az negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (e) A negatív árváltozások csökkenthetik az ingatlanértékesítési tranzakciók összértékét és ezáltal negatívan hathatnak a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (f) A túlzott mértékű pozitív árváltozás csökkentheti a fizetőképes keresletet és a tranzakciószám visszaesésén keresztül negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (g) Az ingatlanok iránti kereslet többek között függ a lakásvásárlók jövőbeli ingatlanárakkal kapcsolatos várakozásaitól, és ha ezek negatívan alakulnak, az negatívan hathat a keresletre, és ezáltal a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (h) Vis major, háborúk, polgárháborúk, járványok, természeti katasztrófák pl. földrengés negatívan hathatnak az ingatlan tranzakciók számára.
- (i) Az ingatlanközvetítési jutalékszintek változhatnak jogszabályok folytán, illetve a piaci körülmények tükrében és ez negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (j) Amennyiben arányaiban kevesebb ingatlanadó vesz igénybe ingatlanközvetítői szolgáltatást az értékesítés során, az negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (k) Negatív demográfiai adatok, csökkenő lakosság szám negatívan hathatnak a lakóingatlanok iránti keresletre és ezáltal a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (l) A tulajdonlási/bérlési szokásokban bekövetkező negatív változások negatívan hathatnak az ingatlan adásvételi szektor méretére és ezáltal az üzleti eredményekre.
- (m) Az lakóingatlan vásárlás és tulajdonlás több módon részesül állami támogatásban. E támogatások csökkenése a lakóingatlanok iránti kereslet visszaeséséhez vezethet.

### **2.1.3. PÉNZÜGYI KÖZVETÍTŐI PIACHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK**

A Cégcsoport pénzügyi termékek, különösen lakóingatlanhoz kapcsolódó hitelek és lakástakarékpénztári termékek közvetítését végzi. E tevékenységet a lakóingatlan piac (melynek kockázatait a jelen Információs Összeállítás 2.1.2. fejezete mutatja be) mellett a jelzáloghitel piac, valamint általános gazdasági tényezők mozgatják, amelyek ciklikusak és amelyekre a Duna House Groupnak nincs befolyása. Magyarországon és Lengyelországban a 2008-at követő évek jelentős visszaesését követően 2014-től folyamatosan növekedett 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) A hitelközvetítői jutalékszintek változhatnak jogszabályok folytán, illetve a piaci körülmények tükrében és ez negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (b) Negatív változások a hitelfelvételi kedvben csökkenthetik a felvett hitelek számát és összértékét és ezáltal - a kapott jutalékok csökkenésén keresztül - negatívan hathatnak a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (c) Negatív változások a bankok hitelezési hajlandóságában növelhetik a hiteltermékek költségszintjeit, és/vagy csökkenthetik a közvetítési jutalékszinteket és ezáltal negatívan hathatnak a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (d) A banki jutalék megállapodások jellemzően évente megújulnak és az esetleges jutalék csökkentés vagy a jutalékszerkezet kedvezőtlen változása negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (e) A hitelkamatok emelkedése csökkentheti a hitelfelvételi kedvet, a hitelfelvételek számát és/vagy összegét és ezáltal negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (f) Amennyiben arányaiban kevesebb hitelfelvevő vesz igénybe közvetítői szolgáltatást, az negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.
- (g) A lakáshitelek állami támogatásának csökkenése visszafoghatja, vagy akár meg is szüntetheti e termékek iránti keresletet és ezáltal negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.

#### **2.1.4. INGATLANBEFEKTETÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK**

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

#### **2.1.5. INGATLANFEJLESZTÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK**

A Cégcsoport az ingatlanfejlesztési tevékenységet végez a MyCity Residential Development Kft-n (MyCity) keresztül, amely részben bankhitelből finanszírozza tevékenységét. E tevékenység kitett az általános gazdasági helyzet, különösen a fejlesztési költségszintek, az ingatlanárak, a jelzáloghitel piac, valamint a bérleti díjszintek változásának. Amennyiben a gazdaság, az ingatlanpiac, vagy a hitelpiac lassul vagy visszaesik a jövőben, vagy az ingatlanfejlesztési költségek emelkednek, az negatívan hathat a MyCity ingatlanfejlesztési projektjei piaci értékére, finanszírozási lehetőségeire, valamint

eredményességére és növekedésére. A 2.1.1-2.1.4 pontokban bemutatott kockázatokon felül e tevékenységgel kapcsolatban többek közt az alábbi specifikus kockázati tényezőket javasolt mérlegelni:

- (a) A MyCity ingatlanfejlesztéseinek bevételei nagymértékben függnék attól, hogy a MyCity milyen feltételekkel tudja értékesíteni a lakásokat. Ha a kereslet (le)csökken, vagy a MyCity menedzsmentje nem megfelelő árazási stratégiát választ, az jelentős negatív hatással lehet a MyCity profitabilitására és a Cégcsoport ingatlanfejlesztési társaságokban tulajdonolt részesedései értékére;
- (b) A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységeinek sikeressége számos tényezőtől függ, úgy mint megfelelő telkek kiválasztása és megvásárlása, építési alapanyagok beszerzése, mérnöki és kivitelezői alvállalkozók megbízása. Amennyiben a MyCity nem képes számára kedvező feltételekkel beszerezni ezen eszközöket és szolgáltatásokat, az jelentős negatív hatással lehet az ingatlanfejlesztési projektek eredményességére és értékére;
- (c) A lakóingatlanok felépítése során számos független fél működik együtt tervezés, kivitelezés, műszaki ellenőrzés, és a fejlesztési tevékenység egyéb területein. E szolgáltatóknak számos műszaki követelménynek kell megfelelniük. Nem zárható ki, hogy a műszaki feltételek és normák be nem tartása vagy e szolgáltatók megszűnése, csődje esetén a projektárságok kártérítési kötelezettséggel fognak tartozni, amit csak részben vagy akár egyáltalán nem tudnak érvényesíteni e szolgáltatókon. Mindez negatívan befolyásolhatja a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékét és hírnevét;
- (d) A magyar ingatlanpiacon tapasztalható áremelkedések és egyéb tényezők hatására jelentősen emelkedett az ingatlanfejlesztési projektek száma az országban. Az építőipari alapanyagok és kivitelezési kapacitások iránt megemelkedett kereslet hatására nem zárható ki az árak emelkedése, a minőség romlása, vagy a kivitelezéshez szükséges idő jelentős emelkedése sem. Ezek valamelyikének vagy mindegyikének hatására jelentősen csökkenhet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményessége és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értéke;
- (e) Az ingatlanfejlesztési projektek költségeit bankhitellel finanszírozzák a MyCity projektcégei. Nem garantálható ugyanakkor, hogy a szükséges mértékű banki finanszírozás elérhető lesz vagy, hogy a MyCity projektcégei teljesíteni fogják tudni a hitelszerződésekben vállalt feltételeket;
- (f) Az újonnan épített ingatlanok felépítéséhez és értékesítéséhez, valamint a vevő általi birtokbavételhez építési, használatbavételi engedélykés és egyéb hatósági jóváhagyások beszerzése szükséges. Amennyiben ezen engedélykés beszerzése szabályozási változások, az engedélykésési folyamat elhúzódása vagy más okok következtében késedelmet szenved, megghiúsul, vagy a megkapott engedély lejár, annak jelentős negatív hatása lehet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményességére és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére;
- (g) Az építés alatt álló lakások egy részét előértékesítés keretein belül értékesíti a MyCity. Nem zárható ki, hogy az előértékesített lakások tulajdonosai jelentős piaci változások vagy egyéb tényezők hatására elállnak a vásárlástól vagy nem teljesítik a fizetési kötelezettségüket. Vevők tömeges elállása vagy fizetési kötelezettségük nem teljesítése jelentős negatív hatással lehet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményességére és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére;
- (h) Az ingatlanok építési munkálatai során számos olyan nem várt esemény következhet be, ami hátráltathatja az ingatlanok építési idejét, növelheti az építési költségeket vagy akár el is lehetetlenítheti a beruházást. Ide tartoznak többek közt a régészeti leletek, veszélyes anyagok, robbanóanyagok feltárása, vagy földminőségi problémák észlelése. Ezen, vagy ezekhez hasonló események bekövetkezése jelentős negatív hatással lehet a MyCity ingatlanfejlesztési projektjeinek eredményességére és a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére;
- (i) A Cégcsoport legjobb tudomása szerint a Hunor utca 24 Kft-ben társtulajdonos befektetők jó üzleti hírnévvel rendelkeznek. Nem zárható ki ugyanakkor, hogy a befektető partnerek esetlegesen sérülő reputációja jelentős negatív hatással lehet a MyCity ingatlanfejlesztési

projektjeinek eredményességére, a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére, valamint a MyCity és a Cégcsoport hírnevére.

- (j) A Cégcsoport 100%-os irányítása alá tartozó, a Forest Hill lakóparkot fejlesztő Pusztakúti 12 Kft. által megkötésre került szerződésekkel, különösen azok vis maior kiköltéseivel kapcsolatosan ügyészségi vizsgálat indult, melyet vélhetőleg az egyik vevő kezdeményezett. A Pusztakúti 12 Kft. vezetésének meggyőződése, hogy a hatályos jogszabályok szerint járt el, illetve, hogy a megkötött szerződések egyedi megállapodások és nem minősülnek általános szerződéses feltételeknek, ugyanakkor nem zárható ki, hogy az ügyészség esetleges jövőbeni döntése alapján induló peres eljárás negatív hatással lehet a Forest Hill projektből származó bevételekre, annak eredményességére, a MyCity és a Cégcsoport befektetéseinek értékére, valamint a MyCity és a Cégcsoport hírnevére.

## **2.1.6. ALAPKEZELÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK**

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

- (a) Az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt („Alapkezelő”) által kezelt Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap („DHMLI”) a magyar piacon az első nyilvános kifejezetten lakóingatlanba fektető alap így annak kezeléséhez kapcsolódóan általános piaci tapasztalatok nem állnak rendelkezésre.
- (b) Amennyiben csökken a kezelt vagyon nagysága, az jelentős negatív hatással lehet a Cégcsoport árbevételére és eredményességére.
- (c) Az Alapkezelő az általa kezelt alap befektetéseit a törvényi szabályozás betartásával és a DHMLI befektetési politikáját követve saját belátása szerint állítja össze. Annak ellenére, hogy az Alapkezelő minden befektetést részletes elemzést követően hajt végre, nincs garancia arra, hogy az ingatlanportfólió értéke nem szenved el csökkenést. Amennyiben az Alapkezelő nem ér el kielégítő befektetési hozamokat, úgy befektetési jegy tulajdonosainak egy része, vagy akár teljes egésze a befektetési jegyeik értékesítéséről dönthet és nehezebbé válhat új befektetők megszerzése. A versenytársakhoz képest mért alacsony teljesítmény esetén a befektetők átpártolhatnak más alapkezelőkhöz. Mindezek jelentős negatív hatással lehetnek a Duna House Group üzleti tevékenységére, növekedési kilátásaira, árbevételére, eredményességére, illetve pénzügyi helyzetére.
- (d) Az Alapkezelő jelenleg kizárólag ingatlan alapot kezel. A DHMLI-ba áramló vagy abból kivonásra kerülő befektetések mértéke függ attól, hogy az ingatlanbefektetés, mint kollektív befektetés milyen hozam és kockázat profillal rendelkezik más befektetési lehetőségekhez képest. Amennyiben a befektetők más befektetési formákat részesítenek előnyben, úgy annak jelentős negatív hatása lehet a Duna House Group üzleti tevékenységére, növekedési kilátásaira, árbevételére, eredményességére, illetve pénzügyi helyzetére.
- (e) A nyíltvégű alapok befektetői kivonhatják befektetéseiket, vagy átcsoportosíthatják azokat eltérő díjstruktúrájú alapokba. A befektetők vagyonszintjének számos oka lehet, mint például a nem megfelelő befektetési teljesítmény, a kamatlábak változásai, vagy a pénzügyi piacok teljesítményének változásai. A DHMLI-ból történő vagyonszintjavulás gyorsabb lehet, mint ahogy az Alapkezelő likvidálni tudja annak befektetéseit, aminek következtében elképzelhető, hogy sérülnek a tőkekivonás biztosításának törvényi és szerződéses feltételei. A tőkekivonás negatívan hathat Duna House Group bevételeire. Amennyiben a tőkekivonás következtében csökken a Duna House Group árbevétele, úgy annak materiális negatív hatása lehet a Cégcsoport eredményességére.

- (f) A DHMLI esetleges gyenge teljesítménye negatívan hathat a Cégcsoport reputációjára, általános megítélésére így üzleti eredményeire is.

### **2.1.7. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOZÁSI KOCKÁZATOK**

A Duna House Group 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. Ilyen volt többek között a Hpt. egyes rendelkezéseit módosító (beleértve a hitelközvetítői jutalékplafont meghatározó), a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőit érintő törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2015. évi CCXV. törvény, valamint a lakástakarékpénztárak állami támogatásának megszüntetéséről szóló 2018. évi LXIII. törvény.

A COVID-19 járványhelyzet hatása jelentős hatást gyakorolt a gazdaságra, a pénzpiacokra, valamint a globális politikai és szociális-közgazdasági környezetre is. A kormányok továbbá a nemzetközi szervezetek a járványhelyzet kezelése céljából számos intézkedést hoztak. A Kibocsátó nyomon követte a Kibocsátó és a Duna House Group tevékenységeivel érintett piacokra és tágabban véve a makrogazdasági kilátásokra gyakorolt esetleges hatásait és számos olyan intézkedést hozott, amelyektől a járvány okozta kockázatok, negatív működési és pénzügyi hatások mérséklését várta. Ilyen volt többek között az otthoni munkavégzés bevezetése, franchise rendszeri minimum díjak ideiglenes eltörlése vagy a munkabérek alkalmazottak hozzájárulásával történő átmeneti csökkentése. Nem garantálható ugyanakkor, hogy az intézkedések elérik a várt hatást vagy nem okoznak munkaügyi feszültségeket a jövőben.

A 2021. évben a COVID-19 járvány Cégcsoportra gyakorolt negatív hatásai jelentős mértékben megszűntek vagy mérséklődtek. Nem zárható ki ugyanakkor, hogy a járvány újabb hullámai a várnál jelentősebben érinthetik a Cégcsoport piacait vagy a hosszútávú gazdasági hatások kedvezőtlenül befolyásolják a Cégcsoport árbevételét vagy eredményességét.

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 Duna House Group 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 Értékesítőinek lényegesen hátrányosak lehetnek, különösen az alkalmazotti státusz kötelező előírása a jelenlegi alvállalkozói státusz helyett, valamint többletképzettségi feltételek kikötése.
- (b) A Magyarországon működő ingatlanközvetítők személyi feltételeire vonatkozó szabályozás nem kétséget kizáróan egyértelmű annak tekintetében, hogy egy adott ingatlanközvetítő cég valamennyi ingatlanközvetítő munkatársának rendelkeznie kell-e a szükséges képesítéssel, vagy elegendő, ha az adott ingatlanközvetítő cég rendelkezik a megfelelő képesítéssel. Bár a Cégcsoport al-franchise partnerei szerződésben vállalják a szükséges engedélyek/képesítés meglétét, amennyiben valamely al-franchise partner mégsem rendelkezik a szükséges engedéllyel/képesítéssel, egy vonatkozó eljárás megindulása negatívan hathat a Duna House Group reputációjára, árbevételére és profitabilitására.
- (c) A Cégcsoport pénzügyi termékeket közvetítő üzletága számára jelentős üzleti partnerek a hitelintézetek. A hitelintézetekre, illetve a hitelközvetítő tevékenység végzésére vonatkozó

szabályozás szigorítása súlyos mértékben negatívan hathat a Cégcsoport árbevételére és profitabilitására.

- (d) A Társaság hitelközvetítő leányvállalatai többes ügynökként működnek. Amennyiben a leendő jogszabályok ezt a működési modellt jelentősen korlátozzák, visszaszorítják ezen szereplőket, illetve a hitelközvetítói díj maximumának további csökkentésére kerül sor, úgy az lényegesen hátrányos lehet a Duna House Group tevékenységére, árbevételére és profitabilitására.
- (e) A Cégcsoport magyarországi hiteltanácsadói jelenleg függő ügynöki státuszban végzik tevékenységüket. A hitelközvetítés szabályozásának esetleges változása hozhat olyan változásokat, amelyek a Cégcsoport működése, árbevétele és profitabilitása szempontjából lényegesen hátrányosak lehetnek, különösen az alkalmazotti státusz kötelező előírása a jelenlegi függő ügynöki státusz helyett, valamint többletképzettségi feltételek kikötése, amely lényegesen hátrányos lehet a Duna House Group tevékenységére, árbevételére és profitabilitására.

### **2.1.8. A DUNA HOUSE GROUP PIACAIT ERŐTELJES VERSENY JELLEMZI**

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

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

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

## **2.2. A TÁRSASÁGRA ÉS A DUNA HOUSE GROUPRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK**

### **2.2.1. A DUNA HOUSE GROUP ÜZLETFEJLESZTÉSI TEVÉKENYSÉGE NEHÉZSÉGEKBE ÜTKÖZHET, ESETLEG VESZTESÉGES LEHET**

A Cégcsoport további növekedést tervez mind új üzleti, mind pedig új földrajzi területeken (lásd a jelen Információs Összeállítás 4.2 és 15. fejezeit), amely együtt járhat a munkavállalók/együttműködő partnerek létszámának és a tevékenység méretének növekedésével. Nem garantálható, hogy a Duna House Group 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 Duna House Group további külföldi terjeszkedést tervez középtávon, elsősorban Közép-Európában. Ugyanakkor a Cégcsoport a jelen Információs Összeállítás 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 menedzsmet 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 Duna House Group 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 Duna House Group számára és ezért nehezen tervezhető az ottani tevékenység.

### **2.2.2. FRANCHISE RENDSZER ÉS AZ ÉRTÉKESÍTŐI HÁLÓZAT MŰKÖDTETÉSI KOCKÁZATA**

- (a) A Duna House és Metrohouse franchise partnerek külön jogi személyek és önállóan működtetik vállalkozásaikat. A Duna House Group 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

Duna House Group 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 Metrohouse franchise partnerek eredményessége csökkenne, az negatívan hathat a Duna House Group eredményeire.

- (b) A Cégcsoport franchise partnerei a Cégcsoport márkaneveit, brandjeit (pl.: Duna House, Metrohouse, stb.) használják, és ezen brandeket képviselve jelennek meg harmadik személyek előtt. Bár a Cégcsoport és a franchise partner közötti szerződés a franchise partner a brand megítélését hátrányosan érintő viselkedésének esetére kötbérek tartalmaz, nem zárható ki, hogy a franchise partner tevékenysége negatívan tud hatni a brandre, így a teljes Duna House Groupra. A Duna House Groupnak így kiadásai merülhetnek fel az egyes franchise partnerek által előidézett reputációs kockázatok csökkentése érdekében.
- (c) A Cégcsoport franchise ingatlanközvetítési és pénzügyi termék közvetítési üzletágai rendszeresen változtatják a jutalékrendszereiket a jogszabályi, illetve piaci környezetnek, valamint stratégiai és operatív céloknak megfelelően. Az új jutalékrendszerek bevezetésének pénzügyi eredményességre gyakorolt hatása sokszor nem mérhető fel teljes körűen a bevezetést megelőzően. Bár a Cégcsoport vezetése törekszik arra, hogy a változások pénzügyileg inkább pozitív hatással bírjanak, nem zárható ki teljes mértékben, hogy a változtatások negatívan befolyásolhatják a Duna House Group árbevételét és eredményességét.

A Cégcsoport franchise partnerei az eladókkal kötött megbízások alapján végzik tevékenységüket. 2017 óta az illetékes ügyészségek a fővárosban és négy megyében kezdeményeztek 13 eljárást a Duna House Franchise Kft. (9 db) illetve az időközben megszüntetésre került SMART Ingatlan hálózathoz kötődő (4 db) franchise partnerei által az ingatlanközvetítési megbízásokra alkalmazott blankettaszerződés (mint általános szerződési feltételeket tartalmazó fogyasztói szerződés) egyes rendelkezései tisztességtelenségének vizsgálatára.

A fenti eljárásokban közös, hogy az ügyészségek az ingatlanközvetítési megbízásokra alkalmazott blankettaszerződéseket változó tartalommal és terjedelemmel kifogásolták (különösen a megbízási díjra való jogosultság egyes esetei és az ehhez kapcsolódó díjelszámolási szabályok, kizárólagos megbízás jelentése, terjedelme, átalánydíj, kötbér kikötése és mértéke, felmondási jog kizárása, illetve korlátozása, megtekintési tanúsítvány alapján vállalt fogyasztói kötelezettségek és megszegésük esetén irányadó kötbér mértéke). 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 13 eljárás közül 12 esetben született jogerős ítélet. Ezen ügyekben az eljáró bíróságok részbeni pernyertességek mellett megállapították, hogy a Duna House franchise partnerek által, a Duna House franchise-hálózat tagjaként adott időszakban alkalmazott megbízási blankettaszerződések egyes feltételei, rendelkezései tisztességtelenek, ezáltal az adott franchise partnerrel szerződő valamennyi fogyasztónak minősülő félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek (semmisek). Hangsúlyozandó, hogy csak a kifogásolt rendelkezések érvénytelenek, nem az egész megbízási szerződés és mindez csak a perben alperes franchise partnerre kiterjedően. A jogerős döntésekkel szemben jelenleg több ügyben is felülvizsgálati eljárás van folyamatban, amelyek során a végrehajtás felfüggesztésre került.

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 jelen Információs Összeállítás időpontjáig jogérvényesítési igény nem érkezett a Társasághoz.

A már megszületett és a jövőben várható bírósági döntések alapulvételével a Duna House Franchise Kft. az ingatlanközvetítési megbízásokra alkalmazott blankettaszerződéseket a szükséges mértékben minden esetben felülvizsgálja és a szükséges módosításokat elvégzi.

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

### **2.2.3. KULCSFONTOSÁGÚ VEZETŐK ÉS ALKALMAZOTTAK, FRANCHISE PARTNEREK, ALFRANCHISE PARTNEREK, ÉRTÉKESÍTŐK, HITELTANÁCSADÓK ÉS HITELSZAKÉRTŐK ELVESZTÉSE NEGATÍVAN BEFOLYÁSOLHATJA A DUNA HOUSE GROUP ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉT**

- (a) A Duna House Group üzleti teljesítménye és sikere jelentős részben a Duna House Groupot irányító vezetésre épül (lásd a jelen Információs Összeállítás 8. fejezete). A Cégcsoport árbevételének jelentős része függ e tapasztalt szakemberek tudásától, hozzáállásától. A Duna House Group 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 versenytildalmi 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 lejárataát követően.
- (c) Az alfranchise partnerek, értékesítők, hiteltanácsadók és hitelszakértők esetén határozatlan idejű szerződések vannak érvényben. A közvetítői piacot viszonylag magas fluktuáció jellemzi, kimondottan az újonnan szerződött alfranchise partnerek, értékesítők, hiteltanácsadók és hitelszakértők esetében a szerződéskötést követő első hónapokban. A Duna House Group sikerei nagyban függnnek a közvetítői tevékenységhez megfelelő alfranchise partnerek, értékesítők, hiteltanácsadók és hitelszakértők megtalálásának és megtartásának képességétől. A fluktuáció növekedése negatív hatással lehet a Duna House Group eredményeire.

### **2.2.4. JELENTŐS PÉNZINTÉZETI ÉS SZERZŐDÖTT TÖBBES ÜGYNÖKI PARTNEREK ELVESZTÉSÉNEK KOCKÁZATA**

A Cégcsoport 40 fölötti pénzüintézzettel, valamint többes ügynői céggel áll szerződéses kapcsolatban, melyek közül Magyarországon a 3 legnagyobb partner részesedése 2021. év első kilenc hónapjában az üzletág magyarországi árbevételéből 72 százalék. A pénzüintézetekkel, többes ügynői céggel kötött szerződések határozatlan időre szólnak, pénzügyi feltételeit pedig évről évre újratárgyalják a felek. A jelentős partnerek bármelyikének elvesztése számottevően rontaná a Cégcsoport eredményességét. Nem zárható ki, hogy a Cégcsoport hitelintézzeti, többes ügynői partnerei közül lesz olyan, amely a jövőben más értékesítési csatornákat választ, vagy amellyel bármely más okból a Cégcsoport nem tudja jelenlegi szerződését megtartani, ami a Cégcsoport bevételeit és nyereségét is jelentősen csökkentheti.

### **2.2.5. PIACI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK MEGSZŰNÉSÉNEK KOCKÁZATA**

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



### **2.2.6. ÉVEN BELÜLI SZEZONALITÁS KOCKÁZATA**

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

### **2.2.7. VISSZAÍRÁSI KOCKÁZAT A PÉNZÜGYI TERMÉKEK KÖZVETÍTÉSI ÜZLETÁGBAN**

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

### **2.2.8. BANKI JUTALÉKOK FENNTARTHATÓSÁGÁNAK KOCKÁZATA**

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

### **2.2.9. AKVIZÍCIÓHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK**

A Kibocsátó akvizíciós terjeszkedési tervei befolyásolják a Kibocsátó működését és pénzügyi eredményességét.

A Kibocsátó célja folytatni akvizíciós tevékenységét, amely során goodwill-badwill keletkezhet a tranzakció által a Kibocsátó pénzügyi kimutatásaiban. Nem garantálható, hogy az akvizícióval megszerzett társaságok működése során realizálódó üzleti érték eléri a vételárat, valamint az sem, hogy a Duna House Group által nyilvántartott goodwill értékének éves felülvizsgálata során nem lesz szükség annak jelentős csökkentésére, akár teljes leírására. Az akvizíciós célpontban tulajdonolt részesedésen nyilvántartott goodwill csökkenése jelentős negatív hatással lehet a Duna House Group nyereségére.

Az akvizíciók során a Duna House Group jellemzően szavatossági nyilatkozatokat kap az eladóktól. E szavatossági nyilatkozatok nemteljesülése esetén az eladónak kártérítési kötelezettsége keletkezhet, amelyért való felelősséget az eladók korlátozhatják. Nem garantálható ugyanakkor, hogy a kártérítési limit fedezi a Duna House Group által elszenvedett kárt, valamint annak összege rövid időn belül, vagy egyáltalán behajtható az eladótól. Nem garantálható továbbá, hogy a Duna House Group nem szenved olyan kárt a fent említett adásvételi szerződéssel összefüggésben, amelyre nem terjednek ki az eladó szavatossági nyilatkozatai.

Nem zárható ki, hogy az akvizíciós cégek integrációja az előre tervezettnél jelentősebb menedzsment erőforrásokat köthet le, előre nem látható magas költségekkel járhat, és nem zárható ki, hogy a Cégcsoport menedzsmentje által tervezett fejlesztések nem, vagy csak sokkal lassabban vihetők végbe. Mindezek negatívan befolyásolhatják a Duna House Group jövődélmezőségét.

A Kibocsátó esetleges jövőbeni külföldi terjeszkedése esetén a megcélzott országokban a makrogazdasági, üzleti, szabályozási és/vagy jogi környezet esetleges kedvezőtlen változása negatív hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi teljesítményére, eredményességére. Ezen felül a Kibocsátó üzletfejlesztési tevékenysége további nehézségekbe ütközhet, esetleg veszteséges is lehet.

### **2.2.10. ÉRDEKKONFLIKTUS KOCKÁZATA**

A DHMLI többek közt ingatlanközvetítési és ingatlankezelési szolgáltatást vesz igénybe a Duna House Grouptól, valamint ingatlanokat vásárolhat a Cégcsoporttól. Bár az MNB jóváhagyta az ezen

együttműködésekre vonatkozó eljárási rendet, nem zárható ki, hogy az MNB saját hatáskörben felülvizsgálja ezen döntését.

### **2.2.11. ELADÓSODOTTSÁG KOCKÁZATA**

A Cégcsoport a jelen Információs Összeállítás 6.2, 6.4 és 6.5 fejezetében bemutatottak szerint jelentős bankhitellel és kötvényből származó kötelezettséggel rendelkezik lakóingatlan-fejlesztési projektjei és jövőbeni felvásárlások finanszírozása céljából. 2021. június 30-án a Cégcsoport kölcsönökből származó kötelezettségeinek összege 4,8 milliárd forint, míg kötvényből származó kötelezettségeinek összege 7,0 milliárd forint volt. A Cégcsoport a jelen Információs Összeállításban bemutatottak szerint a kötelezettségek emelését tervezi a Kötvénykibocsátáson keresztül. Amennyiben a Cégcsoport által tulajdonolt ingatlanok piaci értéke jelentősen visszaesik, vagy a Cégcsoport üzletágainak árbevétele, nyeresége, vagy cash flow-ja bármilyen okból jelentősen lecsökken, vagy amennyiben a MyCity és annak projektársaságai által tulajdonolt ingatlanok piaci értéke jelentősen visszaesik, vagy a MyCity projektársaságainak tervezett beruházásai bármilyen okból jelentősen késnek, vagy az ingatlanok értékesítése elmarad a tervezettől, nem garantálható, hogy a Cégcsoport kellő fedezettel fog rendelkezni a tőke-, és kamattörlesztések határidőre való teljesítéséhez.

### **2.2.12. KOMPLEX INFORMATIKAI RENDSZEREK KOCKÁZATA**

A Duna House Group 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 Duna House Group 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 Duna House Group által megfelelőnek ítélt elővigyázatosság ellenére a Cégcsoport számára kulcsfontosságú adatok elvesztése vagy eltulajdonítása a Duna House Groupnak a jövőben jelentős kárt okozhat.

A Cégcsoport és a franchise hálózatainak napi üzletmenete nagy mértékben függ a Duna House Group 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.

### **2.2.13. A DUNA HOUSE GROUP ESETLEGESEN NEM TART LÉPÉST A PIAC TECHNOLÓGIAI, FEJLŐDÉSI IRÁNYAIVAL**

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

### **2.2.14. ADÓKOCKÁZAT**

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

### **2.2.15. EGYÉB HATÓSÁGI KOCKÁZATOK**

A Cégcsoport működése szempontjából az adott országban illetékes adóhatóságokon és a versenyhivatalokon kívül számos más hatóság is jogosult a Cégcsoport szabályoknak megfelelő

működését ellenőrizni. Egy jövőbeli hatósági vizsgálat során nem zárható ki, hogy a Cégcsoportnak számottevő kiadást vagy bevétel csökkenést jelentő megállapítások történjenek.

#### **2.2.16. ADATKEZELÉS KOCKÁZATA**

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

#### **2.2.17. NYILVÁNOS MŰKÖDÉSI KOCKÁZATA**

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

#### **2.2.18. A METROHOUSE CSOPORT MUNKAÜGYI VITÁKBA BONYOLÓDHA VAGY BÉRKÖLTSÉGEI EMELKEDHETNEK**

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

### **2.3. A KÖTVÉNYEKRE VAGY A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉSRE JELLEMZŐ KOCKÁZATOK**

#### **2.3.1. VAGYONI BIZTOSÍTÁS HIÁNYA**

A Kötvényekre nem terjed ki az Országos Betétbiztosítási Alap (vagy más hasonló biztosítás, így a Befektető-védelmi Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

#### **2.3.2. A KÖTVÉNYEKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉS SZABÁLYOZÁSA**

Egyes befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. Minden leendő Kötvénytulajdonosnak ajánlott saját jogi tanácsadójával konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

#### **2.3.3. JOGSZABÁLYVÁLTOZÁSOK**

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Információs Összeállítás dátumát követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

#### **2.3.4. ADÓSZABÁLYOK VÁLTOZÁSA**

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Összeállítás időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

#### **2.3.5. LIKVIDITÁS ÉS MÁSODLAGOS PIACI KERESKEDÉS HIÁNYA**

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez

azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamveszteséggel tudja eladni Kötvényét.

A BÉT által működtetett valamely kereskedési helyszínre történő bevezetés esetén – melyre a Kibocsátó a forgalomba hozatalt követő 90 napon belül kötelezettséget vállalt – sem vehető biztosra, hogy a bevezetett Kötvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki. Szintén nem garantálható, hogy a kialakuló másodpiaci kereskedés megfelelő likviditást biztosít. Ilyen esetben előfordulhat, hogy a Kötvénytulajdonosoknak csak korlátozott lehetőségük lesz a Kötvények értékesítésére, vagy a megfelelő likviditással rendelkező hasonló értékpapírokhoz képest kedvezőtlenebb feltételek mellett tudják értékesíteni azokat. A likviditás hiánya ezen kívül jelentős volatilitást okozhat az árfolyamokban, amely hatás tovább erősödhet a kisebb mértékű kibocsátások esetén.

### **2.3.6. PIACI HOZAMOK ELMOZDULÁSA**

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosoknak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát egy Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejárati a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

### **2.3.7. DEVIZAÁRFOLYAM KOCKÁZAT**

A Kibocsátó a Kötvénytulajdonosoknak a Kötvények után tőkét és kamatot fizet a jelen Információs Összeállítás „Kötvényfeltételek” című szakaszában meghatározottak szerint. Ilyen esetben azon Kötvénytulajdonosok, akik a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartják nyilván befektetéseiket, akár árfolyamveszteséget is elkönyvelhetnek. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvények Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.

### **2.3.8. A KÖTVÉNYEK KAMATOZÁSA**

A jelen Információs Összeállítás alapján kibocsátott Kötvények fix kamatozásúak. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

### **2.3.9. AZ AUKCIÓS ELJÁRÁS KOCKÁZATA**

Az aukciós eljárás szabályaiból adódóan az aukción csak a Kibocsátó által – árfolyamelvárása alapján, a benyújtott ajánlatok ismeretében – elfogadhatóként meghatározott legalacsonyabb árfolyamon, illetve az ezen árfolyam felett benyújtott ajánlatok kerülhetnek elfogadásra. A Kibocsátó – az NKP feltételeknek megfelelően – további korlátozásokat is bevezetett az aukciós ajánlatok tekintetében, amely szerint az aukciót követően forgalomba hozatalra kerülő értékpapír-sorozat legfeljebb 50%-a kerülhet egy szereplő birtokába az elsődleges piacon, valamint az ajánlatok benyújtását követően a Kibocsátó által elfogadásra kerülő mennyiség legfeljebb 10%-kal haladhatja meg az aukciós hirdetményben meghirdetett mennyiséget. Így nincs biztosíték arra, hogy az aukciós eljárásra benyújtott ajánlatok elfogadásra kerüljenek.

### **2.3.10. TRANZAKCIÓS KÖLTSÉGEK**

A Kötvények vásárlása vagy eladása esetén a Kötvények jelenlegi árával kapcsolatban különféle járulékos költségek merülhetnek fel (beleértve a tranzakciós díjakat és jutalékokat). Ezek a járulékos költségek jelentősen csökkenthetik vagy akár kizárhatják a Kötvényeken a Kötvénytulajdonosok által realizált vagy realizálható eredményt. Továbbá az ilyen, a Kötvények megvásárlásához közvetlenül kapcsolódó költségeken túl a Kötvénytulajdonosoknak figyelembe kell venniük a monitoring költségeket is. A Kötvényekbe történő befektetés előtt a leendő befektetőknek tájékozódniuk kell a vásárlás során felmerülő minden további költségről, a Kötvények letéti őrzéséről vagy eladásáról.

### **2.3.11. A KÖTVÉNYEK NEM BIZTOSÍTOTTAK**

A Kötvénnyel kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvények eszközökkel nem fedezettek. Amennyiben a Kibocsátó nem tudja teljesíteni a Kötvény alapján fennálló kamat-, illetve tőketörlesztési kötelezettségeit a befektető egészben vagy részben elveszítheti a befektetése értékét.

### **2.3.12. A KÖTVÉNYEK HITELMINŐSÍTÉSI KOCKÁZATA**

A hitelminősítések nem tükrözik a struktúra és a piaci kockázatok potenciális hatásait és más olyan tényezőket, amelyek befolyásolhatják a Kötvények likviditását vagy piaci értékét. A hitelminősítés nem ajánlás értékpapírok vásárlására, eladására, vagy tartására. A hitelminősítő intézet bármikor felülvizsgálhatja, felfüggesztheti vagy visszavonhatja a minősítést. Hátrányosan befolyásolhatja a Kötvények likviditását és piaci értékét, ha a Kibocsátó vonatkozásában a hitelminősítés időszakos felülvizsgálatára bármely okból nem kerül sor, vagy ha valamely hitelminősítő intézet visszavonja, felfüggeszti vagy csökkenti a Kibocsátó vagy a Kötvények hitelminősítését, vagy ha ilyen visszavonás, felfüggesztés, vagy leminősítés várható (vagy bármely hitelminősítő intézet a Kibocsátó vagy a Kötvények hitelminősítését a „hitelfigyelő” státuszra helyezi a leminősítés, felfüggesztés vagy visszavonás mérlegelésekor). Ha a Kibocsátó hitelminősítése romlik, akkor a Kibocsátót visszaváltási kötelezettség terheli a kötvényfeltételek szerint.

### **2.3.13. AZ XBOND MULTILATERÁLIS KERESKEDÉSI RENDSZERBE TÖRTÉNŐ REGISZTRÁCIÓ MEGHIÚSULÁSA**

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény legkésőbb a forgalomba hozatal lezárását követő 90 (kilencven) napon belül regisztrációra kerül a BÉT által működtetett Xbond multilaterális kereskedési rendszerbe. A Kötvények Xbond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját célzó kérelmet a BÉT bírálja el, így a regisztrációról szóló döntést a BÉT hozza meg. A BÉT jogosult a regisztráció iránti kérelmet elutasítani, illetve a Kötvények Xbond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját törölni, amely a Kibocsátó kötelezettségvállalásának meghiúsulását eredményezheti.

### **2.3.14. KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK MEGSÉRTÉSE**

Amennyiben a Kibocsátó megsérti a Kötvényekhez kapcsolódó kötelezettségvállalásait, úgy akár sor kerülhet a Kötvények idő előtti visszavásárlásának kötelezettségére, amely esetben nincs biztosíték arra, hogy a visszavásárláshoz szükséges pénzeszköz rendelkezésre áll a Kibocsátónál.

### **2.3.15. A KIBOCSÁTÓ KOCKÁZATKEZELÉSI MECHANIZMUSAINAK BEMUTATÁSA**

A Kibocsátó menedzsmentje tudomással bír a fenti kockázatokról, és a fent meghatározott kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri és szükség szerint nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz. A kockázatkezelés elsősorban az igazgatóság, az alatta működő belső ellenőrzési osztály, valamint az üzletágak vezetőinek feladata. Az igazgatóság rendszeresen tárgyalja a Kibocsátót érintő belső és külső kockázati tényezőket és a kockázatok típusától függő tervet dolgoz ki azok csökkentése érdekében.

A kockázatkezelés hatékony és gyors megvalósítása érdekében, a Kibocsátó üzletág-specifikus kontrolling és monitoring rendszert működtet, üzletágainak vezetői pedig aktívan részt vesznek a kockázatok feltárásának és kezelésének folyamatában.

### 3. A KÖTVÉNYEK ÉS A FORGALOMBA HOZATAL

#### 3.1. KÖTVÉNYFELTÉTELEK

<b>A Kötvény elnevezése:</b>	Duna House NKP Kötvény 2032/I.
<b>Kibocsátó:</b>	Duna House Holding Nyrt. Székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. Cégjegyzék száma: 01-10-048384
<b>Forgalmazó:</b>	OTP Bank Nyrt. Székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16. Cégjegyzékszám: 01-10-041585
<b>Fizető Bank:</b>	OTP Bank Nyrt. Székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16. Cégjegyzékszám: 01-10-041585
<b>Aukciós Ügynök:</b>	OTP Bank Nyrt. Székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16. Cégjegyzékszám: 01-10-041585
<b>A Kibocsátás jellege:</b>	Nyilvános forgalomba hozatal az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében, aukciós eljárással
<b>A Kibocsátás helye:</b>	Magyarország
<b>Felhatalmazás a Kibocsátásra:</b>	A Kibocsátó Igazgatóságának 1/2021. (12.23.) számú határozata.
<b>A Kibocsátás teljes össznévértéke:</b>	legfeljebb HUF 6.000.000.000, azaz hatmilliárd forint
<b>Futamidő:</b>	10 év
<b>ISIN azonosító:</b>	HU0000361217
<b>Kötvény pénzneme:</b>	Forint (HUF)
<b>Névérték Kötvényenként:</b>	HUF 50.000.000, azaz ötvenmillió forint
<b>Kötvények darabszáma:</b>	legfeljebb 120 darab, azaz százhusz darab
<b>Aluljegyzés és túljegyzés:</b>	A Kibocsátó saját döntés alapján aluljegyzést elfogadhat azzal, hogy a Kibocsátás minimum értéke nem lehet alacsonyabb, mint HUF 1.000.000.000. A Kibocsátó túljegyzést a Kibocsátásra nem fogad el.
<b>A Kötvények típusa:</b>	Névre szóló dematerializált kötvények.
<b>Jegyzési garancia:</b>	A Kötvényekre vonatkozóan jegyzési garancia vállalására nem kerül sor.
<b>A Kötvények megjelenési formája:</b>	Dematerializált kötvények, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat.
<b>Központi értékpapírszámla vezető:</b>	KELER Központi Értéktár Zrt. Székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.
<b>Jóváírás:</b>	Értékpapírszámlán történik.

<b>A forgalomba hozatal helye:</b>	Magyarország.
<b>A forgalomba hozatal módja:</b>	Értékpapírra vonatkozó nyilvános – de tájékoztató közzététele alól mentesített – ajánlattétel, aukciós eljárással.
<b>A Kötvények forgalomba hozatalkori maximális hozama:</b>	7,50 % p.a.
<b>A Kötvények forgalomba hozatalkori minimális ára:</b>	A névérték 82,5456 %-a
<b>Aukció időpontja:</b>	2022. január 10. 10:00 órától 11:00 óráig
<b>A forgalomba hozatal menete:</b>	<p>A Budapesti Értéktőzsde Zrt.-nek az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő aukciós kereskedés szabályai szerint, nem nyilvános ajánlati könyves aukciós értékesítési eljárás keretében, valamint a Kibocsátó és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. közötti aukciós szerződés szerint.</p> <p>A Kibocsátó nevében az értékesítésre szánt Kötvényekre az eladási ajánlatot a tőzsdetagsággal rendelkező Forgalmazó OTP Bank Nyrt., mint az aukciós eladási ajánlattevő teszi. Az aukció során az aukciós vételi ajánlatokat:</p> <p>(a) a tőzsdetagsággal rendelkező Befektetők kizárólag a saját nevükben közvetlenül a BÉT által üzemeltetett MMTS1 rendszer részét képező aukciós modulon keresztül tehetik meg 2022. január 10 -én 10:45óráig. Az MNB az elsődleges piaci aukción közvetlenül, befektetési szolgáltató igénybevétele nélkül tesz ajánlatot az aukciós modulon keresztül.</p> <p>(b) A tőzsdetagsággal nem rendelkező Befektetők aukciós vételi ajánlatukat a Bloomberg chat rendszeren keresztül 2022. január 10 -én délelőtt 10:00 óra és délelőtt 10:30 óra között, a BÉT Aukciós Szabályok szerint előírt adatok megfelelő feltüntetése mellett tehetik meg a Forgalmazó felé. A Forgalmazó jogosult a 2022. január 10-én délelőtt 10:30-at követően a Bloomberg chat rendszeren keresztül beérkezett aukciós vételi ajánlatokat semmisnek tekinteni.</p> <p>A tőzsdetagsággal nem rendelkező Befektetők kötelesek az OTP Bank Nyrt-n keresztül, az általuk megvásárolni vállalt számú Kötvényre vonatkozó aukciós vásárlási ajánlati ív („Aukciós Ív”) kitöltésével, cégszerű aláírásával és az OTP Bank Nyrt. részére történő eljuttatásával is jelezni vételi ajánlataikat. Az Aukciós Ív formanyomtatványa az Információs Összeállítás 2. számú mellékletét képezi.</p> <p>A tőzsdetagsággal nem rendelkező Befektetők az Aukciós Ív kitöltött és cégszerűen aláírt példányát az aukció időtartama alatt, de legkésőbb 2022. január 10 -én 10:45 óráig juttathatják el e-mail útján az OTP Bank Nyrt. részére. (OTP Bank Nyrt. Értékpapír Kereskedési Osztály, 1131 Budapest, Babér utca 9., e-mail:</p>

[tre.kibocsatas@otpbank.hu](mailto:tre.kibocsatas@otpbank.hu)). Határidőn túl benyújtott Aukciós Ív alapján az OTP Bank Nyrt. nem vállalja a tőzsdei aukciós vételi ajánlat megtételét.

Amennyiben a tőzsdetagsággal nem rendelkező Befektető az általa cégszerűen aláírt és kitöltött Aukciós Ívet az OTP Bank Nyrt.-hez 2022. január 10-én délelőtt 10:45 óráig e-mail útján benyújtotta vagy a tőzsdetagsággal rendelkező Befektető (ideértve a Magyar Nemzeti Bankot is) az aukciós vételi ajánlatát a BÉT által üzemeltetett MMTS1 rendszer részét képező aukciós modulon keresztül 2022. január 10-én délelőtt 10:45 óráig megfelelően megtette, a Befektető aukciós vételi ajánlata szabályszerűen megtettnek, visszavonhatatlannak és kötelező érvényűnek minősül.

Az aukciós vételi ajánlatok benyújtásával a Befektető kötelező erejű és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal az aukciós ajánlattal érintett Kötvények átvételére és a megvásárolt Kötvények összegének megfizetésére a Kibocsátó részére az aukciós vételi ajánlatban feltüntetett teljes összeg erejéig.

#### **Allokáció:**

Az elfogadott ajánlatok árfolyam szerint csökkenő sorrendben kerülnek elfogadásra a Kibocsátó által meghatározott szintig legkésőbb 2022. január 10-én 14:00 óráig. Amennyiben több Befektető nyújt be aukciós vételi ajánlatot ugyanazon árfolyamot megjelölve, és a Kötvények elosztásakor nem elégíthető ki valamennyi ilyen Befektető Kötvény igénylése az adott árfolyamszinten, akkor ezen Befektetők között a Kötvények elosztása a BÉT Aukciós Szabályokkal összhangban az arányos (ún. pro rata) elosztás elve alapján történik, azaz a legalacsonyabb árfolyamszintre beérkezett vételi ajánlatok tekintetében a Befektetők által benyújtott össznévérték arányában kerülnek leosztásra.

#### **Kibocsátás napja / Elszámolási nap (értéknap):**

2022. január 12.

Az aukciós ügyletek teljesítése DVP elven történik a T+2. napon a KELER által, a VIBER ügyféltétel zárásig. A KELER a Kibocsátó utasítása alapján a sikeres aukció napján (T nap), legkésőbb 16 óráig, T+2. értéknap meghatározásával előíranyozza az aukció keretében elfogadott kötvény darabszám kibocsátását. A kibocsátói utasítás értelmében a kötvénykibocsátás a Forgalmazó értékpapírszámlájára történik 2022. január 12. napján (T+2. napon), a Kötvények elszámolásának biztosítása érdekében.

A tőzsdetagsággal rendelkező Befektetők elfogadott vételi ajánlata szerinti Kötvények ellenértékét kötelesek a Magyar Nemzeti Banknál vezetett forint számlájukon legkésőbb 2022. január 12-én délelőtt 8:00 óráig jóváírni és a Kötvények KELER Zrt. által történő KELER OTC (DVP) elszámolásának a lezárultáig folyamatosan rendelkezésre tartani.



A Kötvényekre vonatkozó vételi tranzakció teljesítésének végrehajtására a KELER mindenkor hatályos szabályzataiban meghatározott DVP tranzakció szabályai szerint kerül sor, melynek során a Kötvények jóváírásra kerülnek a Befektető által aukciós ajánlatban megjelölt értékpapírszámlán, míg a Kötvények pénzbeli ellenértéke terhelésre kerül a Befektető megjelölt forint számláján, oly módon, hogy a terhelés és a jóváírás egyidejűleg történik.

Az Aukciós Ívet benyújtó befektető elfogadott vételi ajánlata szerinti Kötvények ellenértékét legkésőbb az elszámolási napon, azaz 2022. január 12-én délelőtt 10:00 óráig kell az erre a célra nyitott, elkülönített letéti számlára megfizetni. Az ellenérték letéti számlára határidőben történő megfizetése feltételét képezi a Kötvények befektető számára történő transzferálásának. Az Aukciós Ívet benyújtó befektető számára az elfogadott vételi ajánlat szerinti értékpapír mennyiséget az OTP Bank Nyrt. transzferálja az Aukciós Íven megadott értékpapír számlára, abban az esetben és azt követően, hogy az ellenérték az elkülönített ellenérték letéti számlára hiánytalanul megfizetésre kerül.

**Elkülönített letéti számla:** Az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22237996 számú számla.

**Forgalmazás kereskedési helyszínen, árjegyzés:** A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvényeket legkésőbb a forgalomba hozataluk lezárását követő 90 napon belül a Budapesti Értéktőzsde Xbond kereskedési rendszerébe bevezeti, és azokat a Lejárat Napig ott forgalomban tartja. A Kibocsátó biztosítja, hogy legalább egy árjegyző a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett Xbond kereskedési rendszerben a Lejárat Napig kötelező érvényű árjegyzést végezzen, amelynek keretében:

- az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart,
- az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget,
- a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.

**Kamatszámítási Kezdőnap:** 2022. január 12.

**Lejárat Nap:** 2032. január 12.

**Kamatozás módja:** Fix kamatozás

**Kamatláb:** 4,50% p.a., a Kamatfizetési Napokon utólag fizetendő

**Kamatfizetési Napok:** A Kötvények 2022. január 12. napjától (a Kamatszámítás Kezdőnapja) (ezt a napot is beleértve) kamatoznak. A Kamatösszeg a Kötvények futamideje

alatt utólag fizetendő minden év január 12. napján, valamint lejáratkor. Az első Kamatfizetési Nap 2023. január 12. Az utolsó Kamatfizetési Nap, amely egyben a Lejárati Nap is, 2032. január 12.

**Kamatbázis:** Tényleges/tényleges (ISMA)

**Kamatbázis megállapítási napok:** Minden naptári év január 12. napja. Az egy évre eső kamatbázis megállapítási napok száma 1.

**A Kötvények törlesztése:**

20% Névértéken a Kibocsátás Napját követő 6. év Kamatfizetési Napján, azaz 2028. január 12. napján;  
20% Névértéken a Kibocsátás Napját követő 7. év Kamatfizetési Napján, azaz 2029. január 12. napján;  
20% Névértéken a Kibocsátás Napját követő 8. év Kamatfizetési Napján, azaz 2030. január 12. napján;  
20% Névértéken a Kibocsátás Napját követő 9. év Kamatfizetési Napján, azaz 2031. január 12. napján;  
20% Névértéken a Lejárati Napon, azaz 2032. január 12. napján.

**Fix kamatösszegek:** A Kötvény futamideje alatt a Kamatfizetési Napokon az alábbi fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény után HUF 50.000.000 névértékre vetítve:

2023. január 12.: 2.250.000 HUF  
2024. január 12.: 2.250.000 HUF  
2025. január 12.: 2.250.000 HUF  
2026. január 12.: 2.250.000 HUF  
2027. január 12.: 2.250.000 HUF  
2028. január 12.: 2.250.000 HUF

A Kötvény futamidejének utolsó 4 évében az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény amortizációs összeggel csökkentett névértéke után:

2029. január 12.: 1.800.000 HUF  
2030. január 12.: 1.350.000 HUF  
2031. január 12.: 900.000 HUF  
2032. január 12.: 450.000 HUF

**Kamatfizetési Időszak:** A Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárati Nap.

**Munkanapszabály:** Következő Munkanap szabály: ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen

késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

**Munkanap:**

Minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Fizető Banknál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

**A Lejárat Nap előtti visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján:**

A Kibocsátó a Kötvények egészét, vagy egy részét a Lejárat Nap előtt másodpiaci műveletek során visszavásárolhatja. A Kötvények egy részének a Lejárat Nap előtti visszavásárlása esetén a Kibocsátó az MNB Növekedési Kötvényprogramjának visszavásárláskor hatályos feltételei szerint, de legalább olyan arányban vásárol vissza a Kötvényekből az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB az adott értékpapír-sorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás időpontjában. A visszavásárlási ár meghatározása a Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonosokkal egyetértésben történhet.

**A Lejárat Nap előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:**

Nem alkalmazandó.

**A Kibocsátót a Lejárat Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség:**

A Kibocsátó az alábbi esetek bármelyikének bekövetkezése esetén - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a Kötvényeket a Lejárat Nap előtt visszaváltani és kezdeményezni a Kötvények teljes sorozatának törlését a központi értéktárnál:

a) Nemfizetés: a Kibocsátó bármely Kötvényre vonatkozóan esedékes összeg fizetése tekintetében több mint 60 napos késedelembe esik; vagy

b) Fizetéseképtelenség: a fizetéseképtelenségére vonatkozó mindenkorai jogszabályok szerint a Kibocsátó csődeljárás, felszámolási eljárás vagy hasonló eljárás alá vonása érdekében a Kibocsátó társasági intézkedést tesz, vagy csődeljárás indul ellene, vagy a felszámolását elrendelik, vagy a Kibocsátó végelszámolás megindításáról dönt; vagy

c) Cross default: a Kibocsátó bármely, általa nem vitatott pénzügyi kötelezettségének bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában összesen 900.000.000 Ft vagy annak megfelelő összegben, illetve azt meghaladóan a teljesítési határidő lejártát követő 60 napon belül nem tesz eleget; vagy

d) Pari passu elv megsértése: a Kibocsátó más jogviszonyokból származó bármely egyéb, nem alárendelt, nem biztosított kötelezettségvállalása a Kötvénytulajdonosokkal szemben fennálló Kötvényeken alapuló közvetlen kötelezettségvállalását

megelőző rangsorban áll vagy rangsorba kerül. Ezen kötelezettség esetleges megsértését a Kibocsátó 4 hónapon belül köteles orvosolni. Ezen 4 hónapos határidő eredménytelen elteltét követően a Kibocsátó köteles a Kötvényeknek a még ki nem fizetett, felhalmozott kamatokkal növelt névértéken történő visszaváltására.

e) Rating Romlás: a jelen Kötvény hitelminősítése

1. B+ besorolás alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2\*365 nap) a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy
2. a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

f) Negative pledge: a Kibocsátó a saját vagyona terhére jelen pont szerinti Biztosítékot alapít bármely más pénzügyi kötelezettsége biztosítására 900.000.000 Ft-ot meghaladó mértékben (Biztosíték: bármely szerződés vagy egyoldalú nyilatkozat, amely a Kibocsátó vagyonának vagy annak egy részének, vagy a Kibocsátót megillető bármely jognak a biztosítéku adására, megterhelésére irányul). Ezen kötelezettség esetleges megsértését a Kibocsátó 4 hónapon belül köteles orvosolni. Ezen 4 hónapos határidő eredménytelen elteltét követően a Kibocsátó köteles a Kötvényeknek a még ki nem fizetett, felhalmozott kamatokkal növelt névértéken történő visszaváltására; vagy

g) Non-recourse ingatlanfejlesztés: (i) A Kibocsátó garanciát vállal Leányvállalata által végzett ingatlanfejlesztések tekintetében, vagy (ii) a Kibocsátó maga ingatlanfejlesztést végez.

A visszaváltás a Kötvények teljes sorozatát érinti. A felszámolási eljárás kivételével, a visszaváltás napját a Kibocsátó külön közleményben határozza meg azzal, hogy az nem lehet korábbi, mint a kibocsátói közzététel napja, továbbá nem lehet későbbi, mint a vonatkozó esemény bekövetkezését követő 15. munkanap. A Kibocsátó a visszaváltási napon a Kötvényeket a visszaváltás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott kamatok és a visszaváltásra kerülő Kötvények névértékének megfizetése mellett visszaváltja. Ezen összeg kifizetésre pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon, a Kötvények törlésére a központi értéktáron keresztül kerül sor, a Kibocsátó által adott utasítás és a Fizető Bank, illetve a központi értéktár vonatkozó szabályzata alapján.

A visszaváltás teljesítésére azon személy részére kerül sor, aki/amely a kibocsátói közzétételben meghatározott napon Kötvénytulajdonosnak minősül.

Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csődeljárásról és a felszámolási

eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti eljárás keretében és időpontban kerül sor.

A Kibocsátó vállalja, hogy a Kibocsátó legutolsó beszámolója szerinti saját tőkéje 10%-át meghaladó új hitelfelvételét megelőzően előzetesen egyeztetést kezdeményez a Hitelminősítővel, a hitelfelvétel és az üzleti terv változása vonatkozásában. A Kibocsátó a vonatkozó hitelt csak abban az esetben veheti fel, amennyiben a Hitelminősítővel való egyeztetés alapján a Kötvények hitelminősítése nem romlik B+ alá.

**A Kibocsátásból származó bevétel felhasználása:**

A Kibocsátó a Kötvényekből származó bevételt a jelen Információs Összeállítás 15. pontja (Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása) szerint használja fel.

**A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezete:**

A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele szolgál fedezetül a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.

**Korlátozás a kötvényvásárlók körét illetően:**

A Kötvények forgalomba hozatala a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) a) pontja szerint kizárólag a 3.2. pontban megjelölt Minősített Befektetők részére történik.

**Korlátozás a másodpiaci értékesítést illetően:**

A Kibocsátó a Kötvények átruházását nem korlátozza.

**Kötvénytulajdonosok tájékoztatása:**

Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó az általuk megadott e-mail címekre elektronikus úton ad tájékoztatást.

A Kibocsátó részéről kapcsolattartó személy neve és elérhetősége: Schilling Dániel (email cím: [schilling.daniel@dh.hu](mailto:schilling.daniel@dh.hu), telefonszám: +36 1 555 2222). A Kibocsátó kötelezettséget arra, hogy amennyiben a kapcsolattartó személyében vagy elérhetőségében változás áll be, arról a Kibocsátó által ismert Kötvénytulajdonosokat előzetesen, emailben értesíti (az MNB esetében az [nkp@mnb.hu](mailto:nkp@mnb.hu) email címre).

A Kötvények a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Xbond multilaterális kereskedési rendszerre történő bevezetését követően a Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Xbond multilaterális kereskedési rendszer működtetésére vonatkozó mindenkori szabályzata szerint ad értesítést, továbbá tájékoztatást ad a vonatkozó következő közzétételi helyeken is: [kozvetetelek.mnb.hu](http://kozvetetelek.mnb.hu), [www.bet.hu](http://www.bet.hu), a Kibocsátó mindenkori honlapja (jelenleg: [www.dunahouse.com](http://www.dunahouse.com)).

A fenti tájékoztatás mellett, azon Kötvénytulajdonost, amely a Kibocsátónak megadta a kapcsolattartási adatait (ideértve az e-mailt), a Kibocsátó közvetlenül is értesíti minden olyan eseményről, amely veszélyezteti a Kibocsátó Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítését, ide értve „A Kibocsátót a Lejárat Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség”-ét is.

Ezen tájékoztatásban a Kibocsátó ismerteti legalább az (i) az adott eseményt, (ii) arra a Kibocsátó által megtett vagy megtételre kerülő intézkedéseket, valamint (iii) ezen intézkedések várható időigényét.

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó által kibocsátott törzsrészesvényeket a BÉT szabályozott piacán jegyzik, a Kibocsátó köteles éves és féléves jelentést közzétenni, továbbá a Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Xbond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját követően is éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerinti tartalommal, valamint egyidejűleg közvetlenül is megküldi a jelentéseket azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (az MNB esetében az [nkp@mn.hu](mailto:nkp@mn.hu) email címre).

Minden, a Kötvényekkel kapcsolatos más értesítés érvényesnek, hatályosnak és a Kötvénytulajdonosokkal közöltnek tekintendő, ha azt a Kibocsátó vagy megbízásából a Fizető Bank a Kötvénytulajdonosok székhelyére postán, ajánlott küldeményként juttatja el.

**Értesítés a tőke és kamat összegéről:**

A Kibocsátó a Kötvények alapján, tőketörlesztés és kamatfizetés jogcímén fizetendő összegeket a Fizető Banknak adólevonás nélkül teljesíti. Minden olyan pénzösszeget, amelyet a Kibocsátó átutal a Fizető Banknak a Kötvényeken alapuló tőketörlesztési és kamatfizetési kötelezettség teljesítése céljából, s amelyre azok esedékességétől számított egy év elteltéig a Kötvénytulajdonosok nem támasztanak igényt, a Fizető Bank az egyéves határidő elteltét követő banki napon visszautal a Kibocsátóhoz, és ezt követően az ilyen pénzösszegek kifizetését közvetlenül a Kibocsátó teljesíti.

**A Kötvényhez kapcsolódó jogosultságok:**

A Kötvény tulajdonosa jogosult a Kötvénnyel kapcsolatosan a Kibocsátó által fizetett tőkére, illetve kamatra, továbbá joga van a tulajdonában lévő Kötvényeket értékesíteni a Kötvény átruházására vonatkozó esetleges korlátozások figyelembevételével.

A Kötvények tulajdonjogának átruházása az eladó értékpapírszámlájának megterhelésével és a Kötvényeknek a vevő értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. Ha jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Kötvénytulajdonos, aki tulajdonjogát a fentieknek megfelelően szerezte, a Kötvény jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő.

A Kötvény átváltás útján, vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

**Késedelmi kamat:**

Az egyes Kötvények a Lejárati Naptól kezdve nem kamatoznak, azonban az esedékesség napján meg nem

fizetett tőkerész, illetve kamatösszeg kamatai tovább halmozódnak a Ptk. 6:155.§ rendelkezései szerinti késedelmi kamat mértékével mindaddig, amíg az adott Kötvény után járó összeget a Kibocsátó kifizeti.

**Adózás:**

A Kibocsátó és a Fizető Bank a Kötvények kibocsátása, másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni. Sem a Kibocsátó, sem a Fizető Bank nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért. A befektetőknek ajánlatos adótanácsot kérniük a Kötvények megvásárlásával és értékesítésével kapcsolatban.

**Elévülés:**

A jelen Információs Összeállítás elfogadásakor hatályos magyar jogszabályok értelmében a Kötvények alapján történő fizetésekre vonatkozó, a Kibocsátóval szemben támasztott igények nem évülnek el.

**Kibocsátási dokumentumok:**

A Kibocsátás feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közzététele, illetve nyújtása a magyar jogszabályok és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Xbond Általános Üzletszabályzata szerint kötelező, jelen Információs Összeállítás alapján elkészítendő információs dokumentum tartalmazza. A Kötvények forgalomba hozatalát a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő 15 naptári napon belül a Kibocsátó az MNB-nek bejelenti.

**Irányadó jog és illetékesség:**

A Kötvényekre, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései az irányadók.

A Kibocsátó, a Forgalmazó és a Kötvénytulajdonosok között a Kötvényekkel kapcsolatban keletkező vagy abból származó bármely jogvita eldöntésére az általános hatásköri szabályoknak megfelelően a hatáskörrel rendelkező magyar bíróság rendelkezik illetékességgel.

### 3.2. A TERVEZETT FORGALOMBA HOZATAL FŐBB FELTÉTELEI

A Kötvények forgalomba hozatalára a BÉT MMTS1 Kereskedési Rendszerében, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő aukciós kereskedés szabályai szerint, nem nyilvános ajánlati könyves aukciós értékesítési eljárás keretében, valamint a Kibocsátó és a BÉT közötti aukciós szerződés szerint kerül sor.

A forgalomba hozatal céljából az aukciós értékesítési eljárásban való részvételre a Kibocsátó a következő Minősített Befektetőket hívja meg:

- (1) Magyar Nemzeti Bank
- (2) Aranykor Önkéntes Nyugdíjpénztár
- (3) Budapest Bank Zrt.
- (4) Erste Bank Zrt.
- (5) Gránit Bank Zrt.
- (6) K&H Bank Zrt.
- (7) MFB Invest Zrt.
- (8) MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.
- (9) MKB Adaptív Kötvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap
- (10) MKB Ambíció Nyíltvégű Befektetési Alap
- (11) MKB Bank Zrt.
- (12) MKB Bázis Nyíltvégű Befektetési Alap
- (13) MKB Egyensúly Nyíltvégű Befektetési Alap
- (14) MKB Prémium Vállalati Kötvény Befektetési Alap
- (15) MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.
- (16) OTP Bank Nyrt.
- (17) Raiffeisen Bank Zrt.

A Kibocsátó kijelenti, hogy a fenti Minősített Befektetőkben nem rendelkezik a Ptk. 8:2. § szerinti többségi befolyással.

Az aukciót követően forgalomba hozott Kötvények legfeljebb 50%-a kerülhet egy Kötvénytulajdonos birtokába.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet együttéstől, konstrukciótól, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalatcsoport tagjától vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától az MNB által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretében kibocsátott Kötvény révén történő forrásbevonást valósítsa meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja. A Kibocsátó vállalja, hogy az MNB felhívására ezen kötelezettségvállalás teljesülésének ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít.

A Kibocsátó továbbá kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a Kibocsátás révén bevont forrást a Kibocsátáshoz szükséges, az NKP Tájékoztató szerint elfogadható hitelminősítést készítő hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a Scope Ratings GmbH honlapján közzétett hitelminősítői riportban foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.

A Kibocsátó, Kötvényeket is magában foglaló szenior biztosítatlan adósságát az alábbi hitelminősítő 2021. december 22. napján „BB-” minősítéssel, a Kibocsátót BB-/Stabil minősítéssel látta el.

A Kibocsátó hozzájárul ahhoz, hogy az MNB és a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin, Németország), mint hitelminősítő a Kibocsátó, valamint a kibocsátásra kerülő értékpapír minősítését és annak valamennyi felülvizsgálatát, a kapcsolódó rating riportokkal együtt a honlapján közzé tehesse.

A hitelminősítőnek a Kibocsátóra vonatkozó minősítése és a teljes indokolás elérhető a hitelminősítő honlapján (<https://www.scoperatings.com>), angol nyelven. A Scope Rating GmbH szerepel az Európai Értékpapír-piaci Hatóság („ESMA”) által, a hitelminősítőkről vezetett nyilvántartásban.

A tervezett forgalomba hozatal további főbb feltételeit a 3.1. pont szerinti Kötvényfeltételek tartalmazzák.



A Kibocsátó az NKP-ban való részvétellel vállalja, hogy az MNB kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden olyan információt, ideértve a Kibocsátó végső kedvezményezettjére vagy kedvezményezettjeire vonatkozó információkat is, ami annak megítélése szempontjából jelentőséggel bír, hogy a Kibocsátó adott értékpapírjának MNB általi vásárlása esetén biztosított lenne-e a monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszernek és a jelen NKP Tájékoztató szerinti követelményeknek való megfelelés. A Kibocsátó vállalja továbbá, hogy ugyanezeket az információkat mindazon befektetőkkel közli, akikkel az adott értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételt közöl.

A Kibocsátó az NKP-ban való részvétellel vállalja, hogy Kibocsátást követően haladéktalanul tulajdonosi megfeleltetést végeztet a megkeletkeztetett kötvények vonatkozásában.

### **3.3. A BEFEKTETŐK TÁJÉKOZTATÁSÁNAK MÓDJA**

Jelen Információs Összeállítást a Kibocsátó az általa kiválasztott, jelen 3.2 pont második albekezdésében felsorolt Minősített Befektetőknek legkésőbb a Kötvények forgalomba hozatalát megelőző hetedik napon, elektronikus úton megküldi. A befektetők tájékoztatásának további feltételeit a 3.1 pont szerinti kötvényfeltételek szabályozzák.

## 4. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

### 4.1. CÉGINFORMÁCIÓK A KIBOCSÁTÓRÓL

A Társaság cégneve:	DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám:	Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-048384
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2015. március 25.
A Társaság székhelye:	1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.
A Társaság jogi formája:	nyilvánosan működő részvénytársaság
A Társaság működésére irányadó jog:	magyar
A Társaság bejegyzésének országa:	Magyarország
LEI kód	529900H88CH9J67U0764
A Társaság telefonszáma:	+36-1-555-2222
A Társaság e-mail címe:	www.dunahouse.com
Jegyzett tőke	171.989.350,- Ft
Részvénytársaság	1.000 db, 50,- Ft névértékű „B” sorozatú osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvény. 34.387.870 db, 5,- Ft névértékű „A” sorozatú törzsrészvény (HU0000177613)
Részvény előállítási módja	dematerializált

A Kibocsátó működésére a magyar jog az irányadó.

A Kibocsátó a 2016. október 10-én kelt tőzsdei tájékoztatójában az alábbi osztalékpolitikát fogalmazta meg:

A Társaság adott évi MSZSZ szerinti adózott eredményéből az eredménytartalék képzésére és az osztalékfizetésre fordítandó részek arányát, az eredménytartalék osztalékfizetésre történő igénybevételét és a kifizetendő osztalék mértékét minden évben a Társaság Közgyűlése határozza meg a vonatkozó jogszabályok adta kereteken belül. Az osztalékfizetés az elért eredményektől, a Társaság pénzügyi helyzetétől, üzleti kilátásaitól és terveitől, valamint jogi, szabályozói, illetve egyéb tényezőktől és megfontolásoktól függ.

A Társaság a 2016-os pénzügyi év tekintetében és az azt követő években is arra fog törekedni, hogy az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredménye (i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól (melynek alapja: IAS 40 befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása), illetve (ii) a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiba tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözetétől megtisztított értéke legalább 47 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 elvárható megtesznek annak érdekében, hogy Társaság osztalékot tudjon fizetni a Társaság leányvállalatai által neki fizetett osztalékok alapján.

A Kibocsátó alapszabálya értelmében a dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbiségi jog kapcsolódik:

Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendelt el, az osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, a Kibocsátó Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („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 Osztalékelsőbbbségi Összeg”) erejéig a törzsrésztvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra. Nem képezi az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói résztvények osztalékalapját a Kibocsátó konszolidált pénzügyi kimutatásaiba tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözete.

A dolgozói résztvényekhez fűződő osztalékelsőbbbségi 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 Osztalékelsőbbbségi Összegnél alacsonyabb összegben került megállapításra (így pl.: az IFRS alapján Összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti adózás utáni eredmény ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásaitól megtisztított értéke 4%-ának megfelelő összegben), úgy a későbbi években elhatározott osztalék vonatkozásában erre hivatkozással a dolgozói résztvények alapján nem támasztható osztalékigény.

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

A Társaság a 7.3 pontban meghatározott Leányvállalatokban rendelkezik részesedésekkel.

A Kibocsátó a Terméktájékoztató II.4. pontjában foglaltakkal kapcsolatban ezúton kijelenti:

- a Kibocsátó felügyelt hitelintézetnek, pénzügyi vállalkozásnak, befektetési vállalkozásnak, valamint kollektív befektetési forma alapkezelőjének, ezek fióktelepének nem minősülő gazdasági társaság, azaz a Terméktájékoztató szerinti nem-pénzügyi vállalat;
- a Kibocsátó magyarországi székhellyel rendelkezik;
- a Kibocsátó a legutóbbi két lezárt üzleti évről szóló, könyvvizsgáló által auditált pénzügyi beszámolói szerint legalább 1 milliárd forintnak megfelelő összegű mérlegfőösszeggel rendelkezik;
- a Kibocsátó nem rendelkezik olyan anyavállalattal, amely felügyelt hitelintézet, pénzügyi vállalkozás, ezek fióktelepe, illetve ennek megfelelő, harmadik országban székhellyel rendelkező intézmény;
- a Kibocsátó nem szanalási intézkedés alkalmazásából eredő vagyont kezelő szanalási vagyongazdálkodó intézmény;
- a Kibocsátó nem végez bizalmi vagyongazdálkodó tevékenységet;
- a Kibocsátó nem áll végelszámolás, illetve felszámolás alatt, és nincs ellene folyamatban csődeljárás;
- a BÉT szabályozott piacának résztvény szekciójában jegyzett vállalat, amelyben a közszektor nem rendelkezik közvetve vagy közvetlenül befolyásoló részesedéssel.

A Kibocsátó nem minősül az Európai Unió Tanácsának 3603/93/EK rendelete szerinti közvállalkozásnak, valamint a Kibocsátóban a közszektor nem rendelkezik közvetve vagy közvetlenül a Hpt. szerinti befolyásoló részesedéssel, erre tekintettel a Kibocsátó megítélése szerint a Kötvények MNB általi vásárlása a monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszerrel és a Terméktájékoztató szerinti követelményekkel összhangban áll. A Kibocsátó ezen információk valódiságáért és teljességéért ezúton felelősséget vállal. A Kibocsátó vállalja továbbá, hogy az MNB kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden további ezzel kapcsolatos információt.

## 4.2. A KIBOCSÁTÓ STRATÉGIÁJA ÉS JÖVŐBELI TERVEI

Jelen fejezet egy részletes leírást tartalmaz a Duna House Group menedzsmentjének meglátásairól és fő célkitűzéseiről. Annak ellenére, hogy ezek a meglátások, illetve célok konkrét és sikeres múltbeli tapasztalatokra alapulnak, nincs garancia arra vonatkozóan, hogy helyesek és részben vagy egészben elérhetőek lesznek a kitűzött célok.

A Duna House Groupnak, mint regionális szereplőnek célja, hogy az ingatlan-, és hitelközvetítésben, valamint és az ahhoz azokhoz kapcsolódó szolgáltatások piacán nemzetközi szinten meghatározó szereplővé váljon. A tőzsdei kereskedés 2016. novemberi megkezdése óta sikeresen megvalósított lengyel reorganizáció és további felvásárlások fokozatosan közelebb vitték a Cégcsoportot célja eléréséhez.

A Cégcsoport meglévő piacain elsősorban organikus növekedéssel kívánja tovább erősíteni pozícióját, új, vonzó piacokra pedig további akvizíciókkal tervez belépni a következő években.

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, ingatlan-, és hitelpiaci szakértelmével értéket tud teremteni.

A 2020-2024 évekre vonatkozó stratégiai terveit a Kibocsátó 2020.08.04. napján tette közzé a honlapján. A terv elérhető a 17. fejezetben meghatározott helyeken.

### (A) Nemzetközi terjeszkedés és a regionális szerep további erősítése

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

Nemzetközi stratégiájának első lépéseként Csehországban hajtott végre zöldmezős beruházást a Társaság anyavállalata, majd 2016 áprilisában a Duna House Group felvásárolta a lengyel Metrohouse Csoportot, amelyet két sikeres add-on akvizícióval tovább bővített hitelközvetítés területén 2018-2020. során. A következő években az organikus növekedés lesz az előtérben a lengyel piacon, ugyanakkor a Duna House Group továbbra is nyitott szinergiát biztosító felvásárlások megfontolására az országban, amelyet ingatlan-, és hitelpiaci kilátásai alapján kimondottan vonzóknak tart.

A Duna House Group új piacok felé kívánja fordítani figyelmét és olyan, az eddigiekhez képest akár nagyobb, 2-20 millió euró közötti akvizíciókat tervez végrehajtani, amelyek erős szinergián alapuló kombinált ingatlan-, és hitelpiaci vezető szerepet biztosíthatnak pár éven belül az adott országban. Elsősorban olyan célpontokat keres, amelyek már pozitív működési eredménnyel rendelkeznek, vagy ahol már megvalósult egy sikeres turn-around, így akár már rövid távon is pozitívan tudnak hozzájárulni a Cégcsoport konszolidált eredményéhez. A Cégcsoport a megfelelő akvizíciós célpontok felkutatásához támaszkodik saját m&a csapatának elemzéseire, valamint számos tanácsadócéggel dolgozik együtt. Megfelelő célpont esetén a Kibocsátó akár nagyobb, 30-50 millió euró közötti akvizíciót is megfontol.

A Duna House NKP Kötvény 2030/I. kibocsátásból 3,4 milliárd forint összeget közép-kelet-európai akvizíciók finanszírozására vont be a Cégcsoport, amely összeget jelen dokumentum 15. pontjában bemutatott Hgroup Spa. felvásárlásra fordítja a Kibocsátó. A Kibocsátó ezen összegen felül jelen Kibocsátással kívánja fedezni a Hgroup Spa. tranzakció vételárának fennmaradó részét, valamint tervezett akvizícióinak finanszírozási igényét.

### (B) Core üzleti területeken való organikus növekedés

- Magyarország

A Duna House Group zászlóshajója és stabil cash flow termelője a magyarországi core tevékenység. Piacvezető ingatlanközvetítőként és a legnagyobb hitelközvetítőként a Cégcsoport lehetőségeit nagymértékben meghatározzák a piaci folyamatok. Az ingatlanpiac 2014-óta tartó töretlen fejlődése 2019. közepén megtorpant, a COVID-19 járvány következtében jelentősen esett 2020. második negyedévében, április egyes heteiben 67%-os visszaesést is becsült a Társaság. A volumenek a Duna

House Group becslései szerint 2020. május végére visszatértek az egy évvel azelőtti szintekre és a 2020. év második felében közel a 2019. évi szinten teljesített a piac. 2021. év első feléjét az átalakuló vevői igények miatt kimagaslóan erős ingatlanpiac jellemezte, míg július-október hónapok valamelyest a megelőző két év szintje alatt teljesített. A további növekedési lehetőségek bizonytalanok, nagymértékben függnek a jövőbeli gazdasági helyzet és kormányzati további reakciók hitelezésre és ingatlanpiacra gyakorolt hatásaitól.

A COVID-19 járvány következtében a Duna House Group részesedése Magyarországon lakáscélú hitelek terén 6,5 százalékról közel 9 százalékra növekedett. A Cégcsoport meggyőződése, hogy a közvetítői tevékenység piaci részesedése növekedhet a hitelfeltételek szigorodása esetén és ha az ingatlanértékesítés nehezebbé válik a kereslet csökkenése miatt. Célja, hogy gyors innovációkkal kiszolgálja a változó ügyféligényeket és minél több ügyfelet tudjon sikeres tranzakcióban támogatni.

A Duna House Group célja, hogy IT fejlesztéseivel a piac előtt járjon és támogassa a hálózatahoz tartozó közvetítőket. A Cégcsoport meggyőződése, hogy bár a régióban lassúak az adaptációs folyamatok, a mainstream közvetítői tevékenység lassan változik, mégis a proptech és fintech megoldásoknak egyre inkább helyük lesz a piacon.

- Lengyelország

A Duna House Group menedzsmentje a Metrohouse Csoport 2016-os akvizíciója óta sikeresen megreformálta a lengyelországi franchise hálózatot: bővítette a menedzsmentet, kiegészítette és fejlesztette a központi támogató funkciókat, javította a hálózati működést és ügyfélkiszolgálást. 2018. év végére a Metrohouse Csoport franchise hálózata egy jól működő rendszerré alakult, amely folyamatosan vonzza magához az új partnereket. A Cégcsoport célja a hálózat méretének további bővítése új irodák nyitásával meglévő és új franchise partnerek részéről, valamint a hitelközvetítő tevékenységgel meglévő kapcsolat erősítése, keresztértékesítés fokozása.

A Gold Finance és az Alex T. Great 2018. novemberi és 2020. januári felvásárlásával a Metrohouse Csoport az első számú független hitelközvetítővé vált a lengyel piacon; a legnagyobb olyan szereplő, amely tulajdonosa nem bank vagy biztosítótársaság. A Cégcsoport 2017. és 2020. között több, mint hétszerezni tudta Lengyelországban közvetített volumeneit, ezzel a legdinamikusabban bővülő közvetítő volt. A megerősített pozíciót kihasználva a Cégcsoport erősebb alkupozícióval rendelkezik és vonzóbb alternatívát tud nyújtani szakmai partnereinek a nála méretben nagyobb, de nem független versenytársaihoz képest. A Cégcsoport célja, hogy folyamatosan fejlessze üzleti folyamatait és az alkalmazott fintech rendszereket, ezzel hatékonyabban és minél szélesebb körben kiszolgálva ügyfeleit.

- Csehország

A Cégcsoport zöldmezős beruhásként indult Csehországban, amelyet követően organikusán fejlődött az elmúlt években. 2018-ban az addigi kizárólag saját irodás operáció mellett megkezdődött a franchise hálózat kiépítése is. A Duna House Group elsődleges célja az organikus növekedés folytatása, ugyanakkor folyamatosan keresi azokat az akvizíciós lehetőségeket, amelyekkel szintet tud lépni országos lefedettségben.

### **(C) Ingatlanpiaci tapasztalatok és piacismeret felhasználása saját ingatlanbefektetések és alapkezelés terén**

A Duna House Group több, mint 20 éves tapasztalattal rendelkezik a magyarországi ingatlanpiacon, értékesítői hálózata révén pedig naprakész információja van a kereslet és kínálat aktuális alakulásáról, piaci trendekről. A Cégcsoport menedzsmentje az ingatlanárak hosszútávú emelkedésére számít, amely trendben lehetnek átmeneti korrekciós időszakok. A Duna House Group elkötelezett az ingatlanbefektetések iránt, saját befektetésekkel rendelkezik, valamint lakóingatlan befektetési alapján keresztül lehetőséget kíván teremteni más befektetők számára is diverzifikált lakóingatlan portfólióból részesülni.

A Társaság 2015. február 19-én megalapította az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt-t, amely 2016. április 20-án kapta meg az MNB engedélyt kollektív portfóliókezelési tevékenység végzésére. A Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap, az első magyarországi lakóingatlan alap tájékoztatóját az MNB 2016. július 22-én engedélyezte. A DHMLI nettó eszközértéke 2021. december 8-án 2 430 millió Ft volt.

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

A Duna House Group törekvése, hogy attraktív hozamokat termelve további befektetők számára tegye vonzóvá a DHMLI-ot.

A Cégcsoport befektetési ingatlan portfólióval és lakóingatlan fejlesztési projektekkal rendelkezik, amelyeket a rövid távon kedvező ingatlanpiaci környezet hatására vásárolt meg 2015-2016-ban. Az ingatlanbefektetési üzletág és az ingatlanfejlesztések részletes bemutatását az Információs Dokumentum 5.1.5 fejezete tartalmazza.

A Társaságnak nem célja a jelenlegi szinteket meghaladóan ingatlanfejlesztési társasággá válni, jelenleg nem folytat tárgyalásokat új projektbe való belépésről.

A Duna House Group 2021. június 30-án összesen 1 837 millió Ft könyv szerinti értékű befektetési célú és további 306 millió Ft operatív ingatlanportfóliót tulajdonolt.

#### **(D) Új szolgáltatások bevezetése**

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

### **4.3. A TÁRSASÁG TÖRTÉNETE, FEJLŐDÉSE ÉS A TÁRSASÁGOT ÉRINTŐ KÖZELMÚLTBELI ESEMÉNYEK**

A Duna House Group több, mint 20 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 Duna House Group 2020. évre Magyarország és Lengyelország meghatározó ingatlanértékesítési-, és hitelközvetítője, valamint jelen van Csehországban is. Jelenlegi pozícióját töretlen organikus fejlődéssel és 2016-2020 között végrehajtott három lengyelországi akvizícióval érte el.

#### **1998- Ingatlanközvetítési tevékenység elindítása Magyarországon**

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

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

Felismerve az ingatlanközvetítésben kiemelkedő fontosságú hálózati hatást, az eladók és vevők minél szélesebb körű elérését, a Dymshiz fiverekben 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 Duna House Group 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 Duna House Group

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 Duna House Group 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 Duna House Group 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 Duna House Group üzleti partnerévé váljon.

Budapest mellett a Duna House Group 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 Duna House Group közvetlen piaci elérését és lehetőséget teremtenek az újítások tesztelésére.

### **2004- Új stratégia: Teljes körű ingatlanértékesítési szolgáltatások**

A tevékenységi kör ingatlan-bérbeadási és kezelési szolgáltatásokkal való kibővítésére már 2003-ban sor került. A Duna House Group 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 Duna House Group. 2008-ra a Cégcsoport teljes körű ingatlan értékesítési szolgáltatóvá vált, amely addigra közel 100 irodájával az ingatlan-adásvétel folyamatának szinte minden pontján támogatni tudta ügyfeleit a tranzakciók sikeres lebonyolításában. Az új üzletágak köre 2011-ben tovább bővült energetikai tanúsítvány közvetítéssel.

Az új stratégia sikeresnek bizonyult és jelenleg már a Duna House Group 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 Duna House Group 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 Duna House Group által közvetített tranzakciók száma mindezek hatására minimális stagnálást követően 2010-től már növekedni tudott és a piacot jelentősen meghaladva évi 5-20 százalékkal emelkedett.

## 1. táblázat – A lakáspiac és a Duna House Group volumenadatai

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

\*A Duna House Group franchise partnerei által eladási megbízás keretein belül értékesített ingatlanok száma

Forrás: Lakáspiaci tranzakciószám: KSH; Duna House Group tranzakciószáma: nem-auditált belső kimutatások.

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

## 2. táblázat – A (lakás)hitelpiac és a Duna House Group folyósított hitel adatai

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

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

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

Forrás: Piaci adatok: MNB; Duna House Group: nem-auditált belső kimutatások

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



## **2010- Nemzetközi stratégia elindítása**

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

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

## **2014- Ingatlan befektetések**

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

2014-ben az ingatlanpiaci fellendülés jeleit látva a Duna House Group ismét aktív ingatlanakvizícióba kezdett. 2016. június 30-án könyv szerinti értéken 1 646 millió Ft befektetési célú és további 509 millió Ft operatív ingatlannal rendelkezett. 2016. szeptember 15-ig a Társaság értékesített összesen 815 millió Ft eladási árú lakóingatlant, részben az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap részére. A tranzakció óta a Társaság bővítette ingatlanportfólióját, 2021. június 30-án befektetési célú ingatlanállománya 1 837 millió Ft, operatív ingatlanjai könyv szerinti értéken további 306 millió Ft-ot tettek ki.

Az ingatlanbefektetési tevékenységet részletesebben az Információs Összeállítás 5.1.5 fejezete mutatja be.

## **2015- Ingatlanalap-kezelési tevékenység**

A Társaság 2015. február 19-én megalapította az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt-t, amely 2016. április 20-án kapta meg az MNB engedélyt kollektív portfóliókezelési tevékenység végzésére. Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap néven létrehozott, majd Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap névre átnevezett első magyarországi lakóingatlan alap tájékoztatóját az MNB 2016. július 22-én engedélyezte, az alap augusztus 1 és augusztus 3 között a Concorde Értékpapír Zrt, mint forgalmazó részvételével zajló nyilvános forgalomba hozatala során összesen 1 022 millió Ft értékben került sor befektetési jegyek értékesítésére.

A Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap nettó eszközértéke 2021. december 8-án 2 430 millió Ft volt. Az alapkezelési tevékenységet részletesebben az Információs Összeállítás 5.1.4 fejezete mutatja be, valamint publikus információk érhetők el az Impact Asset Management Zrt. internetes weboldalán (<https://impactalapkezelo.hu/>).

## **2015-2016 Tőzsdei bevezetés**

A Társaság működési formáját zártkörűen működő részvénytársaságról nyilvánosan működő részvénytársasággá alakította át. A Társaság törzsrészvényei 2015. október 28. napjával bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére. Az értékpapírokkal való kereskedés 2016. november 11. napjával kezdődött meg, amely nappal egyúttal a Társaság részvényei a Prémium kategóriába kerültek besorolásra.

## **2016- Lakóingatlan-fejlesztés elindítása**

A Cégcsoport a kedvező piaci folyamatok és a támogató jogszabályi környezet kihasználásának érdekében egy üzleti együttműködés keretében ingatlanfejlesztési tevékenységbe kezdett. Ennek keretében összesen 4 építési telek megvásárlásában vett részt, amelyen 5 projektben összesen 400 fölötti lakóingatlan fejlesztésében vállalt szerepet kezdetben 50% és 25%-os tulajdonosként, majd a tulajdonostársak kivásárlásával 100% és 50%-ban. Két projekt értékesítésre került 2018-2019 során,

egy további projekt átadása 2020-ban kezdődött meg, egy átadása pedig 2021. utolsó hónapjaiban megkezdődött. A Cégcsoport az ötödik projektje építési engedéllyel rendelkezik és a kivitelezési ajánlatadási szakaszban van. Részleteket lásd az Információs Összeállítás 5.1.5 fejezetében.

#### **2016-2020 Lengyelországi terjeszkedés**

A nemzetközi stratégia folytatásaként a Társaság 2016. április 21-én megvásárolta az ingatlan-, és hitelközvetítést végző lengyel Metrohouse Csoportot. 96 irodával és nagyságrendileg 500 értékesítőjével a Metrohouse Csoport Lengyelország, irodaszám tekintetében a legnagyobb ingatlanközvetítő franchise hálózata. Üzleti modellje hasonlít a DH Magyarország tevékenységéhez, vagyis a franchise hálózat mellett saját irodákat működtet és hitelközvetítési tevékenységet végez.

A Társaság 2016-2018. években lényeges reformokat vezetett be a Metrohouse Csoportnál, amelyeknek célja a franchise hálózatot támogató központi funkciók létrehozása volt Duna House mintára. A változások eredményeképp 2019-re már 21 százalékos növekedést ért el az ingatlanértékesítési jutalékok volumene, 2021-ben pedig 50% körüli éves növekedést ér el a Cégcsoport.

A Társaság 2018. novemberében és 2020. januárjában további két akvizícióval erősítette a cégcsoport lengyelországi jelenlétét: a Gold Finance Sp. z. o.o és az Alex T Great Sp. z. o.o felvásárlásával. Mindkét társaság országos lefedettséggel rendelkező hitelközvetítő a lengyel piacon, így a Társaság megerősítette pozícióját, mint a legnagyobb független ingatlan-, és hitelközvetítő az országban. Lengyelországban közvetített hitelvolumenei kimagasló mértékben növekedtek, 2021. harmadik negyedévében megközelítve a 97 milliárd Ft-ot.

#### **4.4. AZ ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA AZ INFORMÁCIÓS DOKUMENTUMBAN SZEREPLŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAK VÉGÉN**

A Duna House Group átlagos statisztikai létszáma 2020-ban 154 fő, 2021. első félévében 145 fő.

#### **4.5. HITELMINŐSÍTÉS**

A Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstrasse 5. D-10785 Berlin, a továbbiakban Hitelminősítő) legutóbb 2021. december 22. napján végezte el a Kibocsátó hitelminősítését, amely során a Kibocsátóhoz „BB-/Stabil”, míg az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához szintén „BB-” minősítést rendelt.

A Hitelminősítőnek a Kibocsátóra vonatkozó minősítései és a teljes indokolás elérhető a Hitelminősítő honlapján ([www.scoperatings.com](http://www.scoperatings.com)) és a Kibocsátó honlapján is, angol nyelven.

A fenti minősítés lehetővé teszi a Kibocsátó számára, hogy részt vegyen az MNB által indított Növekedési Kötvényprogramban.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények esetében azok lejáratáig a hitelminősítést évenként felülvizsgálattja, a felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen tájékoztatja a befektetőket a megfelelő közzétételi helyeken, továbbá a fenti tájékoztatás mellett, azon Kötvénytulajdonost, amelynek a kapcsolattartási adatait (MNB esetében: [nkp@mnb.hu](mailto:nkp@mnb.hu)) a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó közvetlenül is értesíti az éves felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen.

A hitelminősítés elkészítéséhez a Kibocsátó a Hitelminősítő rendelkezésére bocsátott minden szükséges információt és adatot, amelyek valóságáért felelősséget vállalt, ideértve a szabályszerűen elfogadott olyan üzleti tervét, amelyben a Kibocsátó az általa megjelölt célra sikeres kötvénykibocsátással számolt.

A Kibocsátó a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a Hitelminősítő rendelkezésére bocsátja és a minősítés során vele mindenben együttműködik, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy az MNB és a Hitelminősítő a Kibocsátó, valamint a kibocsátásra kerülő értékpapír minősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát, a kapcsolódó rating riportokkal együtt a honlapján közzétehesse.

#### **4.6. LÉNYEGES SZABADALMAK, LICENCEK, IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK VAGY GYÁRTÁSI ELJÁRÁSOK RÖVID BEMUTATÁSA**

##### **Lényeges szerződések:**

A Kibocsátó nem rendelkezik a normál tevékenységétől eltérő lényeges szerződéssel.

##### **Lényeges szabadalmak/védjegyek / gyártási eljárás:**

A Kibocsátó nem rendelkezik sem lényeges szabadalommal, sem lényeges gyártási eljárással.

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

A Cégcsoport nagyságrendileg 25 védjeggyel rendelkezik. Ezek közül a franchise ingatlanközvetítési szegmens működése szempontjából a legjelentősebbek a „Duna House”, a „Duna House PRIME” és a „Metrohouse” védjegyek. A Kibocsátó szempontjából jelentős szóösszetételek vonatkozásában a Kibocsátó biztosítja a folyamatos védjegyoltalom fennállását.

## **5. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÁTTEKINTÉSE**

A Duna House Group a közép-kelet európai régió meghatározó ingatlan-, és hitelközvetítő cégcsoportja. Működésének alapja ingatlanközvetítő franchise hálózata, amely összesen 260 irodával a legnagyobb a régióban. Ingatlanközvetítési és ingatlan tranzakciókhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatásai, így különösen hitelközvetítés révén széleskörűen szolgálja ki ügyfeleit, ezáltal végigkíséri az értékesítés folyamatát, és az ingatlanpiac több területéről képes díjat generálni. Szolgáltatásainak folyamatosan bővülő portfólióját részben közös infrastruktúra támogatja. Piaci szakértelmét lakóingatlan befektetések területén is kamatoztatni kívánja, saját ingatlanbefektetéseket végez, valamint ingatlanalapot kezel.

A Duna House Group meghatározó piaci Magyarország és Lengyelország, továbbá jelenléttel rendelkezik Csehországban is. Magyarországon piacvezető pozíciót tölt be az ingatlanokhoz kapcsolódó pénzügyi és egyéb szolgáltatások közvetítése terén is, míg Lengyelországban feltörekvő, Csehországban marginális szereplő e piacokon. Bevételeit jellemzően szolgáltatásaiért kapott díjbevételek alkotják, emellett Magyarországon rendelkezik saját ingatlanbefektetésekkel, valamint lakóingatlan projekteket is fejleszt.

### **5.1. A KIBOCSÁTÓ FŐ TEVÉKENYSÉGI TERÜLETEI**

#### **Szegmensenkénti rövid áttekintés**

A Duna House Group az üzleti tevékenységét öt szegmensre bontva mutatja be az Információs Összeállításban:

- (i) Ingatlanközvetítő franchise,
- (ii) Ingatlanközvetítő saját iroda,
- (iii) Pénzügyi termék közvetítés,
- (iv) Kapcsolódó szolgáltatások, és
- (v) Ingatlanbefektetések.

### 3. táblázat – Üzleti szegmensek főbb pénzügyi adatai

	2019	2020	2020	2021
(adatok m Ft-ban)	Q1-Q4	Q1-Q4	H1	H1
Ingatlanközvetítő franchise	1 577,5	1 439,8	645,6	898,7
Saját iroda üzemeltetés	1 479,2	1 355,2	558,8	995,8
Pénzügyi közvetítő	4 388,2	6 001,3	3 001,8	3 943,4
Kapcsolódó szolgáltatások	467,4	370,9	179,8	149,1
Ingatlan befektetések	323,9	194,8	106,3	109,5
Egyéb	-344,5	-294,6	-140,9	-185,3
<b>Árbevétel összesen</b>	<b>7 891,7</b>	<b>9 067,3</b>	<b>4 351,3</b>	<b>5 911,2</b>
Ingatlanközvetítő franchise	409,1	486,1	155,7	321,0
Saját iroda üzemeltetés	71,4	57,3	20,8	119,5
Pénzügyi közvetítő	691,6	951,9	462,6	574,2
Kiegészítő szolgáltatások	191,6	120,1	58,9	31,5
Ingatlanbefektetések	310,6	51,3	51,6	-98,0
Egyéb	-57,9	-108,8	-41,3	-3,6
<b>EBITDA összesen</b>	<b>1 616,3</b>	<b>1 557,8</b>	<b>708,3</b>	<b>944,6</b>
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	<i>26%</i>	<i>34%</i>	<i>24%</i>	<i>36%</i>
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	<i>5%</i>	<i>4%</i>	<i>4%</i>	<i>12%</i>
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	<i>16%</i>	<i>16%</i>	<i>15%</i>	<i>15%</i>
<i>Kiegészítő szolgáltatások</i>	<i>41%</i>	<i>32%</i>	<i>33%</i>	<i>21%</i>
<i>Ingatlanbefektetések</i>	<i>96%</i>	<i>26%</i>	<i>49%</i>	<i>-89%</i>
<i>Egyéb</i>	<i>17%</i>	<i>37%</i>	<i>29%</i>	<i>2%</i>
<b>EBITDA margin összesen</b>	<b>20%</b>	<b>17%</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>

*Forrás: A Cégcsoport 2020-as auditált és 2021. első féléves nem auditált kimutatásai*

#### 5.1.1. Franchise üzletág

A Duna House Group irodaszám tekintetében Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata, mely elsősorban új és használt lakóingatlanok értékesítését végzi, emellett kiadó lakóingatlanok és kereskedelmi ingatlanok közvetítésével is foglalkozik.

##### *Működési modell*

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 Duna House Group franchise hálózataihoz csatlakozó franchise partnerek hozzáférést kapnak egy kidolgozott, formalizált rendszerhez, mely elismert márkanevet, egységes arculatot, know-how-t és támogatást biztosít értékesítés, marketing, informatika és a működés egyéb területein.

## 1. ábra – Duna House Group által nyújtott franchise támogató szolgáltatások



A lengyel Metrohouse a 2016. évi akvizíciót megelőzően e támogatási területeknek csak egy részét nyújtotta franchise partnerei számára. A Duna House Group magyar tapasztalatait felhasználva, a lengyel piaci sajátosságok figyelembevételével fokozatosan alakította ki a Metrohouse franchise rendszer teljes körű támogatási spektrumát 2016-2018. évek során. A megerősített franchise tevékenység 2019. évre képessé vált arra, hogy jelentősen bővítse franchise partnerei számát.

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.

Franchise-ba adóként a Cégcsoport jelen üzletágának elsődleges üzleti partnerei a franchise partnerek. A Duna House és Metrohouse franchise partnerek legfontosabb feladata az ingatlanközvetítő irodák működtetése, az értékesítést végző saját partnereik szerződtetése és megtartása, valamint a helyi marketing és márképítés. Egy franchise partner egy vagy több irodát is nyithat. A Duna House Group és a franchise partnerek között létrejött franchise szerződés szabályozza a franchise partnerek üzleti tevékenységét és működését, valamint számos megjelenésbeli és működésbeli standard betartására kötelezi őket. E standardokat a franchise kézikönyv határozza meg részletesen.

A Duna House Group elsődleges célja új franchise partnerek szerződtetése, meglévő partnerei megtartása, új ingatlanközvetítő hálózatok létrehozása és/vagy felvásárlása, valamint franchise partnerei magas szintű üzleti támogatása. A Duna House Group kiemelt figyelmet fordít arra és ellenőrzi, hogy a márkanamei alatt működő üzleti partnerei betartsák és terjesszék az általa alkalmazott szakmai normákat, valamint hogy minél hamarabb sikeresen tudják végezni a tevékenységet.

### Bevételi modell

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

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

A 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 Duna House Group teljes mértékben brandépítésre és egyéb marketing tevékenységre fordít.

#### 4. táblázat – Duna House és Metrohouse márkanév alatt működő irodák száma

darab	2016.dec.31	2017.dec.31	2018.dec.31.	2019.dec.31.	2020.dec.31.	2021. jún. 30
Duna House (Magyarország)*	153	161	163	166	165	167
Metrohouse (Lengyelország)	79	74	67	84	83	90
Duna House (Csehország)	1	1	4	4	2	1
<b>Összesen</b>	<b>233</b>	<b>236</b>	<b>234</b>	<b>254</b>	<b>250</b>	<b>258</b>

\* Tartalmazza a 2020. januárban beolvasztott Smart Ingatlan márka irodáit is.  
 Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

#### 5. táblázat – A Duna House Group saját és független franchise ingatlanközvetítő irodáinak száma

darab	2016.dec.31	2017.dec.31	2018.dec.31.	2019.dec.31.	2020.dec.31.	2021. jún. 30
Duna House (Magyarország)	19	20	18	15	13	13
Metrohouse (Lengyelország)	8	9	9	9	8	8
Duna House (Csehország)	1	1	1	1	1	1
<b>Saját irodák</b>	<b>28</b>	<b>30</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
Duna House (Magyarország)	134	141	145	151	152	154
Metrohouse (Lengyelország)	71	65	58	75	75	82
Duna House (Csehország)	0	0	3	3	1	0
<b>Független irodák</b>	<b>205</b>	<b>206</b>	<b>206</b>	<b>229</b>	<b>228</b>	<b>236</b>
<b>Összes iroda</b>	<b>233</b>	<b>236</b>	<b>234</b>	<b>254</b>	<b>250</b>	<b>258</b>

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

#### 6. táblázat – Franchise ingatlanközvetítő szegmens főbb pénzügyi adatai

<b>FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS</b>	2019	2020	2020	2021
(adatok m Ft-ban)	Q1-Q4	Q1-Q4	H1	H1
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 577,5</b>	<b>1 439,8</b>	<b>645,6</b>	<b>898,7</b>
Közvetlen költségek	121,9	101,3	50,9	61,1
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 455,6</b>	<b>1 338,5</b>	<b>594,7</b>	<b>837,6</b>
Közvetett működési költségek	1 046,5	852,3	439,0	516,7
<b>EBITDA</b>	<b>409,1</b>	<b>486,1</b>	<b>155,7</b>	<b>321,0</b>
Fedezeti hányad (%)	92%	93%	92%	93%
EBITDA margin (%)	26%	34%	24%	36%
<b>Hálózati jutalékbevétele*</b>	<b>10 655,9</b>	<b>10 165,3</b>	<b>4 377,8</b>	<b>6 927,6</b>
Magyarország	8 410,3	7 576,2	3 357,0	4 928,8
Lengyelország	1 874,0	2 221,5	876,5	1 793,9
Csehország	371,6	367,6	144,3	204,9
<b>Hálózati irodaszám (db)</b>	<b>254</b>	<b>250</b>	<b>236</b>	<b>258</b>
Magyarország	166	165	156	167
Lengyelország	84	83	78	90
Csehország	4	2	2	1

Forrás: A Cégcsoport 2020-as auditált és 2021. első féléves nem auditált kimutatása

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

### 5.1.2.SAJÁT IRODA SZEGMENS

A Cégcsoport Magyarországon Duna House, illetve Lengyelországban Metrohouse márkanév alatt saját maga is üzemeltet irodákat. A Duna House Group Duna House márkanév alatt, ugyanakkor a magyar Duna House franchise hálózattól függetlenül rendelkezik további egy saját üzemeltetésű irodával Csehországban is, mely 2016 szeptember 2-től kezdődően tartozik a Cégcsoporthoz. A saját üzemeltetésű magyar Duna House irodák főként Budapesten és környékén, a Metrohouse irodák elsősorban lengyel nagyvárosokban, míg a cseh iroda Prágában üzemelnek. Az irodahelyiségeket jellemzően bérlő, egyes esetekben tulajdonolja a Duna House Group.

#### 7. táblázat – Duna House és Metrohouse márkanév alatt működő saját üzemeltetésű irodák száma

darab	2016.dec.31	2017.dec.31	2018.dec.31.	2019.dec.31.	2020.dec.31.	2021. jún. 30
Duna House (Magyarország)	19	20	18	15	13	13
Metrohouse (Lengyelország)	8	9	9	9	8	8
Duna House (Csehország)	1	1	1	1	1	1
<b>Saját irodák</b>	<b>28</b>	<b>30</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>22</b>

\* Tartalmazza a 2020. januárban beolvasott Smart Ingatlan márka irodáit is.

Forrás: A Cégcsoport nem auditált belső kimutatásai

#### 8. táblázat – Saját iroda üzemeltetés szegmens főbb pénzügyi adatai

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2019 Q1-Q4	2020 Q1-Q4	2020 H1	2021 H1
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 479,2</b>	<b>1 355,2</b>	<b>558,8</b>	<b>995,8</b>
Közvetlen költségek	865,1	866,4	352,0	635,9
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>614,2</b>	<b>488,8</b>	<b>206,8</b>	<b>359,9</b>
Közvetett működési költségek	542,8	431,5	186,0	240,4
<b>EBITDA</b>	<b>71,4</b>	<b>57,3</b>	<b>20,8</b>	<b>119,5</b>
Fedezeti hányad (%)	42%	36%	37%	36%
EBITDA margin (%)	5%	4%	4%	12%
<b>Hálózati jutalékbevétele*</b>	<b>1 737,3</b>	<b>1 415,0</b>	<b>597,3</b>	<b>1 059,9</b>
Magyarország	912,7	556,0	252,9	393,3
Lengyelország	534,8	552,8	230,9	471,4
Csehország	289,8	306,2	113,5	195,2
<b>Hálózati irodaszám (db)</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
Magyarország	15	13	13	13
Lengyelország	9	8	8	8
Csehország	1	1	1	1

Forrás: A Cégcsoport 2020-as auditált és 2021. első féléves nem auditált kimutatása

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 partnerek is megérte csatlakozni a Cégcsoport franchise hálózatához. A főként Budapesten és agglomerációjában lévő irodák továbbá referenciaként is szolgálnak a magyar franchise partnerek számára. A saját üzemeltetésű iroda üzletág nagyban hozzájárul ahhoz, hogy a Duna House Group 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) más franchise partner által vevőközvetítésért fizetett díjból, valamint iii) a magyar franchise rendszerek



esetében az Értékesítő által továbbfizetett franchise díjból állhat. Mivel a Metrohouse értékesítői a Metrohouse saját üzemeltetésű irodáitól kapják a közvetítői díjakat, a szegmens lengyel leányvállalatai magasabb közvetlenköltség-hányaddal működnek.

### 5.1.3. PÉNZÜGYI TERMÉK KÖZVETÍTÉS

A Cégcsoport pénzügyi termék közvetítéssel foglalkozó magyar és lengyel leányvállalatai által hitelintézetekkel és biztosítókkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vásárlásához vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. Ennek keretében lakáshiteleket, babaváró hitelek, lakás elő-takarékossági termékeket és biztosítási termékeket kínál, ugyanakkor elérhetőek személyi kölcsönök vagy bankszámlák is közvetített termékek között. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos támogatást és a hozzá kapcsolódó teljes körű ügyintézés. Ezen szolgáltatások az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek és a biztosító társaságok jutalék formájában díjazták.

A Cégcsoport tudatos stratégia mentén kezdte meg pénzügyi termékek közvetítését 2004-ben, mára a szegmens a Duna House Group bevételeinek legnagyobb hányadát adó üzletága. 2019-ben 195,4 milliárd Ft hitelt közvetített Magyarországon és Lengyelországban összesen.

### 9. táblázat – Pénzügyi közvetítő szegmens főbb pénzügyi adatai

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2019	2020	2020	2021
	Q1-Q4	Q1-Q4	H1	H1
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>4 388,2</b>	<b>6 001,3</b>	<b>3 001,8</b>	<b>3 943,4</b>
Közvetlen költségek	3 125,5	4 459,4	2 246,7	3 022,1
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 262,6</b>	<b>1 541,9</b>	<b>755,1</b>	<b>921,3</b>
Közvetett működési költségek	571,1	590,0	292,6	347,0
<b>EBITDA</b>	<b>691,6</b>	<b>951,9</b>	<b>462,6</b>	<b>574,2</b>
Fedezeti hányad (%)	29%	26%	25%	23%
EBITDA margin (%)	16%	16%	15%	15%
<b>Hitelvolumen (mrd HUF)</b>	<b>195,4</b>	<b>266,9</b>	<b>131,8</b>	<b>176,4</b>
Magyarország	74,4	85,1	40,1	48,0
Lengyelország	121,0	181,8	91,8	128,4

*Forrás: A Cégcsoport 2020-as auditált és 2021. első féléves nem auditált kimutatása*

A Duna House Group minden jelentős pénzintézettel szerződéses kapcsolatban áll Magyarországon és Lengyelországban. Bevételeit a közvetített hitelek és egyéb termékek után kapott jutalékok alkotják. A jutalékok meghatározóan a folyósított hitelösszegekkel arányosak, nagyobb részt szerzési, kisebb részt fenntartási (speratív) jutalékokból állnak. A jutalékok szintje egyedül Magyarországon korlátozott a 2016. március 21-én életbelépett jutalékplafon óta, amely 2%-os szinten maximálta a bankok által jelzáloghitelekre adható jutalékok mértékét, miközben a fenntartási jutalékoknak az összesen kapott jutaléknak minimum a 20%-át kell kitennie.

A tevékenység végzése során a Duna House Group engedéllyel rendelkező pénzügyi szakértőkkel működik együtt különböző szorosságú konstrukciókban, akiknek az együttműködés formájától függően eltérő mértékű jutalékot fizet tovább a kapott jutalékbevételekből. A pénzügyi termékek közvetítését a 2021. június 30-án összesen 1 276 pénzügyi szakértő végezte. A tevékenység jellegéből adódóan erős a keresztertékesítés a Duna House Group ingatlanközvetítési szegmensével, ugyanakkor erős a pénzügyi szakértők saját ügyfélszerzése is, országonként eltérő mértékben.

A 2018-2020-as években a Duna House Group két akvizícióval is erősítette jelenlétét a lengyel hitelközvetítői piacon: 2018. novemberében a Gold Finance Sp. z o.o, majd 2020. januárjában az Alex T. Great Sp. z o.o társaságokat vásárolta fel.

### 5.1.4. KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK

A Cégcsoport Magyarországon számos további, nem-pénzügyi kiegészítő szolgáltatást nyújt, elsősorban ingatlan-adásvételekhez kapcsolódóan az ügyfeleinek minél teljesebb kiszolgálása érdekében. Független partnerek közreműködésével energetikai tanúsító szolgáltatást nyújt lakásukat értékesítő ügyfelei részére, valamint pénzintézetek és más piaci szereplők részére végez és közvetít ingatlan értékbecslői szolgáltatásokat. Ingatlanjukat bérbeadó, elsősorban külföldi, vagy külföldön tartózkodó ügyfelei számára Home Management márkanév alatt ingatlankezelési tevékenységet végez,

amely keretein belül havidíj fejében vállalja az adott ingatlan bérbeadásával kapcsolatos teljes körű ügyintéztést. A Duna House Group hasonló kiegészítő jellegű szolgáltatások bevezetésébe kezdett a lengyel piacon is.

#### 10. táblázat – Kapcsolódó szolgáltatások szegmens főbb pénzügyi adatai

<b>KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	<b>Q1-Q4</b>	<b>Q1-Q4</b>	<b>H1</b>	<b>H1</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>467,4</b>	<b>370,9</b>	<b>179,8</b>	<b>149,1</b>
Közvetlen költségek	102,0	90,5	47,5	41,5
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>365,4</b>	<b>280,4</b>	<b>132,3</b>	<b>107,6</b>
Közvetett működési költségek	173,8	160,3	73,3	76,1
<b>EBITDA</b>	<b>191,6</b>	<b>120,1</b>	<b>58,9</b>	<b>31,5</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>78%</i>	<i>76%</i>	<i>74%</i>	<i>72%</i>
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>41%</i>	<i>32%</i>	<i>33%</i>	<i>21%</i>
<b>Lakásalap átlagos NAV</b>	<b>4 714,0</b>	<b>4 177,6</b>	<b>4 494,4</b>	<b>3 570,6</b>

*Forrás: A Cégcsoport 2020-as auditált és 2021. első féléves nem auditált kimutatása*

#### **Alapkezelés**

A Duna House Group 2016 második félévétől az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt. néven indította el alapkezelési tevékenységét, mellyel a professzionális lakóingatlan befektetéseket kíván elérhetőbbé tenni lakossági és intézményi befektetők számára. Az alapkezelési tevékenységet 2016. április 20-án engedélyezte az MNB, Magyarország első lakóingatlan alapjának sikeres nyilvános jegyzésére pedig 2016. augusztus 1. és 3. között került sor. Az alap nettó kezelt vagyona 2021. december 8-án 2 430 millió Ft volt.

Az Alapkezelő a tevékenységének ellátásáért alapkezelési díjat számol fel. Az éves alapkezelési díj mértéke a DHMLI nettó eszközértéke után legfeljebb évi 2%. Az Alapkezelő a forgalmazók 1%-os jutalékát az alapkezelési díjból fizeti. Az alapkezelési díj számításának alapja a hetente megállapított és közzétett nettó eszközérték. Az alapkezelési díj - utolsó nettó eszközértékre vetített időarányos részének - elszámolására minden eszközérték számításakor, kifizetésére havonta (a következő hónap 10. napjáig) kerül sor.

A DHMLI kezeléséért az Alapkezelő sikerdíjat is jogosult felszámítani, melynek mértéke, számítása, elhatárolása és levonása az alábbiak szerint történik. A sikerdíj csak abban az esetben illeti meg az Alapkezelőt, amennyiben az adott évben a DHMLI benchmarkjánál magasabb hozamot sikerült elérnie. A sikerdíj mértéke a benchmark feletti hozam 20%-a. Az év során a benchmark feletti teljesítmény esetén az Alapkezelő folyamatosan, azaz minden eszközérték számítási napon elhatárolja az aktuálisan fennálló fizetendő sikerdíj mértékét. Az elhatárolt sikerdíjak elszámolására a naptári év végén kerül sor. Az alap benchmarkja az RMAX index.

A DHMLI által tulajdonolt ingatlanokról negyedévente értékbecslések készülnek annak érdekében, hogy a piaci árak változása tükröződjön a nettó eszközértékben, valamint az alap hozamának számításakor.

#### **Home Management (ingatlankezelés)**

A Cégcsoport Magyarországon lakáscélú ingatlanok kezelői tevékenységét is ellátja, főként külföldi ingatlantulajdonosok számára. A szolgáltatás kereteibe a következők tartoznak bele: bérbeadás, bérleti díj fizetési monitoring, behajtás, rezsikezelés, karbantartás, könyvelés és tulajdonosi érdekképviselet. A karbantartási és könyvelési feladatokat a Duna House Group alvállalkozóknak szervezi ki. A Cégcsoport saját fejlesztésű szoftverrel rendelkezik, amely segítségével jelentősen tudja automatizálni a menedzsment folyamatokat. Szolgáltatásaiért a Duna House Group jellemzően a bérleti díj 10%-át kitevő, minimum nettó 10 ezer Ft havidíjat szed. A Cégcsoport 2021. október 31-én 475 lakóingatlanból álló állományt kezelt Magyarországon, melynek nagyságrendileg a 95%-a volt kiadva. A portfólióban elsősorban budapesti és azon belül is belvárosi ingatlanok találhatóak.

A Metrohouse a Home Management magyarországi ingatlankezelési tevékenységéhez hasonló szolgáltatást vezetett be 2018-ban a lengyel piacon. Jelenleg közel 150 lakóingatlant kezel.

## Értékbecslés

A Cégcsoport Magyarországon 2009. óta készít és közvetít értékbecslői szolgáltatást pénzügyintézetek és más piaci szereplők részére. Az országos lefedettségű értékbecslési tevékenységet független szakemberek végzik, a Duna House Group 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 Duna House Group.

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 Duna House Group csupán koordinációs, valamint minőség ellenőrzési feladatokat lát el, melynek fejében üzletszerzési jutalékra jogosult.

### 5.1.5. INGATLANBEFEKTETÉSI ÜZLETÁG

Ingatlanközvetítői tevékenysége révén a Duna House Groupnak közvetlen rálátása van az ingatlanpiaci kereslet és kínálat alakulására, melyet saját befektetéseken keresztül is hasznosít. A Cégcsoport saját ingatlanportfólióval is rendelkezik és lakóingatlan projekteket fejleszt.

11. táblázat – Ingatlanbefektetések szegmens főbb pénzügyi adatai

<b>INGATLAN BEFEKTETÉSEK</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	<b>Q1-Q4</b>	<b>Q1-Q4</b>	<b>H1</b>	<b>H1</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>323,9</b>	<b>194,8</b>	<b>106,3</b>	<b>109,5</b>
Közvetlen költségek	108,8	51,4	23,5	67,9
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>215,1</b>	<b>143,4</b>	<b>82,8</b>	<b>41,6</b>
Közvetett működési költségek*	-95,5	92,1	31,2	139,6
<b>EBITDA</b>	<b>310,6</b>	<b>51,3</b>	<b>51,6</b>	<b>-98,0</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>66%</i>	<i>74%</i>	<i>78%</i>	<i>38%</i>
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>96%</i>	<i>26%</i>	<i>49%</i>	<i>-89%</i>
<b>Ingatlanok könyv szerinti értéke</b>	<b>2 162,5</b>	<b>2 181,7</b>	<b>2 082,8</b>	<b>2 143,1</b>
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	1 836,0	1 868,7	1 763,3	1 837,2
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	326,5	313,0	319,5	305,9
<b>Ingatlanok darabszáma (db)</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>16</b>	<b>18</b>
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	14	16	13	15
Operatív ingatlanok darabszáma	3	3	3	3

*Forrás: A Cégcsoport 2020-as auditált és 2021. első féléves nem auditált kimutatása*

## Ingatlan-portfólió

Kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét, a Duna House Group ingatlanbefektetéseket végez Magyarországon. 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 frekventált belvárosi üzlethelyiségek) és rendelkeznek hosszú távon elkötelezett, fizetőképes bérlővel, vagy alkalmasak lehetnek arra, hogy a Cégcsoport saját irodái számára üzlethelyiségként szolgáljanak.

A Cégcsoport befektetési célú lakó és kereskedelmi ingatlanportfóliójának 2021. június 30-i, értékbecsléssel meghatározott könyv szerinti értéke 1 837 millió Ft volt. A befektetési céllal vásárolt ingatlanok mellett a Duna House Group, magyarországi operatív tevékenységének támogatásához további ingatlanokkal is rendelkezik, melyek könyv szerinti értéke 306 millió Ft volt 2021. június 30-án. Az operatív ingatlanokat 2019. március 7-én független értékbecslő 899 millió Ft-ra értékelte, ezen ingatlanokra a Cégcsoport nem végez rendszeres értékbecslést.

## ***Ingtalan-fejlesztések***

Az új építésű lakóingatlanok piacán jelentős kínálatiány alakult ki Magyarországon a 2008-as válságot követően. A támogató kormányzati programok (ideiglenesen 5%-ra csökkentett ÁFA tartalom és „CSOK”) következtében rövidtávon vonzó piaci lehetőséget látott lakóingatlan-fejlesztésben a Duna House Group és így négy budapesti telken összesen öt saját lakóingatlan-fejlesztésbe kezdett 2015 végétől társbefektetők bevonásával. A társbefektetők a MyCity Residence projektet leszámítva 2017. március 12-én kivásárlásra kerültek.

A projekteket az alábbi táblázat foglalja össze:

**12. táblázat – A Cégcsoport lakóingatlan fejlesztési projektjei**

	<b>Reviczky Liget</b>	<b>Forest Hill</b>	<b>MyCity Residence</b>	<b>MyCity Panorama</b>
<b>Helyszín</b>	Budapest XVIII. kerület, Reviczky Gyula utca	Budapest III. kerület, Pusztakúti út	Budapest III. kerület, Hunor utca és Vörösvári út	Budapest III. kerület, Pusztakúti út
<b>Státusz</b>	<i>Befejezve</i>	<i>Kivitelezési fázis</i>	<i>Birtokba adási fázis</i>	<i>Tervezési fázis</i>
<b>Duna House Group részesedése</b>	100%	100%	50% Tőkekonzolidáción keresztül	100%
<b>Várható befejezés</b>	2018-ban befejezve	A lakások műszaki készre jelentése részlegesen megtörtént, teljeskörűen 2022. első felében várható	2020 április végével az építési fázis lezárásra került.	-
<b>Várható átadás és árbevétel realizálás</b>	Átadva 2018 - 2019	2021. végétől kezdődően	Folyamatban	2024 - 2025
<b>Lakások száma</b>	86	154	100	57
<b>Értékesített lakások %-a</b>	100%	53%	98%	0%

A Duna House Group ötödik, Budapest XIII. kerület, Zsinór utcai projektje 2018. július 2-án értékesítésre került a Társaságtól független befektetőknek.

A fenti táblázat szerinti fejlesztéseket a Kibocsátó egyes Leányvállalatai végzik, a Kibocsátó saját maga ingatlanfejlesztést nem végez. A Kibocsátó nem vállalt garanciát a Leányvállalatok által végzett ingatlanfejlesztések tekintetében.

## 5.2. A KIBOCSÁTÓ LEGFONTOSABB PIACAI ÉS VERSENYHELYZETE

A Duna House Group a közép-kelet-európai régió meghatározó lakóingatlan-, és hitelközvetítő cégcsoportja. Meghatározó piacai a magyar és lengyel lakóingatlan és hitelpiac, azon belül is a jelzáloghitelezési szegmens, így jelen összefoglaló e piacokat elemzi.

A Duna House Group véleménye szerint a lakóingatlan és hitelpiacok egymással összefüggő, alapvetően hosszú, évtizedes ciklusok által vezérelt piacok. Az általános gazdasági környezet, úgy mint GDP növekedés, munkanélküliség, infláció mellett életmódbeli és lokális tényezők, kormányzati ösztönzők is befolyásolják azokat. Emellett egyre inkább jellemző a régió lakóingatlan piacára a befektetői gondolkodású tulajdonosok jelenléte, így az utóbbi években az alternatív befektetési lehetőségek is jelentős hatással voltak egy-egy fokozottan befektetők által dominált területre.

A Cégcsoport piacai alapvetően a gazdasági ciklusokat követő piacok. A Duna House Group menedzsmentjének véleménye szerint ezzel ellentétes, az alapvető ciklust tompító hatású a Cégcsoport által végzett közvetítői tevékenység és a magánértékesítések közti arány változásának dinamikája: i) konjunktúra idején az ingatlanok eladói könnyebben találnak önállóan is vevőt, a vevők számára pedig a hitelfelvétel is egyszerűbben bonyolítható; ugyanakkor ii) nehéz piaci környezetben visszaesik a fizetőképes kereslet, az eladók erőteljesen támaszkodnak a nagy elérést biztosító közvetítőre, a vevőknek pedig támogatásra van szükségük, hogy eligazodjanak a szigorú banki feltételek között. Mindezek hatására a Duna House Group menedzsmentjének meggyőződése, hogy gyenge gazdasági környezetben magasabb piaci részesedést érhet el a közvetítői tevékenység, mint konjunktúra idején.

### 5.2.1. MAGYAR INGATLANPIAC

A pénzügyi válság 2008. szeptemberi kirobbanása drasztikusan visszavetette az ingatlanpiaci tranzakciókat az azt követő 5 évben. A válság első éveiben a Duna House Group a működése alapját adó üzletágakra kezdett el koncentrálni, így az által közvetített tranzakciók száma minimális stagnálást követően 2010-től már növekedni tudott és a piacot jelentősen meghaladva évi 5-20 százalékkal emelkedett 2013-ig. Piaci részesedése a 2008-as 3,1 százalékról 2013-ra 8,6 százalékra nőtt. A 2014-2018 között a lakáspiac jelentősen visszakorrigált, a Duna House Group piaci részesedése pedig fokozatosan 5,7%-ra mérséklődött, mely jelentősen meghaladja a 2008-as válság előtti 3,1%-os szintet. A lakóingatlanpiac 2019-ben, hat év után először negatív irányba fordult, a Duna House által értékesített ingatlanok számában 10 százalékos visszaesés volt tapasztalható. Az ingatlanpiaci tranzakciók 2019-es csökkenésében a magas ingatlanárak mellett fontos szerepet játszott a 2019. júniusában bevezetett a Magyar Állampapír Plusz (MÁP+), mely kedvező fix forint hozama miatt egyre több, korábban befektetési céllal vásárlót vont el a lakáspiacról.

13. táblázat Magyarországon megvalósult lakóingatlan tranzakciók száma 2008-2020

<i>ezer darab</i>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Magyar lakáspiaci tranzakciószám	154,1	91,1	90,3	87,7	86,0	88,7	113,8	134,1	146,3	153,8	163,7	157,0	127,8
DH Csoport által értékesített ingatlanok száma Magyarországon*	4,7	4,7	5,6	6,1	7,3	7,6	9,5	10,7	9,8	9,0	9,4	8,4	8,5
<i>Lakáspiaci növekedés</i>		-40,9%	-1,0%	-2,8%	-2,0%	3,2%	28,3%	17,9%	9,1%	5,1%	6,5%	-4,1%	-18,6%
<i>DH Csoport növekedése</i>		-0,5%	19,8%	7,8%	19,7%	4,8%	24,4%	12,6%	-8,4%	-7,4%	3,5%	-9,9%	0,3%
<i>DH Csoport piaci részesedése</i>	3,1%	5,2%	6,2%	6,9%	8,4%	8,6%	8,3%	8,0%	6,7%	5,9%	5,7%	5,4%	6,6%

\*A Duna House Group franchise partnerei által eladási megbízás keretein belül értékesített ingatlanok száma

\*\* *Becslés*

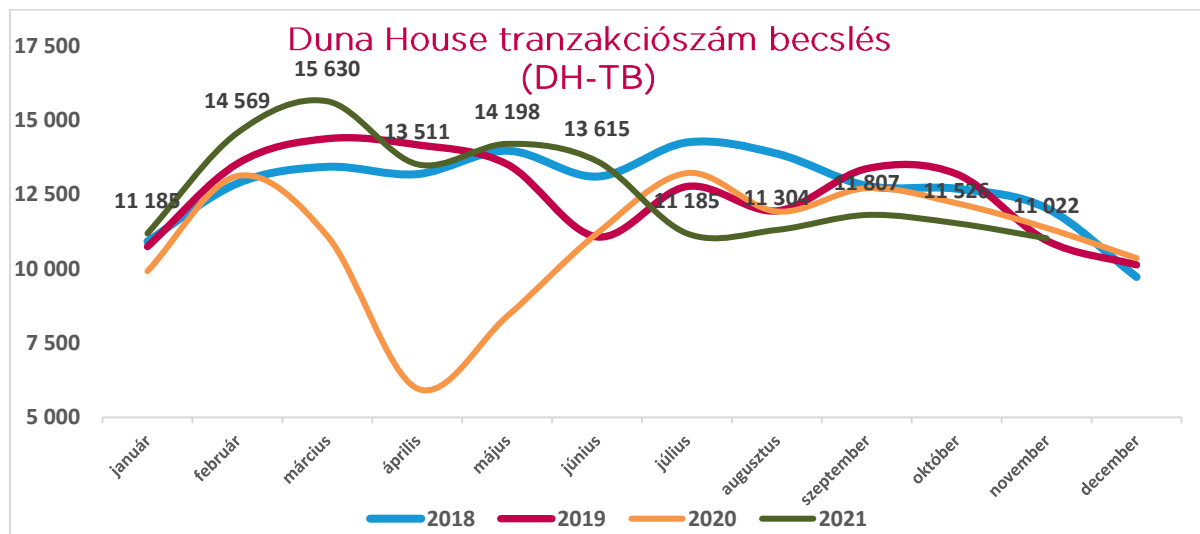
*Forrás: Lakáspiaci tranzakciószám 2008-2020: KSH; Duna House Group tranzakciószáma: nem-auditált belső kimutatások.*

Magyarországon a lakóingatlan piac a 2019. évi tranzakciós volumen szinteken kezdte a 2020. évet, majd a COVID-19 járvány kapcsán hozott kijárási korlátozások hatására drasztikusan visszaesett március utolsó két hetében, a hónap utolsó hetében 67%-os zuhanást produkálva év/év alapon. A

volumenek május végére zártak vissza a korábbi szintekre, összességében 128 ezer tranzakcióval zárta az évet a lakás piac. Emellett a Cégcsoport pici részesedése 6,6%-ra emelkedett.

2021-ben az elmúlt 10 évben nem látott volumenszinteken kezdte az évet az ingatlanpiac, amely a nyári hónapokat követően némileg alacsonyabb intenzitással, de az év egészét tekintve a 2019-es szinteken teljesít.

## 2. ábra: Duna House Group becslése a Magyarországon megvalósult havi lakóingatlan tranzakciók számáról



Forrás: Duna House tranzakciószám becslés, magyarországi lakóingatlan tranzakciók országos száma

A COVID\_19 járvány által egyik leginkább érintett ágazat a turizmus. Az elmaradó turisztikai bevételek negatívan érintik a rövidtávú lakáskiadással foglalkozó ingatlanbefektetői kört, amelynek negatív hatása lehet a lakásbefektetések hasznosításának számos területére és közvetetten a lakásárakra is.

Szabályozási szempontból a 2020-as év eddig legfontosabb változása a rövid távú, jellemzően pár napos lakáskiadások szabályozására irányuló 2020. évi XCVI. törvény 2020. július 14-ei elfogadása, melynek értelmében ezentúl az önkormányzatok rendeletben állapíthatják meg a magánzálláshelyeken és az egyéb szálláshelyeken az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát. Ingatlanpiaci szempontból ez a szigorítás a lakásárak és albérelti díjak mérséklődését, valamint a befektetési céllal vásárlók további kivonulását jelentheti a piacról.

A Duna House jelenleg az első számú ingatlanközvetítő hálózatnak számít Magyarországon mind az értékesítői hálózatot mind pedig a tranzakciószámokat tekintve, így a legjobban pozícionált arra, hogy egy esetlegesen gyengülő piacon a 2008-as válsághoz hasonlóan piaci részesedést szerezzen. A Cégcsoport versenytársai között szereplő irodahálózatok közül a legfontosabb az Otthon Centrum majd ezt követi az OTP Ingatlanpont és az Openhouse.

### 5.2.2. MAGYAR HITELPIAC

A 2008-as gazdasági válság a magyar lakóingatlanpiachoz képest jóval erőteljesebben hatott a hitelpiacra. A folyósított lakáshitelek összege 2008-ról két év alatt több, mint 70%-ot zuhant Magyarországon, majd stagnált 2013-ig. Ebben az időszakban a Duna House Group 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.

#### 14. táblázat Magyarországon folyósított lakáshitel volumenek 2008-2021. első félév

milliárd Ft	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020 H1	2021 H1
Lakáshitel folyósítás – piaci adatok	851,4	328,1	231,1	178,7	124,3	150,2	240,1	362,4	468,4	649,5	851,9	911,4	918,1	441,0	596,3
DH Csoport által közvetített lakáshitelek értéke	17,6	12,7	14,3	10,6	7,4	10,2	17,4	20,3	27,7	38,8	53,0	58,8	66,7	30,9	38,6
Lakáshitelpiaci növekedés		-61,5%	-29,6%	-22,7%	-30,4%	20,8%	59,8%	50,9%	29,2%	38,7%	31,2%	7,0%	0,7%		35,2%
DH Csoport növekedése		-27,8%	12,5%	-26,1%	-30,4%	38,2%	71,6%	16,2%	36,7%	40,2%	36,7%	10,9%	13,3%		25,0%
DH Csoport piaci részesedése	2,1%	3,9%	6,2%	5,9%	5,9%	6,8%	7,3%	5,6%	5,9%	6,0%	6,2%	6,5%	7,3%	7,0%	6,5%



*Forrás: Lakáshitel folyósítás: MNB; Duna House Group által közvetített lakáshitelek: nem-auditált belső kimutatások.*

A közvetített hitelvolumenek értéke 2014 óta évről évre dinamikusan nő. 2020-ra a közvetített lakáshitelek értéke Magyarországon elérte a 918 milliárd Ft-ot. 2019. július 1-től kibővítésre került a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK), így a támogatás már használt lakások vásárlásakor is igénybe vehető és bevezetésre került a támogatás egy új, speciális fajtája, a falusi CSOK. Szintén 2019. július 1-től került bevezetésre új termékként a magyar hitelpiacon a Babaváro hitel. 2020. évben a COVID-19 járvány ellenére enyhén növekedett a hitelfolyósítás, majd 2021-ben újra növekedésnek indult, első félévben év / év alapon 35,2%-kal bővülve.

A Duna House Group által Magyarországon közvetítettek hitelek értéke 2009. év óta minden évben legalább 10%-kal növekedett, 2015. és 2020. között 5,6%-ról 7,3%-ra tudta növelni piaci részesedését a Cégcsoport. A lakástakarékpénztári termékek állami támogatásának 2018. október 17-i megszűnése következtében kieső termékek helyett a Duna House Group 2019. július 1-től új lehetőségként Babaváro hitelek közvetítésével bővítette portfólióját.

### 15. táblázat Magyarországon folyósított lakáshitel volumenek 2019-2021, havi adatok

milliárd Ft	Jan	Febr	Márc	Ápr	Máj	Jún	Júl	Aug	Szept	Okt	Nov	Dec
Folyósított lakáshitel volumen 2019	63,1	62,8	77,5	84,4	86,1	82,4	77,9	68,6	75,4	81,3	74,3	77,6
Folyósított lakáshitel volumen 2020	79,5	74,7	85,4	71,9	61,9	67,6	79,6	70,2	91,4	81,2	82,7	72,1
Folyósított lakáshitel volumen 2021	58,8	68,7	104,7	107,6	120,2	136,4	132,5	117,8				
Éves változás	-26%	-8%	23%	50%	94%	102%	66%	68%	-100%	-100%	-100%	-100%
DH piaci részesedés 2019	5,7%	5,3%	6,1%	5,9%	6,0%	6,5%	6,3%	6,5%	7,3%	7,2%	6,6%	7,9%
DH piaci részesedés 2020	6,2%	6,3%	6,9%	7,2%	8,9%	6,8%	6,3%	8,5%	7,2%	7,8%	7,4%	8,0%
DH piaci részesedés 2021	7,7%	6,9%	6,6%	5,9%	5,9%	6,6%	5,9%	6,8%				

*Forrás: Lakáshitel folyósítás: MNB; DH piaci részesedés: nem-auditált belső kimutatások*

A Duna House jelenleg az első számú hitelközvetítőnek számít Magyarországon árbevétel tekintve. Főbb versenytársai közé tartozik az Otthon Centrum, a Financial Expert és a C&I Hitelnet. A hitelközvetítői tevékenység szorosan összefügg az ingatlanközvetítéssel, jelentős, de nem kizárólagos lead forrást jelentenek egymás számára. A Duna House Group menedzsmentjének véleménye szerint a versenyhelyzetet egyértelműen meghatározza az ingatlanközvetítésben való vezető szerepe.

### 5.2.3. LENGYEL INGATLANPIAC

A lengyelországi ingatlanpiacon a magyarhoz eltérően jelentős az újjépítésű szegmens szerepe. Az újjépítésű lakóingatlan piac 2018. évben közel 21%-kal bővült, az átadott új lakóingatlanok száma 81 ezerre emelkedett. A munkaerő költségek növekedése következtében az ország egyes részein lassulás következett be 2019-ben. A másodpiac ezzel szemben 5-12%-kal bővült az elmúlt években. A 2020-as év lengyel ingatlan- és azon belül lakóingatlan piac alakulásáról jelenleg még nem áll rendelkezésre nyilvános, objektív adat, ugyanakkor a Cégcsoport tapasztalatai szerint a magyar piachoz hasonló dinamika jellemezte 2020-2021. évben.

A cégcsoport 2016-ban akvizíció során lépett be a lengyel ingatlanpiacra. A felvásárlás után 1-2 évben a fókusz a teljes lengyel csapat újjáépítésére és az új támogatási funkciók kiépítésére helyeződött, így ebben az időszakban csökkent a Cégcsoport által közvetített lakások száma és így a piaci részesedés. A reform intézkedések hatására 2019-ben már 15%-os növekedés volt tapasztalható éves szinten a Duna House Group által közvetített ingatlanok számában, 2020-ban pedig a COVID-19 hatására mindössze 6%-kal.

Lengyelországban erős organikus növekedési fázisban érte a Cégcsoportot a COVID-19, így bár a megszorítások pár nappal hamarabb kezdődtek, mint Magyarországon, a volumenek mégis kisebb mértékben csökkentek év/év összehasonlításban. A Cégcsoport franchise hálózatának jutalékbevétele 16%-kal csökkent az év második negyedévében, míg a saját irodák jutalékvolumene 20%-kal esett. Lengyelország esetében is május utolsó hetére visszatértek a tranzakciószámok a 2019. évi szintre.

**16. táblázat Lengyelországban megvalósult lakóingatlan tranzakciók száma 2016-2020**

<i>darab</i>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Lengyel újjépítésű tranzakciószám	63.595	67.223	81.221	79.763	n/a
Lengyel másodpiaci tranzakciószám	100.719	112.848	122.382	128.973	n/a
<b>Összes lengyel tranzakció</b>	<b>164.314</b>	<b>180.071</b>	<b>203.603</b>	<b>208.736</b>	<b>n/a</b>
<b>DH Csoport által értékesített ingatlanok száma Lengyelországban*</b>	<b>3.092</b>	<b>2.496</b>	<b>2.176</b>	<b>2.504</b>	<b>2.648</b>
<i>Lakáspiace növekedés</i>		12,0%	8,4%	n/a	n/a
<i>DH Csoport növekedése</i>		-19,3%	-12,8%	15,1%	5,8%
<i>DH Csoport piaci részesedése</i>	1,9%	1,4%	1,1%	1,2%	n/a

*Forrás: Lakáspiace tranzakciószám: Central Statistics Office of Poland; Duna House Group tranzakciószáma: nem-auditált belső kimutatások.*

Lengyelországban mind irodaszámot, mind pedig értékesítői hálózatot tekintve első helyen szerepel a Duna House Cégcsoport. Jelentősebb versenytársai a WGN, Home Broker, Freedom és Pólnoc Nieruchomości.



#### 5.2.4. LENGYEL HITELPIAC

Magyarországhoz hasonlóan Lengyelországban is a hitelpiac folyamatos bővülése figyelhető meg az elmúlt években. 2015 és 2019 között évi átlag 16,6%-kal bővült a piac, 2021. első félévében pedig bepótolta a 2020. évben elmaradt növekedést. A Cégcsoport bővülése azonban még ennél is dinamikusabb pályát járt be köszönhetően a Gold Finance Sp.z.o.o 2018. novemberi és Alex T. Group 2020. januári akvizíciójának. A Duna House Group piaci részesedése a 2016. évi csekély 0,7%-ról öt év alatt 4,1%-ra erősödött, minden évben jelentősen felülmúlva a piac dinamikáját.

**17. táblázat Lengyelországban folyósított lakáshitel volumenek 2016-2021. első félév**

	2016	2017	2018	2019	2020	2020 H1	2021 H1
Lengyel lakáshitel folyósítás – piaci adatok, milliárd PLN	39,5	44,6	53,8	62,6	60,7	30,1	40,1
DH Csoport által közvetített hitelek értéke Lengyelországban, millió PLN	264,5	341,9	584,3	1.486,5	2.296,8	1.172,9	1.641,0
<i>Lakáshitelpiaci növekedés</i>		12,8%	20,8%	16,4%	-3,1%		33,2%
<i>DH Csoport növekedése</i>		29,3%	70,9%	154,4%	54,5%		39,9%
<i>DH Csoport piaci részesedése</i>	0,7%	0,8%	1,1%	2,4%	3,8%		4,1%

*Forrás: Piaci adatok: Polish Banks Association; Duna House Group által közvetített lakáshitelek: nem-auditált belső kimutatások.*

A Cégcsoport jelenleg Lengyelország legnagyobb független, nem banki vagy biztosítói háttérű hitelközvetítője. A teljes jelzálog hitelpiacot tekintve pedig az 5. helyen szerepel. A Duna House Group függetlensége révén a leghitelesebben tudja képviselni a többes ügynöki szerepet a lengyel piacon.

#### 5.3. A TÁRSASÁG MEGLÉVŐ ÉS FOLYAMATBAN LÉVŐ BERUHÁZÁSAI

A Kibocsátó valamennyi beruházása és befektetése bemutatásra került a 4. és 5. fejezetben.

## 6. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

A jelen Információs Összeállítás jelen fejezetében lévő kiemelt pénzügyi információkat a jelen Információs Összeállítás 17. fejezete szerint hivatkozással beépített pénzügyi beszámolókkal és az azokhoz fűzött megjegyzésekkel, valamint a jelen Információs Összeállítás 2. „Kockázati tényezők” című fejezetében bemutatott kockázati tényezőkkel együtt ajánlott figyelembe venni. A jelen fejezet együtt értelmezendő továbbá a jelen Információs Összeállítás 5. „A Társaság üzleti tevékenységének áttekintése” című fejezetében foglalt információkkal.

A Kibocsátó IFRS szerinti auditált, konszolidált 2020. éves és IFRS szerinti nem auditált, konszolidált 2021. féléves jelentésének kiemelt pénzügyi információi az alábbiak. A Kibocsátó könyvvizsgálója korlátozás nélküli véleménnyel látta el a Kibocsátó 2020. évi konszolidált pénzügyi beszámolóját.

### 6.1. EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás adatok ezer Ft-ban	2019.12.31	2020.12.31	2020.06.30	2021.06.30	Változás	Változás
	Auditált	Auditált	Nem auditált	Nem auditált	HUF	%
Értékesítés nettó árbevétele	7 891 743	9 067 335	4 351 268	5 911 155	1 559 887	35,85%
Egyéb működési bevétel	219 960	133 018	60 519	216 664	156 145	258,01%
Disposal Group eladásából származó eredmény	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Bevételek összesen</b>	<b>8 111 703</b>	<b>9 200 353</b>	<b>4 411 787</b>	<b>6 127 819</b>	<b>1 716 032</b>	<b>38,90%</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	(1 631 112)	(1 574 750)	(685 916)	(630 454)	55 462	-8,09%
Anyagköltségek	128 560	324 784	116 753	134 309	17 556	15,04%
Eladott áruk és szolgáltatások	1 325 067	2 269 289	1 042 356	1 057 290	14 934	1,43%
Igénybevett szolgáltatások	5 646 369	5 532 375	2 748 814	3 756 501	1 007 688	36,66%
Személyi jellegű ráfordítások	812 517	817 970	378 555	403 448	24 893	6,58%
Értékcsökkenés és amortizáció	90 483	97 770	53 214	80 007	26 793	50,35%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	127 594	139 256	66 110	63 933	(2 177)	-3,29%
Egyéb működési ráfordítások	214 021	272 856	102 897	462 120	359 224	349,11%
<b>Működési költségek</b>	<b>6 713 498</b>	<b>7 879 549</b>	<b>3 822 783</b>	<b>5 327 154</b>	<b>1 504 372</b>	<b>39,35%</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 398 205</b>	<b>1 320 804</b>	<b>589 004</b>	<b>800 665</b>	<b>211 660</b>	<b>35,94%</b>
Pénzügyi bevételek	63 497	154 094	70 974	26 899	(44 075)	-62,10%
Pénzügyi ráfordítások	(144 161)	(160 147)	(56 881)	(183 649)	(126 768)	222,87%
Tőke módszerrel értékelt részesedés	(51 543)	310 478	(24 168)	40 671	64 840	-268,28%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 265 998</b>	<b>1 625 229</b>	<b>578 929</b>	<b>684 586</b>	<b>105 657</b>	<b>18,25%</b>
Jövedelemadók	193 102	279 226	109 126	124 913	15 787	14,47%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 072 896</b>	<b>1 346 003</b>	<b>469 804</b>	<b>559 673</b>	<b>89 869</b>	<b>19,13%</b>

Forrás: A Kibocsátó IFRS szerinti auditált, konszolidált 2020. éves és IFRS szerinti nem auditált, konszolidált 2021. féléves jelentései

A Cégcsoport konszolidált bevételei összesen 9,2 milliárd Ft-ot tettek ki 2020-ban, működési eredménye pedig 1,3 milliárd Ft volt. A működési eredményben bekövetkezett csökkenést az összehasonlító időszakhoz képest a következők magyarázzák:

- Az Alex T. Great társaság 2020. év eleji felvásárlásának és a COVID-19 járványnak a hatására megváltozott a Cégcsoport bevételi szerkezete: i) 55,6%-ról 66,7%-ra nőtt az árbevételen belül az alacsonyabb marginnal rendelkező pénzügyi közvetítői szegmens súlya és ii) csökkent az ingatlanközvetítői franchise és saját iroda szegmensek részaránya.
- A Cégcsoport ingatlanfejlesztési tevékenységének üzemi eredménye a 2019. évi 49 millió Ft-ról -107 millió forint veszteségre csökkent.
- A befektetési célú ingatlanportfóliót piaci értéken tartja nyilván a Cégcsoport. A portfólió felértékelődésén realizált nyereség 2020. évben 121 millió Ft-ról 31 millió Ft-ra mérséklődött.

A Cégcsoport konszolidált bevételei összesen 6,1 milliárd Ft-ot tettek ki 2021. első félévében, működési eredménye pedig 601 millió Ft volt. A működési eredményben bekövetkezett jelentős növekedést az összehasonlító időszakhoz képest a következők magyarázzák:

- A Cégcsoport minden szegmense jelentős növekedést ért el 2021. első félévében: ingatlanközvetítő franchise szegmense 39%-kal, saját irodás ingatlanközvetítő 78%-kal, pénzügyi közvetítő szegmense 31%-kal növelte árbevételét.

A saját termelésű készletek állományváltozása az ingatlanfejlesztési projektek kivitelezés költségeinek aktivált értékének és az értékesített lakások bekerülési értékének nettó egyenlegét mutatja. A Cégcsoport készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatok egy részét.

IFRS 16 standardnak megfelelően eszközhasználati jog értékcsökkenés került rögzítésre

A Társaság tökemódszerrel értékeli az 50%-os tulajdonában álló, lakóingatlan-fejlesztési tevékenységet végző Hunor Kft-beli részesedését. A projekt átadási szakaszban volt 2020-2021. években, így számviteli nyereséget termelt.

## 6.2. MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok ezer Ft-ban	2019.12.31 Auditált	2020.12.31 Auditált	2021.06.30 Nem auditált	Változás HUF	Változás %
<b>ESZKÖZÖK</b>					
<b>Éven túli eszközök</b>					
Immateriális eszközök	43 826	16 455	315 716	299 261	1818,66%
Eszközhasználati jog	292 657	267 132	201 791	(65 341)	-24,46%
Befektetési célú ingatlanok	1 836 000	1 868 721	1 837 200	(31 521)	-1,69%
Ingatlanok	450 139	424 103	411 322	(12 781)	-3,01%
Gépek és berendezések	249 573	316 122	25 343	(290 779)	-91,98%
Goodwill	1 359 972	1 701 769	1 683 715	(18 054)	-1,06%
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	117 189	427 667	98 338	(329 329)	-77,01%
Pénzügyi eszközök	85 821	72 706	102 338	29 632	40,76%
Halasztott adókövetelések	218 605	174 248	228 907	54 659	31,37%
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>4 653 782</b>	<b>5 268 923</b>	<b>4 904 670</b>	<b>(364 253)</b>	<b>-7,83%</b>
<b>Forgóeszközök</b>					
Készletek	5 508 399	7 118 850	7 545 575	426 725	5,99%
Vevőkövetelések	849 269	887 556	1 251 690	364 134	41,03%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	126 093	120 484	426 709	306 225	254,16%
Egyéb követelések	998 106	1 083 514	1 140 435	56 921	5,25%
Tényleges jövedelemadó követelések	143 868	39 465	91 315	51 850	131,38%
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 627 726	6 169 525	4 864 419	(1 305 106)	-21,15%
Elkülönített pénzeszköz	897 947	732 626	779 536	46 910	6,40%
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>10 151 408</b>	<b>16 152 020</b>	<b>16 099 678</b>	<b>(52 342)</b>	<b>-0,52%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>14 805 190</b>	<b>21 420 943</b>	<b>21 004 348</b>	<b>(416 595)</b>	<b>-2,81%</b>

*Forrás: A Kibocsátó IFRS szerinti auditált, konszolidált 2020. éves és IFRS szerinti nem auditált, konszolidált 2021. féléves jelentései*

Éven túli eszközök 2020. évi növekedését az Alex T. Great 2020. évi akvizícióján keletkezett goodwill és a Kibocsátó közös vezetésű vállalkozása által megtermelt éves eredmény magyarázza. A 2021. első félévi csökkenés meghatározóan a társult vállalkozás által elhatározott, de ki nem fizetett osztalékfizetés okozta, amely így a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések értékét növelte..

A forgóeszközök növekedését egyrészt a projektcégekben megvalósítás alatt lévő ingatlanok készletértékének folyamatos növekedése, másrészt a 2020. évi kötvénykibocsátás miatt megnövekedett pénzeszköz állomány magyarázza. Az elkülönített pénzeszköz felhasználására korlátozásokkal kerülhet sor. A Cégcsoport vevőköveteléseinek 2021. első félévi növekedését az árbevétel növekedése okozza, míg pénzeszköz egyenlege a kifizetett osztalékok következtében csökkent.

<b>Konszolidált mérleg</b> adatok ezer Ft-ban	<b>2019.12.31</b> <b>Auditált</b>	<b>2020.12.31</b> <b>Auditált</b>	<b>2021.06.30</b> <b>Nem auditált</b>	<b>Változás</b> <b>HUF</b>	<b>Változás</b> <b>%</b>
<b>FORRÁSOK</b>					
<b>Saját tőke</b>					
Jegyzett tőke	171 989	171 989	171 989	0	0,00%
Visszavásárolt saját részvény	(176 915)	(193 614)	(202 697)	(9 083)	4,69%
Tőketartalék	1 499 705	1 526 164	1 528 085	1 921	0,13%
Átváltási tartalék	70 762	54 123	40 563	(13 560)	-25,05%
Eredménytartalék	4 045 277	5 328 327	4 497 209	(831 118)	-15,60%
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>5 610 818</b>	<b>6 886 989</b>	<b>6 035 149</b>	<b>(851 840)</b>	<b>-12,37%</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	(62 802)	(70 615)	(78 264)	(7 649)	10,83%
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>5 548 016</b>	<b>6 816 374</b>	<b>5 956 885</b>	<b>(859 489)</b>	<b>-12,61%</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>					
Hosszú lejáratú hitelek	6 049 325	0	0	0	-
Céltartalékok várható kötelezettségekre	0	0	0	0	-
Halasztott adó kötelezettségek	169 863	186 162	199 289	13 127	7,05%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	-
Tartozások kötvényki bocsátásból	0	6 944 849	7 025 492	80 643	1,16%
Lízingkötelezettségek	174 739	159 889	129 059	(30 830)	-19,28%
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>6 393 927</b>	<b>7 290 900</b>	<b>7 353 840</b>	<b>62 940</b>	<b>0,86%</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>					
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	331 485	4 729 908	4 805 867	75 959	1,61%
Szállítói kötelezettségek	789 872	858 967	1 188 844	329 877	38,40%
Kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	29 853	22 042	52 655	30 613	138,89%
Egyéb kötelezettségek	1 608 437	1 563 368	1 507 169	(56 199)	-3,59%
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	0	122 966	86 729	(36 237)	-29,47%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	103 600	16 418	52 359	35 941	218,91%
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>2 863 247</b>	<b>7 313 669</b>	<b>7 693 623</b>	<b>379 954</b>	<b>5,20%</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>14 805 190</b>	<b>21 420 943</b>	<b>21 004 348</b>	<b>(416 595)</b>	<b>-1,94%</b>

*Forrás: A Kibocsátó IFRS szerinti auditált, konszolidált 2020. éves és IFRS szerinti nem auditált, konszolidált 2021. féléves jelentései*

A saját tőke állományban bekövetkezett csökkenés a két részletben összesen 1 388 millió Ft elhatározott osztalékhoz és a tárgyévi eredményhez köthető.

A Társaság 2020. szeptember 2. napján „Duna House NKP Kötvény 2030/I” elnevezéssel összesen 6,6 milliárd Ft össznévértékben kötvényt bocsátott ki. A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 104,6955%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 3%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2,3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6.9 milliárd Ft volt.

A Cégcsoport szállítói kötelezettségei az árbevétellel arányosan változtak.

Az IFRS 16 standardnak megfelelően lízingkötelezettség került kimutatásra.

### 6.3. CASH-FLOW

Konzolidált Cash Flow kimutatás adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve	2020.06.30 Nem auditált	2021.06.30 Nem auditált
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	469 804	559 673
<i>Korrekciók:</i>		
Pénzügyi eredmény	(14 093)	156 750
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés	119 324	143 940
Halasztott adó	(1 338)	(41 530)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(10 300)	(23 655)
Részvényprogram	9 685	1 921
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	24 168	(40 671)
Értékelési tartalék és ellenőrzésre nem jogosító részesedés változása	(26 519)	(21 209)
Adófizetési kötelezettség	106 558	129 713
<u>Működő tőke változásai</u>		
Készletek változása	(682 253)	(426 725)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	107 683	(727 658)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(58 480)	(46 531)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	48 861	345 991
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	(82 505)	(260 344)
Passzív időbeli elhatárolások változása	147	90 854
Fizetett jövedelemadó	(166 043)	(68 568)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(155 300)</b>	<b>(228 050)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(46 643)	(76 309)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	83 000	55 776
Egyéb befektetett eszközök beszerzése	0	(29 633)
Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék	0	370 000
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök)	(339 800)	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(303 443)</b>	<b>319 835</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	1 173 811	75 959
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	(10 894)	(9 084)
Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	(48 263)	(29 423)
Osztalék fizetése	(38 640)	(1 358 237)
Kötvénykibocsátás	0	(1 000)
Kapott / (fizetett) kamat	(44 013)	(1 055)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>1 032 001</b>	<b>(1 322 840)</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	573 259	(1 231 055)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1 627 726	6 169 525
Árfolyam különbözet pénzeszközökön	58 106	(74 052)
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>2 259 090</b>	<b>4 864 418</b>

*Forrás: A Kibocsátó IFRS szerinti nem auditált, konszolidált 2021. féléves jelentése*

A Csoport működési cash flowja -228 millió Ft-ot tett ki 2021. első félévében, amiben jelentős összeget képvisel a folyamatban lévő MyCity projektek miatti működő tőke (készletállomány-)korrekció (427 millió Ft), valamint a Forest Hill projekten végrehajtott áremelés miatt elálló vevőknek visszafizetett, egyéb rövid lejáratú kötelezettségeken kimutatott foglалó (148 millió Ft). A vevő-, és kapcsolt követeléseket növelte, működési cash flow-t csökkentette a Társaság közös vezetésű leányvállalata által elhatározott, de ki nem fizetett osztalék (370 millió Ft). A vevőkövetelések mintegy 350 millió Ft-tal emelkedtek fordulónapon a hitelközvetítési tevékenység és a pénzintézetektől származó bevételek jelentős növekedése miatt.

A Társaság összesen 1 358 millió Ft osztalékot fizetett ki a félév során, két részletben.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 4 864 millió Ft. Ezen összegen felül további 780 millió forint felhasználása korlátozásokkal lehetséges.

#### 6.4. A KIBOCSÁTÓ MŰKÖDŐ TŐKÉJE

MŰKÖDŐ TŐKE adatok ezer Ft-ban	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30	Változás	Változás
	Auditált	Auditált	Nem auditált	HUF	%
Forgóeszközök összesen	10 151 408	16 152 020	16 099 678	(52 342)	-0,32%
(-) Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	2 863 247	7 313 669	7 693 623	379 954	5,20%
<b>(=) NETTÓ FORGÓTŐKE</b>	<b>7 288 161</b>	<b>8 838 351</b>	<b>8 406 056</b>	<b>327 612</b>	<b>3,71%</b>

*Forrás: A Kibocsátó IFRS szerinti auditált, konszolidált 2020. éves és IFRS szerinti nem auditált, konszolidált 2021. féléves jelentései*

A Kibocsátó működő tőkéje elegendő jelenlegi szükségleteire.

#### 6.5. TŐKEFORRÁSOK BEMUTATÁSA MIND RÖVID, MIND HOSSZÚ TÁVON (SAJÁT TŐKE, HITELEK MÉRTÉKE, LEJÁRATA, FAJTÁJA, EU-S ÉS ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK)

A Duna House Group erős tőkeszerkezettel rendelkezik, tőkeforrásai saját tőkéből, NKP kötvényből és a MyCity projektcége által felvett projekthitelből állnak. A projekthitel teljes egészében a Pusztakúti 12 Kft. által megvalósítás alatt álló Forest Hill lakóparkhoz kapcsolódik.

adatok ezer Ft-ban	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30
	Auditált	Auditált	Nem auditált
Saját tőke	5 548 016	6 816 374	5 956 885
Bankhitelek	6 380 810	4 729 908	4 805 867
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	6 944 849	7 025 492
<b>Tőkeforrások</b>	<b>11 928 826</b>	<b>18 491 131</b>	<b>17 788 245</b>
Szállítói kötelezettségek	789 872	858 967	1 188 844
Egyéb források	2 086 492	2 070 845	2 027 259
<b>Mérlegfőösszeg</b>	<b>14 805 190</b>	<b>21 420 943</b>	<b>21 004 348</b>

*Forrás: A Kibocsátó IFRS szerinti auditált, konszolidált 2020. éves és IFRS szerinti nem auditált, konszolidált 2021. féléves jelentései*

Hitel adatok (ezer Ft)	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30	Felvétel	Lejárat
Forest Hill projekt hitel, Takarekbank	4 142 359	4 729 908	4 805 867	2017.07.27	2021.01.31
Vállalati hitel, Raiffeisen	2 238 451	0	0	2019.07.02	2027.07.02
Duna House NKP Kötvény 2030/I	0	6 944 849	7 025 492	2020.09.02	2030.09.02
<b>Bankhitelek összesen</b>	<b>6 380 810</b>	<b>11 674 757</b>	<b>11 831 359</b>		

*Forrás: A Kibocsátó IFRS szerinti auditált, konszolidált 2020. éves és IFRS szerinti nem auditált, konszolidált 2021. féléves jelentései*

### Forest Hill projekt hitel, MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt

A Pusztakúti 12. Kft. 2017. július 19-én a Forest Hill lakópark aktuális ütemének kivitelezésével összefüggésben éven túli kölcsönszerződést kötött a Takarekbank Zrt.-vel mindösszesen 4.000.000 eFt értékben, melyet több alkalommal 5.420.000 eFt-ra emeltek a felek. A hitelkeretből lehívott összegek törlesztése szerződés szerint egyösszegben a futamidő végén, 2021. január 31-én esedékes, ugyanakkor a COVID-19 járvány kapcsán hozott, többször meghosszabbított hitelmoratórium hatálya alá esik, így a törlesztés várhatóan leghamarabb 2022. szeptemberben lesz esedékes.

### Duna House NKP Kötvény 2030/I

A Társaság 2020. szeptember 2. napján „Duna House NKP Kötvény 2030/I” elnevezéssel összesen 6,6 milliárd Ft össznévértékben kötvényt bocsátott ki. A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 104,6955%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 3%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2.3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6.9 milliárd Ft. A kibocsátásból a Társaság refinanszírozza a nem projektfinanszírozás célú hiteleit, valamint további akvizíciókat tervez. A Társaság 2020. szeptember 15-én előtörlesztette leányvállalata, az Alex T. Great Sp. z. o.o bankhitelét, valamint 2020. október 2-i előtörlesztés céljából óvadéki számlára helyezte a Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőke- és kamattartozás teljes összegét.

A Társaság tárgyévben a kibocsátott kötvényekre 20.534 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak).

Duna House NKP Kötvény 2030/I. kamat és tőkefizetése a következő:

	Kamatfizetés	Tőketörlesztés	Összes Cash Flow
2021	-198.000	0	-198.000
2022	-198.000	0	-198.000
2023	-198.000	0	-198.000
2024	-198.000	0	-198.000
2025	-198.000	0	-198.000
2026	-198.000	-1.320.000	-1.518.000
2027	-158.400	-1.320.000	-1.478.400
2028	-118.800	-1.320.000	-1.438.800
2029	-79.200	-1.320.000	-1.399.200
2030	-39.600	-1.320.000	-1.359.600
<b>Összesen</b>	<b>-1.584.000</b>	<b>-6.600.000</b>	<b>-8.184.000</b>

### Kapott támogatások

A Csoport 2020-ban összesen 25,7 millió Ft feltételhez kötött támogatást kapott a Lengyel Fejlesztési Alaptól a COVID-19 járvány következtében. A fenntartási feltételek 2021. harmadik negyedévében teljesültek. A Cégcsoport Magyarországon nem igényelt támogatást a COVID-19 kapcsán felállított állami programokból.



## 7. A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

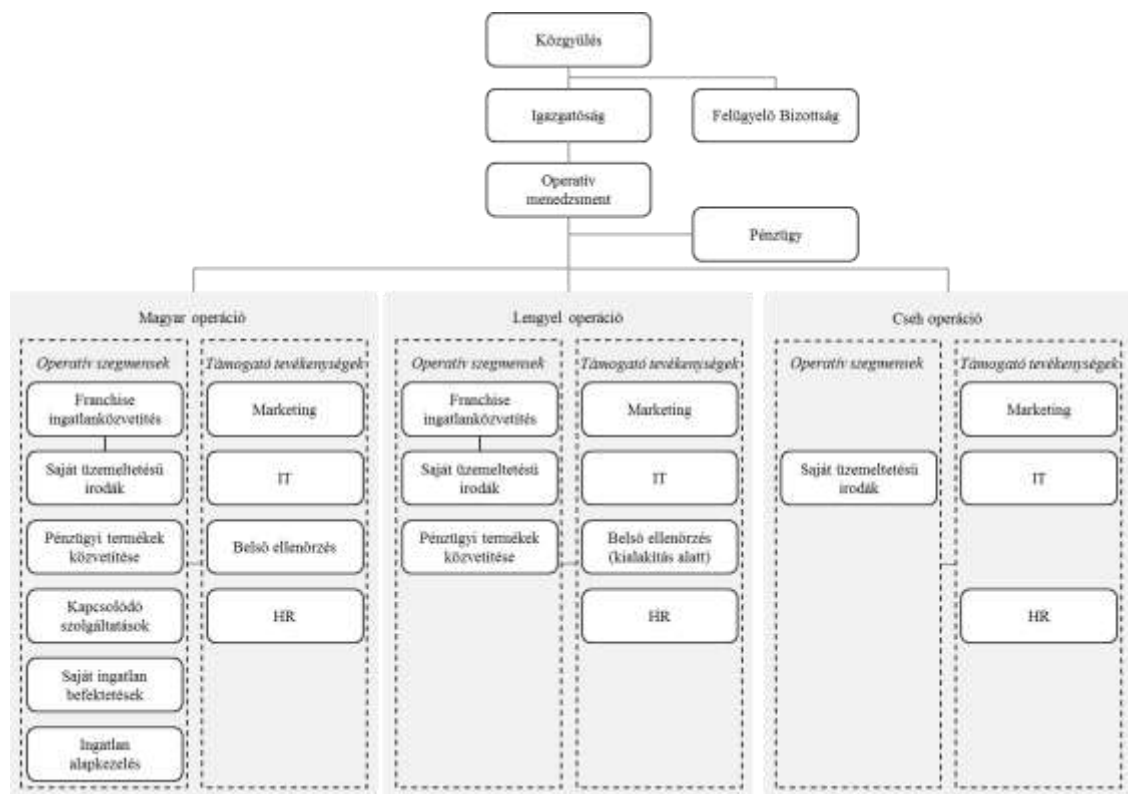
### 7.1. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

A Társaság bemutatására a 4. és 5. pontokban került sor.

### 7.2. A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉSÉNEK BEMUTATÁSA

A Cégcsoport szervezeti felépítését az alábbi ábra mutatja.

#### 3. ábra: A Cégcsoport szervezeti felépítése



*Forrás: A Társaság kimutatásai*

### 7.3. A LEÁNYVÁLLALATOK BEMUTATÁSA

A Társaság a Duna House Group tagja és a Duna House Groupon belül holding funkciót tölt be. Mint holdingvállalat, az alábbi vállalkozásokban rendelkezik közvetlen tulajdonosi részesedéssel:

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	A Társaság részesedése
Duna House Franchise Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-727540)	Duna House franchise hálózat működtetése	Magyarország	100%
Smart Ingatlan Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-192756)	Smart Ingatlan franchise hálózat működtetése	Magyarország	100%
Reif 2000 Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-715230)	Duna House saját iroda üzemeltetés	Magyarország	100%
DH Projekt Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-681910)	Banki ingatlanok közvetítése, újjépítésű ingatlanberuházásokhoz kapcsolódó teljes körű értékesítési tanácsadás	Magyarország	100%
Superior Real Estate Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-727540)	Smart Ingatlan saját iroda üzemeltetés	Magyarország	100%

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	A Társaság részesedése
01-09-973725) Akadémia Plusz 2.0 Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-322887)	Oktatási tevékenység	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	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%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-279734)	Cégszinten belüli szolgáltatóközpont	Magyarország	100%
Metrohouse Franchise S.A. (nyilvántartási száma: KRS 0000515139), lengyel társaság	Metrohouse lengyelországi ingatlan franchise hálózat működtetése	Lengyelország	100%
Duna House Franchise s.r.o. (nyilvántartási száma: C 168749), cseh társaság	üzleti tevékenységet nem végez, holdingfunkciót tölt be	Csehország	80%
MyCity Residential Development Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-984485)	saját tulajdonú ingatlanok fejlesztése	Magyarország	100%

*Forrás: A Társaság kimutatásai*

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

- Gold Finance Sp. z o.o. (nyilvántartási száma: KRS 0000290556), amelynek elsődleges feladata pénzügyi termékek közvetítése, és amelybe 2020. május 4-ével beolvadt a Alex T. Great Sp. z o.o
- Metrohouse S.A (nyilvántartási száma: KRS 0000242987), amely saját iroda üzemeltetést végez.

A Metrohouse Franchise S.A. a Primse.com Sp. z o.o. (nyilvántartási száma: 0000904979) 90%-os tulajdonosa. A társaság ingatlanfejlesztők számára nyújt értékesítési szolgáltatást.

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

A MyCity Residential Development Kft. az alábbi cégek egyszemélyes tulajdonosa:

- Pusztakúti 12. Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276819), amely lakóingatlan-fejlesztési tevékenységet végez, valamint
- Reviczky 6-10. Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276817), amely 2019-ben lakóingatlan-fejlesztési tevékenységet végzett, majd 2020. év elejétől generálkivitelezője a Pusztakúti 12. Kft. által fejlesztett Forest Hill projektnek.

A MyCity Residential Development Kft. a Hunor utca 24 Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-276368) ingatlanfejlesztő projekt cégben 50%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik.

A Pusztakúti 12. Kft. továbbá a lakóingatlan-fejlesztési tevékenységet végző MyCity Panoráma Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-382441), egyszemélyes tulajdonosa.

#### **7.4. STRATÉGIAI ÉS/VAGY ÉRDEKVÉDELMI SZÖVETSÉGEK RÖVID BEMUTATÁSA, AHOL A KIBOCSÁTÓ TAGSÁGGAL RENDELKEZIK**

A Kibocsátó nem rendelkezik stratégiai és/vagy érdekvédelmi szövetségekben tagsággal.

## 8. TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS

### 8.1. IGAZGATÓSÁG

Név	Beosztás	Igazgatósági tagság kezdete	Igazgatósági tagság megszűnése
Doron Dymshiz	Igazgatóság elnöke	2015/03/31	határozatlan
Gay Dymshiz	Igazgatóság tagja	2015/03/31	határozatlan
Máté Ferenc László	Igazgatóság tagja	2015/03/31	2022/05/31
dr. Nagy Jenő	Igazgatóság tagja	2018/04/20	2022/05/31
Schilling Dániel	Igazgatóság tagja	2019/04/18	2022/05/31

Az Igazgatóság tagjait a 8.6. fejezet mutatja be.

### 8.2. FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

Név	Beosztás	Felügyelőbizottsági tagság kezdete	Felügyelőbizottsági tagság megszűnése
Sándorfi Balázs	Felügyelőbizottság elnöke	2015/10/28	2022/05/31
Redling Károly	Felügyelőbizottság tagja	2015/10/28	2022/05/31
Dr. Martin Hajdu György	Felügyelőbizottság tagja	2015/10/28	2022/05/31

A Felügyelőbizottság tagjait a 8.6. fejezet mutatja be.

### 8.3. KULCSFONTOSÁGÚ MUNKATÁRSOK NEVE ÉS BEOSZTÁSA, RÖVID BEMUTATÁSA

A fenti 8.1 és 8.2 pont szerinti személyeken túl a Kibocsátó nem azonosított további kulcsfontosságú munkatársakat.

### 8.4. AZ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK TAGJAI ELLEN AZ ELMÚLT 3 ÉVBEN LEFOLYTATOTT BÁRMILYEN, SZAKMAI TEVÉKENYSÉGÜKKEL KAPCSOLATOS ELJÁRÁS ÉS AZOK EREDMÉNYE

Az elmúlt három évben nem folyt az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai ellen szakmai tevékenységgel kapcsolatos eljárás.

## **8.5. MUNKAVÁLLALÓI ÖSZTÖNZŐ RENDSZEREK BEMUTATÁSA**

A Duna House Group bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetésekként kerülnek elszámolásra. A munkavállalóknak és más, hasonló szolgáltatást nyújtó személyeknek nyújtott, tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések értékelése a tőkeinstrumentumok valós értékén történik a nyújtás napján. A tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések nyújtás napján meghatározott valós értéke a megszolgálati időszak alatt (becslések változásával korrigált) lineáris módszerrel kerül elszámolásra a Duna House Group ténylegesen megszolgált tőkeinstrumentumokra vonatkozó becslése alapján. A Duna House Group minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja az arra vonatkozó becslést, hogy várhatóan hány részvény kerül megszolgáltatásra a nem piaci megszolgálati feltételek alapján. A Duna House Group a becslésben bekövetkező változást az eredménykimutatásban a tőkével szemben számolja el.

A Társaság kétféle részvényalapú juttatási programot működtet, melyeket az alábbiakban részletezünk.

### **Vezetői opciós program**

2018-ban a Duna House Holding Nyrt. kétéves opciós programot indított a Csoport menedzserei és kulcsfontosságú alkalmazottai hosszútávú ösztönzése érdekében, melyet 2019-i és 2020-i kezdettel megismételt. Programonként 312.000 db, 5 Ft névértékű törzsrészvényre vonatkozó opciós jogot osztott ki a Társaság.

A 2021. évben indult vezetői opciós program darabszám helyett keretösszeget rögzít: öt résztvevőre fejenként 20 millió Ft kerül leosztásra az opció leendő lehívási árfolyamával.

### **Munkavállalók 2019 program**

A 2018. december 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2019 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2018. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2018. évi átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén. A program keretein belül a Társaság összesen 49.450 darab 5 Ft névértékű törzsrészvényt adott át munkavállalói részere 2019. május – június hónapokban.

### **Munkavállalók 2020 program**

A 2019. április 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2020 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2019. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2019. évi átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2021-ben. A program keretein belül a Társaság összesen 40.306 darab 5 Ft névértékű törzsrészvényt adott át munkavállalói részere 2021. május hónap során.

### **Munkavállalók 2021 program**

A 2020. április 17-én a közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2021 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2020. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2020. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2022-ben.

### **Munkavállalók 2022 program**

A 2021. április 20-án a közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2022 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2021. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2021. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2023-ban.

A 2021. április 20-án közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság döntött összesen 1.500.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzéséről, legalább 50,- Ft, de legfeljebb 800,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

<b>Saját részvények száma (db)</b>	<b>2021. június 30.</b>	<b>2020. december 31.</b>
<b>Időszak elején</b>	<b>507 830</b>	<b>455 240</b>
Részvényvásárlás	59 905	52 590
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-40 306	-
<b>Időszak végén</b>	<b>527 429</b>	<b>507 830</b>

## **8.6. A KIBOCSÁTÓ ALAPSZABÁLYÁBAN AZ IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERV TAGJAI RA VONATKOZÓ FŐBB RENDELKEZÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

### **Igazgatóság**

A Kibocsátónál 5 tagú Igazgatóság működik. Az Igazgatóság jogait és kötelezettségeit testületként gyakorolja. Az Igazgatóság, mint a Kibocsátó ügyvezető szerve, képviseli a Kibocsátót harmadik személyekkel szemben, bíróságok és más hatóságok előtt (szervezeti képviselet).

Az Igazgatóság tagjait a Közgyűlés választja meg, az Igazgatóság elnökét az Igazgatóság maga választja tagjai közül.

Név	Doron Dymshiz
Megbízatás időtartama	2015/03/31 - határozatlan
Szakmai önéletrajz	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.

Név	Gay Dymshiz
Megbízás időtartama	2015/03/31 - határozatlan
Szakmai önéletrajz	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.

Név	Máté Ferenc László
Megbízás időtartama	2021/04/20-2022/05/31
Szakmai önéletrajz	Máté Ferenc a közgazdasági tanulmányait (MSc.) a Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetemen végezte. 2005-ben pedig megszerezte a nemzetközi könyvvizsgálói végzettséget (ACCA, 2011-től FCCA), 2009-től pedig magyar okleveles könyvvizsgáló. 2001–2003-ig a PricewaterhouseCoopersnél senior associate pozícióban dolgozott. 2003-tól a marketinggel, kereskedelemmel és ingatlanfejlesztéssel foglalkozó Promix cégcsoport gazdasági igazgatója lett. 2006-tól ugyanitt már operatív igazgatóként tevékenykedett. 2008-ban saját tanácsadó céget alapított, amely számviteli folyamatok ellenőrzésével és üzleti tervezéssel foglalkozott. Egyik legfontosabb partnere a Cégcsoport volt, ahol 2009-től kezdődően több leányvállalatnál ügyvezető igazgatói pozíciót töltött be. 2015-től Duna House Group igazgatósági tagja és gazdasági igazgatója, 2016 nyaratól pedig operatív vezérigazgató-helyettes.

Név	dr. Nagy Jenő
Megbízás időtartama	2021/04/20-2022/05/31
Szakmai önéletrajz	Dr. Nagy Jenő az Eötvös Loránd Tudományegyetem Kémiai Tanszékén megszerzett diplomája után 1995-ben a kanadai Queen's University-n védte meg doktori disszertációját. Ezt követően megszerezte az EFFAS, valamint a CFA pénzügyi elemzői okleveleket. Pályafutását marketing és befektetési elemzőként kezdte az NN Biztosítónál, majd az ING csoport alapkezelőjénél részvényportfólió menedzserként, 2011-től pedig befektetési igazgatóként volt felelős a csoport által kezelt vagyonért. Pályafutását az Accorde Alapkezelő Zrt-nél portfólió menedzserként folytatta, 2018-tól pedig a Duna House Holding Nyrt. igazgatósági tagjaként támogatja a cégcsoport munkáját.

Név	Schilling Dániel
Megbízás időtartama	2021/04/20-2022/05/31
Szakmai önéletrajz	Schilling Dániel a Budapesti Corvinus Egyetemen szerzett diplomát 2008-ban, amelyet követően másfél éven keresztül a Zurich Financial Services AG felvásárlást követő integrációs csapatában dolgozott Barcelonában másfél évig. 2009-től a Concorde Vállalati Pénzügyeknél dolgozott nemzetközi és hazai felvásárlásokon és tőkepiaci ügyleteken. 2017. októbertől először a Társaság befektetési kapcsolattartási és akvizíciós területeit vezette, majd 2018. augusztustól a cégcsoport gazdasági igazgatójaként folytatta munkáját. 2019. áprilistól a Duna House Holding Nyrt. igazgatóságának tagja.

A fenti személyekkel szemben – a szakmai tevékenységükkel kapcsolatban – az elmúlt 3 évben eljárás lefolytatására nem került sor.

### Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság legalább 3 tagból áll. Ellenőrzi a jogszabályok, a közgyűlés által hozott határozatok és döntések végrehajtását. Ügyrendjét maga állapítja meg. Ellenőrzi a Kibocsátó gazdálkodását, annak eredményességét és ügyvitelének helyességét. Tagjait a közgyűlés választja.

Név	Sándorfi Balázs
Megbízás időtartama	2021/04/20 - 2022/05/31
Szakmai önéletrajz	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.

Név	Redling Károly
Megbízás időtartama	2021/04/20 - 2022/05/31
Szakmai önéletrajz	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 poszt graduális képzés keretében Milánóban tanult.  2,5 éve a Lapker Zrt vezérigazgatója. Előtte közel 20 évet töltött a bankszektorban, utoljára az Erste Bank Vállalati Üzletfejlesztési Igazgatóságát irányította, korábban pedig a Bank Önkormányzati Üzletágát vezette. Ezt megelőzően a K&H Banknál, a MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt, az Inter Európa Banknál töltött be vezető pozíciókat, amelyek során tapasztalatot szerzett a vállalatfinanszírozás területén, leányvállalatok működésének koordinálásában, ügyfél



Név	Redling Károly
	<p>akvizícióban, portfólió kezelésben, önkormányzati akvizíciós lehetőségek felkutatásában és finanszírozásuk megszervezésében.</p> <p>A pénzügyi, gazdasági területeken megszerzett több, mint 20 éves szakmai tapasztalatát, tudását közvetlenül a Lapker előtt a FŐGÁZ Zrt. Gazdasági vezérigazgató-helyetteseként kamatoztatta és a Pénzügyi és Beszerzési Igazgatóság, az Informatikai és Üzemeltetési Igazgatóság és a Controlling osztály irányításáért volt felelős.</p>

Név	Dr. Martin Hajdu György
Megbízatás időtartama	2021/04/20 - 2022/05/31
Szakmai önéletrajz	<p>Dr. Martin Hajdu György több mint 30 éves szakmai tapasztalattal rendelkezik, elismert pénzügyi és szervezetfejlesztési szakember.</p> <p>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.</p> <p>Jelenleg szabadúszó, főtevékenységében szervezet- és vezetőfejlesztéssel (coaching) foglalkozik. A Budapesti Corvinus Egyetem címzetes docense. Egyetemi diplomáját 1987-ben szerezte a Marx Károly Közgazdaságtudományi Egyetemen, 1987-88 során Soros ösztöndíjjal Oxfordban pénzügyeket tanult, egyetemi doktoriját 1993-ban védte meg. 2007-ben posztgraduális szervezetfejlesztő-szupervízor diplomát szerzett.</p>

### Audit Bizottság

A felügyelőbizottság tagjai közül a közgyűlés háromtagú audit bizottságot választ. Az audit bizottság tagjai saját maguk választják meg a bizottság elnökét. Az audit bizottsági tagság megszűnésére a felügyelőbizottsági tagság megszűnésének szabályai az irányadók. Az audit bizottsági tag tagsága megszűnik akkor is, ha megszűnik a felügyelőbizottsági tagsága.

### 9. A TÁRSASÁG TULAJDONOSI SZERKEZETE

A Társaság részvényesei nem bírnak eltérő szavazati jogokkal. A részvényekhez kapcsolódóan eltérő szavazati jogokat megalapító részvényosztályok nincsenek, így a részvényekkel kapcsolatban nem állnak fenn eltérő szavazati jogok.

Jelen Információs Összeállítás elkészítésének napján a Kibocsátóban az alábbi részvényesek rendelkeznek 5%-ot meghaladó közvetlen befolyással:

Közvetlen befolyással rendelkező részvényes megnevezése és székhelye / lakcíme	Közvetlen részesedés mértéke a Kibocsátóban			
	tulajdoni hányad (%)		szavazati jog (%)	
	„A” sorozatú törzsrészvény	„B” sorozatú dolgozói részvény	„A” sorozatú törzsrészvény	„B” sorozatú dolgozói részvény
Medasev Holding Kft.	39,68%	-	39,68%	-
Medasev International (Cyprus) Ltd.	38,04%	-	38,04%	-
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	6,71%	-	6,71%	-

Az alábbi személyek a Medasev Holding Kft. és a Medasev International (Cyprus) Ltd. tényleges tulajdonosai, és ezáltal a Kibocsátó végső kedvezményezettjei:

- Gay Dymshiz (anyja neve: Daniela Cohen, lakóhelye: 1125 Budapest, Mátyás király út 52.)
- Doron Dymshiz (anyja neve: Daniela Cohen, lakóhelye: 2096 Üröm, Rókahegyi út 48.).

A Medasev Holding Korlátolt Felelősségű Társaság mint átvevő társaság, valamint a Severican Holdings Limited, a Medadston Holdings Limited, valamint a Medasev International (Cyprus) Limited társaságok, mint beolvadó társaságok, 2021. augusztus 10. napján döntöttek az említett társaságok részvételével megvalósuló határokon átnyúló egyesülésről, amelynek során a beolvadó társaságok beolvadnak az átvevő társaságba és ennek okán az átvevő társaság a beolvadó társaságok általános jogutódja lesz. A határokon átnyúló egyesülés napja: 2021. december 31. 2021. december 31. napjától várhatóan az alábbi részvényesek rendelkeznek 5%-ot meghaladó közvetlen befolyással a Kibocsátóban:

Közvetlen befolyással rendelkező részvényes megnevezése és székhelye / lakcíme	Közvetlen részesedés mértéke a Kibocsátóban			
	tulajdoni hányad (%)		szavazati jog (%)	
	„A” sorozatú törzsrészvény	„B” sorozatú dolgozói részvény	„A” sorozatú törzsrészvény	„B” sorozatú dolgozói részvény
Medasev Holding Kft.	77,72%	-	77,72%	-
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	6,71%	-	6,71%	-

## 10. A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAINA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A vonatkozó adatokat a 6. pont tartalmazza.

## 11. BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓ

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. (székhely: 1103 Budapest, Kőér utca 2/A C. ép.; cégjegyzékszám: 01-09-867785; kamarai nyilvántartási száma: 002387). A könyvvizsgálat elvégzéséért

személyében felelős természetes személy neve: Kékesi Péter Krisztián (kamarai nyilvántartási száma: 007128, an.: Gelics Piroska; lakóhelye: 1133 Budapest, Pannónia utca 70. 7. em. 9.)

## **12. A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK**

Nem alkalmazandó.

## **13. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK**

A Társaságnak nincs tudomása a szokásos üzleti tevékenységen kívül kötött olyan lényeges szerződésről, amely alapján a Duna House Group bármelyik tagját olyan kötelezettség terhelné, illetve olyan jogosultsággal rendelkezne, ami jelentőséggel bír abból a szempontból, hogy a Társaság teljesíteni tudja a Kötvények tekintetében a Kötvénytulajdonosokkal szembeni kötelezettségeit.

## **14. A KONSZOLIDÁCIÓBA BEVONT TÁRSASÁGOKON KÍVÜLI KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT JELENTŐS ÜGYLETEK**

A kapcsoló követelések egésze a Kibocsátó közös vezetésű vállalatával, a Hunor utca 24. Kft.-vel szemben áll fenn és meghatározóan az ingatlanfejlesztési tevékenységet végző társaság finanszírozásához kapcsolódnak. A 2021. első féléves beszámoló adatai szerint a kapcsoló vállalkozással szemben fennálló követelések értéke 426.709 eFt. A kapcsoló kötelezettségek egyenlege meghatározóan dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás. A törzsrészvényekre 2020. év után járó összesen 1.328.000 eFt osztalék két részletben 2021. február 24-én és 2021. június 15-én került kifizetésre, míg a dolgozói részvényekre járó összesen 60.449 eFt negyedévente egyenlő összegben kerül kifizetésre. A 2021. első féléves beszámoló adatai szerint a kapcsoló vállalkozással szemben fennálló kötelezettségek értéke 52.655 eFt.

A Kibocsátó csehországi leányvállalata összesen 4.544 eFt kölcsön és 2.353 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé, amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrészenek tulajdonosa.

## **15. AZ AJÁNLATTÉTEL OKAI ÉS A BEVÉTEL FELHASZNÁLÁSA**

A Kibocsátó a Kötvényből származó bevételt akvizíciós törekvéseinek finanszírozására használja fel.

A Kibocsátó 2021. december 10-én kötelező érvényű befektetési szerződést írt alá a HGroup S.p.A. tulajdonosaival 70% tulajdonrész megvásárlásáról, valamint további 30% tulajdonrészre vonatkozó opciós jogról. A tranzakció részleteit az alábbi linken elérhető rendkívüli közzétételben mutatta be a Kibocsátó, mely 2021. december 10-én került közzétételre a Budapesti Értéktőzsde honlapján Extraordinary announcement\_20211210 HUN elnevezéssel (5. számú melléklet): [https://www.bet.hu/newkibdata/128647256/Extraordinary%20announcement\\_20211210%20HUN.pdf](https://www.bet.hu/newkibdata/128647256/Extraordinary%20announcement_20211210%20HUN.pdf)

A felvásárlás stratégiai szempontjai az alábbi linken elérhető prezentációban kerültek bemutatásra, mely 2021. december 10-én került közzétételre a Budapesti Értéktőzsde honlapján Extraordinary announcement\_20211210\_Annex 1 Presentation elnevezéssel (6. számú melléklet): [https://www.bet.hu/newkibdata/128647256/Extraordinary%20announcement\\_20211210\\_Annex%20%20Presentation.pdf](https://www.bet.hu/newkibdata/128647256/Extraordinary%20announcement_20211210_Annex%20%20Presentation.pdf).

Meglévő szabad pénzforrásai felhasználása mellett a fennmaradó vételárreszek finanszírozását a Kibocsátásból tervezi biztosítani a Kibocsátó.

## **16. A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE**

A Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetéül a Kibocsátó által megtermelt eredményből a mindenkor rendelkezésre álló szabad cash-flow és a Kibocsátó eszközei szolgálnak.

## 17. MEGTEKINTHETŐ VAGY HIVATKOZÁSSAL BEÉPÍTETT DOKUMENTUMOK

A Kibocsátó következő dokumentumokba (vagy másolataikba) biztosítja a betekintést a székhelyén, nyomtatott formában, illetve online, az alábbi elérhetőségeken:

- A Kibocsátó hatályos alapszabálya:  
[https://dunahouse.com/files/ckfinder/files/DHH%20Nyrt\\_alapszabaly\\_210420.pdf](https://dunahouse.com/files/ckfinder/files/DHH%20Nyrt_alapszabaly_210420.pdf)
- IFRS szerinti auditált konszolidált beszámoló, 2020:  
[https://bet.hu/newkibdata/128552669/DH\\_IFRS%20konszolidalt%20beszamolo\\_IG%20jelentes%202020.pdf](https://bet.hu/newkibdata/128552669/DH_IFRS%20konszolidalt%20beszamolo_IG%20jelentes%202020.pdf)
- IFRS szerinti auditált egyedi beszámoló, 2020  
[https://bet.hu/newkibdata/128552669/DH\\_IFRS%20egyedi%20beszamolo\\_IG%20jelentes%202020.pdf](https://bet.hu/newkibdata/128552669/DH_IFRS%20egyedi%20beszamolo_IG%20jelentes%202020.pdf)
- A DH Group 5 éves stratégiai célkitűzései  
[https://dh.hu/ckfinder/userfiles/files/DH\\_Strategy\\_presentation\\_20200804.pdf](https://dh.hu/ckfinder/userfiles/files/DH_Strategy_presentation_20200804.pdf)
- IFRS szerinti nem auditált konszolidált féléves jelentés, 2021 H1:  
[https://bet.hu/newkibdata/128615901/Duna%20House%20Group\\_IFRS\\_2021%20H1\\_Feleves%20jelentes.pdf](https://bet.hu/newkibdata/128615901/Duna%20House%20Group_IFRS_2021%20H1_Feleves%20jelentes.pdf)
- IFRS szerinti nem auditált konszolidált negyedéves jelentés, 2021 Q3:  
[https://bet.hu/site/newkib/hu/2021.11./A\\_Duna\\_House\\_Holding\\_Nyrt\\_2021\\_Q3-as\\_konszolidalt\\_negyedevés\\_jelentese\\_128640616](https://bet.hu/site/newkib/hu/2021.11./A_Duna_House_Holding_Nyrt_2021_Q3-as_konszolidalt_negyedevés_jelentese_128640616)

## 18. MELLÉKLETEK

- 1. sz. melléklet: Az okirat szövegének mintája
- 2. sz. melléklet: Aukciós Ív mintája
- 3. sz. melléklet: IFRS szerinti auditált konszolidált beszámoló, 2020
- 4. sz. melléklet: IFRS szerinti, nem auditált konszolidált féléves jelentés, 2021 H1
- 5. sz. melléklet: Extraordinary announcement\_20211210 HUN
- 6. sz. melléklet: Extraordinary announcement\_20211210\_Annex 1 Presentation

## 1. SZÁMÚ MELLÉKLET – AZ OKIRAT SZÖVEGÉNEK MINTÁJA

### 1. A kibocsátóra vonatkozó adatok:

- **Teljes név:** DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
- **Rövid név:** DUNA HOUSE HOLDING Nyrt.
- **Székhely:** 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.
- **Céggjegyzékszám:** 01-10-048384
- **Adószám:** 25168381-2-41
- **Az Okiratot aláíró(k) adatai:**
  - **Az aláíró neve:** Doron Dymischiz
  - **Képviselési jogának alapja (beosztása):** igazgatósági tag
  - **Az aláíró neve:** Gay Dymischiz
  - **Képviselési jogának alapja (beosztása):** igazgatósági tag

### 2. A sorozatrészlet(ek)re vonatkozó adatok:

- **eddig kibocsátások összesen névérték darabszáma:** 0 db
- **a kibocsátói döntés jellege:** 1/2021. (12.23.) számú Igazgatósági Határozat
- **a kibocsátói döntés időpontja:** 2021. december 23.
- **sorozatrészlet száma:** nem alkalmazandó
- **a kötvényprogram megnevezése:** nem alkalmazandó
- **névérték darabszám:** legfeljebb 120 db
- **össznévérték:** legfeljebb 6.000.000.000,- HUF
- **értéknap (értékpapír számlán történő jóváírásának napja):** 2022. január 12.

### 3. A teljes kötvénysorozatra vonatkozó adatok:

- **kötvény sorozat elnevezés:** Duna House NKP Kötvény 2032/I.
- **ISIN-azonosító:** HU0000361217
- **névérték és devizanem:** 50.000.000, - HUF
- **sorozat összesen névérték darabszám:** legfeljebb 120 db
- **sorozat össznévérték:** legfeljebb 6.000.000.000, - HUF
- **forgalomba hozatal módja:** Értékpapírra vonatkozó nyilvános – de tájékoztató közzététele alól mentesített – ajánlattétel, aukciós eljárással.
- **az első kibocsátás időpontja:** 2022. január 12.
- **az első kibocsátás értéknapja (keletkeztetés értéknapja):** 2022. január 12.
- **futamidő:** 10 év
- **lejárat napja/teljesítésre megjelölt időpont:** 2032. január 12.
- **kamatfizetési időpont(ok):** 2023. január 12., 2024. január 12., 2025. január 12., 2026. január 12., 2027. január 12., 2028. január 12., 2029. január 12., 2030. január 12., 2031. január 12., 2032. január 12.
- **beváltási (törlesztési) időpontok és az azokhoz kapcsolódó aktuális tőkeérték névérték:**

Minden darab forgalomban lévő Kötvény után az alábbi összegek fizetendők a következő kamatfizetési napokon, azaz

  - 10.000.000,- HUF 2028. január 12-én,
  - 10.000.000,- HUF 2029. január 12-én,
  - 10.000.000,- HUF 2030. január 12-én,
  - 10.000.000,- HUF 2031. január 12-én

és 10.000.000,- HUF a Lejárat Napon, azaz 2032. január 12-én.

- **kamatfizetési és beváltási (törlesztési) feltételek:** A Kötvények 2022. január 12. napjától (a Kamatszámítás kezdőnapja) (ezt a napot is beleértve) kamatoznak. A Kamatösszeg a Kötvények futamideje alatt utólag fizetendő minden év január 12. napján, valamint lejáratkor. Az első Kamatfizetési Nap 2023. január 12. Az utolsó Kamatfizetési Nap 2032. január 12. Ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre (Következő Munkanap szabály). Munkanap minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Fizető Banknál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre. Az egyes Kötvények a Lejárat Naptól kezdve nem kamatoznak, azonban az esedékesség napján meg nem fizetett tőkerész, illetve kamatösszeg kamatai tovább halmozódnak a Ptk. 6:155.§ rendelkezései szerinti késedelmi kamat mértékével mindaddig, amíg az adott Kötvény után járó összeget a Kibocsátó kifizeti.

- **a kamatozás módja:** Fix.

- **fix kamatozás esetén kamatláb mértéke:** évi 4,50 % a Kamatfizetési Napokon utólag fizetendő. A Kötvény futamideje alatt a Kamatfizetési Napokon az alábbi fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény után (50.000.000,- HUF névértékre vetítve):

2023. január 12.: 2.250.000,- HUF

2024. január 12.: 2.250.000,- HUF

2025. január 12.: 2.250.000,- HUF

2026. január 12.: 2.250.000,- HUF

2027. január 12.: 2.250.000,- HUF

2028. január 12.: 2.250.000,- HUF

A Kötvény futamidejének további részében az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény amortizációs összeggel csökkentett névértéke után:

2029. január 12.: 1.800.000,- HUF

2030. január 12.: 1.350.000,- HUF

2031. január 12.: 900.000,- HUF

2032. január 12.: 450.000,- HUF

- **változó és indexált kamatozás esetén**  
az induló kamatláb mértéke: nem alkalmazandó  
a kamatláb változásának elvei: nem alkalmazandó  
a kamatláb számításának módja: nem alkalmazandó
- **átruházás korlátozása:** Nincsenek átruházási megkötések.
- **a kötvény összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások:** a Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy a Kötvények esedékes tőkeösszegét és kamatát a fenti esedékességi időpontban visszafizeti, illetve megfizeti.
- **Kötvény kibocsátásának célja:** A Kibocsátó a Kötvényből származó bevételt akvizíciós törekvéseinek finanszírozására használja fel.
- **a Kibocsátót a Lejárat Naptól megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség:** a Kibocsátó az alábbi esetek bármelyikének bekövetkezése esetén - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a Kötvényeket a Lejárat Nap előtt visszaváltani és kezdeményezni a Kötvények teljes sorozatának törlesztését a központi értéktárnál:
  - a) Nemfizetés: a Kibocsátó bármely Kötvényre vonatkozóan esedékes összeg fizetése tekintetében több mint 60 napos késedelembe esik; vagy
  - b) Fizetéseképtelenség: a fizetéseképtelenségére vonatkozó mindenkorai jogszabályok szerint a Kibocsátó csődeljárás, felszámolási eljárás vagy hasonló eljárás alá vonása érdekében a

- Kibocsátó társasági intézkedést tesz, vagy csődeljárás indul ellene, vagy a felszámolását elrendelik, vagy a Kibocsátó végelszámolás megindításáról dönt; vagy
- c) Cross default: a Kibocsátó bármely, általa nem vitatott pénzügyi kötelezettségének bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában összesen 900.000.000 Ft vagy annak megfelelő összegben, illetve azt meghaladóan a teljesítési határidő lejártát követő 60 napon belül nem tesz eleget; vagy
  - d) Pari passu elv megsértése: a Kibocsátó más jogviszonyokból származó bármely egyéb, nem alárendelt, nem biztosított kötelezettségvállalása a Kötvénytulajdonosokkal szemben fennálló Kötvényeken alapuló közvetlen kötelezettségvállalását megelőző rangsorban áll vagy rangsorba kerül. Ezen kötelezettség esetleges megsértését a Kibocsátó 4 hónapon belül köteles orvosolni. Ezen 4 hónapos határidő eredménytelen elteltét követően a Kibocsátó köteles a Kötvényeknek a még ki nem fizetett, felhalmozott kamatokkal növelt névértéken történő visszaváltására.
  - e) Rating Romlás: a jelen Kötvény hitelminősítése
    1. B+ besorolás alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2\*365 nap) a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy
    2. a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.
  - f) Negative pledge: a Kibocsátó a saját vagyona terhére jelen pont szerinti Biztosítékot alapít bármely más pénzügyi kötelezettsége biztosítására 900.000.000 Ft-ot meghaladó mértékben (Biztosíték: bármely szerződés vagy egyoldalú nyilatkozat, amely a Kibocsátó vagyonának vagy annak egy részének, vagy a Kibocsátót megillető bármely jognak a biztosítékul adására, megterhelésére irányul). Ezen kötelezettség esetleges megsértését a Kibocsátó 4 hónapon belül köteles orvosolni. Ezen 4 hónapos határidő eredménytelen elteltét követően a Kibocsátó köteles a Kötvényeknek a még ki nem fizetett, felhalmozott kamatokkal növelt névértéken történő visszaváltására; vagy
  - g) Non-recourse ingatlanfejlesztés: (i) A Kibocsátó garanciát vállal Leányvállalata által végzett ingatlanfejlesztések tekintetében, vagy (ii) a Kibocsátó maga ingatlanfejlesztést végez.

A visszaváltás a Kötvények teljes sorozatát érinti. A felszámolási eljárás kivételével, a visszaváltás napját a Kibocsátó külön közleményben határozza meg azzal, hogy az nem lehet korábbi, mint a kibocsátói közzététel napja, továbbá nem lehet későbbi, mint vonatkozó esemény bekövetkezését követő 15. munkanap. A Kibocsátó a visszaváltási napon a Kötvényeket a visszaváltás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott kamatok és a visszaváltásra kerülő Kötvények névértékének megfizetése mellett visszaváltja. Ezen összeg kifizetésre pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon, a Kötvények törlesztése a központi értéktáron keresztül kerül sor, a Kibocsátó által adott utasítás és a Fizető Bank, illetve a központi értéktár vonatkozó szabályzata alapján.

A visszaváltás teljesítésére azon személy részére kerül sor, aki/amely a kibocsátói közzétételben meghatározott napon Kötvénytulajdonosnak minősül.

Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti eljárás keretében és időpontban kerül sor.

A Kibocsátó vállalja, hogy a Kibocsátó legutolsó beszámolója szerinti saját tőkéje 10%-át meghaladó új hitelfelvétel megelőzően előzetesen egyeztetést kezdeményez a Hitelminősítővel, a hitelfelvétel és az üzleti terv változása vonatkozásában. A Kibocsátó a vonatkozó hitelt csak abban az esetben veheti fel, amennyiben a Hitelminősítővel való egyeztetés alapján a Kötvények hitelminősítése nem romlik B+ alá.

#### 4. Garancia és kezességvállalás adatai:

- **garancia típusa:** Nincs garancia.
- **garancia jellege:** Nem alkalmazandó.
- **egyoldalú kezességvállaló megnevezése<sup>1</sup>:** Nem alkalmazandó.
- **egyoldalú kezességvállaló jognyilatkozata:** Nem alkalmazandó.

---

<sup>1</sup> Amennyiben a kezesség típusként 'egyoldalú' lett meghatározva, kötelező az egyoldalú kezességvállaló megnevezése és annak jognyilatkozata, a nyilatkozattétel helye és napja és kezességvállaló cégszerű aláírása.

Jelen Okirat nem minősül értékpapírnak.

Budapest, 2022. január 10.

.....  
Doron Dymshiz  
igazgatósági tag

.....  
Gay Dymshiz  
igazgatósági tag

**DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**



## 2. SZÁMÚ MELLÉKLET – AUKCIÓS ÍV MINTÁJA

### A kötvény aukciós vásárlási ajánlati ív<sup>2</sup>

A **Duna House Holding Nyrt.** (székhelye: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., cégjegyzék száma: 01-10-048384, a továbbiakban: **Kibocsátó**) által kibocsátandó Duna House NKP Kötvény 2032/I. elnevezésű, 6.000.000.000 HUF össznévértékű, 2032. január 12. lejáratú nappal rendelkező, HU0000361217 ISIN azonosítójú, névre szóló, 4,50% p.a. Fix Kamatozású Kötvények („**Kötvények**”) aukciós eljárásban történő vásárlásához.

A jelen aukciós vásárlási ajánlati ívben használt nagybetűs kifejezések a Kötvények forgalomba hozatalához készített 2021. december 23. napján kelt Információs Összeállításban („**Információs Összeállítás**”) foglalt kifejezésekkel azonos jelentéssel bírnak, kivéve, ha a szövegkörnyezetből más következik vagy az attól eltérő értelmezésre kifejezett utalás történik. Jelen aukciós vásárlási ajánlati ív vonatkozásában az Információs Összeállítás rendelkezései megfelelően alkalmazandóak.

Forgalmazó neve:	OTP Bank Nyrt.
Az aukció lebonyolítása:	Budapesti Értéktőzsde Zrt. (BÉT) által működtetett MMTS1 Kereskedési Rendszerben
Az ajánlattevő neve ( <b>Ajánlattevő</b> ):	.....
Az Ajánlattevő székhelye:	.....
Az Ajánlattevő besorolása <sup>3</sup> :	devizabelföldi/devizakülföldi jogi személy (utóbbi esetben ország megnevezésével)
Az Ajánlattevő cégjegyzékszám:	.....
Az Ajánlattevő adószám:	.....
Az Ajánlattevő számlavezető bankjának megnevezése:	.....
Az Ajánlattevő bankszámlaszám:	.....
Az Ajánlattevő értékpapírszámlájának száma, számlavezetője:	.....

<sup>2</sup> Kérjük nyomtatott betűvel kitölteni.

<sup>3</sup> A megfelelő rész aláhúzendó.

Az Ajánlattevő képviselőjének / meghatalmazottjának neve, szem. ig. száma/útleveleszáma:	.....
Az Ajánlattevő képviselőjének / meghatalmazottjának címe / székhelye:	.....
Az Ajánlattevő telefonszáma:	.....
Az Ajánlattevő e-mail címe:	.....
Az Aukciós ajánlattételi időszak kezdetének időpontja:	2022. január 10.10:00 óra
Az Aukciós ajánlattételi időszak zárásának időpontja:	2022. január 10. 10:45 óra

Ajánlattevő ezennel feltétlen és 2022. január 10-én 10 óra 45 percet követően visszavonhatatlan ajánlatot tesz arra, hogy az Információs Összeállításban foglalt rendelkezésekkel összhangban az alábbi darabszámú Kötvény tulajdonjogát megszerezze:

<b>Aukciós vételi ajánlattal érintett Kötvények darabszáma:</b>	..... db, azaz..... darab 50.000.000 HUF / db alapcímletű Kötvény
<b>Kötvények forgalomba hozatali ára:</b>	..... százalék (négy tizedes jegyig kerekítve)
<b>Fizetendő összeg (ellenérték):</b>	..... HUF

Az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy jelen aukciós vásárlási ajánlat részben is elfogadható és kötelezettséget vállal arra, hogy az ahhoz kapcsolódóan teljesítendő ellenérték az aukciós vásárlási ajánlati ív benyújtásával egyidejűleg, de legkésőbb 2022. január 12. napján 10:00 óráig pénzben átutalásra és jóváírásra kerül az OTP Bank Nyrt. által vezetett, az Információs Összeállításban meghatározott, az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22237996 számú elkülönített letéti számlán.

Az ajánlat bármely olyan részével kapcsolatban, amelyet a Kibocsátó vagy az OTP Bank Nyrt. mint Forgalmazó nem fogad el, az Ajánlattevő sem a Kibocsátótól, sem a Forgalmazótól kamatot vagy kártérítést nem követelhet, kizárólag a Forgalmazóhoz befizetett összeg visszatérítését kérheti.

A jelen aukciós vásárlási ajánlati ív aláírásával az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az Információs Összeállítás megismerése az ő feladata, és ez az ő felelősségi körébe tartozik, továbbá kijelenti, hogy jelen aukciós vásárlási ajánlati ív szerinti ajánlatát az Információs Összeállításban foglaltak ismeretében, és kizárólag saját döntése alapján tette meg.

Az Ajánlattevő kijelenti, hogy a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény, illetve a MiFID irányelv rendelkezéseivel összhangban minősített befektetőnek minősül.

Az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy a jelen aukciós vásárlási ajánlati ívben foglalt adatokat / személyes adatokat az OTP Bank Nyrt. a Kibocsátó részére az Információs Összeállítás, valamint a Kötvények forgalomba hozatalával kapcsolatos, a tőkepiacról szóló törvényben meghatározott feladatok és kötelezettségek teljesítése céljából és érdekében átadja. Az Ajánlattevő kijelenti, hogy az adatátadásról a jelen aukciós vásárlási ajánlati ívben feltüntetett képviselőjét, meghatalmazottját megfelelően tájékoztatta, az adatok átadására jogosult, és tudomásul veszi, hogy a tájékoztatás elmulasztásáért az OTP Bank Nyrt. felé felelősséggel tartozik.

Az Ajánlattevő kijelenti továbbá, hogy a jelen aukciós vásárlási ajánlati ívben általa megadott adatok a valóságnak megfelelnek, továbbá tudomásul veszi, hogy amennyiben valótlan adatokat tüntetett fel, az semmisséget eredményezhet.

Kelt: ....., .....

3. SZÁMÚ MELLÉKLET – IFRS SZERINTI AUDITÁLT KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓ, 2020

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2020. DECEMBER 31.

# DUNA HOUSE GROUP

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	9
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	10
2.	Számviteli politika.....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	12
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	13
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 .....	16
2.1.8	Készletek.....	16
2.1.9	Követelések .....	16
2.1.10	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek .....	16
2.1.11	Pénzügyi instrumentumok .....	16
2.1.12	Céltartalékok .....	19
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok .....	19
2.1.14	Jövedelemadók.....	20
2.1.15	Lízing.....	21
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	21
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	22
2.1.19	Osztalék .....	22
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye .....	22
2.1.21	Állami támogatások.....	22
2.1.22	Részvényjuttatások, opciós programok .....	22
2.1.23	Elkülönített pénzeszközök.....	22
2.1.24	Fordulónap utáni események.....	23
2.2	A számviteli politika változásai .....	23
2.2.1	A Csoport által alkalmazott, 2020. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok: .....	23
2.2.2	A következő, 2020. január 1-én hatályba lépő szabványok, illetve szabvány módosítások hatása nem jelentős a Csoportra:.....	23
2.2.3	Az alábbi szabványok, módosítások és értelmezések várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoportra, amikor alkalmazásra kerülnek:.....	23
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	24
2.3.1	Goodwill értékvesztése .....	25
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés .....	25
2.3.3	Speratív jutalékok.....	25
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok .....	25
2.3.5	Értékcsökkenés.....	25
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	26

2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	27
3.	Ingtatlanok, gépek és berendezések .....	31
4.	Befektetési célú ingatlanok .....	32
5.	Immateriális javak .....	33
6.	Lízingek .....	34
7.	Goodwill.....	35
8.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések .....	35
9.	Pénzügyi eszközök .....	36
10.	Halasztott adó követelések .....	36
11.	Készletek.....	37
12.	Vevőkövetelések.....	38
13.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	39
14.	Egyéb követelések .....	39
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	40
16.	Jegyzett tőke és eredménytartalék .....	42
17.	Saját részvények .....	43
18.	Átváltási tartalék.....	45
19.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés .....	45
20.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök .....	45
21.	Tartozások kötvénykibocsátásból .....	46
22.	Halasztott adó kötelezettségek .....	47
23.	Szállítói kötelezettségek .....	47
24.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	48
25.	Egyéb kötelezettségek.....	49
26.	Árbevétel .....	50
27.	Egyéb működési bevételek.....	52
28.	Saját termelésű készletek állományváltozása .....	52
29.	Anyagköltségek.....	53
30.	Eladott áruk és szolgáltatások .....	53
31.	Igénybevett szolgáltatások .....	54
32.	Személyi jellegű ráfordítások .....	55
33.	Egyéb működési ráfordítások .....	55
34.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	56
35.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	56
36.	Jövedelemadók.....	57
37.	Egyéb átfogó jövedelem .....	57
38.	Egy részvényre jutó eredmény .....	57
39.	Szegmensinformációk.....	59
40.	Kockázatkezelés.....	62
41.	Pénzügyi instrumentumok .....	66
42.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	68
43.	Mérlegfordulónap utáni események .....	69
44.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek .....	69
45.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	70

**Konszolidált mérleg**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<b>ESZKÖZÖK</b>	<i>Melléklet</i>	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	5	16.455	43.826
Eszközhasználati jog	6	267.132	292.657
Befektetési célú ingatlanok	4	1.868.721	1.836.000
Ingatlanok	3	424.103	450.139
Gépek és berendezések	3	316.122	249.573
Goodwill	7	1.701.769	1.359.972
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	427.667	117.189
Pénzügyi eszközök	9	72.706	85.821
Halasztott adókövetelések	10	174.248	218.605
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b><u>5.268.923</u></b>	<b><u>4.653.782</u></b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	11	7.118.850	5.508.399
Vevőkövetelések	12	887.556	849.269
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	120.484	126.093
Egyéb követelések	14	1.083.514	998.106
Tényleges jövedelemadó követelések		39.465	143.868
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	6.169.525	1.627.726
Elkülönített pénzeszköz	15	732.626	897.947
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b><u>16.152.020</u></b>	<b><u>10.151.408</u></b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b><u>21.420.943</u></b>	<b><u>14.805.190</u></b>



**Konzolidált mérleg**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<b>FORRÁSOK</b>	<i>Melléklet</i>	<u><b>2020.12.31</b></u>	<u><b>2019.12.31</b></u>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	16	171.989	171.989
Visszavásárolt saját részvény	17	(193.614)	(176.915)
Tőketartalék	16	1.526.164	1.499.705
Átváltási tartalék	18	54.123	70.762
Eredménytartalék	16	<u>5.328.327</u>	<u>4.045.277</u>
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<u><b>6.886.989</b></u>	<u><b>5.610.818</b></u>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	<u>(70.615)</u>	<u>(62.802)</u>
<b>Saját tőke összesen:</b>		<u><b>6.816.374</b></u>	<u><b>5.548.016</b></u>
 <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	20	0	6.049.325
Halasztott adó kötelezettségek	22	186.162	169.863
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	21	6.944.849	0
Lízingkötelezettségek	6	<u>159.889</u>	<u>174.739</u>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<u><b>7.290.900</b></u>	<u><b>6.393.927</b></u>
 <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	20	4.729.908	331.485
Szállítói kötelezettségek	23	858.967	789.872
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	22.042	29.853
Egyéb kötelezettségek	25	1.563.368	1.480.480
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	6	122.966	127.957
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		16.418	103.600
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<u><b>7.313.669</b></u>	<u><b>2.863.247</b></u>
 <b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<u><b>21.420.943</b></u>	<u><b>14.805.190</b></u>

**Konzolidált eredménykimutatás**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	<b>2020.01.01- 2020.12.31.</b>	<b>2019.01.01- 2019.12.31.</b>
Értékesítés nettó árbevétele	26	9.067.335	7.891.743
Egyéb működési bevétel	27	133.018	219.960
<b>Bevételek összesen</b>		<b>9.200.353</b>	<b>8.111.703</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	28	(1.574.750)	(1.631.112)
Anyagköltségek	29	324.784	128.560
Eladott áruk és szolgáltatások	30	2.269.289	1.325.067
Igénybevett szolgáltatások	31	5.532.375	5.646.369
Személyi jellegű ráfordítások	32	817.970	812.517
Értékcsökkenés és amortizáció		97.770	90.483
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	6	139.256	127.594
Egyéb működési ráfordítások	33	272.856	214.021
<b>Működési költségek</b>		<b>7.879.549</b>	<b>6.713.498</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>1.320.804</b>	<b>1.398.205</b>
Pénzügyi bevételek	34	154.094	63.497
Pénzügyi ráfordítások	35	(160.147)	(144.161)
Tőkemódszerrel értékelt részesedés	8	310.478	(51.543)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1.625.229</b>	<b>1.265.998</b>
Jövedelemadók	36	279.226	193.102
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1.346.003</b>	<b>1.072.896</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	37	<b>14.393</b>	<b>29.027</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>1.360.397</b>	<b>1.101.923</b>
<b>Teljes átfogó jövedelemből</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>1.368.209</b>	<b>1.108.699</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>		<b>(7.813)</b>	<b>(6.776)</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>	38		
Alap		37,9	29,8
Hígított		37,8	29,8

A 9-70. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## Konzolidált saját tőke változás kimutatás

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2018. december 31-én</b>		<b>171.989</b>	<b>(117.000)</b>	<b>1.493.267</b>	<b>3.917.124</b>	<b>35.283</b>	<b>5.500.663</b>	<b>(56.027)</b>	<b>5.444.636</b>
Osztalék	16				(945.104)		(945.104)		(945.104)
Saját részvény vásárlás	17		(59.915)				(59.915)		(59.915)
MRP és vezetői részvényprogram	17			6.439			6.439		6.439
IFRS 9 értékvesztés 2018-as záró egyenleg korrekciója					37		37		37
Teljes átfogó jövedelem					1.073.220	35.479	1.108.699	(6.776)	1.101.923
<b>Egyenleg 2019. december 31-én</b>		<b>171.989</b>	<b>(176.915)</b>	<b>1.499.705</b>	<b>4.045.277</b>	<b>70.762</b>	<b>5.610.817</b>	<b>(62.803)</b>	<b>5.548.015</b>
Osztalék	16				(60.500)		(60.500)		(60.500)
Saját részvény vásárlás	17		(16.698)				(16.698)		(16.698)
MRP és vezetői részvényprogram	17			26.458			26.458		26.458
IFRS 9 értékvesztés 2018-as záró egyenleg korrekciója							0		0
Teljes átfogó jövedelem					1.343.550	(16.639)	1.326.911	(7.813)	1.319.099
<b>Egyenleg 2020. december 31-én</b>		<b>171.989</b>	<b>(193.614)</b>	<b>1.526.164</b>	<b>5.328.327</b>	<b>54.123</b>	<b>6.886.988</b>	<b>(70.615)</b>	<b>6.816.373</b>

A 9-70. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan rész

## Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózott eredmény		1.346.004	1.072.896
<i>Korrekciók:</i>			
Pénzügyi eredmény	34-35	6.053	63.497
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		237.026	218.077
Halasztott adó	10	60.656	(316)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	27	(30.800)	(120.809)
Részvényprogram	17	26.458	6.439
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	(310.478)	51.543
Értékelési tartalék és ellenőrzésre nem jogosító részesedés változása		(24.451)	0
Adófizetési kötelezettség	36	248.387	175.847
<b>Működő tőke változásai</b>			
Készletek változása	11	(1.610.452)	(1.625.683)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14	140.735	(506.540)
Aktív időbeli elhatárolások változása	14	(93.501)	(53.931)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	23-24	65.224	2.358
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	25	90.712	74.601
Passzív időbeli elhatárolások változása	25	4.574	(77.958)
Fizetett jövedelemadó		(248.556)	(292.420)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(92.410)</b>	<b>(1.012.400)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(195.832)	(355.091)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	83.000	7.772
Egyéb befektetett eszközök beszerzése		13.115	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		(339.800)	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(439.517)</b>	<b>(347.319)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	20	(1.650.902)	3.398.551
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	16-17	(16.698)	(59.915)
Eszközhasználati jog és lízingköteltség változása	6	(128.580)	(117.555)
Osztalék fizetése	16	(68.890)	(927.058)
Kötvénykibocsátás	21	6.889.368	0
Kapott / (fizetett) kamat	34-35	(55.633)	(116.116)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>4.968.664</b>	<b>2.177.907</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		4.436.737	818.188
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		1.627.726	756.919
Árfolyam különbözet pénzeszközökön		105.062	52.619
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	15	<b>6.169.525</b>	<b>1.627.726</b>

A 9-70. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

---

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót tölt be. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 165 ponton, több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A vásárlás időpontjában a lengyel hálózat 80 irodával és 600 értékesítővel működött, melyet a továbbiakban a Cégcsoport fejleszteni kíván. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o.-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o.-ban és a Duna House Hypotéky s.r.o.-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

A 2017. február 1-jén bejegyzett alaptőkeemelést követően a Duna House Holding Nyrt. legnagyobb részvényese a 39,68%-os tulajdoni hányaddal rendelkező Medasev Holding Kft. (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753)

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2020. december 31-én	Tulajdoni hányad 2019. december 31- én
Medasev Holding Kft.	39.68%	39.68%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38.04%	38.04%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	6.69%	6.69%
Munkavállalók	1.72%	1.75%
Visszavásárolt saját részvény	1.48%	1.33%
Külső befektetők	12.39%	12.51%
<b>Összesen</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság látja el.

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. Ennek a stratégiának a jegyében 2016 áprilisában felvásárolta a lengyel Metro House Csoportot, amely Lengyelország meghatározó ingatlanértékesítő franchise hálózatával rendelkezik. A Duna House Csoport a magyarországi tapasztalatokat felhasználva, a lengyel piaci sajátosságok figyelembevételével fokozatosan alakítja ki a Metro House franchise rendszer teljeskörű támogatási spektrumát. A következő években organikusan tovább kívánja építeni a lengyelországi és a 2016. szeptemberében akvizált csehországi tevékenységet, majd ezt követően új piacok felé vagy a már meglévő piacokon belüli további akvizíciókon keresztül, megfelelő célpontok felvásárlásával kívánja piaci jelenlétét erősíteni.

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

*i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről*

Az éves konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2021. március 26-án fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) 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 2019. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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 azokat az eszközöket és kötelezettségeket, melyek esetében a vonatkozó Nemzetközi Beszámolási Standard megköveteli vagy megengedi a valós értéken történő értékelést.

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 tényezően alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek 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 összeállításánál alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### ***Leányvállalatok***

A konszolidált éves beszámoló a Duna House Holding Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzésekori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek. 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. A Csoport vonatkozásában az összes múltbeli akvizíció esetében a nem ellenőrzésre jogosító részesedések a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok



tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

### 2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került. A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek 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 Magyarországon: 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 partnereként némileg különbözőek az elszámolási elvek, de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanon fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékokat a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmeiben. 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 jutalékokat, 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. A bevételek elszámolása az IFRS 15 (vevői szerződésekből származó bevételek) standarddal összhangban történik.

#### 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 javakkal kapcsolatos fejlesztési költségek aktiválásra kerülnek, amennyiben az IAS 38-as standardban rögzített aktiválási kritériumok teljesülnek. 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 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.

A ingatlanfejlesztési projektek bekerülési értéke tartalmaz valamennyi olyan beszerzési-, átalakítási-, és minden más olyan közvetlen költséget, amely annak érdekében merült fel, hogy az fejlesztett ingatlan elkészüljön. Az ingatlanfejlesztési projektek az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standard-dal összhangban minősített eszköznek minősülnek, mivel használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásuk szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe. Ennél fogva a projekteket finanszírozó hitelek hitelfelvételi költségeit is figyelembe vesszük ezen készletek bekerülési értékében. A Csoporton belül ilyen célra adott hitelek finanszírozottnál felmerülő költségei azonban, mint belső teljesítmények, kikonzolidálásra kerülnek a készletértékből.

### 2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. A Csoport az IFRS 9 standard előírásaival összhangban a várható hitelezési veszteség (expected credit loss = ECL) modelljét alkalmazva végez becslést az értékvesztés várható összegéről.

### 2.1.10 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

Az IFRS 5 standard előírásaival összhangban az értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök (vagy elidegenítési csoportok) azok könyv szerinti értéke és az értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke közül az alacsonyabbon kerülnek értékelésre.

### 2.1.11 Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához a Csoport meghatározza, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a Csoport bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

- 
- Amortizált bekerülési érték - cél - a szerződéses cash flow-k beszédése, ami kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetéseihez kapcsolódó cash-flow-kat tartalmazza.
  - Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben - tartás célja - amely szerződéses cash flow-k beszédésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.
  - Valós érték eredménnyel szemben - amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

A pénzügyi kötelezettségeket amortizált bekerülési értéken kell értékelni, kivéve azokat a pénzügyi kötelezettségeket, amelyeket eredménnyel szemben valósan kell értékelni vagy a Csoport a valós értékelés opciót választotta.

Erdeménnyel szemben valósan kell értékelni a kereskedési célú pénzügyi kötelezettségeket és a származékos termékeket. A Csoport a kezdeti megjelenítéskor visszavonhatatlanul az eredménnyel szemben valós értéken értékeltként jelölhet meg egy pénzügyi kötelezettséget, ha:

- Megszűntet vagy lényegesen csökkent valamely értékelési vagy megjelenítési inkonzisztenciát, vagy
- A pénzügyi kötelezettségek egy csoportjának vagy a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek egy csoportjának kezelése, valamint teljesítményének értékelése valós érték alapon, egy dokumentált kockázatkezelési vagy befektetési stratégiával összhangban történik.

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

### **Amortizált bekerülési értéken történő értékelés**

Az amortizált bekerülési érték a pénzügyi eszköznek, vagy kötelezettségnek az eredeti bekerülési értéke csökkentve a tőketörlesztésekkel, növelve, vagy csökkentve az eredeti bekerülési érték és a lejáratkori érték közötti különbséget halmozott amortizációjával, és csökkentve az esetleges értékvesztés vagy behajthatatlanság miatti leírás összegével. A kamatlábhoz az effektív kamatláb módszert kell használni, a kamatot az eredményben kell elszámolni.

Az eszköz valós érték változását csak a kötelezettség kivezetésekor vagy átsorolásakor kell az eredményben szemben elszámolni.

### **Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok**

Az eszközt valós értéken kell értékelni. A kamatbevételt, értékvesztést és devizás árfolyamkülönbségeket az eredményben kell elszámolni (hasonlóan az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökhöz). A valós érték változásokat az egyéb átfogó eredménnyel szemben kell elszámolni. Az eszköz kivezetésekor a korábban egyéb átfogó eredménnyel szemben elszámolt halmozott nyereséget vagy veszteséget át kell csoportosítani az eredménybe. Az eszköz átsorolása vagy kivezetése esetén, a korábban egyéb átfogó eredményben elszámolt, és tőkében

---

halmozott valós érték változások átcsoportosítandók az eredménybe, úgy, hogy ennek pont olyan hatása legyen az eredményre mintha az eszköz amortizált bekerülési értéken lett volna értékelve a kezdeti megjelenítéstől.

### **Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések**

Az osztalékot csak akkor lehet megjeleníteni, ha: - ennek jogát megállapították, - valószínűleg osztalékkal kapcsolatosan gazdasági hasznok befolytak, összegét megbízhatóan lehet mérni.

A járó osztalékot eredményben kell elszámolni, kivéve, ha az osztalék egyértelműen a befektetés költségeinek részleges megtérülését jelenti, mely esetben egyéb átfogó eredményben kell őket bemutatni.

A valós érték változás az egyéb átfogó eredményben jelenik meg. A valós érték változás miatt elszámolt különbözete később sem számolható el eredménnyel szemben, még akkor sem, ha az eszköz értékvesztetté vált vagy értékesítésre kerül.

### **Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt**

Az eszközt valós értéken kell értékelni és a valós érték változásokat az eredménnyel szemben kell elszámolni.

### **Valós értéken történő értékelés**

A mérleg fordulónapján érvényes, tranzakciós költségek levonása nélküli jegyzett piaci árak alapján. Ha nincs ilyen akkor más, lényegében azonos jellemzőkkel rendelkező instrumentumok érvényes piaci értéke, vagy a befektetések alapját képező nettó eszközöktől elvárt pénzáramok alapján történik.

### **A pénzügyi instrumentumok kivezetése**

A pénzügyi eszközök kivezetése akkor történik meg, amikor a Csoport már nem rendelkezik a pénzügyi instrumentumban foglalt jogokkal (eladás, valamennyi pénzáram megtörtént, átadás).

Abban az esetben, ha a Csoport nem adja át, és nem is tartja meg a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó összes kockázatot és hozamot, de megtartja az eszköz feletti ellenőrzést, a visszatartott hozamot eszközként, míg a megtartott kockázatból eredő lehetséges pénzáramlásokat kötelezettségként kell állományba venni.

A Csoport akkor, és csak akkor távolíthat el a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásából pénzügyi kötelezettséget (vagy pénzügyi kötelezettség egy részét), amikor az megszűnt - vagyis amikor a szerződésben meghatározott kötelemnek eleget tettek, azt eltörölték, vagy lejárt.

### 2.1.12 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

### 2.1.13 Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanokként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem értékesítés, vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás. A cégcsoportnál a befektetési ingatlanokat elsősorban hosszútávú tőkenövekedési céllal tartják.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a cégcsoport, a valós érték változásából származó különbségeket a tárgyévi eredmény terhére/javára számolja el az egyéb működési bevétellel szemben. A befektetési célú ingatlanoknak nincsen terv szerinti értékcsökkenése.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében, vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A 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 Jövedelemadók

A konszolidált adózás előtti eredményt terhelő jövedelemadók mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvényen, valamint a helyi iparűzési adót mértékét szabályozó rendeletek és az innováció járulékáról szóló törvény által meghatározott adó- és járulékfizetési kötelezettségen alapul. A teljes jövedelemadó-fizetési 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 adókövetelés 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**

A Társaság 2019. január 1-től az IFRS 16 szabályait alkalmazva mutatja be lízingelt eszközeit. Az operatív és pénzügyi lízing keretében 12 hónapot meghaladó időszakra lízingbe vett eszközöket eszközhasználati jogként mutatja ki a Társaság a mérlegében, valamint – amennyiben az ellenérték később kerül kiegyenlítésre – kötelezettsége is keletkezik. A Társaság eszközbérlési jogra értékcsökkenést a kötelezettségre pedig kamatráfordítást számol el az eredménykimutatásban.

A Társaság él az IFRS 16 COVID-19 járvány kapcsán hozott módosítása által felkínált egyszerűsítéssel a bérlési kedvezmények lízingelt eszközökre gyakorolt hatásával kapcsolatban. A Társaság az egyszerűsítést minden olyan eszközre alkalmazza amely az IFRS 16.46B pontnak megfelel.

#### **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.

#### **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 az IAS 1 standard előírásaival összhangban a saját tőkén belül külön sorol kerül kimutatásra bekerülési értéken

#### 2.1.19 **Osztalék**

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a közgyűlés jóváhagyta.

#### 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 **Részvényjuttatások, opciós programok**

A Csoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 19. mellékletben található. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetésként kerülnek elszámolásra.

A munkavállalóknak és más, hasonló szolgáltatást nyújtó személyeknek nyújtott, tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések értékelése a tőkeinstrumentumok valós értékén történik a nyújtás napján. A tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések nyújtás napján meghatározott valós értéke a megszolgálati időszak alatt (becslések változásával korigált) lineáris módszerrel kerül elszámolásra a Csoport ténylegesen megszolgált tőkeinstrumentumokra vonatkozó becslése alapján. A Csoport minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja az arra vonatkozó becslést, hogy várhatóan hány részvény kerül megszolgálásra a nem piaci megszolgálati feltételek alapján. A Csoport a becslésben bekövetkező változást az eredménykimutatásban a tőkével szemben számolja el.

#### 2.1.23 **Elkülönített pénzeszközök**

A Csoport korlátozással érintett pénzeszközök között tartja nyilván a hitelek biztosítékául nyújtott vagy bizonyos tevékenységek végzéséhez szükséges letétek összegét.

#### 2.1.24 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 2020. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

#### 2.2.1 A Csoport által alkalmazott, 2020. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:

COVID-19 kapcsán kapott bérleti díj kedvezmények - IFRS 16 standard módosítása (kibocsátva: 2020. május 28-án, hatályos a 2020. június 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosítást). A Társaság él az IFRS 16 COVID-19 járvány kapcsán hozott módosítása által felkínált egyszerűsítéssel a bérleti kedvezmények lízingelt eszközökre gyakorolt hatásával kapcsolatban. A Társaság az egyszerűsítést minden olyan eszközre alkalmazza amely az IFRS 16.46B pontnak megfelel.

#### 2.2.2 A következő, 2020. január 1-én hatályba lépő szabványok, illetve szabvány módosítások hatása nem jelentős a Csoportra:

A pénzügyi beszámolás fogalmi keretelveivel kapcsolatos hivatkozások módosítása (kibocsátva: 2018. március 29-én, hatályos a 2020. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Az üzlet definíciója – IFRS 3 standard módosítása (kibocsátva 2018. október 22-én, hatályos a 2020. január 1-én kezdődő üzleti évtől megvalósuló akvizíciókra, az EU befogadta a módosításokat).

A lényegesség definíciója – IAS 1 és IAS 8 standardok módosítása (kibocsátva: 2018. október 31-én, hatályos a 2020. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Kamatláb benchmark referenciareform - Az IFRS 9, az IAS 39 és az IFRS 7 standardok módosítása (kibocsátva: 2019. szeptember 26-án, hatályos a 2020. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

#### 2.2.3 Az alábbi szabványok, módosítások és értelmezések várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoportra, amikor alkalmazásra kerülnek:

---

IFRS 17 Biztosítási szerződések (kibocsátva 2017 májusában, az EU még nem fogadta be az új standardot)

A rövid és hosszú távú kötelezettségek besorolása - Az IAS 1 standard módosítása (kibocsátva: 2020. január 23-án, hatályos a 2023. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU még nem fogadta be a módosításokat).

A pénzügyi beszámolás fogalmi keretelveire vonatkozó hivatkozások - IFRS 3 (kibocsátva: 2020. május 14-én, hatályos a 2022. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Szándékolt használat előtt értékesített eszközök - Az IAS 16 standard módosításai (kibocsátva: 2020. május 14-én, hatályos a 2022. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat)

Hátrányos szerződések - A szerződés teljesítésének költségei - Az IAS 37 standard módosításai (kibocsátva: 2020. május 14-én, hatályos a 2022. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat)

A 2018-2020-as IFRS szabványok éves fejlesztése az IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41-hez kapcsolódóan (kibocsátva 2020. május 14-én, az EU befogadta a módosításokat).

IFRS 9 bevezetésének késleltetése - Az IFRS 4 standard módosításai (kibocsátva: 2020. június 25-én, hatályos a 2021. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Kamatláb benchmark referenciareform, 2. ütem - Az IFRS 9, az IAS 39, az IFRS 7, az IFRS 4 és az IFRS 16 standardok módosítása (kibocsátva: 2020. augusztus 27-én, hatályos a 2021. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

### **2.3 Bizonytalansági tényezők**

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

### 2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. 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 az IFRS 9 standarddal összhangban értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez a Csoport a várható hitelezési veszteség (expected credit loss =ECL) modellt használja.

### 2.3.3 Speratív jutalékok

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.3. pontban leírtaknak megfelelően. A speratív jutalékok becslésénél a Csoport több változót is figyelembe vesz, melyek változása becslési bizonytalanságokat jelent. A speratív jutalékok becsléséhez használt változók felülvizsgálatára minden beszámoló készítésénél kerül sor.

### 2.3.4 Befektetési célú ingatlanok

A Csoport a befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli, mely valós érték a legjobb becslés az egyedi befektetési célú ingatlanokra vonatkozóan. Az ingatlanárak volatilitásának, a piaci kereslet/kínálat változékonyságának függvényében a befektetési célú ingatlanok valós értéke jelentősen változhat. A valós érték meghatározásához a Csoport független értékbecslőt alkalmaz

### 2.3.5 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. 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**

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	címe:	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

### **Közös vezetésű vállalkozásként**

		<b>2020. december</b>	<b>2019. december</b>
		<b>31.</b>	<b>31.</b>
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Társaság 2020. január 7-én 100%-os tulajdonrészt szerzett Alex T. Great Sp. z. o.o társaságban, így annak kizárólagos tulajdonosává vált. Az Alex T. Great Sp. z. o.o megszerzése a következő módon történt (adatok eFt-ban):

Az Alex T. Great Sp. z. o.o eszköz és kötelezettség-állomány egyenleg akvizíció időpontjában:  
(ezer forintban)

<b>Befektetés értéke</b>	<b>310,764</b>
<i>Megszerzett tulajdoni hányad</i>	<i>100%</i>
<b>Nettó eszközérték akvizíció napján</b>	<b>8,881</b>
Jegyzett tőke	3,984
Tőketartalék	4,897
Eredménytartalék	0
<b>Goodwill értéke</b>	<b>301,883</b>

A tranzakció vételára készpénzben került kiegyenlítésre. Az akvizíciót követően a működési hatékonyság fokozása érdekében az Alex T. Great Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2020. május 4-i hatállyal. A felvásárlással a Csoport egy újabb lendületet adott az organikusan is növekvő hiteltevékenységének. A Csoport pénzügyi közvetítői üzletágainak árbevétele 37%-kal bővült 2020-ban az EBITDA-marzs stabilan tartása mellett.

#### 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 13 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 Hitelcentrum Kft.

A Cégcsoport pénzügyi közvetítéssel foglalkozó leányvállalata, mely a hitelintézetekkel kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. A Hitel Centrum Kft. fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési és a lakástakarék pénztári termékek közvetítése. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos

---

tanácsadást és a teljeskörű ügyintézés. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazzák.

#### 2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

A pénzügyi szolgáltatások közvetítése keretében ez a vállalat végzi a biztosítások közvetítését.

#### 2.4.1.5 DH Projekt Kft.

A Duna House Projekt tradicionálisan új építésű ingatlanok közvetítésére helyezte a hangsúlyt és arra specializálódott, hogy ingatlanfejlesztők számára nyújtson teljes körű elemzési, előkészítési és projekt értékesítési szolgáltatásokat. A piaci igényeknek megfelelően 2011-től, a fő tevékenység mellett, egyre nagyobb fókuszba kerül az ún. „banki ingatlan” tevékenység.

A DH Projekt számos pénzintézetnek segít értékesíteni egyrészt saját ingatlan portfólióját, valamint a pénzintézettel és az adóssal együttműködve közreműködik – közös értékesítésben –, olyan ingatlanok eladásában, melyeknél az adós nehezen vagy egyáltalán nem tudja törleszteni felvett hitelét.

#### 2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

A Duna House Értékbecslő Kft. 2009-ben alakult vállalkozás, mely a 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 Superior Real Estate Kft.

A vállalkozás tevékenysége a 2012. és 2014. között saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele illetve bérbeadása volt. 2015-ben a cég üzleti tevékenysége megváltozott, és onnantól kezdve a saját tulajdonban lévő franchise irodák üzemeltetésével foglalkozik.

#### 2.4.1.9 Home Management Kft.

A Home Management Kft. lakáscélú ingatlanok mindenre kiterjedő kezelői tevékenységét látja el, főként külföldi ingatlantulajdonosok részére. A szolgáltatás kereteibe a következők tartoznak bele: bérbeadás, bérleti díj fizetési monitoring, behajtás, rezsikezelés, karbantartás, könyvelés és tulajdonosi érdekképviselés. A karbantartási és egyéb feladatokat a DH Csoport alvállalkozóknak szervezi ki.



#### 2.4.1.10 GDD Commercial Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, üzleti funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve bérbeadása

#### 2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.

A cégcsoport ingatlanközvetítő SMART Ingatlan Franchise Hálózatának üzemeltetését végezte 2019. december 31-ig, a SMART hálózat Duna House-ba történő beolvadásáig.

#### 2.4.1.12 Home Line Center Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve rövid- és hosszú távú bérbeadása, amely a közeljövőben kibővítésre kerülhet társasházkezelési tevékenységgel is.

#### 2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.

A Magyar Nemzeti Bank 2016. április 20-án kelt H-EN-III-130/2016-o számú határozatával engedélyezte, hogy az Impact Alapkezelő Zrt. kollektív portfóliókezelési tevékenységet végezzen, amely tevékenység a fentieknek összhangban kiterjed a befektetéskezelésre, kockázatkezelésre és adminisztratív feladatok ellátására.

Az alapkezelési tevékenységének elsődleges célja a Magyarország területén elhelyezkedő (lakó)ingatlanokból kialakított ingatlan befektetési alap(ok) létrehozása. A Társaság zártkörű és nyilvános, ingatlanokba fektető ingatlan befektetési alapokat kíván kezelni.

#### 2.4.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai

A MyCity két leányvállalattal és egy közös vezetőségű vállalattal rendelkezik. Ezen projekt-társaságok célja a Budapest különböző pontjain folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektek alábbiak szerinti megvalósítása:

A Pusztakúti 12 Kft.-t 2016. január 21-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága. A projekt-cég célja, a Budapest, III. kerületben, Csillaghegyen megvalósítandó 211 lakásos Forest-Hill és Forest Hill Panoráma lakóparkok felépítése és értékesítése.

A Reviczky 6-10 Kft. projekt-társaság a Budapest, XVIII. kerületben, a Hengersor és a Reviczky utcák által határolt területen található 86 lakásos Reviczky Liget lakópark felépítésének és értékesítésének céljából került megalapításra 2016. január 20-án.

A Hunor utca 24. Kft. a MyCity Residential Development Kft. közös vezetőségű vállalata 50%-os tulajdoni hányad részesedéssel. A projekt-cég célja a Budapest, III. kerületben a Hunor utca és a Vörösvári út által határolt területen 105 lakásos lakópark létesítése MyCity Residence néven.

A MyCity feletti irányító befolyás megszerzését követően a DUNA HOUSE konszolidált pénzügyi

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

#### **2.4.1.15 Akadémia Plusz 2.0 Kft.**

A 2018. első félévében alakult Akadémia Plusz 2.0 Kft. a Cégcsoport magyarországi ingatlanközvetítői tevékenységéhez kapcsolódóan folytat képzési tevékenységet.

#### **2.4.1.16 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.**

Korábban pénzügyi alkuszi engedéllyel rendelkezett. Jelenleg a Cégcsoport leányvállalatai számára nyújt központi szolgáltatásokat.

#### **2.4.1.17 Lengyelországi leányvállalatok**

A Duna House Csoport lengyelországi piacra lépése a Metrohouse Csoport 2016. április akvizíciója révén valósult meg.

A Metrohouse Csoport holding szerepet betöltő vállalata a Metrohouse Franchise S.A, amelyben a Duna House Holding Nyrt. 2016. áprilisában 100%-os tulajdonrészt szerzett. A Metrohouse Csoport elsősorban Lengyelország nagyvárosaiban, többek között Varsóban, Krakkóban, Gdanskban és Lodz-ban működtet saját és franchise irodákat, amelyek az ingatlanközvetítési szolgáltatásokon túl pénzügyi termékközvetítéssel, elsősorban jelzáloghitelek közvetítésével is foglalkoznak.

A Metrohouse Franchise S.A. az akvizíció időpontjában négy, 100%-os tulajdonrészt leányvállalattal rendelkezett. A lengyelországi működés hatékonyságának fokozása érdekében 2017. december 20-án összeolvadt a saját tulajdonú ingatlanközvetítő irodákat működtető MH Poludnie Sp. z o.o, MH Warszawa Sp z. o.o és MH Usługi Wspolne S.A., jogutódjuk a Metrohouse S.A. zártkörű részvénytársaság lett.

A Metrohouse Franchise S.A. 2018. november. 6-án vásárolta meg a Gold Finance Sp. z. o.o, majd 2020. január 7-én az Alex T. Great Sp. z. o.o társaságok 100%-os tulajdonrészét. A működési hatékonyság fokozása érdekében a Metrofinance Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2019. február 28-i hatállyal, amelyet követően 2020. május 4-én az Alex T. Great Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba.

#### **2.4.1.18 Csehországi leányvállalatok**

A csehországi, prágai székhelyű Duna House Franchise s.r.o és két leányvállalata, a Center Reality s.r.o és a Duna House Hypotéky s.r.o 2016. szeptember 2-án került a Duna House Csoport tulajdonába. A Center Reality s.r.o jelenleg egyetlen saját tulajdonú irodát üzemeltet, míg a Duna

House Franchise s.r.o 2018. év elején kezdte meg a franchise hálózat felépítését. a Duna House Hypotéky s.r.o egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
<b>Bruttó érték</b>			
<b>2018. december 31-én</b>	<b>636.732</b>	<b>288.535</b>	<b>925.266</b>
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Növekedés és átsorolás	1.980	117.276	119.256
Csökkenés és átsorolás	-46.891	-37.957	-84.848
<b>2019. december 31-én</b>	<b>591.821</b>	<b>367.854</b>	<b>959.675</b>
Konszolidációs kör bővülése			
Növekedés és átsorolás	0	115.864	115.864
Csökkenés és átsorolás	0	-44.377	-44.377
<b>2020. december 31-én</b>	<b>591.821</b>	<b>439.342</b>	<b>1.031.163</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>			
<b>2018. december 31-én</b>	<b>116.344</b>	<b>117.435</b>	<b>233.779</b>
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	25.877	25.385	51.262
Csökkenés	-539	-24.539	-25.078
<b>2019. december 31-én</b>	<b>141.682</b>	<b>118.281</b>	<b>259.963</b>
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	26.036	28.199	54.235
Csökkenés	0	-23.261	-23.261
<b>2020. december 31-én</b>	<b>167.718</b>	<b>123.219</b>	<b>290.937</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
<b>2018. december 31-én</b>	<b>520.388</b>	<b>171.100</b>	<b>691.488</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>450.139</b>	<b>249.573</b>	<b>699.712</b>
<b>2020. december 31-én</b>	<b>424.103</b>	<b>316.122</b>	<b>740.225</b>

#### 4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
<b>2018. december 31-én</b>	<b>1.443.600</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	271.591
Valós érték változása	120.809
Csökkenés és átsorolás	0
<b>2019. december 31-én</b>	<b>1.836.000</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	84.921
Valós érték változása	30.800
Csökkenés és átsorolás	-83.000
<b>2020. december 31-én</b>	<b>1.868.721</b>
<b>2018. december 31-én</b>	<b>1.443.600</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>1.836.000</b>
<b>2020. december 31-én</b>	<b>1.868.721</b>

2019-ben egy budapest belvárosi lakóingatlannal bővült a Cégcsoport ingatlanportfóliója, valamint átsorolásra került a saját használatú ingatlanok közül a Csoport egyik irodája, amelyet kiadással kíván hasznosítani a jövőben. 2019 során összesen 120,8 millió Ft felértékelődésre került sor a portfólióban.

2020-ban a Cégcsoport egy Budapest belvárosi ingatlant értékesített 83,0 millió Ft-ért és három lakóingatlant vásárolt összesen 84,9 millió Ft értékben. Az év során, részben a COVID-19 kapcsán visszaeső turizmus hatására lassuló árnövekedés jellemezte a budapesti ingatlanpiacot, a Csoport összesen 30,8 millió Ft felértékelődést ért el az ingatlanportfólión (2019. december 31-i portfólió érték 1,7%-a).

## 5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2018. december 31-én</b>	<b>340.598</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	18.225
Csökkenés és átsorolás	-1.794
<b>2019. december 31-én</b>	<b>357.030</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	28.841
Csökkenés és átsorolás	-12.403
<b>2020. december 31-én</b>	<b>373.468</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>	
<b>2018. december 31-én</b>	<b>273.791</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	39.221
Csökkenés	191
<b>2019. december 31-én</b>	<b>313.203</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	43.535
Csökkenés	275
<b>2020. december 31-én</b>	<b>357.013</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2018. december 31-én</b>	<b>66.807</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>43.827</b>
<b>2020. december 31-én</b>	<b>16.455</b>

## 6. Lízingek

	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
<b>Eszközhasználati jog</b>		
Ingatlanok	205.186	226.938
Gépek és berendezések	61.946	65.719
	<u>267.132</u>	<u>292.657</u>
<b>Lízing kötelezettség</b>		
1 éven belüli	122.966	127.957
1-5 év közötti	159.889	174.739
5 éven túli	0	0
	<u>282.855</u>	<u>302.695</u>
<b>Eszközhasználati jog értékcsökkenés</b>	-139.256	-127.594
<b>Kamatráfordítás</b>	-13.455	-12.936
	<u>-152.711</u>	<u>-140.529</u>
<b>Igénybevett szolgáltatások</b>	<u>149.047</u>	<u>130.491</u>
<b>IFRS 16 eredményhatása</b>	<u>-3.663</u>	<u>-10.038</u>
<b>IFRS 16 Lízing cash-flow-ra gyakorolt hatása</b>	<b>2020.12.31</b>	<b>2019.12.31</b>
Adózás előtti eredmény	-3.663	-10.038
Értékcsökkenés	139.256	127.594
Kamatköltség	-13.455	-12.936
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>122.138</b>	<b>104.620</b>
Lízingkötelezettség törlesztése	-149.047	-130.491
Fizetett kamat	13.455	12.936
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-135.592</b>	<b>-117.555</b>

A Társaság a központi adminisztráció, az ingatlanközvetítési és hitelközvetítési tevékenysége keretében bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. . A Társaság 3,61%-os diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

A Társaság él az IFRS 16 COVID-19 járvány kapcsán hozott módosítása által felkínált egyszerűsítéssel a bérleti kedvezmények lízingelt eszközökre gyakorolt hatásával kapcsolatban. A Társaság az egyszerűsítést minden olyan eszközre alkalmazza amely az IFRS 16.46B pontnak megfelel. A módosítás alkalmazásából eredő eredményhatás 1.173 eFt.

## 7. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2020.december.31</u>	<u>2019. december 31.</u>
Metrohouse Franchise S.A.	813.930	813.930
Gold Finance Sp. z o.o.	235.375	235.375
Alex TG Sp. z o.o.	298.972	0
Center Reality s.r.o.	167.601	167.601
Home Management Kft.	18.500	18.500
Duna House Franchise s.r.o.	10.421	10.421
Mérlegfordulónapi halmozott átváltási különbözet	156.970	114.145
<b>Összesen</b>	<b><u>1.701.769</u></b>	<b><u>1.359.972</u></b>

A Csoport konszolidált goodwill értéke az Alex T. Great 2020. januári akvizíciója következtében emelkedett.

A Társaság Vezetőség elvégezte az akvirált leányvállalatok kapcsán konszolidált mérlegben kimutatott goodwill értékállóságának tesztjét. Az érintett társaságok profittermelő képessége alapján nincs olyan tényező, ami értékvesztés elszámolását tenné indokolttá a goodwill értékére. A külföldi leányvállalatok akvizíciója során keletkezett goodwillt az IAS 21.47 szerint mérlegfordulónapi árfolyamon váltjuk át.

## 8. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések értéke a MyCity Residential Development Kft. közös vezetésű vállalkozásában, a Hunor utca 24. Kft.-ben fennálló 50%-os részesedés tőkemódszerrel konszolidációba bevont értékét mutatja. 2020. január 1. és 2020. december 31. között 310.478 eFt-tal nőtt a részesedés értéke, amely a Hunor utca 24. Kft. nettó eszközérték-növekedéséből keletkezett.

Dátum	Szöveg	Hunor u. 24. Kft.	Összesen
2019.01.01	Nyitóegyenleg	168.731	<b>168.731</b>
2019.03.31	Részesedés eredményből	-8.887	<b>-8.887</b>
2019.06.30	Részesedés eredményből	-15.378	<b>-15.378</b>
2019.09.30	Részesedés eredményből	-16.608	<b>-16.608</b>
2019.12.31	Részesedés eredményből	-10.669	<b>-10.669</b>
<b>2019.12.31</b>	<b>Záróegyenleg</b>	<b>117.189</b>	<b>117.189</b>
2020.01.01	Nyitóegyenleg	117.189	<b>117.189</b>
2020.03.31	Részesedés eredményből	-12.891	<b>-12.891</b>
2020.06.30	Részesedés eredményből	-11.278	<b>-11.278</b>
2020.09.30	Részesedés eredményből	269.135	<b>269.135</b>
2020.12.31	Részesedés eredményből	65.512	<b>65.512</b>
<b>2020.12.31</b>	<b>Záróegyenleg</b>	<b>427.667</b>	<b>427.667</b>

## 9. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

### Pénzügyi eszközök

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Kaució, óvadék	29.064	42.558
Opusse 138.000 kötvény	40.351	39.655
Egyéb tartósan adott kölcsön	3.291	3.608
<b>Összesen</b>	<b><u>72.706</u></b>	<b><u>85.821</u></b>

## 10. 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 magyarországi tevékenység kapcsán felmerülő halasztott adót a Csoport 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközökkel és kötelezettségekkel összefüggő átmeneti különbségek tényleges adóhatása olyan időszakokban jelentkezik majd, amikor a társasági nyereségadó kulcsa várhatóan 9% lesz. Mind a lengyelországi, mind a csehországi operáció tekintetében 19%-os adókulcs kerül alkalmazásra.

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. A táblázat, a konszolidált leányvállalatok szintjén jelentkező halasztott adókötelezettséggel történő nettósítást követően fennmaradó halasztott adókövetelés összegét mutatja.

<b>Halasztott adó követelés</b>	<b>2020.12.31</b>	<b>2019.12.31</b>
Veszteségelhatárolás	79.140	115.175
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	61.893	66.063
Vevőkövetelések értékvesztése	29.450	35.243
Céltartalék	2.551	750
Ingtatlanok, gépek, berendezések, befektetési célú ingatlanok és egyéb	1.215	1.374
<b>Összesen</b>	<b>174.248</b>	<b>218.605</b>

A jövőbeni pozitív adóalapokkal szemben felhasználható, lengyel működést érintően elhatárolt negatív adóalapok egyes üzleti években felhasználható maximuma a következő.

<b>Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege (PLN)</b>						
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Gold Finance Sp. z. o.o	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2021	384.201	636.732	0	1.020.933	80.677	29%
2022	487.085	636.732	0	1.123.817	88.807	32%
2023	653.811	79.761	0	733.571	57.969	21%
2024	366.409	249.344	0	615.753	48.658	17%
2025	64.579	0	0	64.579	5.103	2%
<b>Összesen</b>	<b>1.956.084</b>	<b>1.602.570</b>	<b>0</b>	<b>3.558.654</b>	<b>281.214</b>	<b>100%</b>

A csehországi cégek közül a Center Reality s.r.o esetében kerül jelentős összegű (7.299 eFt) halasztott adókövetelés kimutatásra, amelynek alapja a társaság 2,8 millió CZK összegű elhatárolt negatív adóalapja. A cseh társasági adótörvény értelmében az egyes üzleti években keletkezett negatív adóalapok öt évig használhatóak fel.

## 11. Készletek

	<b>2020. december.31</b>	<b>2019. december 31.</b>
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	7.073.284	5.493.178
Továbbértékesítésre vásárolt ingatlan	33.280	0
Marketing eszközök	10.349	15.221
Közvetített szolgáltatások	1.937	0
<b>Összesen</b>	<b>7.118.850</b>	<b>5.508.399</b>

A készletek könyv szerinti értékét meghatározóan a MyCity projektcégekben megvalósítás alatt lévő lakóingatlanok bekerülési értéke adja.

A kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek készletként kimutatott értékét (ebben telket, felépítményt) a Takarékbank Zrt. mindösszesen 5.420.000 eFt összegű elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított, ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelte 2020. december 31-én.

A készletek ráfordításként elszámolt összege 19.232 eFt volt 2020-ban, míg 24.494 eFt 2019-ben.

## 12. Vevőkövetelések

### Vevőkövetelések

	<b>2020. december 31.</b>	<b>2019. december 31.</b>
Vevőkövetelések	1.137.883	1.114.179
Vevőkövetelések értékvesztése	-250.327	-264.910
<b>Összesen</b>	<b>887.556</b>	<b>849.269</b>
	<b>2020. december 31.</b>	<b>2019. december 31.</b>
<b>Nyitó vevőkövetelések értékvesztése</b>	<b>264.910</b>	<b>246.147</b>
Növekedés	64.743	61.518
Behajthatatlan követelés (kivezetés)	-43.758	0
Csökkenés	-35.568	-42.754
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	-14.583	18.763
<b>Záró vevőkövetelések értékvesztése</b>	<b>250.327</b>	<b>264.910</b>

### 13. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Követelések szemben	2020. december 31.	2019. december 31.
Anyavállalat	0	0
A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek	0	0
Leányvállalatok	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	67.538	67.538
Adott foglalo Hunor utca 24. Kft.-nek	0	4.869
Vevőkövetelés Hunor utca 24. Kft.	4.164	3.642
Pótbefizetés Hunor utca 24. Kft.-nek	48.650	48.650
<b>Közös vállalkozások</b>	<b>120.352</b>	<b>124.699</b>
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	0	0
Egyéb	132	1.395
<b>Más kapcsolt felek</b>	<b>132</b>	<b>1.395</b>
<b>Összesen</b>	<b>120.484</b>	<b>126.093</b>

A kapcsolt követelések egésze a Társaság közös vezetőségű vállalatával, a Hunor utca 24. Kft.-vel szemben áll fenn és meghatározóan az ingatlanfejlesztési tevékenységet végző társaság finanszírozásához kapcsolódnak. A kapcsolt felekkel kötött tranzakciók a szokásos piaci feltételek mellett történtek.

### 14. Egyéb követelések

	2020. december 31.	2019. december 31.
Speratív jutalék	541.250	461.082
Adott előlegek	341.576	351.131
Egyéb követelések (adó)	55.082	19.036
Rövid lejáratú kölcsönök	39.065	40.595
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	30.621	14.991
Óvadék	30.000	30.000
Egyéb követelés	18.088	42.676
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	14.469	15.000
Kaució	8.266	16.513
Peres ügyek illetékkövetelése	3.707	3.103
Engedményezett követelések	1.180	1.473
Költségek aktív időbeli elhatárolása	210	2.507
<b>Összesen</b>	<b>1.083.514</b>	<b>998.106</b>

Az adott előleg és óvadékok sorok túlnyomó részben a folyamatban lévő lakóingatlanfejlesztési projektekkel kapcsolatban szállítóknak adott előlegek ill. letétek összegét tartalmazza, kisebb részben pedig a gépjárműlízing kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékokból áll.

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Bár pénzügyi partnereknél némileg különbözőek az elszámolási elvek, általánosságban elmondható, hogy a jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék tényleges futamidejével arányban álljon az elszámolható közvetítői jutalék összege.

A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány ügynevezett fennmaradási rátája is.

A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenének növekedése okozta.

## 15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

### Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	6.165.563	1.622.706
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	732.626	897.947
Pénztárak	3.962	5.020
<b>Összesen</b>	<b><u>6.902.151</u></b>	<b><u>2.525.672</u></b>

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 732,6 millió Ft felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	622.587 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglalókat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	109.539 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
<b>Összesen:</b>	<b>732.626 eFt</b>	

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

---

## 16. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 34.387.870 db, egyenként 5 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részvcényből áll.

A Társaság 2020. során részvcényfelaprózást hajtott végre. 2020. augusztus 5-el, mint értéknappal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvcény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészvcénnyé alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvcény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvcény lépett.

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvcényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvcények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések ártértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvcényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

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

A Társaság Igazgatósága 2020. április 17-án a 102/2020. (IV. 20.) Kormányrendelet rendelkezéseinek megfelelően közgyűlési jogkörben határozott 60 500 eFt osztalék jóváhagyásáról. A fentieknek megfelelően a 2020. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (60.500 eFt) az elsőbbségi részvcényeseket illeti, míg a törzsrészvcényesek számára nem került sok osztalékfizetésre.

<b>Osztalék levezetése</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Osztalék "A" sorozatú törzsrésztvényre közgyűlési határozat alapján	0	-851.044
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	-60.500	-94.060
<b>Elhatározott osztalék összesen</b>	<b>-60.500</b>	<b>-945.104</b>
Levont SZJA	0	-6.479
<b>Elhatározott osztalék SZJA után</b>		<b>-938.625</b>
2. negyedév	0	-844.565
<b>Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrésztvényekre</b>	<b>0</b>	<b>-844.565</b>
1. negyedév	-23.515	-11.948
2. negyedév	-15.125	-23.515
3. negyedév	-15.125	-23.515
4. negyedév	-15.125	-23.515
<b>Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre</b>	<b>-68.890</b>	<b>-82.493</b>
<b>Ténylegesen fizetett osztalék összesen</b>	<b>-68.890</b>	<b>-927.058</b>

A törzsrésztvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben kerül sor.

## 17. Saját részvények

A Társaságnak szándékában áll, hogy saját részvényeiből vezetőit és alkalmazottait javadalmazási politikája keretein belül részvényhez juttassa. A Társaság kétféle részvényalapú juttatási programot működtet, melyeket az alábbiakban részletezünk.

### Vezetői opciós program

2018-ban a Duna House Holding Nyrt. kétéves opciós programot indított a Csoport menedzserei és kulcsfontosságú alkalmazottai hosszútávú ösztönzése érdekében, melyet 2019-i és 2020-i kezdettel megismételt. Programonként 312.000 db, 5 Ft névértékű törzsrésztvényre vonatkozó opciós jogot osztott ki a Társaság.

### Munkavállalók 2019 program

A 2018. december 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2019 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2018. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2018. évi átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén. A program keretein belül a Társaság összesen 49.450 darab 5 Ft névértékű törzsrésztvényt adott át munkavállalói részére 2019. május – június hónapokban.

### **Munkavállalók 2020 program**

A 2019. április 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2020 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2019. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2019. évi átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2021-ben.

### **Munkavállalók 2021 program**

A 2020. április 17-én a közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2021 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2020. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2020. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2022-ben.

A 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság döntött összesen 1.500.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzéséről, legalább 50,- Ft, de legfeljebb 600,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

Saját részvények száma (db)	2020. december 31.	2019. december 31.
<b>Időszak elején</b>	<b>455.240</b>	<b>312.000</b>
Részvényvásárlás	52.590	192.690
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-	-49.450
<b>Időszak végén</b>	<b>507.830</b>	<b>455.240</b>

### **Eredményességi feltétel teljesülése**

A **Munkavállalók 2020** és a **Vezetői opciós Program 2019/2021** közös eredményességi feltétele, hogy a a Társaság 2020. évi, MyCity Residential Development Kft, Pusztakúti 12. Kft, Reviczky 6-10. Kft, valamint Hunor utca 24 Ingatlanfejlesztő Kft. társaságok (együttesen MyCity csoport) adózott eredménye nélkül számított konszolidált adózott eredménye meghaladja a Társaság ugyanezen módon számított 2018. üzleti évre vonatkozó konszolidált adózott eredményét. Az MRP programok alapjául szolgáló eredményeket az alábbi táblázat foglalja össze, ami alapján **az eredményességi feltétel teljesült.**

	2020.12.31	2018.12.31
Konszolidált adózott eredmény	1.346.004	1.704.450
MyCity csoport adózott eredménye	-109.683	-535.761
<b>Korrigált eredmény</b>	<b>1.236.321</b>	<b>1.168.689</b>



## 18. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék év végi egyenlege (54.123 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

## 19. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

Ezen a mérlegsoron a csehországi Duna House Franchise s.r.o jegyzett tőkéjének 20%-át, illetve a Duna House Hypotéky s.r.o 1%-át birtokló kisebbségi tulajdonosokra jutó saját tőke összegét jelenítjük meg. Az egyenleg magában foglalja ezen csehországi cégek működése kapcsán a kisebbségi tulajdonosokra jutó átváltási különbözet összegét is.

## 20. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

### Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
PKUT: Takaréék hitel	0	4.142.359
DHH: Raiffeisen hitel	0	1.906.966
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>6.049.325</b>

### Rövid lejáratú hitelek

#### Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	4.729.908	0
DHH: Raiffeisen hitel	0	331.485
<b>Összesen</b>	<b>4.729.908</b>	<b>331.485</b>

#### ***Pusztakúti 12. Kft.: Takarékbank***

A Pusztakúti 12. Kft. 2017. július 19-én a Forest Hill lakópark aktuális ütemének kivitelezésével összefüggésben éven túli kölcsönszerződést kötött a Takarékbank Zrt.-vel mindösszesen 4.000.000 eFt értékben, melyet több alkalommal 5.420.000 eFt-ra emeltek a felek. A hitelkeretből lehívott összegek törlesztése szerződés szerint egyösszegben a futamidő végén, 2021. január 31-én esedékes, ugyanakkor a COVID-19 járvány kapcsán hozott hitelmoratórium hatálya alá esik, így a törlesztés 2021. szeptemberben esedékes.

<b>A Takarékbank hitel törlesztési terve a következő:</b>	<b>Törlesztési terv</b>
2021. év	4.729.908
<b>Összesen</b>	<b>4.729.908</b>

## 21. Tartozások kötvénykibocsátásból

	2020 dec. 31.	2019 dec. 31.
Kötvénykibocsátás	6.889.368	-
Tőkésített kamat (effektív kamatláb módszerrel)	55.481	-
<b>Tartozások kötvénykibocsátásból</b>	<b>6.944.849</b>	<b>-</b>

A Társaság 2020. szeptember 2. napján „Duna House NKP Kötvény 2030/I” elnevezéssel összesen 6,6 milliárd Ft össznévértékben kötvényt bocsátott ki. A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 104,6955%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 3%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2.3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6.9 milliárd Ft. A kibocsátásból a Társaság refinanszírozza a nem projektfinanszírozás célú hiteleit, valamint további akvizíciókat tervez. A Társaság 2020. szeptember 15-én előtörlesztette leányvállalata, az Alex T. Great Sp. z. o.o bankhitelét, valamint 2020. október 2-i előtörlesztés céljából óvadéki számlára helyezte a Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőke- és kamattartozás teljes összegét.

A Társaság tárgyévben a kibocsátott kötvényekre 20,534 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak).

Duna House NKP Kötvény 2030/I. kamat és tőkefizetése a következő:

	Kamatfizetés	Tőketörlesztés	Összes Cash Flow
2021	-198.000	0	-198.000
2022	-198.000	0	-198.000
2023	-198.000	0	-198.000
2024	-198.000	0	-198.000
2025	-198.000	0	-198.000
2026	-198.000	-1.320.000	-1.518.000
2027	-158.400	-1.320.000	-1.478.400
2028	-118.800	-1.320.000	-1.438.800
2029	-79.200	-1.320.000	-1.399.200
2030	-39.600	-1.320.000	-1.359.600
<b>Összesen</b>	<b>-1.584.000</b>	<b>-6.600.000</b>	<b>-8.184.000</b>

## 22. Halasztott adó kötelezettségek

### Halasztott adó kötelezettség

	<b>2020.12.31</b>	<b>2019.12.31</b>
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	152.732	146.581
Speratív jutalék elszámolása miatt	48.713	41.497
Veszteségelhatárolás	(31.588)	(20.430)
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	15.323	2.146
Vevőkövetelések értékvesztése miatt	983	68
<b>Összesen</b>	<b>186.162</b>	<b>169.863</b>

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek. A 186.162 eFt-os egyenlegen belül 48.713 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség.

## 23. Szállítói kötelezettségek

	<b>2020. december 31.</b>	<b>2019. december 31.</b>
Szállítók	858.967	789.872
<b>Összesen</b>	<b>858.967</b>	<b>789.872</b>

A szállítói kötelezettségállomány növekedésében meghatározó szerepet játszik a lengyelországi hitelközvetítési tevékenység bővülése, amellyel kapcsolatos szállítóállomány összesen 111,7 millió Ft-tal növekedett az időszak során.

## 24. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2020. december 31.	2019. december 31.
<b>Anyavállalat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Medasev Holding Kft.	0	0
Medasev Int. (Cyprus) Ltd	0	0
<b>A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Leányvállalatok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Társult vállalkozások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Közös vállalkozások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dolgozói osztalék előírás	15.125	23.515
<b>A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői</b>	<b>15.125</b>	<b>23.515</b>
Részvénytulajdonosi osztalék előírás	0	0
Bitkover Kft.	6.917	6.338
Egyéb	0	0
<b>Más kapcsolt felek</b>	<b>6.917</b>	<b>6.338</b>
<b>Összesen</b>	<b>22.042</b>	<b>29.853</b>

A kapcsolt kötelezettségek egyenlege meghatározóan törzsrészvényesek és dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás. A jóváhagyott osztalékokat a 16. fejezet mutatja be.

A Társaság csehországi leányvállalata összesen 4.564 eFt kölcsön és 2.353 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrészének tulajdonosa.

A kapcsolt felekkel bonyolított tranzakciók szokásos piaci feltételek mellett történtek.

## 25. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	769.106	717.227
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	381.210	357.867
Lakástulajdonosok elszámolási számla	151.864	129.360
Adókötelezettség	89.091	106.481
Bérlők elszámolási számlája	76.441	91.450
Jövedelemtartozás	49.758	33.812
Kapott támogatások	25.737	36
Költségek passzív időbeli elhatárolása	8.675	27.408
Kapott kauciók	6.305	15.065
Egyéb	5.181	1.775
<b>Összesen</b>	<b><u>1.563.368</u></b>	<b><u>1.480.481</u></b>

A vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok meghatározóan a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétekből és előlegekből állnak.

A lakástulajdonosok elszámolási számláján kerülnek nyilvántartásra a Home Management Kft.-nél a Társaság által kezelt lakások tulajdonosait illető pénzeszközök (pl. beszedett bérleti díjak, a tulajdonosok által elhelyezett „buffer” összegek).

A kapott kauciók sor 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.

A franchise szerződések (általában 3-5 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.

A Csoport 2020-ban összesen 25,7 millió Ft feltételhez kötött támogatást kapott a Lengyel Fejlesztési Alaptól a COVID-19 járvány következtében. A támogatás összegének 25-50%-a visszafizetendő 2021. júliusában a fenntartott átlagos állományi létszámtól függően.

## 26. Árbevétel

Értékesítés nettó árbevétele	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	5.953.138	4.351.666
Ingatlanközvetítés árbevétele	1.329.127	1.453.575
Franchise díjak	1.187.295	1.185.358
Ingatlankezelés bevétele	161.703	144.815
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	93.944	159.351
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	51.475	65.401
Bérleti díj bevétele	78.015	82.420
Biztosításközvetítés bevétele	48.052	35.616
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	46.668	103.758
Oktatások, képzések bevétele	37.437	46.339
Értékbecslés árbevétele	31.716	53.559
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	23.088	28.869
Marketing bevétel bankoktól	21.333	27.000
Kivitelezés árbevétele	2.415	0
Üzemeltetési díj árbevétele	1.892	0
Befektetési jegy értékesítés bevétele	37	760
Ingatlan értékesítés bevétele	0	121.781
Prime hozzájárulás bevétele	0	2.855
Központi szolgáltatások bevétele	0	26.000
Értékesítés támogatás bevétele	0	2.621
<b>Összesen</b>	<b><u>9.067.335</u></b>	<b><u>7.891.743</u></b>

A COVID-19 világjárvány ellenére bővülni tudott a cégcsoport konszolidált árbevétele. Az összehasonlító időszakhoz képest a legnagyobb változást a lengyel Alex T. Great hitelközvetítő felvásárlása és ezáltal pénzügy termékközvetítési bevétel növekedése, valamint a COVID-19 világjárvány miatti korlátozások által kiváltott átmeneti ingatlanpiaci visszaesés okozta. Az üzleti szegmensek közül a közvetlenül ingatlanpiaci szolgáltatások (franchise és saját irodás ingatlanértékesítés) iránti kereslet a 2020. év második negyedévében hirtelen bezuhant a 2020. márciusában kezdődő kijárási korlátozások hatására. 2020. május végére visszapattant a piac és a terjedő home office következtében átalakultak az otthonvásárlási szokások, amelyek extra keresletet generáltak. Éves szinten 8-9%-os árbevételcsökkenést realizáltak ezek a szegmensek, ugyanakkor országonként nagyon eltérő dinamikával: Magyarországon 10%-kal csökkent a Csoport által generált hálózati összjutalék volumene, míg Lengyelországban 19%-kal bővült, Csehországban pedig stagnált.

---

### **Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel**

A hazai és lengyelországi 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 Metrohouse 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.

### **A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:**

*Franchise-, és szolgáltatási díjak bevétele:* A Duna House és Metrohouse hálózatok 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 bevétele:*

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 árbevétel csoport 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 díj bevétele:** A cégcsoport befektetési céllal vásárol, ad bérbe és értékesít ingatlanokat.

**Ingtalanértékesítés árbevétele:** Az ingatlanbefektetési szegmens befektetési célú ingatlanportfóliójába tartozó ingatlanok értékesítéséből származó bevételt mutatjuk ki ezen a soron.

**Alapkezelés árbevétele:** Az Impact Alapkezelő Zrt.-t a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap kezelése után megillető alapkezelési díj és alapkezelési sikerdíj összegét foglalja magában.

## 27. Egyéb működési bevételek

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	30.800	120.809
Követelések értékvesztésének visszairása	25.913	56.443
Kapott támogatások	19.890	3.917
IPA helyesbítés	15.625	0
Elévült kötelezettségek	13.667	10.563
Egyéb	8.865	1.003
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	9.373	5.162
Társasági adó támogatás	3.681	0
Káresemény	3.049	1.241
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	942	7.772
Készletkülönbözet	620	3.931
Postpaid értékesítési bevétel	593	792
Céltartalék felhasználás	0	8.327
<b>Összesen</b>	<b><u>133.018</u></b>	<b><u>219.960</u></b>

A befektetési célú ingatlanportfólió felértékelődésén realizált nyereség tette ki az egyéb működési bevétel legnagyobb részét, 30.800 eFt-ot a megelőző évi 120.809 eFt -tal szemben. A Csoport által befektetési céllal tulajdonolt ingatlanok értékének növekedése lassult, ugyanakkor a Budapest belvárosi ingatlanpiacot negatívan érintő visszaeső turizmus ellenére nem állt meg.

A Csoport 2020-ban összesen 19,9 millió Ft bevételt ismert el olyan Lengyelországban kapott állami támogatások kapcsán amelyek feltételeit teljesítette vagy várakozásai szerint teljesíteni fogja. A támogatások több támogatási program keretébe tartoztak melyek céljai a likviditási helyzet javítása, kisgyermekesek gyermekgondozási díjának állami átvállalása és munkaerő megtartás voltak.

## 28. Saját termelésű készletek állományváltozása

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Pusztakúti 12. Kft.	-1.576.047	-1.694.968
Reviczky 6-10. Kft.	1.297	63.856
<b>Összesen</b>	<b><u>-1.574.750</u></b>	<b><u>-1.631.112</u></b>



A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatot egy részét. 2020-ban a fejlesztési projektek kapcsán összesen felmerült 18.353 eFt harmadik feleknek fizetett kamatból 17.806 eFt kamatot aktivált a társaság (97,02%-os aktiválási ráta).

A saját termelésű készletek állományváltozása negatív értéket vesz fel, amennyiben a készletre aktiválás meghaladta a készletről való kivezetés mértékét.

### 29. Anyagköltségek

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Kivitelezés felhasznált anyagköltsége	258.645	64.744
Közműdíjak	50.624	39.264
Nyomtatvány, irodaszer	5.412	9.191
Üzemanyag	5.291	8.754
Karbantartási költségek	4.812	6.607
<b>Összesen</b>	<b><u>324.784</u></b>	<b><u>128.560</u></b>

2020. januárban a Társaság egyik leányvállalata átvette a Forest Hill projekt kivitelezését, aminek következtében közvetlenül a Csoportnál jelentkeznek a kivitelezési anyagköltségek.

### 30. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
Alvállalkozói teljesítmények	1.152.857	206.612
Pénzügyi termék közvetítés költsége	914.585	852.945
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	103.224	128.932
Egyéb továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	78.847	109.601
Értékbecslői díjak	19.278	25.879
Energetikai tanúsítvány díjak	453	872
Befektetési jegy értékesítésének költsége	44	227
<b>Összesen</b>	<b><u>2.269.289</u></b>	<b><u>1.325.067</u></b>

2020. januárban a Társaság egyik leányvállalata átvette a Forest Hill projekt kivitelezését, aminek következtében közvetlenül a Csoportnál jelentkezik az alvállalkozói teljesítmények költsége.

### 31. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	3.528.545	2.286.834
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	604.260	604.404
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	447.924	443.230
Szakmai szolgáltatási díjak	265.959	250.573
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	149.636	124.801
Hirdetés-, reklám	142.083	200.539
Bérleti díj, közös költség	119.097	194.035
Ügyvédi díjak	63.579	53.954
IT üzemeltetés költsége	46.004	43.230
MyCity tervezési és építészeti költségek	37.729	1.277.624
Telefon-, kommunikációs költségek	36.151	35.839
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	31.132	43.230
Bankköltség	19.166	23.267
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	20.996	37.200
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	13.224	17.021
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	6.745	8.140
Értékbecslés közvetlen költsége	147	2.448
<b>Összesen</b>	<b><u>5.532.375</u></b>	<b><u>5.646.369</u></b>

Az igénybe vett szolgáltatások összege 2020. évben 2%-kal csökkent. A lengyel hitelközvetítői tevékenység bővülése és ezáltal a pénzügyi termékközvetítési költségek 54%-os növekedése mellett két költségcsökkentő hatás érvényesült: i) a MyCity tervezési és építészeti költségek 97%-kal csökkentek miután 2020. januárban a Társaság egyik leányvállalata átvette a Forest Hill projekt kivitelezését, aminek következtében csökkentek az igénybevett szolgáltatások költségei, ugyanakkor növekedtek az anyagköltségek és az eladott áruk és szolgáltatások költségei; ii) a COVID-19 járvány kirobbanása után a cégcsoport jelentős költségcsökkentési lépéseket tett elsősorban bérleti díjak és marketing költségek terén.

Az igénybe vett szolgáltatásokon belül az egyéb szakmai szolgáltatások között mutatjuk ki a Lengyelországban megbízási szerződéssel ('civil contract') foglalkoztatottak megbízási díját, a menedzsment funkcióhoz, vállalatirányításhoz kapcsolódó költségeket

### 32. Személyi jellegű ráfordítások

	2020. december 31.	2019. december 31.
Béreköltség	671.400	585.747
Kapott támogatás	10.747	0
Járulékok	62.636	76.419
Egyéb személyi jellegű juttatások	73.186	150.351
<b>Összesen</b>	<b>817.969</b>	<b>812.517</b>
Átlagos statisztikai létszám	154	135

A Csoport lengyelországi leányvállalataiba dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma az Alex T. Great felvásárlása következtében 54-ről 63-ra történő emelkedett. A magyar cégstruktúrában létrehozott szolgáltatóközpont technikailag 14 fővel növelte a statisztikai létszámot, ugyanakkor tényleges FTE növekményt nem jelentett. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2020-ban. A személyi jellegű ráfordítások 817.969 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányvállalatok 326.128 eFt-tal részesednek.

A COVID-19 járvány kirobbanását követően a cégcsoport munkavállalói 30%-os ideiglenes bércsökkenés elfogadásával járultak hozzá a cégcsoport stabilitásának megőrzéséhez. A cégcsoport menedzsmentjének egyes tagjai ezt meghaladó mértékű bérlemondást tettek.

### 33. Egyéb működési ráfordítások

	2020. december 31.	2019. december 31.
Követelések értékvesztése	77.390	62.264
Bánatpénz	77.319	22.605
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	74.106	68.045
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	16.908	7.577
Egyéb	15.646	17.955
Behajthatatlan követelések leírása	5.667	18.741
Hiányzó készlet	2.294	1.117
Adott támogatás	2.000	2.460
Bírságok	854	391
Kötbér, késedelmi kamat	464	8.430
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	208	3.784
Káreseménnyel kapcsolatos ráfordítás	0	652
<b>Összesen</b>	<b>272.856</b>	<b>214.021</b>

A bánatpénz soron kimutatott költségek a Forest Hill lakópark elálló vevőinek kifizetett összesen 77.319 eFt foglaltot takarják. A piacra visszakerülő lakásoknak a jelenlegi értékesítési árak alapján pozitív hatása lesz a projekt eredményességére.

A ráfordításként elszámolt adók (hatósági díjak, innovációs járulék, ÁFA) elsősorban a lengyelországi engedélyköteles tevékenységek hatósági díjai miatt növekedtek.

### 34. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Árfolyamnyereség	145.797	48.267
Kapott kamatok	8.297	15.230
<b>Összesen</b>	<b><u>154.094</u></b>	<b><u>63.497</u></b>

Az árfolyamnyereség soron meghatározóan a devizában nyilvántartott, jellemzően EUR eszközök időszak végi átértékelésének árfolyamnyeresége kerül kimutatásra, valamint itt jelenik meg a Duna House Holding Nyrt. adósságkonszolidáció során kiszűrt, csoporton belüli devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatos realizált/nem realizált árfolyamkülönbözetet is.

### 35. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Fizetett kamatok	83.239	139.811
Kötvény kamat	55.481	0
Árfolyamveszteség	21.427	4.350
<b>Összesen</b>	<b><u>160.147</u></b>	<b><u>144.161</u></b>

### 36. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	169.379	101.608
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	70.445	74.239
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	8.564	
Halasztott adó	30.839	17.255
<b>Összesen</b>	<b><u>279.226</u></b>	<b><u>193.102</u></b>

A társasági adó mértéke a magyarországi csoporttagokra vonatkoztatva – tekintet nélkül a társasági adóalap összegére – 9%.

A konszolidált eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Adózás előtti eredmény	1.625.230	1.265.998
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség	146.271	113.940
Innovációs járulék	8.564	
Iparűzési adó	70.445	74.239
Állandó különbségek	53.947	4.923
<b>Összesen</b>	<b><u>279.226</u></b>	<b><u>193.102</u></b>

### 37. Egyéb átfogó jövedelem

A Társaságnál egyéb átfogó jövedelem keletkezik a külföldi leányvállalatok jegyzett tőkéjének és goodwill értékének akvizíciókori és beszámoló időszaki árfolyamon számított értékei közti különbözeteiből. E jövedelem kizárólag a leányvállalatok értékesítése esetén kerül átsorolásra az eredménybe.

<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>2020. december 31.</b>	<b>2019. december 31.</b>
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	14.393	29.027

### 38. 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. A Társaság részvényeinek felaprózása (tizedelése) 2020. augusztus 5-i értéknappal történt meg. Jelen beszámoló időszakának és az összehasonlító

időszak átlagos részvénytulajdonosokéba az új részvénytulajdonosokéba került figyelembevételre az IAS 33 rendelkezéseivel összhangban.

	<b>2020.</b> <b>december 31.</b>	<b>2019.</b> <b>december 31.</b>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.346.004	1.072.896
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-60.450	-60.592
<b>Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)</b>	<b>1.285.554</b>	<b>1.012.304</b>
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	33.901	33.960
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	33.990	33.975
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b>37,9</b>	<b>29,8</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)</b>	<b>37,8</b>	<b>29,8</b>

Az egy részvényre jutó eredményt hígítja a Társaság MRP programjának keretében 2021. során lehívható és kiosztásra kerülő összesen 686.632 darab részvénye

### 39. Szegmensinformációk

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

- (1) A franchise szegmens a Duna House és Metrohouse márkanév alatt működő franchise rendszernek a működtetését végzi. A Társaság Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata és a Cégcsoport jelen van Csehországban is.
- (2) A Saját iroda üzemeltetés szegmens a Duna House és Metrohouse márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodákat foglalja magában. A Cégcsoport 2020. január 1-i hatállyal döntött a Smart Ingatlan hálózat beolvasztásáról a Duna House hálózatba.
- (3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.
- (4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet és az alapkezelési tevékenységet foglalja magában.
- (5) Az ingatlan befektetések szegmens a Társaság által tulajdonolt lakó és kereskedelmi célú ingatlanok hasznosítását végzi. Itt kapnak helyet a MyCity márkanév alatt futó lakóingatlan fejlesztési projektek is.
- (6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. Mivel a Csoport az egyes szegmensek finanszírozását központilag látja el a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintig értelmezhető.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2020. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

<b>2020. december 31.</b> <b>(2020. január 1. - 2020. december 31.)</b>	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	14.590	33	960	5	50	816	16.455
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1.868.721	0	1.868.721
Ingatlanok	0	625	18.516	1.998	402.713	251	424.103
Gépek és berendezések	301.864	1.193	3.043	1.505	11.733	-3.215	316.122
Vevőkövetelések	230.727	587.049	48.807	17.774	2.837	361	887.556
Készletek	42.701	76	2.088	15	7.072.183	1.788	7.118.850
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1.831.313	1.506.500	441.378	545.732	2.020.898	4.443.315	10.789.136
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2.421.195</b>	<b>2.095.477</b>	<b>514.792</b>	<b>567.028</b>	<b>11.379.135</b>	<b>4.443.315</b>	<b>21.420.943</b>
Szállítók	-207.979	765.670	93.025	10.291	183.827	14.132	858.967
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1.954.621	242.089	965.151	324.266	9.254.733	1.004.742	13.745.602
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>1.746.642</b>	<b>1.007.759</b>	<b>1.058.176</b>	<b>334.557</b>	<b>9.438.559</b>	<b>1.018.875</b>	<b>14.604.569</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1.268.225	6.001.267	1.296.444	370.137	130.787	476	9.067.335
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	171.573	0	58.762	744	64.042	-295.121	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1.439.798</b>	<b>6.001.267</b>	<b>1.355.206</b>	<b>370.881</b>	<b>194.829</b>	<b>-294.645</b>	<b>9.067.335</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-101.325</b>	<b>-4.459.396</b>	<b>-866.409</b>	<b>-90.493</b>	<b>-51.426</b>	<b>22.875</b>	<b>-5.546.173</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1.338.473</b>	<b>1.541.871</b>	<b>488.797</b>	<b>280.388</b>	<b>143.403</b>	<b>-271.769</b>	<b>3.521.162</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	-94.883	-15.267	-80.570	-4.465	-27.654	-14.186	-237.026
Közvetett működési költségek	-852.634	-589.999	-431.529	-160.277	-92.133	163.241	-1.963.332
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>390.955</b>	<b>936.605</b>	<b>-23.302</b>	<b>115.646</b>	<b>23.616</b>	<b>-122.715</b>	<b>1.320.805</b>



DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2020. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2019. december 31. (2019. január 1. - 2019. december 31.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	39.841	56	2.222	54	329	1.325	43.827
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1.836.000	0	1.836.000
Ingatlanok	0	668	24.476	2.032	422.684	278	450.139
Gépek és berendezések	229.495	1.067	5.516	1.436	14.763	-2.704	249.573
Vevőkövetelések	264.625	436.837	50.022	91.412	6.153	220	849.269
Készletek	13.825	0	150	15	5.493.177	1.231	5.508.399
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1.929.007	1.335.194	454.764	458.235	1.633.898	56.886	5.867.983
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2.476.793</b>	<b>1.773.821</b>	<b>537.149</b>	<b>553.186</b>	<b>9.407.005</b>	<b>57.236</b>	<b>14.805.190</b>
Szállítók	-194.082	773.662	68.937	8.358	117.385	15.612	789.872
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	2.056.798	173.808	864.517	275.871	7.503.024	-2.406.716	8.467.302
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>1.862.716</b>	<b>947.469</b>	<b>933.454</b>	<b>284.229</b>	<b>7.620.410</b>	<b>-2.391.105</b>	<b>9.257.174</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1.368.161	4.388.155	1.420.752	465.722	247.680	1.273	7.891.743
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	209.334	0	58.484	1.703	76.233	-345.754	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1.577.495</b>	<b>4.388.155</b>	<b>1.479.236</b>	<b>467.425</b>	<b>323.913</b>	<b>-344.481</b>	<b>7.891.743</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-121.915</b>	<b>-3.125.509</b>	<b>-865.054</b>	<b>-102.027</b>	<b>-108.820</b>	<b>42.945</b>	<b>-4.280.379</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1.455.581</b>	<b>1.262.646</b>	<b>614.183</b>	<b>365.397</b>	<b>215.093</b>	<b>-301.536</b>	<b>3.611.365</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	-89.325	-6.650	-69.308	-10.197	-26.490	-16.106	-218.077
Közvetett működési költségek	-1.046.498	-571.076	-542.799	-173.811	95.466	243.634	-1.995.083
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>319.758</b>	<b>684.920</b>	<b>2.076</b>	<b>181.389</b>	<b>284.070</b>	<b>-74.008</b>	<b>1.398.205</b>

#### **40. 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 tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

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

#### **Tőkemenedzsment**

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Csoportnak. Az Igazgatóság igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb 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). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 16-17. és 20-21. pontjai adnak részletes tájékoztatást.

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 2020 során sem jelentős.

## Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2020. december 31. és 2019. december 31-én.

Hitelezési kockázat	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Vevőkövetelések	887.556	849.269
Egyéb követelések	1.083.514	998.107
Pénzügyi eszközök	72.706	85.821
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6.169.525	1.627.726
<b>Összesen</b>	<b><u>8.213.301</u></b>	<b><u>3.560.922</u></b>
<b>Biztosíték összegei</b>	<b><u>732.626</u></b>	<b><u>897.947</u></b>
Pusztakúti 12. kft.	622.587	676.247
Impact Asset Management Zrt.	109.539	95.000
Duna House Holding Nyrt.	0	126.200
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 623 millió Ft a Forest Hill projekthitelek, valamint az alapkezelő és oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket részletező jegyzetben mutattuk be.

## Likviditási kockázat

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

A Társaság a 20. Hosszú és rövid lejáratú hitelek és 21. Tartozások kötvénykibocsátásból c. pontokban mutatja be részletesen hitel és kölcsön-jellegű kötelezettségeinek lejárat szerkezetét.

## **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.

## **Ingyatlanfejlesztői kockázatok**

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

## **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 mindhárom országban elsődlegesen az adott ország devizájában értékesít és végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2020. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Tényleges kamatokkal	2020.01.01 2020.12.31	2019.01.01 2019.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-74.743	-115.803
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.625.230</b>	<b>1.265.998</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-75.490	-116.961
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.624.483</b>	<b>1.264.840</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-747</i>	<i>-1.158</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,046%</i>	<i>-0,092%</i>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-78.480	-121.593
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.621.493</b>	<b>1.260.208</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-3.737</i>	<i>-5.790</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,230%</i>	<i>-0,459%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-82.217	-127.384
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.617.756</b>	<b>1.254.418</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-7.474</i>	<i>-11.580</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,462%</i>	<i>-0,923%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-73.995	-114.645
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.625.978</b>	<b>1.267.156</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>747</i>	<i>1.158</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,046%</i>	<i>0,091%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-71.006	-110.013
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.628.967</b>	<b>1.271.788</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>3.737</i>	<i>5.790</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,229%</i>	<i>0,455%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.699.973	1.381.802
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-67.269	-104.223
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.632.705</b>	<b>1.277.579</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>7.474</i>	<i>11.580</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,458%</i>	<i>0,906%</i>

#### 41. Pénzügyi instrumentumok

Az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard váltotta fel az IAS 39-es standardot. Ezt a standardot – a 2014. évi módosítások szerint – 2018. január 1-jével kell először kötelezően alkalmazni. Tekintettel arra, hogy a Csoport vizsgálatai szerint olyan pénzügyi instrumentumokkal nem rendelkezik, amely besorolása vagy értékelése megváltozna, tehát materiális hatás a besorolással és az értékeléssel összefüggésben nincs a pénzügyi kimutatásokban. Az új sztenderd újragondolta a pénzügyi instrumentumok értékvesztését is- ami viszont már csekély hatást gyakorolt a Társaság eredményére-, mely szerint várható értékvesztést kell meghatározni a vevőkövetelésekre alkalmazott új értékvesztés modell alkalmazásával, ami időben közelebb hozza az értékvesztés elszámolásának bekövetkezésének az idejét. A vevőköveteléseknél az IFRS 9 megenged a komplex szabályok alkalmazása helyett egy egyszerűsített értékvesztési modell alkalmazását abban az esetben, ha a vevőkövetelések nem tartalmaznak jelentős fizetési komponenst. Mivel a Csoport követeléseinek között nincs jelentős fizetési komponens, ezért az IFRS 9 szerinti értékvesztés meghatározásához az egyszerűsített megközelítést alkalmaztuk. Az alábbi táblázat mutatja az új sztenderd alkalmazásának eredményre gyakorolt hatását.

2020. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	72.706	72.706
Vevőkövetelések	887.556	887.556
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6.902.151	6.902.151
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	6.944.849	6.944.849
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	4.729.908	4.729.908
Lízingkötelezettségek	282.855	282.855

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2020. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2019. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	85.821	85.821
Vevőkövetelések	849.269	849.269
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.525.672	2.525.672
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	6.049.325	6.049.325
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	331.485	331.485
Lízingkötelezettségek	302.695	302.695

Megjegyzés: az előző évi pénzügyi kimutatásokban tévesen, eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközökként szerepelt a pénzügyi eszközök besorolása.

Pénzügyi műveletek bevételei bontás	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Cashpool kamat	19.489	7.310
Adott kölcsön után kapott kamat	4.041	6.532
Bankkamat bevétel	2.731	23
Értékpapír kamatbevétel	1.186	1.101
Magánszemélynek nyújtott kölcsön kamata	158	264
<b>Kapott kamatok</b>	<b>27.606</b>	<b>15.230</b>
Értékpapír árfolyamnyereség	239	2.080
Árfolyamnyereség	126.249	46.187
<b>Árfolyamnyereség</b>	<b>126.488</b>	<b>48.267</b>
<b>Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatbevétel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összesen</b>	<b>154.094</b>	<b>63.497</b>

**Pénzügyi műveletek ráfordításai**

	<u>2020. december 31.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Kapott kölcsön után fizetett kamat	4.073	9.894
Cashpool kamat	14.586	8.424
Bankkamat ráfordítás	39	1
Bankhitel után fizetett kamat	51.086	108.556
<b>Fizetett kamatok</b>	<b>69.784</b>	<b>126.875</b>
Értékpapír árfolyamveszteség	0	0
Árfolyamveszteség	21.427	4.350
<b>Árfolyamveszteség</b>	<b>21.427</b>	<b>4.350</b>
Lízing kamat	13.455	12.936
Kötvény kamat	55.481	0
<b>Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás</b>	<b>68.936</b>	<b>12.936</b>
<b>Összesen</b>	<b><u>160.147</u></b>	<b><u>144.161</u></b>

**42. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

2020. évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 93.765 eFt javadalmazásban részesültek (2019 egész évben: 104.034 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is.

A COVID-19 miatti válságkezelés részeként az Igazgatóság tagjai 2020. első félévében lemondtak juttatásuk egy részéről.

**Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
Igazgatósági tagok	88.365	98.634
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)</i>	39.550	40.977
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbbségi osztalék)</i>	48.815	54.525
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	0	3.131
Felügyelőbizottsági tagok	5.400	5.400
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	5.400	5.400
<b>Összesen</b>	<b><u>93.765</u></b>	<b><u>104.034</u></b>



---

### **43. Mérlegfordulónap utáni események**

A mérlegfordulónapot követően e pénzügyi kimutatások közzétételre történő jóváhagyásáig a következő nem módosító események történtek.

#### **COVID-19 járvánnyal kapcsolatos események**

A COVID-19 járvány harmadik hullámának hatására Magyarországon és Lengyelországban is fokozott kijárási korlátozások léptek életbe 2021. március első napjaiban. A korlátozások az első 2-3 hét tapasztalatai alapján nincsenek lényeges negatív hatással a Csoport üzletmenetére, ugyanakkor nem zárható ki, hogy a korlátozások további szigorítása a 2020. második negyedévében tapasztalathoz hasonló átmeneti forgalomvisszaesést okozhat.

A szigorító intézkedések mellett a COVID-19 oltási programok jelentősen haladtak előre a beszámoló zárásáig: Magyarországon a lakosság 18%-a, Lengyelországban 9%-a, Csehországban 10%-a kapta meg legalább az első oltást. A beoltottság további előrehaladása, az újabb vakcinák jóváhagyása és alkalmazása hatására 2021. közepére akár megszűnhet a járvány okozta egészségügyi vészhelyzet.

#### **Osztalékelőleg fizetés**

2021. január 14-én a Társaság Igazgatósága a Kormány 3/2021. (I. 8.) rendelete alapján a veszélyhelyzet idején alkalmazandó védelmi intézkedések második üteméről szóló 484/2020. (XI. 10.) kormányrendelet értelmében közgyűlési hatáskörben döntött összesen 450,5 millió Ft (részvényenként 13,1 Ft) törzsrészesvényesi osztalékelőleg kifizetéséről. Az osztalékelőleg kifizetésére 2021. február 24. napját kezdődően sor került.

#### **Saját részvény vásárlás**

A Társaság Igazgatósága a 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben meghozott döntése alapján 2020. december 31 és 2021 március 25. között összesen 9.760 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2021. március 25-én 517.590 darab volt.

### **44. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek**

A Csoport IFRS szerinti konszolidált beszámolója könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft (1103 Budapest, Kőér utca 2/A, nyilvántartási szám: 002387). A könyvvizsgálatért személyében felelős kamarai tag könyvvizsgáló Kékesi Péter, kamarai regisztrációs száma 007128.

A BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. által a Csoport részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 10.350 eFt volt 2020. évben. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Csoport részére.

Az IFRS szerinti konszolidált beszámoló összeállításáért felelős személy Máté Ferenc IFRS mérlegképes könyvelő, regisztrációs szám: 193951.

A beszámoló aláírására jogosultak Gay Dymisch igazgatóság elnöke (1125 Budapest, Mátyás király út 52.), Doron Dymisch igazgatósági tag (2096 Üröm, Rókahegyi út 48.), Máté Ferenc igazgatósági tag (1121 Budapest, Denevér út 70.) és Schilling Dániel igazgatósági tag (1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 38.).

A Társaság konszolidált éves beszámolóját a Számviteli törvény által előírt kötelező közzétételi szabályok szerint a <https://e-beszamolo.im.gov.hu/> mellett a Társaság honlapján a <https://dunahouse.com/hu/kozzetetelek> alatt teszi közzé.

#### **45. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatók közzétételre engedélyezése**

A Társaság igazgatósága a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendeletének 2. sz melléklete szerint nyilatkozik, hogy jelen könyvvizsgált és független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott – összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatók valós és megbízható képet adnak a Társaság és annak konszolidációba bevont vállalatainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről és az eredményről.

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatókat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2021. március 26-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2021. március 26.

#### **A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:**

---

Gay Dymisch  
Igazgatóság Elnöke

---

Doron Dymisch  
Igazgatósági tag

---

Máté Ferenc  
Igazgatósági tag

---

Schilling Dániel  
Igazgatósági tag

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**

**ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE**

**A CSOPORT 2020. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

## 1. A Csoport bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót tölt be. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 165 ponton, több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A vásárlás időpontjában a lengyel hálózat 80 irodával és 600 értékesítővel működött, melyet a továbbiakban a Cégcsoport fejleszteni kíván. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o-ban és a Duna House Hypotéka s.r.o-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot. Az akvizíciót követően a működési hatékonyság fokozása érdekében az Alex T. Great Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2020. május 4-i hatállyal. A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

## 1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

### Leányvállalatként

	címe:	2020 december 31.	2019 december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értébecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

### Közös vezetésű vállalkozásként

		2020. december 31.	2019. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

## 2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

### 2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlan piacot 2020-ben a COVID-19 pandémia, valamint a járvány első és második hulláma utáni visszarendeződés jellemezte. A Duna House Csoport becslése szerint 2020-as év össz-tranzakciószáma 131 ezerre mérséklődött, ami 12 százalékos csökkenést jelent a 2019-as év össz-tranzakciószámához képest. Az elmaradást a COVID első hulláma alatti társdalami korlátozó intézkedések okozták, a március, április, májusi forgalom majdnem 40 százalékkal volt kisebb az előző évinél, a mélypontot április jelentette közel 60 százalékos elmaradással.

2020. májusát követően ugyanakkor gyors visszapattanás jellemezte a magyar lakóingatlan piacot, júniustól a megelőző évvel közel azonos tranzakciószámokat becsült a Duna House Csoport. Az aktivitásra nem volt hatással a járvány év végén jelentkező második hulláma sem.

A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján 2020-ban megtorpant a töretlenül emelkedő ingatlanárak növekedése. Az országos ingatlanárak stagnálását mutatnak, míg területenként és ingatlantípusonként már vegyesebb a kép.<sup>1</sup>

Lengyelországban a Csoport menedzsmentjének becslése szerint hasonló dinamika mentén haladhatott az ingatlanpiac, ugyanakkor még nem állnak rendelkezésre olyan hiteles források amik alapján ez megerősíthető lenne.

A lengyel ingatlanpiacot erős növekedés közepén érte a COVID-19 járvány. Az Ernst & Young lengyelországi irodájának becslése szerint<sup>2</sup> a lengyelországi teljes ingatlanpiacon 2019-ban az alacsony kamatlábak, folyamatosan növekvő gazdaság, alacsony munkanélküliség és a nyugat-európai szintekhez képest kedvezőbb árak miatt rekord mértékű kereskedelmi ingatlanbefektetés történt, megközelítőleg 7.8 milliárd euró értékben.

Az újépítésű lakóingatlan piac a munkaerő költségek növekedése következtében az ország egyes részein lelassult, ugyanakkor az ország egészét tekintve 16.6%-kal bővült az átadott lakások száma. Mindez feltehetően nagyrészt a kisebb, regionális piacok fokozatos növekedésének köszönhető.

### 2.2 Hitelpiac<sup>3</sup>

A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint a vállalati hitelállomány 2020. negyedik negyedében mérsékelten növekedett, melyben jelentős szerepet játszottak a jegybanki és állami hitelprogramok. Éves szinten 9,4 százalékkal emelkedett, a kkv-szektor hitelezése szintén 13 százalékkal, a háztartási szektoré pedig nemzetközi szinten is kimagasló 14,5 százalékkal bővült 2020-ben. Ez utóbbiban jelentős szerepet játszott a 2019. júliusban elindított babaváró támogatáshoz kapcsolódó hitelfelvétel, amely az éves

---

<sup>1</sup> Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 114. száma

<sup>2</sup> Forrás: EY – The Polis7h Real Estate Guide 2020 Edition - Poland

<sup>3</sup> Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2021-marcius>

hitelkihelyezések 30 százalékáért felelt, és már a háztartási hitelállomány 13 százalékát, azaz 1.088 milliárd forintot tett ki. Enélkül a háztartási hitelállomány növekedése 9 százalék lett volna.

A babaváró hitel érdemben nem párosult visszafogottabb lakáshitel kibocsátással, így addicionális hatása egyelőre magasnak tekinthető. 2020. negyedik negyedében a lakossági hitelállomány emelkedését a babaváró kölcsönök és a lakáshitelek erőteljes kibocsátása és a moratórium törlesztéseket visszafogó hatása okozta. 2020. végén fizetési moratóriumban a jogosult lakossági hitelállomány 54 százaléka vett részt. A moratórium nélkül a háztartási hitelezési állomány éves növekedése 8,4 százalék lett volna.

A koronavírus lakossági hitelpiacra gyakorolt negatív hatásai még érezhetőek az új kibocsátásokban. Ennek eredményeként az újonnan kihelyezett hitelek éves értéke 8 százalékkal csökkent 2019-hez képest, nominálisan 2.123 milliárd forintot érve el, amely érték így alatta maradt a 2019-es 2.317 milliárd forintos historikus csúcshoz képest. A személyi kölcsönök estek vissza a leginkább, több mint 40%-kal csökkent a kibocsátásuk a negyedik negyedévben a 2019 azonos időszakhoz viszonyítva. A koronavírus-járvány megjelenését követően jelentősen csökkent a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) keretében megkötött szerződések volumene is, ami alól csak a falusi CSOK szerződések jelentettek kivételt. Az újlakás-értékesítések visszaesésével párhuzamosan az erre a célra, illetve az építkezésekre megkötött CSOK támogatások több mint 50 százalékkal estek vissza, a használt lakás vásárlására igényelt CSOK pedig 18 százalékkal maradt el a 2019 negyedik negyedévi szinttől. A járványhelyzet ellenére egyedül a lakáshitelek kibocsátása nem csökkent a negyedévben mivel tovább emelkedett a hitelek átlagos hitelösszege.

2021-re a bankok többsége a kereslet emelkedésére számít az államilag támogatott hitelprogramoknak köszönhetően, ugyanis 2021-ben további jelentős lakáspiacot érintő állami otthonteremtési támogatások (lakásfelújítási támogatás és kölcsön, új lakások öt százalékos áfatartalma, CSOK-hoz kötődő áfakedvezmény, többgenerációs CSOK támogatás) indulnak.

A Polish Bank Association adatai szerint a járvány hatására Lengyelországban éves szinten 2020-ban 3,13 százalékkal, azaz 1,958 milliárd PLN-nel csökkent a lakáshitelpiac mérete 2019-hez képest. Optimizmusra ad okot, hogy 2020 utolsó negyedévére már 4,58 százalékkal, azaz 720 millió PLN-nel nőtt a kihelyezett lakáshitelek összege 2019 azonos időszakához képest a járványhelyzet ellenére<sup>4</sup>. A hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára, valamint a közvetítói jutalékszint alakulására nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok.

---

<sup>4</sup> Forrás: <https://www.amron.pl/aktualnosc.php?tytul=dobry-rok-dla-ryнку-mieszkaniowego-mimo-pandemii-covid-19>

### 3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

#### 3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	<b>2020.01.01- 2020.12.31.</b>	<b>2019.01.01- 2019.12.31.</b>
Értékesítés nettó árbevétele	9.067.335	7.891.743
Egyéb működési bevétel	133.018	219.960
<b>Bevételek összesen</b>	<b>9.200.353</b>	<b>8.111.703</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	-1.574.750	-1.631.112
Anyagköltségek	324.784	128.560
Eladott áruk és szolgáltatások	2.269.289	1.325.067
Igénybevett szolgáltatások	5.532.375	5.646.369
Személyi jellegű ráfordítások	817.970	812.517
Értékcsökkenés és amortizáció	97.770	90.483
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	139.256	127.594
Egyéb működési ráfordítások	272.856	214.021
<b>Működési költségek</b>	<b>7.879.549</b>	<b>6.713.498</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>1.320.804</b>	<b>1.398.205</b>
Pénzügyi bevételek	154.094	63.497
Pénzügyi ráfordítások	-160.147	-144.161
Tőke módszerrel értékelt részesedés	310.478	-51.543
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.625.229</b>	<b>1.265.998</b>
Jövedelemadók	279.226	193.102
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1.346.003</b>	<b>1.072.896</b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója*

A Társaság konszolidált bevételei összesen 13%-kal növekedtek 2019. év azonos időszakához viszonyítva. Ezen belül az értékesítés nettó árbevétele 15%-kal emelkedett, közel 1,2 milliárd Ft-tal bővülve. Az összehasonlító időszakhoz képest a legnagyobb változást a lengyel Alex T. Great hitelközvetítő felvásárlása és ezáltal pénzügy termék közvetítési bevétel növekedése, valamint a COVID-19 világjárvány miatti korlátozások által kiváltott átmeneti ingatlanpiaci visszaesés okozta. A Csoport 50%-os tulajdonában lévő, MyCity Residence ingatlanfejlesztés 2020-ban lezárult, a lakások átadása megkezdődött. A projekt cég által elért eredményt „Tőke módszerrel értékelt részesedés” soron mutatja ki a Cégcsoport, az év során 310 millió Ft-ot érve el.



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

<b>Bevétel szegmensenként</b>	<b>2020.01.01- 2020.12.31.</b>	<b>2019.01.01- 2019.12.31.</b>	<b>Változás %</b>
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	6.001.267	4.388.155	37%
Saját iroda szegmens bevételei	1.355.206	1.479.236	-8%
Franchise szegmens bevételei	1.439.798	1.577.495	-9%
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	370.881	467.425	-21%
Befektetés szegmens bevételei	194.829	323.913	-40%
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	-294.645	-344.481	-14%
<b>Végösszeg</b>	<b>9.067.335</b>	<b>7.891.743</b>	<b>15%</b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója*

A működési költségek 17%-kal emelkedtek 2019-es üzleti évhez képest. A Társaság az adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. A 2020-as üzleti évre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 279 millió Ft.

Össességében a Csoport adózott eredménye 26%-kal, 1.073 millió Ft-ról 1.346 millió Ft-ra emelkedett.

### **Tisztított core eredmény**

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

2020-ban a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- LTP-eredmény: 2018. október 17-én hatályba lépett a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról szóló 2018. évi LXIII. törvény, amely alapján a 2018. október 16. után kötött lakás-takarékpénztári szerződések után állami támogatás nem adható. A törvénymódosítás hatására az LTP termékek iránti kereslet radikálisan visszaesett, amely így jelentősen nehezíti a tárgyidőszaki eredmények elemzését.
- Portfólió ártértékelés eredménye: A Csoport félévente ártértékelte befektetési célú ingatlanjait azok piaci értékére, az értékelési különbözetet pedig eredményben ismeri el. Az ártértékelések tükrözik ugyan az ingatlanpiaci tendenciákat, ugyanakkor a portfólió koncentrátsága miatt torzíthatják a core üzleti tevékenység megítélését.
- Akvizíciós költség: A Csoport aktív akvizíciós politikát folytat, egyszerre akár több tranzakciós célpont felvásárlásával kapcsolatban folytat tárgyalásokat. A folyamat során az átvilágítási és tárgyalási szakaszban jogi, pénzügyi és egyéb tanácsadói költségek merülnek fel a tárgyalások

kimenetelétől függetlenül. A potenciális felvásárlásokhoz kapcsolódó tanácsadói díjak a menedzsment véleménye szerint one-off tételek.

Adatok ezer Ft-ban	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31	Változás %
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>1.320.805</b>	<b>1.398.205</b>	<b>-6%</b>
(-) MyCity üzemi eredménye	-107.033	49.225	-317%
<b>Core üzemi eredmény</b>	<b>1.427.838</b>	<b>1.348.980</b>	<b>6%</b>
(-) LTP-eredmény	2.590	1.585	63%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	30.800	120.809	-75%
(-) Akvizíciós költség	-29.174	-7.716	278%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>-4.217</b>	<b>-114.678</b>	<b>-96%</b>
<b>Tisztított core üzemi eredmény</b>	<b>1.423.621</b>	<b>1.234.302</b>	<b>15%</b>

A Csoport tisztított core üzemi eredménye 1.424 millió Ft-ra emelkedett 2020. év egészében (15%-os emelkedés). A növekedés meghatározó motorja a lengyelországi tevékenység volt, amely 199 millió Ft-tal növekedve összesen 287 millió Ft-os üzemi eredményt ért el.

### Szegmensek eredménykimutatása

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

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

(2) A Saját iroda üzemeltetés szegmens a Duna House és Metrohouse márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodákat foglalja magában. A Cégcsoport 2020. január 1-i hatállyal döntött a Smart Ingatlan hálózat beolvasztásáról a Duna House hálózatba.

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

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

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

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

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. Mivel a Csoport az egyes szegmensek finanszírozását központilag látja el a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintig értelmezhető.

#### 2020.01.01- 2020.12.31.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1.440</b>	<b>6.001</b>	<b>1.355</b>	<b>371</b>	<b>195</b>	<b>-295</b>	<b>9.067</b>
Közvetlen költségek	101	4.459	866	90	51	-23	5.546
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1.339</b>	<b>1.542</b>	<b>489</b>	<b>279</b>	<b>144</b>	<b>-272</b>	<b>3.521</b>
Közvetett működési költségek	853	590	432	160	92	-163	1.963
<b>EBITDA</b>	<b>486</b>	<b>952</b>	<b>57</b>	<b>119</b>	<b>52</b>	<b>-109</b>	<b>1.558</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	95	15	81	4	28	14	237
<b>EBIT</b>	<b>391</b>	<b>937</b>	<b>-23</b>	<b>115</b>	<b>26</b>	<b>-123</b>	<b>1.321</b>

<b>Fedezeti hányad</b>	<b>93%</b>	<b>26%</b>	<b>36%</b>	<b>75%</b>	<b>74%</b>	<b>92%</b>	<b>39%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>34%</b>	<b>16%</b>	<b>4%</b>	<b>32%</b>	<b>27%</b>	<b>37%</b>	<b>17%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>27%</b>	<b>16%</b>	<b>-2%</b>	<b>31%</b>	<b>13%</b>	<b>42%</b>	<b>15%</b>

#### 2019.01.01- 2019.12.31.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1.577</b>	<b>4.388</b>	<b>1.479</b>	<b>467</b>	<b>324</b>	<b>-344</b>	<b>7.892</b>
Közvetlen költségek	122	3.126	865	102	109	-43	4.280
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1.456</b>	<b>1.263</b>	<b>614</b>	<b>365</b>	<b>215</b>	<b>-302</b>	<b>3.611</b>
Közvetett működési költségek	1.094	575	597	183	-95	-231	2.123
<b>EBITDA</b>	<b>362</b>	<b>688</b>	<b>17</b>	<b>182</b>	<b>311</b>	<b>-70</b>	<b>1.489</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	42	3	15	1	26	4	90
<b>EBIT</b>	<b>320</b>	<b>685</b>	<b>2</b>	<b>181</b>	<b>284</b>	<b>-74</b>	<b>1.398</b>

<b>Fedezeti hányad</b>	<b>92%</b>	<b>29%</b>	<b>42%</b>	<b>78%</b>	<b>66%</b>	<b>88%</b>	<b>46%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>23%</b>	<b>16%</b>	<b>1%</b>	<b>39%</b>	<b>96%</b>	<b>20%</b>	<b>19%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>20%</b>	<b>16%</b>	<b>0%</b>	<b>39%</b>	<b>88%</b>	<b>21%</b>	<b>18%</b>

Forrás: a Társaság IFRS szerinti Éves Beszámolója

A COVID-19 világjárvány ellenére bővülni tudott a cégcsoport konszolidált árbevételben és tisztított core üzemi eredmény szinten is. Az üzleti szegmensek közül a közvetlenül ingatlanpiaci szolgáltatások

(franchise és saját irodás ingatlanértékesítés) iránti kereslet a 2020. év második negyedévében hirtelen bezuhant a 2020. márciusában kezdődő kijárási korlátozások hatására. 2020. május végére visszapattant a piac és a terjedő home office következtében átalakultak az otthonvásárlási szokások, amelyek extra keresletet generáltak. Éves szinten 8-9%-os árbevételcsökkenést realizáltak ezek a szegmensek, ugyanakkor országonként nagyon eltérő dinamikával: Magyarországon 10%-kal csökkent a Csoport által generált hálózati összjutalék volumene, míg Lengyelországban 19%-kal bővült, Csehországban pedig stagnált. A tudatok költségracionalizálás következtében 23%-ról 34%-ra növekedett a franchise, és 1%-ról 4%-ra a saját irodás ingatlanközvetítés EBITDA-marzsa.

Az Alex T. Great 2020. januári felvásárlásával a Csoport egy újabb lendületet adott az organikusan is növekvő hiteltevékenységének. A Csoport pénzügyi közvetítői üzletágainak árbevétele 37%-kal bővült 2020-ban az EBITDA-marzs stabilan tartása mellett.

A Csoport ingatlanbefektetési és kapcsolódó szolgáltatási szegmensei számára csökkenést jelentett a 2020. év, mivel e üzletágak jobban kitéttek a Budapest belvárosi ingatlanpiacnak és az árszintek alakulásának.

A Csoport konszolidált EBITDA-ja az összehasonlító időszak 1.489 millió Ft-ról az idei év végére 1.558 millió Ft-ra, mintegy 5%-kal emelkedett.

Az alábbi táblázatban a Duna House Csoport egyes országokban realizált árbevétel és működési eredménye kerül kimutatásra:

Adatok ezer Ft-ban	<b>2020.01.01- 2020.12.31</b>	<b>2019.01.01- 2019.12.31</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele (konszolidált)</b>	<b>9.067.335</b>	<b>7.891.743</b>
Magyar operáció értékesítés nettó árbevétele	3.593.907	3.811.762
Lengyel operáció értékesítés nettó árbevétele	5.153.279	3.741.722
Cseh operáció értékesítés nettó árbevétele	320.149	338.259
<b>EBIT</b>	<b>1.320.805</b>	<b>1.398.205</b>
Magyar operáció EBIT	1.015.207	1.302.913
Lengyel operáció EBIT	286.785	88.197
Cseh operáció EBIT	18.813	7.095

A Csoport lengyelországi leányvállalatai a COVID-19 járvány ellenére kimagasló évet zártak 2020-ban: árbevételük 38%-kal növekedve 5,2 milliárd Ft-ot tett ki, üzemi eredményük pedig háromszorosára növekedve 287 millió Ft-ot ért el.

### 3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	5	16.455	43.826
Eszközhasználati jog	6	267.132	292.657
Befektetési célú ingatlanok	4	1.868.721	1.836.000
Ingatlanok	3	424.103	450.139
Gépek és berendezések	3	316.122	249.573
Goodwill	7	1.701.769	1.359.972
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	427.667	117.189
Pénzügyi eszközök	9	72.706	85.821
Halasztott adókövetelések	10	174.248	218.605
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b><u>5.268.923</u></b>	<b><u>4.653.782</u></b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	11	7.118.850	5.508.399
Vevőkövetelések	12	887.556	849.269
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	120.484	126.093
Egyéb követelések	14	1.083.514	998.106
Tényleges jövedelemadó követelések		39.465	143.868
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	6.169.525	1.627.726
Elkülönített pénzeszköz	15	732.626	897.947
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b><u>16.152.020</u></b>	<b><u>10.151.408</u></b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b><u>21.420.943</u></b>	<b><u>14.805.190</u></b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója*

A mérlegfőösszeg 44,6%-kal nőtt 2019. december 31-hez képest, amit három fő tényező okozott: i) NKP kötvénykibocsátás 6.9 mrdFt összértékben, ii) folyamatban lévő lakóingatlan fejlesztések előrehaladása és készletérték növekedése, iii) lengyel Alex T. Great akvizíciója.

### 3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	16	171.989	171.989
Visszavásárolt saját részvény	17	(193.614)	(176.915)
Tőketartalék	16	1.526.164	1.499.705
Átváltási tartalék	18	54.123	70.762
Eredménytartalék	16	5.328.327	4.045.277
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b><u>6.886.989</u></b>	<b><u>5.610.818</u></b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	(70.615)	(62.802)
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b><u>6.816.374</u></b>	<b><u>5.548.016</u></b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	20	0	6.049.325
Halasztott adó kötelezettségek	22	186.162	169.863
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	21	6.944.849	0
Lízingkötelezettségek	6	159.889	174.739
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b><u>7.290.900</u></b>	<b><u>6.393.927</u></b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	20	4.729.908	331.485
Szállítói kötelezettségek	23	858.967	789.872
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	22.042	29.853
Egyéb kötelezettségek	25	1.563.368	1.480.480
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	6	122.966	127.957
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		16.418	103.600
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b><u>7.313.669</u></b>	<b><u>2.863.247</u></b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b><u>21.420.943</u></b>	<b><u>14.805.190</u></b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója*

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 34.387.870 db, egyenként 5 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvényből áll.

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

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

### 3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

	Melléklet	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózott eredmény		1.346.004	1.072.896
<i>Korrekciók:</i>			
Pénzügyi eredmény	34-35	6.053	63.497
Tárgyevi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		237.026	218.077
Halasztott adó	10	60.656	(316)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	27	(30.800)	(120.809)
Részvényprogram	17	26.458	6.439
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	(310.478)	51.543
Értékelési tartalék és ellenőrzésre nem jogosító részesedés változása		(24.451)	0
Adófizetési kötelezettség	36	248.387	175.847
<u>Működő tőke változásai</u>			
Készletek változása	11	(1.610.452)	(1.625.683)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14	140.735	(506.540)
Aktív időbeli elhatárolások változása	14	(93.501)	(53.931)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	23-24	65.224	2.358
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	25	90.712	74.601
Passzív időbeli elhatárolások változása	25	4.574	(77.958)
Fizetett jövedelemadó		(248.556)	(292.420)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(92.410)</b>	<b>(1.012.400)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(195.832)	(355.091)
Tárgyi eszköz értékesítésből bevétel	3-5	83.000	7.772
Egyéb befektetett eszközök beszerzése		13.115	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		(339.800)	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(439.517)</b>	<b>(347.319)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	20	(1.650.902)	3.398.551
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	16-17	(16.698)	(59.915)
Eszközhasználati jog és lízingköteltség változása	6	(128.580)	(117.555)
Osztalék fizetése	16	(68.890)	(927.058)
Kötvénykibocsátás	21	6.889.368	0
Kapott / (fizetett) kamat	34-35	(55.633)	(116.116)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>4.968.664</b>	<b>2.177.907</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		4.436.737	818.188
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		1.627.726	756.919
Árfolyam különbözet pénzeszközökön		105.062	52.619
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	15	<b>6.169.525</b>	<b>1.627.726</b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója*

A Csoport működési cash flowja -92 millió HUF-t tett ki 2020-ban, amiben jelentős összeget képvisel a folyamatban lévő MyCity projektek miatti működő tőke (készletállomány-)korrekció. Ugyanakkor ez a tétel a finanszírozási cash-flow oldalon részben banki hitelfelvétel formájában refinanszírozásra kerül.



Tárgyi eszközök beszerzése és értékesítése egyenlegében 113 millió Ft értékben csökkentette befektetési cash flow-t, míg akvizícióra összesen 340 millió Ft-ot költött a Csoport.

A finanszírozási cash flow-t az osztalékfizetés 69 millió Ft-tal rontotta valamint a Társaság 17 millió Ft-ot költött saját részvény vásárlásra az év során. A Társaság összesen 6.889 millió Ft-ot vont be kötvénykibocsátásból, amelyből refinanszírozta Raiffeisen Bank Zrt-vel szembeni bankhitelét.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 6.170 millió forint, ami az összehasonlító időszak végénél 4.542 millió Ft-tal magasabb. Ezen összegben felül további 733 millió forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
<b>Konszolidációba bevont társaság</b>	<b>Bankszámlaegyenleg</b>	
Pusztakúti 12. kft.	622.587 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglalókat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	109.539 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
<b>Összesen:</b>	<b>732.626 eFt</b>	

A Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű, 100 millió forintos általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti

többletfinanszírozási igény kielégítésére. A beszámolási időszak végén e folyószámlahitelkeretből nem került felhasználásra összeg.

#### **4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika**

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

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 135-ről 154 főre növekedett. A Csoport lengyelországi leányvállalataiba dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma az Alex T. Great felvásárlása következtében 54-ről 63-ra történő emelkedett. A magyar cégstruktúrában létrehozott szolgáltatóközpont technikailag 14 fővel növelte a statisztikai létszámot, ugyanakkor tényleges FTE növekményt nem jelentett. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2020-ban. A személyi jellegű ráfordítások 817.969 eFt-os egyenlegről a lengyel és a cseh leányvállalatok 326.128 eFt-tal részesednek. A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

## 5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

### A Társaság alaptőkéjének felemelése

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

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

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

A Duna House Holding Nyrt. 2020. során részvényfelaprózást hajtott végre. 2020. augusztus 5-el, mint értéknapal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészvényyé alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2020. december 31.-én

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34.387.870 db	507.830 db	5,- Ft	171.939.350,-Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbséget biztosító	„B”	1.000 db	0 db	50,- Ft	50.000,-Ft
<b>Alaptőke nagysága:</b>						<b>171.989.350,- Ft</b>

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	34.387.870 db	5	171.939.350 db	2.539.150 db	507.830 db
„B”	1.000 db	50	50.000 db	0 db	-
<b>Összesen</b>	<b>34.388.870 db</b>	-	<b>171.989.350 db</b>	<b>2.539.150 db</b>	<b>507.830 db</b>

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

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket<sup>5</sup>, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymisch	13.466.805	39,16%
Doron Dymisch	13.466.805	39,16%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	2.301.020	6,69%
<b>Alaptőke összesen</b>	<b>34.388.870</b>	<b>100,00%</b>

<sup>5</sup> 2020. december 31-i állapotra vonatkozóan

## 7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Összesen	
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)		30.357	556	2.297	1.554	2.182	36.946	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma					
	2020.11.12	2021.11.11	18.000	273	436	273	436	19.418
	2021.11.12	2022.11.11	15.000	0	0	0	0	15.000
	2022.11.12	2023.11.11	12.000	0	0	0	0	12.000
	2023.11.12	2024.11.11	9.000	0	0	0	0	9.000
	2024.11.12	2025.11.11	6.000	0	0	0	0	6.000
2025.11.12	2026.11.11	3.000	0	0	0	0	3.000	

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Gay Dymischiz	Doron Dymischiz	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	219	219	225	77	115	92	53	<b>1.000</b>

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

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

## 8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

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

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



## 9. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő ártértékeléséből 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 2020 egészében nem jelentős.

### Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettséget mutatja 2019. december 31. és 2020. december 31-én.

<b>Hitelezési kockázat</b>	<u><b>2020. december 31.</b></u>	<u><b>2019. december 31.</b></u>
Vevőkövetelések	887.556	849.269
Egyéb követelések	1.083.516	998.107
Pénzügyi eszközök	72.706	85.821
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6.169.525	1.627.726
<b>Összesen</b>	<u><b>8.213.303</b></u>	<u><b>3.560.922</b></u>
<b>Biztosíték összegei</b>	<u><b>732.626</b></u>	<u><b>897.947</b></u>
Pusztakúti 12. kft.	622.587	676.247
Impact Asset Management Zrt.	109.539	95.000
Duna House Holding Nyrt.	0	126.200
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

#### **Likviditási kockázat**

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

#### **Piaci kockázat**

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

### **Ingyanfejlesztői kockázatok**

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

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

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

### **10. Mérlegzárást követő változások**

A mérlegfordulónapot követően e pénzügyi kimutatások közzétételre történő jóváhagyásáig a következő nem módosító események történtek.

#### **COVID-19 járvánnyal kapcsolatos események**

A COVID-19 járvány harmadik hullámának hatására Magyarországon és Lengyelországban is fokozott kijárási korlátozások léptek életbe 2021. március első napjaiban. A korlátozások az első 2-3 hét tapasztalatai alapján nincsenek lényeges negatív hatással a Csoport üzletmenetére, ugyanakkor nem zárható ki, hogy a korlátozások további szigorítása a 2020. második negyedében tapasztalathoz hasonló átmeneti forgalomvisszaesést okozhat.

A szigorító intézkedések mellett a COVID-19 oltási programok jelentősen haladtak előre a beszámoló zárásáig: Magyarországon a lakosság 18%-a, Lengyelországban 9%-a, Csehországban 10%-a kapta meg legalább az első oltást. A beoltottság további előrehaladása, az újabb vakcinák jóváhagyása és alkalmazása hatására 2021. közepére akár megszűnhet a járvány okozta egészségügyi vészhelyzet.

#### **Osztalékelőleg fizetés**

2021. január 14-én a Társaság Igazgatósága a Kormány 3/2021. (I. 8.) rendelete alapján a veszélyhelyzet idején alkalmazandó védelmi intézkedések második üteméről szóló 484/2020. (XI. 10.) kormányrendelet értelmében közgyűlési hatáskörben döntött összesen 450,5 millió Ft (részvényenként 13,1 Ft) törzsrészesvényesi osztalékelőleg kifizetéséről. Az osztalékelőleg kifizetésére 2021. február 24. napját kezdődően sor került.

#### **Saját részvény vásárlás**

A Társaság Igazgatósága a 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben meghozott döntése alapján 2020. december 31 és 2021 március 25. között összesen 9.760 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2021. március 25-én 517.590 darab volt.

## 11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](#)<sup>6</sup> kerül közzétételre.

## 12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2020. évre vonatkozó könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott, konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

Jelen, összevont (konszolidált) jelentés megbízható képet ad a Társaság és annak konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Budapest, 2021. március 26.

**Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:**

---

Gay Dymschiz  
Igazgatóság Elnöke

---

Doron Dymschiz  
Igazgatósági tag

---

Máté Ferenc  
Igazgatósági tag

---

Schilling Dániel  
Igazgatósági tag

---

<sup>6</sup> [https://bet.hu/oldalak/ceg\\_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)

4. SZÁMÚ MELLÉKLET – IFRS SZERINTI, NEM AUDITÁLT KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES  
JELENTÉS, 2021 H1

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2021. JÚNIUS 30.

# DUNA HOUSE GROUP

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	9
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	10
2.	Számviteli politika.....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	12
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	13
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.....	16
2.1.8	Készletek.....	16
2.1.9	Követelések .....	16
2.1.10	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16
2.1.11	Pénzügyi instrumentumok .....	16
2.1.12	Céltartalékok .....	19
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok .....	19
2.1.14	Jövedelemadók.....	20
2.1.15	Lízing .....	21
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	21
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	22
2.1.19	Osztalék .....	22
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye .....	22
2.1.21	Állami támogatások.....	22
2.1.22	Részvényjuttatások, opciós programok .....	22
2.1.23	Elkülönített pénzeszközök .....	22
2.1.24	Fordulónap utáni események.....	23
2.2	A számviteli politika változásai.....	23
2.2.1	A Csoport által alkalmazott, 2020. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok: .....	23
2.2.2	A következő, 2020. január 1-én hatályba lépő szabványok, illetve szabvány módosítások hatása nem jelentős a Csoportra:.....	23
2.2.3	Az alábbi szabványok, módosítások és értelmezések várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoportra, amikor alkalmazásra kerülnek:.....	23
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	24
2.3.1	Goodwill értékvesztése .....	25
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés.....	25
2.3.3	Speratív jutalékok.....	25
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok .....	25
2.3.5	Értékcsökkenés.....	25
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások.....	26
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	27

3.	Ingatlanok, gépek és berendezések .....	31
4.	Befektetési célú ingatlanok .....	32
5.	Immateriális javak .....	33
6.	Lízingek .....	34
7.	Goodwill.....	35
8.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések .....	35
9.	Pénzügyi eszközök .....	36
10.	Halasztott adó követelések .....	36
11.	Készletek.....	37
12.	Vevőkövetelések.....	38
13.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	38
14.	Egyéb követelések .....	39
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek .....	40
16.	Jegyzett tőke, tőketartalék és eredménytartalék .....	41
17.	Saját részvények .....	42
18.	Átváltási tartalék .....	43
19.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés .....	44
20.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök .....	44
21.	Tartozások kötvénykibocsátásból .....	44
22.	Halasztott adó kötelezettségek.....	45
23.	Szállítói kötelezettségek .....	46
24.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	47
25.	Egyéb kötelezettségek.....	48
26.	Árbevétel .....	49
27.	Egyéb működési bevételek.....	51
28.	Saját termelésű készletek állományváltozása .....	51
29.	Anyagköltségek.....	52
30.	Eladott áruk és szolgáltatások .....	52
31.	Igénybevett szolgáltatások .....	53
32.	Személyi jellegű ráfordítások .....	53
33.	Egyéb működési ráfordítások .....	54
34.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	55
35.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	55
36.	Jövedelemadók.....	55
37.	Egyéb átfogó jövedelem .....	56
38.	Egy részvényre jutó eredmény .....	56
39.	Szegmensinformációk.....	57
40.	Kockázatkezelés.....	60
41.	Pénzügyi instrumentumok .....	64
42.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	66
43.	Mérlegfordulónap utáni események.....	67
44.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek .....	67
45.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	67



## Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<b>ESZKÖZÖK</b>	<i>Melléklet</i>	<b>2021.06.30</b>	<b>2020.12.31</b>
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	5	315 716	16 455
Eszközhasználati jog	6	201 791	267 132
Befektetési célú ingatlanok	4	1 837 200	1 868 721
Ingatlanok	3	411 322	424 103
Gépek és berendezések	3	25 343	316 122
Goodwill	7	1 683 715	1 701 769
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	98 338	427 667
Pénzügyi eszközök	9	102 338	72 706
Halasztott adókövetelések	10	228 906	174 248
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>4 904 671</b>	<b>5 268 923</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	11	7 545 575	7 118 850
Vevőkövetelések	12	1 251 690	887 556
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	426 709	120 484
Egyéb követelések	14	1 140 435	1 083 514
Tényleges jövedelemadó követelések		91 315	39 465
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	4 864 418	6 169 525
Elkülönített pénzeszköz	15	779 536	732 626
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>16 099 678</b>	<b>16 152 020</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>21 004 348</b>	<b>21 420 943</b>

## Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<b>FORRÁSOK</b>	<i>Melléklet</i>	<b>2021.06.30</b>	<b>2020.12.31</b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	16	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	17	(202 697)	(193 614)
Tőketartalék	16	1 528 085	1 526 164
Átváltási tartalék	18	40 563	54 123
Eredménytartalék	16	4 497 209	5 328 327
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>6 035 149</b>	<b>6 886 989</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	(78 264)	(70 615)
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>5 956 885</b>	<b>6 816 374</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	20	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	22	199 289	186 162
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	21	7 025 492	6 944 849
Lízingkötelezettségek	6	129 059	159 889
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>7 353 840</b>	<b>7 290 900</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	20	4 805 867	4 729 908
Szállítói kötelezettségek	23	1 188 844	858 967
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	52 655	22 042
Egyéb kötelezettségek	25	1 507 168	1 563 368
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	6	86 729	122 966
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		52 359	16 418
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>7 693 623</b>	<b>7 313 669</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>21 004 348</b>	<b>21 420 943</b>

## Konzolidált eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	<b>2021.01.01- 2021.06.30.</b>	<b>2020.01.01- 2020.06.30.</b>
Értékesítés nettó árbevétele	26	5 911 155	4 351 268
Egyéb működési bevétel	27	216 664	60 519
<b>Bevételek összesen</b>		<b>6 127 819</b>	<b>4 411 787</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	28	(630 454)	(685 916)
Anyagköltségek	29	134 309	116 753
Eladott áruk és szolgáltatások	30	1 057 290	1 042 356
Igénybevett szolgáltatások	31	3 756 501	2 748 814
Személyi jellegű ráfordítások	32	403 448	378 555
Értékcsökkenés és amortizáció		80 007	53 214
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	6	63 933	66 110
Egyéb működési ráfordítások	33	462 120	102 897
<b>Működési költségek</b>		<b>5 327 154</b>	<b>3 822 783</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>800 665</b>	<b>589 004</b>
Pénzügyi bevételek	34	26 899	70 974
Pénzügyi ráfordítások	35	(183 649)	(56 881)
Tőke módszerrel értékelt részesedés	8	40 671	(24 168)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>684 586</b>	<b>578 929</b>
Jövedelemadók	36	124 913	109 126
<b>Adózott eredmény</b>		<b>559 673</b>	<b>469 804</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	37	<b>30 573</b>	<b>32 251</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>590 246</b>	<b>502 055</b>
<b>Teljes átfogó jövedelemből</b>			
Anyavállalatra jutó rész		<b>597 894</b>	<b>508 157</b>
Külső tulajdonosra jutó rész		<b>(7 649)</b>	<b>(6 102)</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>	38		
Alap		15,6	13,0
Hígított		15,6	13,0

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**Konzolidált saját tőke változás kimutatása**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2019. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(176 915)</b>	<b>1 499 705</b>	<b>4 045 277</b>	<b>70 762</b>	<b>5 610 817</b>	<b>(62 803)</b>	<b>5 548 015</b>
Osztalék	16				(60 500)		(60 500)		(60 500)
Saját részvény vásárlás	17		(16 698)				(16 698)		(16 698)
MRP és vezetői részvényprogram	17			26 458			26 458		26 458
IFRS 9 értékvesztés 2018-as záró egyenleg korrekciója							0		0
Teljes átfogó jövedelem					1 343 550	(16 639)	1 326 911	(7 813)	1 319 099
<b>Egyenleg 2020. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(193 614)</b>	<b>1 526 164</b>	<b>5 328 327</b>	<b>54 123</b>	<b>6 886 988</b>	<b>(70 615)</b>	<b>6 816 373</b>
Osztalék	16				(1 388 449)		(1 388 449)		(1 388 449)
Saját részvény vásárlás	17		(9 084)				(9 084)		(9 084)
MRP és vezetői részvényprogram	17			1 921			1 921		1 921
IFRS 9 értékvesztés 2018-as záró egyenleg korrekciója							0		0
Teljes átfogó jövedelem					557 332	(13 560)	543 771	(7 649)	536 123
<b>Egyenleg 2021. június 30-án</b>		<b>171 989</b>	<b>(202 697)</b>	<b>1 528 085</b>	<b>4 497 210</b>	<b>40 562</b>	<b>6 035 149</b>	<b>(78 264)</b>	<b>5 956 885</b>

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2021.01.01- 2021.06.30	2020.01.01- 2020.06.30
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózott eredmény		559 673	469 804
<i>Korrekciók:</i>			
Pénzügyi eredmény	34-35	156 750	(14 093)
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		143 940	119 324
Halasztott adó	10	(41 530)	(1 338)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	27	(23 655)	(10 300)
Részvényprogram	17	1 921	9 685
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	(40 671)	24 168
Értékelési tartalék és ellenőrzésre nem jogosító részesedés változása		(21 209)	(26 519)
Adófizetési kötelezettség	36	129 713	106 558
<u>Működő tőke változásai</u>			
Készletek változása	11	(426 725)	(682 253)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14	(727 658)	107 683
Aktív időbeli elhatárolások változása	14	(46 531)	(58 480)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	23-24	345 991	48 861
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	25	(260 344)	(82 505)
Passzív időbeli elhatárolások változása	25	90 854	147
Fizetett jövedelemadó		(68 568)	(166 043)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(228 050)</b>	<b>(155 300)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(76 309)	(46 643)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	55 776	83 000
Egyéb befektetett eszközök beszerzése		(29 633)	0
Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék		370 000	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		0	(339 800)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>319 835</b>	<b>(303 443)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	20	75 959	1 173 811
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	16-17	(9 084)	(10 894)
Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	6	(29 423)	(48 263)
Osztalék fizetése	16	(1 358 237)	(38 640)
Kötvénykibocsátás	21	(1 000)	0
Kapott / (fizetett) kamat	34-35	(1 055)	(44 013)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(1 322 840)</b>	<b>1 032 001</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		(1 231 055)	573 259
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		6 169 525	1 627 726
Árfolyam különbözet pénzeszközökön		(74 052)	58 106
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	15	<b>4 864 418</b>	<b>2 259 090</b>

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

---

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót tölt be. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 165 ponton, több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A vásárlás időpontjában a lengyel hálózat 80 irodával és 600 értékesítővel működött, melyet a továbbiakban a Cégcsoport fejleszteni kíván. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o-ban és a Duna House Hypotéky s.r.o-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

A 2017. február 1-jén bejegyzett alaptőkeemelést követően a Duna House Holding Nyrt. legnagyobb részvényese a 39,68%-os tulajdoni hányaddal rendelkező Medasev Holding Kft. (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753)

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2021. június 30-án	Tulajdoni hányad 2020. december 31- én
Medasev Holding Kft.	39.68%	39.68%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38.04%	38.04%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	6.48%	6.69%
Munkavállalók	1.77%	1.72%
Visszavásárolt saját részvény	1.55%	1.48%
Külső befektetők	12.49%	12.39%
<b>Összesen</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság látja el.

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. Ennek a stratégiának a jegyében 2016 áprilisában felvásárolta a lengyel Metro House Csoportot, amely Lengyelország meghatározó ingatlanértékesítő franchise hálózatával rendelkezik. A Duna House Csoport a magyarországi tapasztalatokat felhasználva, a lengyel piaci sajátosságok figyelembevételével fokozatosan alakítja ki a Metro House franchise rendszer teljeskörű támogatási spektrumát. A következő években organikusan tovább kívánja építeni a lengyelországi és a 2016. szeptemberében akvizált csehországi tevékenységet, majd ezt követően új piacok felé vagy a már meglévő piacokon belüli további akvizíciókon keresztül, megfelelő célpontok felvásárlásával kívánja piaci jelenlétét erősíteni.

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

*i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről*

Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2021. szeptember 29-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 2021. június 30-áig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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 azokat az eszközöket és kötelezettségeket, melyek esetében a vonatkozó Nemzetközi Beszámolási Standard megköveteli vagy megengedi a valós értéken történő értékelést.

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 tényezően alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek 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 összeállításánál alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### ***Leányvállalatok***

A konszolidált éves beszámoló a Duna House Holding Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzésekori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek. 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. A Csoport vonatkozásában az összes múltbeli akvizíció esetében a nem ellenőrzésre jogosító részesedések a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. 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 rendszerességgű 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 közvetítói díjat kétféle díjra bontják meg Magyarországon: 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 partnereként némileg különbözőek az elszámolási elvek, de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanon fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékokat a teljes közvetítói díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmeiben. 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 jutalékokat, 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. A bevételek elszámolása az IFRS 15 (vevői szerződésekből származó bevételek) standarddal összhangban történik.

#### 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 javakkal kapcsolatos fejlesztési költségek aktiválásra kerülnek, amennyiben az IAS 38-as standardban rögzített aktiválási kritériumok teljesülnek. 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 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.

A ingatlanfejlesztési projektek bekerülési értéke tartalmaz valamennyi olyan beszerzési-, átalakítási-, és minden más olyan közvetlen költséget, amely annak érdekében merült fel, hogy az fejlesztett ingatlan elkészüljön. Az ingatlanfejlesztési projektek az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standard-dal összhangban minősített eszköznek minősülnek, mivel használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásuk szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe. Ennél fogva a projekteket finanszírozó hitelek hitelfelvételi költségeit is figyelembe vesszük ezen készletek bekerülési értékében. A Csoporton belül ilyen célra adott hitelek finanszírozottnál felmerülő költségei azonban, mint belső teljesítmények, kikonzolidálásra kerülnek a készletértékből.

### 2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. A Csoport az IFRS 9 standard előírásaival összhangban a várható hitelezési veszteség (expected credit loss = ECL) modelljét alkalmazva végez becslést az értékvesztés várható összegéről.

### 2.1.10 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

Az IFRS 5 standard előírásaival összhangban az értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök (vagy elidegenítési csoportok) azok könyv szerinti értéke és az értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke közül az alacsonyabbon kerülnek értékelésre.

### 2.1.11 Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához a Csoport meghatározza, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a Csoport bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

- 
- Amortizált bekerülési érték - cél - a szerződéses cash flow-k beszédése, ami kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetéseihez kapcsolódó cash-flow-kat tartalmazza.
  - Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben - tartás célja - amely szerződéses cash flow-k beszédésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.
  - Valós érték eredménnyel szemben - amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

A pénzügyi kötelezettségeket amortizált bekerülési értéken kell értékelni, kivéve azokat a pénzügyi kötelezettségeket, amelyeket eredménnyel szemben valósan kell értékelni vagy a Csoport a valós értékelés opciót választotta.

Erdeménnyel szemben valósan kell értékelni a kereskedési célú pénzügyi kötelezettségeket és a származékos termékeket. A Csoport a kezdeti megjelenítéskor visszavonhatatlanul az eredménnyel szemben valós értéken értékeltként jelölhet meg egy pénzügyi kötelezettséget, ha:

- Megszűntet vagy lényegesen csökkent valamely értékelési vagy megjelenítési inkonzisztenciát, vagy
- A pénzügyi kötelezettségek egy csoportjának vagy a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek egy csoportjának kezelése, valamint teljesítményének értékelése valós érték alapon, egy dokumentált kockázatkezelési vagy befektetési stratégiával összhangban történik.

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

### **Amortizált bekerülési értéken történő értékelés**

Az amortizált bekerülési érték a pénzügyi eszköznek, vagy kötelezettségnek az eredeti bekerülési értéke csökkentve a tőketörlesztésekkel, növelve, vagy csökkentve az eredeti bekerülési érték és a lejáratkori érték közötti különbséget halmozott amortizációjával, és csökkentve az esetleges értékvesztés vagy behajthatatlanság miatti leírás összegével. A kamatlábhoz az effektív kamatláb módszert kell használni, a kamatot az eredményben kell elszámolni.

Az eszköz valós érték változását csak a kötelezettség kivezetésekor vagy átsorolásakor kell az eredményben szemben elszámolni.

### **Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok**

Az eszközt valós értéken kell értékelni. A kamatbevételt, értékvesztést és devizás árfolyamkülönbségeket az eredményben kell elszámolni (hasonlóan az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökhöz). A valós érték változásokat az egyéb átfogó eredménnyel szemben kell elszámolni. Az eszköz kivezetésekor a korábban egyéb átfogó eredménnyel szemben elszámolt halmozott nyereséget vagy veszteséget át kell csoportosítani az eredménybe. Az eszköz átsorolása vagy kivezetése esetén, a korábban egyéb átfogó eredményben elszámolt, és tőkében

---

halmozott valós érték változások átcsoportosítandók az eredménybe, úgy, hogy ennek pont olyan hatása legyen az eredményre mintha az eszköz amortizált bekerülési értéken lett volna értékelve a kezdeti megjelenítéstől.

### **Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések**

Az osztalékot csak akkor lehet megjeleníteni, ha: - ennek jogát megállapították, - valószínűleg osztalékkal kapcsolatosan gazdasági hasznok befolyanak, összegét megbízhatóan lehet mérni.

A járó osztalékot eredményben kell elszámolni, kivéve, ha az osztalék egyértelműen a befektetés költségeinek részleges megtérülését jelenti, mely esetben egyéb átfogó eredményben kell őket bemutatni.

A valós érték változás az egyéb átfogó eredményben jelenik meg. A valós érték változás miatt elszámolt különbözete később sem számolható el eredménnyel szemben, még akkor sem, ha az eszköz értékvesztetté vált vagy értékesítésre kerül.

### **Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt**

Az eszközt valós értéken kell értékelni és a valós érték változásokat az eredménnyel szemben kell elszámolni.

### **Valós értéken történő értékelés**

A mérleg fordulónapján érvényes, tranzakciós költségek levonása nélküli jegyzett piaci árak alapján. Ha nincs ilyen akkor más, lényegében azonos jellemzőkkel rendelkező instrumentumok érvényes piaci értéke, vagy a befektetések alapját képező nettó eszközöktől elvárt pénzáramok alapján történik.

### **A pénzügyi instrumentumok kivezetése**

A pénzügyi eszközök kivezetése akkor történik meg, amikor a Csoport már nem rendelkezik a pénzügyi instrumentumban foglalt jogokkal (eladás, valamennyi pénzáram megtörtént, átadás).

Abban az esetben, ha a Csoport nem adja át, és nem is tartja meg a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó összes kockázatot és hozamot, de megtartja az eszköz feletti ellenőrzést, a visszatartott hozamot eszközként, míg a megtartott kockázatból eredő lehetséges pénzáramlásokat kötelezettségként kell állományba venni.

A Csoport akkor, és csak akkor távolíthat el a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásából pénzügyi kötelezettséget (vagy pénzügyi kötelezettség egy részét), amikor az megszűnt - vagyis amikor a szerződésben meghatározott kötelemnek eleget tettek, azt eltörölték, vagy lejárt.

### 2.1.12 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnak, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

### 2.1.13 Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanokként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem értékesítés, vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás. A cégcsoportnál a befektetési ingatlanokat elsősorban hosszútávú tőkenövekedési céllal tartják.

A befektetési célú ingatlan 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 befektetési célú ingatlan ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlan



---

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 Jövedelemadók

A konszolidált adózás előtti eredményt terhelő jövedelemadók mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvényen, valamint a helyi iparüzési adót mértékét szabályozó rendeletek és az innováció járulékáról szóló törvény által meghatározott adó- és járulékfizetési kötelezettségen alapul. A teljes jövedelemadófizetési 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**

A Társaság 2019. január 1-től az IFRS 16 szabályait alkalmazva mutatja be lízingelt eszközeit. Az operatív és pénzügyi lízing keretében 12 hónapot meghaladó időszakra lízingbe vett eszközöket eszközhasználati jogként mutatja ki a Társaság a mérlegében, valamint – amennyiben az ellenérték később kerül kiegyenlítésre – kötelezettsége is keletkezik. A Társaság eszközbérleti jogra értékcsökkenést a kötelezettségre pedig kamatráfordítást számol el az eredménykimutatásban.

A Társaság él az IFRS 16 COVID-19 járvány kapcsán hozott módosítása által felkínált egyszerűsítéssel a bérleti kedvezmények lízingelt eszközökre gyakorolt hatásával kapcsolatban. A Társaság az egyszerűsítést minden olyan eszközre alkalmazza amely az IFRS 16.46B pontnak megfelel.

#### **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.

#### **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 az IAS 1 standard előírásaival összhangban a saját tőkén belül külön soron kerül kimutatásra bekerülési értéken.

#### **2.1.19 Osztalék**

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a közgyűlés jóváhagyta.

#### **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 Részvényjuttatások, opciós programok**

A Csoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 19. mellékletben található. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetésként kerülnek elszámolásra.

A munkavállalóknak és más, hasonló szolgáltatást nyújtó személyeknek nyújtott, tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések értékelése a tőkeinstrumentumok valós értékén történik a nyújtás napján. A tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések nyújtás napján meghatározott valós értéke a megszolgálati időszak alatt (becslések változásával korigált) lineáris módszerrel kerül elszámolásra a Csoport ténylegesen megszolgált tőkeinstrumentumokra vonatkozó becslése alapján. A Csoport minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja az arra vonatkozó becslést, hogy várhatóan hány részvény kerül megszolgálásra a nem piaci megszolgálati feltételek alapján. A Csoport a becslésben bekövetkező változást az eredménykimutatásban a tőkével szemben számolja el.

#### **2.1.23 Elkülönített pénzeszközök**

A Csoport korlátozással érintett pénzeszközök között tartja nyilván a hitelek biztosítékául nyújtott vagy bizonyos tevékenységek végzéséhez szükséges letétek összegét.

## 2.1.24 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 2021. június 30-án hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

### 2.2.1 A Csoport által alkalmazott, 2020. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:

COVID-19 kapcsán kapott bérleti díj kedvezmények - IFRS 16 standard módosítása (kibocsátva: 2020. május 28-án, hatályos a 2020. június 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosítást). A Társaság él az IFRS 16 COVID-19 járvány kapcsán hozott módosítása által felkínált egyszerűsítéssel a bérleti kedvezmények lízingelt eszközökre gyakorolt hatásával kapcsolatban. A Társaság az egyszerűsítést minden olyan eszközre alkalmazza amely az IFRS 16.46B pontnak megfelel.

### 2.2.2 A következő, 2020. január 1-én hatályba lépő szabványok, illetve szabvány módosítások hatása nem jelentős a Csoportra:

A pénzügyi beszámolás fogalmi keretelveivel kapcsolatos hivatkozások módosítása (kibocsátva: 2018. március 29-én, hatályos a 2020. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Az üzlet definíciója – IFRS 3 standard módosítása (kibocsátva 2018. október 22-én, hatályos a 2020. január 1-én kezdődő üzleti évtől megvalósuló akvizíciókra, az EU befogadta a módosításokat).

A lényegesség definíciója – IAS 1 és IAS 8 standardok módosítása (kibocsátva: 2018. október 31-én, hatályos a 2020. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Kamatláb benchmark referenciareform - Az IFRS 9, az IAS 39 és az IFRS 7 standardok módosítása (kibocsátva: 2019. szeptember 26-án, hatályos a 2020. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

### 2.2.3 Az alábbi szabványok, módosítások és értelmezések várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoportra, amikor alkalmazásra kerülnek:

---

IFRS 17 Biztosítási szerződések (kibocsátva 2017 májusában, az EU még nem fogadta be az új standardot)

A rövid és hosszú távú kötelezettségek besorolása - Az IAS 1 standard módosítása (kibocsátva: 2020. január 23-án, hatályos a 2023. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU még nem fogadta be a módosításokat).

A pénzügyi beszámolás fogalmi keretelveire vonatkozó hivatkozások - IFRS 3 (kibocsátva: 2020. május 14-én, hatályos a 2022. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Szándékolt használat előtt értékesített eszközök - Az IAS 16 standard módosításai (kibocsátva: 2020. május 14-én, hatályos a 2022. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat)

Hátrányos szerződések - A szerződés teljesítésének költségei - Az IAS 37 standard módosításai (kibocsátva: 2020. május 14-én, hatályos a 2022. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat)

A 2018-2020-as IFRS szabványok éves fejlesztése az IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41-hez kapcsolódóan (kibocsátva 2020. május 14-én, az EU befogadta a módosításokat).

IFRS 9 bevezetésének késleltetése - Az IFRS 4 standard módosításai (kibocsátva: 2020. június 25-én, hatályos a 2021. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Kamatláb benchmark referenciareform, 2. ütem - Az IFRS 9, az IAS 39, az IFRS 7, az IFRS 4 és az IFRS 16 standardok módosítása (kibocsátva: 2020. augusztus 27-én, hatályos a 2021. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

### **2.3 Bizonytalansági tényezők**

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ 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 2.1.7. 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 az IFRS 9 standarddal összhangban értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez a Csoport a várható hitelezési veszteség (expected credit loss =ECL) modellt használja.

### 2.3.3 Speratív jutalékok

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.3. pontban leírtaknak megfelelően. A speratív jutalékok becslésénél a Csoport több változót is figyelembe vesz, melyek változása becslési bizonytalanságokat jelent. A speratív jutalékok becsléséhez használt változók felülvizsgálatára minden beszámoló készítésénél kerül sor.

### 2.3.4 Befektetési célú ingatlanok

A Csoport a befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli, mely valós érték a legjobb becslés az egyedi befektetési célú ingatlanokra vonatkozóan. Az ingatlanárak volatilitásának, a piaci kereslet/kínálat változékonyságának függvényében a befektetési célú ingatlanok valós értéke jelentősen változhat. A valós érték meghatározásához a Csoport független értékbecslőt alkalmaz.

### 2.3.5 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. 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:		2021. június 30.	2020. december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	90%	-
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

### Közös vezetésű vállalkozásként

		2021. június 30.	2020. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Társaság 2021. június 17-én megalapította a Primse.com SP. z o.o társaságot, amely ingatlanfejlesztők számára nyújt értékesítési szolgáltatást.

## 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 márkanévvel, egységes arculattal, 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 13 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 Hitelcentrum Kft.

A Cégcsoport pénzügyi közvetítéssel foglalkozó leányvállalata, mely a hitelintézetekkel kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. A Hitel Centrum Kft. fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési és a lakástakarék pénztári termékek közvetítése. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos tanácsadást és a teljeskörű 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 pénzintézetnek segít értékesíteni egyrészt saját ingatlan portfólióját, valamint a pénzintézettel és az adóssal együttműködve közreműködik – közös értékesítésben –, olyan ingatlanok eladásában, melyeknél az adós nehezen vagy egyáltalán nem tudja törleszteni felvett hitelét.



#### **2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értébecslő Kft.**

A Duna House Értébecslő Kft. 2009-ben alakult vállalkozás, mely a pénzügyi intézetek és más piaci szereplők részére közvetít ingatlan értébecslési szolgáltatást. A Duna House Értébecslő Kft. az esetek többségében szervezési és minőségbiztosítási feladatokat lát el, míg az értébecslési tevékenységet az ingatlanközvetítő hálózattól független szakemberek alvállalkozóként végzik.

#### **2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.**

A Csoport 2011 év végén indította az energetikai tanúsító leányvállalatát. A jogszabályban kötelezővé tett tanúsítás egy újabb szolgáltatás a palettán, amellyel eladókat és bérbeadókat szolgál ki a Duna House. A tanúsító hálózat gyors és piacképes megoldást nyújt, országos lefedettségű és független szakemberekből áll.

#### **2.4.1.8 Superior Real Estate Kft.**

A vállalkozás tevékenysége a 2012. és 2014. között saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele illetve bérbeadása volt. 2015-ben a cég üzleti tevékenysége megváltozott, és onnantól kezdve a saját tulajdonban lévő franchise irodák üzemeltetésével foglalkozik.

#### **2.4.1.9 Home Management Kft.**

A Home Management Kft. lakáscélú ingatlanok mindenre kiterjedő kezelői tevékenységét látja el, főként külföldi ingatlantulajdonosok részére. A szolgáltatás kereteibe a következők tartoznak bele: bérbeadás, bérleti díj fizetési monitoring, behajtás, rezsikezelés, karbantartás, könyvelés és tulajdonosi érdekképviselés. A karbantartási és egyéb feladatokat a DH Csoport alvállalkozóknak szervezi ki.

#### **2.4.1.10 GDD Commercial Kft.**

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, üzleti funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve bérbeadása.

#### **2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.**

A cégcsoport ingatlanközvetítő SMART Ingatlan Franchise Hálózatának üzemeltetését végezte 2019. december 31-ig, a SMART hálózat Duna House-ba történő beolvadásáig. 2021. január 1-től rövid távú ingatlanbefektetési tevékenységet végez.

#### **2.4.1.12 Home Line Center Kft.**

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve rövid- és hosszú távú bérbeadása, amely a közeljövőben kibővítésre kerülhet társasházkezelési tevékenységgel is.

#### **2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.**

A Magyar Nemzeti Bank 2016. április 20-án kelt H-EN-III-130/2016-o számú határozatával engedélyezte, hogy az Impact Alapkezelő Zrt. kollektív portfóliókezelési tevékenységet végezzen, amely tevékenység a fentieknek összhangban kiterjed a befektetéskezelésre, kockázatkezelésre és adminisztratív feladatok ellátására.

Az alapkezelési tevékenységének elsődleges célja a Magyarország területén elhelyezkedő (lakó)ingatlanokból kialakított ingatlan befektetési alap(ok) létrehozása. A Társaság zártkörű és nyilvános, ingatlanokba fektető ingatlan befektetési alapokat kíván kezelni.

#### **2.4.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai**

A MyCity két leányvállalattal és egy közös vezetésű vállalattal rendelkezik. Ezen projektársaságok célja a Budapest különböző pontjain folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektek alábbiak szerinti megvalósítása:

A Pusztakúti 12 Kft.-t 2016. január 21-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága. A projekt cég célja, a Budapest, III. kerületben, Csillaghegyen megvalósítandó 211 lakásos Forest-Hill és Forest Hill Panoráma lakóparkok felépítése és értékesítése.

A Reviczky 6-10 Kft. projektársaság a Budapest, XVIII. kerületben, a Hengersor és a Reviczky utcák által határolt területen található 86 lakásos Reviczky Liget lakópark felépítésének és értékesítésének céljából került megalapításra 2016. január 20-án. A projekt sikeres zárását követően, 2020. évtől generálkivitelezői tevékenységet végez a Pusztakúti 12 Kft számára.

A Hunor utca 24. Kft. a MyCity Residential Development Kft. közös vezetésű vállalata 50%-os tulajdoni hányad részesedéssel. A projekt cég célja a Budapest, III. kerületben a Hunor utca és a Vörösvári út által határolt területen 105 lakásos lakópark létesítése MyCity Residence néven.

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

#### **2.4.1.15 Akadémia Plusz 2.0 Kft.**

A 2018. első félévében alakult Akadémia Plusz 2.0 Kft. a Cégcsoport magyarországi ingatlanközvetítői tevékenységéhez kapcsolódóan folytat képzési tevékenységet.

#### **2.4.1.16 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.**

---

Korábban pénzügyi alkuszi engedéllyel rendelkezett. Jelenleg a Cégcsoport leányvállalatai számára nyújt központi szolgáltatásokat.

#### **2.4.1.17 Lengyelországi leányvállalatok**

A Duna House Csoport lengyelországi piacra lépése a Metrohouse Csoport 2016. április akvizíciója révén valósult meg.

A Metrohouse Csoport holding szerepet betöltő vállalata a Metrohouse Franchise S.A, amelyben a Duna House Holding Nyrt. 2016. áprilisában 100%-os tulajdonrészt szerzett. A Metrohouse Csoport elsősorban Lengyelország nagyvárosaiban, többek között Varsóban, Krakkóban, Gdanskban és Lodz-ban működtet saját és franchise irodákat, amelyek az ingatlanközvetítési szolgáltatásokon túl pénzügyi termékközvetítéssel, elsősorban jelzáloghitelek közvetítésével is foglalkoznak.

A Metrohouse Franchise S.A. az akvizíció időpontjában négy, 100%-os tulajdonrészes leányvállalattal rendelkezett. A lengyelországi működés hatékonyságának fokozása érdekében 2017. december 20-án összeolvadt a saját tulajdonú ingatlanközvetítő irodákat működtető MH Poludnie Sp. z o.o, MH Warszawa Sp. z. o.o és MH Usługi Wspolne S.A., jogutódjuk a Metrohouse S.A. zártkörű részvénytársaság lett.

A Metrohouse Franchise S.A. 2018. november. 6-án vásárolta meg a Gold Finance Sp. z. o.o, majd 2020. január 7-én az Alex T. Great Sp. z. o.o társaságok 100%-os tulajdonrészt. A működési hatékonyság fokozása érdekében a Metrofinance Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2019. február 28-i hatállyal, amelyet követően 2020. május 4-én az Alex T. Great Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba.

A Metrohouse Franchise S.A. 2021. június 17-én megalapította a Primse.com Sp. z o.o társaságot, amely ingatlanfejlesztők számára nyújt értékesítési szolgáltatást.

#### **2.4.1.18 Csehországi leányvállalatok**

A csehországi, prágai székhelyű Duna House Franchise s.r.o és két leányvállalata, a Center Reality s.r.o és a Duna House Hypotéky s.r.o 2016. szeptember 2-án került a Duna House Csoport tulajdonába. A Center Reality s.r.o jelenleg egyetlen saját tulajdonú irodát üzemeltet, míg a Duna House Franchise s.r.o 2018. év elején kezdte meg a franchise hálózat felépítését. A Duna House Hypotéky s.r.o egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

Ingatlanok, gépek és berendezések adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
<b>Bruttó érték</b>			
<b>2019. december 31-én</b>	<b>591 821</b>	<b>367 854</b>	<b>959 675</b>
Konszolidációs kör bővülése			
Növekedés és átsorolás	0	115 864	115 864
Csökkenés és átsorolás	0	-44 377	-44 377
<b>2020. december 31-én</b>	<b>591 821</b>	<b>439 342</b>	<b>1 031 163</b>
Konszolidációs kör bővülése			
Növekedés és átsorolás	455	61 144	61 599
Csökkenés és átsorolás	0	-352 857	-352 857
<b>2021. június 30-án</b>	<b>592 276</b>	<b>147 629</b>	<b>739 905</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>			
<b>2019. december 31-én</b>	<b>141 682</b>	<b>118 281</b>	<b>259 963</b>
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	26 036	28 199	54 235
Csökkenés	0	-23 261	-23 261
<b>2020. december 31-én</b>	<b>167 718</b>	<b>123 219</b>	<b>290 937</b>
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	13 236	22 075	35 311
Csökkenés	0	-23 008	-23 008
<b>2021. június 30-án</b>	<b>180 954</b>	<b>122 287</b>	<b>303 241</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
<b>2019. december 31-én</b>	<b>450 139</b>	<b>249 573</b>	<b>699 712</b>
<b>2020. december 31-én</b>	<b>424 103</b>	<b>316 122</b>	<b>740 225</b>
<b>2021. június 30-án</b>	<b>411 322</b>	<b>25 343</b>	<b>436 665</b>

A Cégcsoport a 2021. első félév során aktiválta új ingatlanközvetítői ERP rendszerét, ami következtében a gépek, berendezések c. soron nyilvántartott beruházások értéke 323,6 millió Ft-tal csökkent, az immateriális javak értéke pedig nőtt.

#### 4. Befektetési célú ingatlanok

##### Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
<b>2019. december 31-én</b>	<b>1 836 000</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	84 921
Valós érték változása	30 800
Csökkenés és átsorolás	-83 000
<b>2020. december 31-én</b>	<b>1 868 721</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	0
Valós érték változása	23 655
Csökkenés és átsorolás	-55 176
<b>2021. június 30-án</b>	<b>1 837 200</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>1 836 000</b>
<b>2020. december 31-én</b>	<b>1 868 721</b>
<b>2021. június 30-án</b>	<b>1 837 200</b>

2020-ban a Cégcsoport egy Budapest belvárosi ingatlant értékesített 83,0 millió Ft-ért és három lakóingatlant vásárolt összesen 84,9 millió Ft értékben. Az év során, részben a COVID-19 kapcsán visszaeső turizmus hatására lassuló árnövekedés jellemezte a budapesti ingatlanpiacot, a Csoport összesen 30,8 millió Ft felértékelődést ért el az ingatlanportfólión (2019. december 31-i portfólió érték 1,7%-a).

2021. első félévében összesen 23,7 millió Ft felértékelődést ért el az ingatlanportfólión a Cégcsoport, illetve értékesített egy Budapest 12. kerületi lakóingatlant 55,2 millió Ft értékben.

## 5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2019. december 31-én</b>	<b>357 030</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	28 841
Csökkenés és átsorolás	-12 403
<b>2020. december 31-én</b>	<b>373 468</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	360 614
Csökkenés és átsorolás	-15 975
<b>2021. június 30-án</b>	<b>718 108</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>	
<b>2019. december 31-én</b>	<b>313 204</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	43 534
Csökkenés	275
<b>2020. december 31-én</b>	<b>357 013</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	44 696
Csökkenés	681
<b>2021. június 30-án</b>	<b>402 390</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2019. december 31-én</b>	<b>43 826</b>
<b>2020. december 31-én</b>	<b>16 455</b>
<b>2021. június 30-án</b>	<b>315 717</b>

A Cégcsoport a 2021. első félév során aktiválta új ingatlanközvetítői ERP rendszerét, ami következtében a gépek, berendezések c. soron nyilvántartott beruházások értéke 323,6 millió Ft-tal csökkent, az immateriális javak értéke pedig nőtt.

## 6. Lízingek

	<u>2021.06.30</u>	<u>2020.12.31</u>
<b>Eszközhasználati jog</b>		
Ingatlanok	151 698	205 186
Gépek és berendezések	50 093	61 946
	<b>201 791</b>	<b>267 132</b>
<b>Lízing kötelezettség</b>		
1 éven belüli	86 729	122 966
1-5 év közötti	129 059	159 889
5 éven túli	0	0
	<b>215 787</b>	<b>282 855</b>
<b>Eszközhasználati jog értékcsökkenés</b>	-63 933	-139 256
<b>Kamatráfordítás</b>	-4 802	-13 455
	<b>-68 735</b>	<b>-152 711</b>
<b>Igénybevett szolgáltatások</b>	<b>70 494</b>	<b>149 047</b>
<b>IFRS 16 eredményhatása</b>	<b>1 759</b>	<b>-3 663</b>
<b>IFRS 16 Lízing cash-flow-ra gyakorolt hatása</b>	<b>2021.06.30</b>	<b>2020.12.31</b>
Adózás előtti eredmény	1 759	-3 663
Értékcsökkenés	63 933	139 256
Kamatköltség	-4 802	-13 455
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>60 891</b>	<b>122 138</b>
Lízingkötelezettség törlesztése	-70 494	-149 047
Fizetett kamat	4 802	13 455
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-65 693</b>	<b>-135 592</b>

A Társaság a központi adminisztráció, az ingatlanközvetítési és hitelközvetítési tevékenysége keretében bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. A Társaság 3,61%-os diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

## 7. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020.december 31.</u>
Metrohouse Franchise S.A.	813 930	813 930
Gold Finance Sp. z o.o.	243 948	235 375
Alex TG Sp. z o.o.	298 972	298 972
Center Reality s.r.o.	167 601	167 601
Home Management Kft.	18 500	18 500
Duna House Franchise s.r.o.	10 421	10 421
Mérlegfordulónapi halmozott átváltási különbözet	130 344	156 970
<b>Összesen</b>	<b><u>1 683 715</u></b>	<b><u>1 701 769</u></b>

A Társaság Vezetőség elvégezte az akvirált leányvállalatok kapcsán konszolidált mérlegben kimutatott goodwill értékállóságának tesztjét. Az érintett társaságok profittermelő képessége alapján nincs olyan tényező, ami értékvesztés elszámolását tenné indokolttá a goodwill értékére. A külföldi leányvállalatok akvizíciója során keletkezett goodwillt az IAS 21.47 szerint mérlegfordulónapi árfolyamon váltjuk át.

## 8. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A társult és közös vezetőségű vállalkozásokban való befektetések értéke a MyCity Residential Development Kft. közös vezetőségű vállalkozásában, a Hunor utca 24. Kft.-ben fennálló 50%-os részesedés tőkemódszerrel konszolidációba bevont értékét mutatja. 2021. január 1. és 2021. június 30. között 329.329 eFt-tal csökkent a részesedés értéke, amely a Hunor utca 24. Kft. osztalékfizetés miatti nettó eszközérték-csökkenéséből keletkezett.

Dátum	Szöveg	Hunor u. 24. Kft.	Összesen
2020.01.01	Nyitóegyenleg	117 189	<b>117 189</b>
2020.03.31	Részesedés eredményből	-12 891	<b>-12 891</b>
2020.06.30	Részesedés eredményből	-11 278	<b>-11 278</b>
2020.09.30	Részesedés eredményből	269 135	<b>269 135</b>
2020.12.31	Részesedés eredményből	65 512	<b>65 512</b>
<b>2020.12.31</b>	<b>Záróegyenleg</b>	<b>427 667</b>	<b>427 667</b>
2021.01.01	Nyitóegyenleg	427 667	<b>427 667</b>
2021.03.31	Részesedés eredményből	-346 037	<b>-346 037</b>
2021.06.30	Részesedés eredményből	16 708	<b>16 708</b>
<b>2021.06.30</b>	<b>Záróegyenleg</b>	<b>98 338</b>	<b>98 338</b>



## 9. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

### Pénzügyi eszközök

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Kaució, óvadék	78 743	50 990
Opusse 138.000 kötvény	20 385	18 425
Egyéb tartósan adott kölcsön	3 210	3 291
<b>Összesen</b>	<b><u>102 338</u></b>	<b><u>72 706</u></b>

## 10. 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 magyarországi tevékenység kapcsán felmerülő halasztott adót a Csoport 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközökkel és kötelezettségekkel összefüggő átmeneti különbségek tényleges adóhatása olyan időszakokban jelentkezik majd, amikor a társasági nyereségadó kulcsa várhatóan 9% lesz. Mind a lengyelországi, mind a csehországi operáció tekintetében 19%-os adókulcs kerül alkalmazásra.

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. A táblázat, a konszolidált leányvállalatok szintjén jelentkező halasztott adókötelezettséggel történő nettósítást követően fennmaradó halasztott adókövetelés összegét mutatja.

<b>Halasztott adó követelés</b>	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	114 976	61 893
Veszteségelhatárolás	61 943	79 140
Vevőkövetelések értékvesztése	32 990	29 450
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	17 834	0
Ingtatlanok, gépek, berendezések, befektetési célú ingatlanok és egyéb	1 163	1 215
Céltartalék	0	2 551
<b>Összesen</b>	<b><u>228 906</u></b>	<b><u>174 248</u></b>

A jövőbeni pozitív adóalapokkal szemben felhasználható, lengyel működést érintően elhatárolt negatív adóalapok egyes üzleti években felhasználható maximuma a következő:

<b>Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege (PLN)</b>								
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Gold Finance Sp. z. o.o	Primse.com Sp. z o.o.	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megosztás évek között	
2021	100 545	-112 174	0	0	-11 628	-917	-1%	
2022	487 085	636 732	0	0	1 123 817	88 624	49%	
2023	653 811	39 880	0	0	693 691	54 704	31%	
2024	366 409	0	0	0	366 409	28 895	16%	
2025	64 579	0	0	34 497	99 076	7 813	4%	
2026	0	0	0	0	0	0	0%	
<b>Összesen</b>	<b>1 672 429</b>	<b>564 439</b>	<b>0</b>	<b>34 497</b>	<b>2 271 365</b>	<b>179 120</b>	<b>100%</b>	

## 11. Készletek

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	7 532 194	7 073 284
Továbbértékesítésre vásárolt ingatlan	0	33 280
Marketing eszközök	13 382	10 349
Közvetített szolgáltatások	0	1 937
<b>Összesen</b>	<u><b>7 545 575</b></u>	<u><b>7 118 850</b></u>

A készletek könyv szerinti értékét meghatározóan a MyCity projektcégekben megvalósítás alatt lévő lakóingatlanok bekerülési értéke adja.

A kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek készletként kimutatott értékét (ebben telket, felépítményt) a Takarékbank Zrt. mindösszesen 5.420.000 eFt összegű elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított, ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelte 2020. június 30-án.

A készletek ráfordításként elszámolt összege 40.113 eFt volt 2021 első félévében, míg 19.232 eFt 2020. évben.

## 12. Vevőkövetelések

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Vevőkövetelések	1 473 704	1 137 883
Vevőkövetelések értékvesztése	-222 013	-250 327
<b>Összesen</b>	<b>1 251 690</b>	<b>887 556</b>

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
<b>Nyitó vevőkövetelések értékvesztése</b>	<b>250 328</b>	<b>264 910</b>
Növekedés	29 411	64 743
Behajthatatlan követelés (kivezetés)	0	-43 758
Csökkenés	-57 724	-35 568
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	-28 314	-14 583
<b>Záró vevőkövetelések értékvesztése</b>	<b>222 013</b>	<b>250 327</b>

## 13. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
<b>Anyavállalat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Leányvállalatok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Társult vállalkozások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	4 161	67 538
Kapott osztalék Hunor utca 24. Kft.-től	370 000	0
Vevőkövetelés Hunor utca 24. Kft.	2 470	4 164
Pótbefizetés Hunor utca 24. Kft.-nek	48 650	48 650
<b>Közös vállalkozások</b>	<b>425 281</b>	<b>120 352</b>
<b>A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Egyéb	1 428	132
<b>Más kapcsolt felek</b>	<b>1 428</b>	<b>132</b>
<b>Összesen</b>	<b>426 709</b>	<b>120 484</b>

A kapcsolt követelések egésze a Társaság közös vezetőségű vállalatával, a Hunor utca 24. Kft.-vel szemben áll fenn és meghatározóan az ingatlanfejlesztési tevékenységet végző társaság finanszírozásához kapcsolódnak.

#### 14. Egyéb követelések

##### Egyéb követelések

	<u>2021. június 31.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Speratív jutalék	600 693	541 250
Adott előlegek	353 568	341 576
Egyéb követelés	39 703	18 088
Rövid lejáratú kölcsönök	38 795	39 065
Egyéb követelések (adó)	34 397	55 082
Óvadék	30 000	30 000
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	15 848	30 621
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	14 469	14 469
Kaució	7 557	8 266
Peres ügyek illetékkövetelése	2 155	3 707
Költségek aktív időbeli elhatárolása	2 071	210
Engedményezett követelések	1 180	1 180
<b>Összesen</b>	<b><u>1 140 435</u></b>	<b><u>1 083 514</u></b>

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Bár pénzügyi partnereknél némileg különbözőek az elszámolási elvek, általánosságban elmondható, hogy a jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék tényleges futamidejével arányban álljon az elszámolható közvetítői jutalék összege. A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitelvolumen növekedése okozta.

Az adott előleg és óvadékok sorok túlnyomó részben a folyamatban lévő lakóingatlanfejlesztési projektekkal kapcsolatban szállítóknak adott előlegek ill. letétek összegét tartalmazza, kisebb részben pedig a gépjárműlízing kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékokból áll.

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.

## 15. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	4 860 369	6 165 563
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	779 536	732 626
Pénztárak	4 049	3 962
<b>Összesen</b>	<b>5 643 954</b>	<b>6 902 151</b>

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 779,5 millió Ft felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámla-egyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	673.466 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglalatokat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	105.570 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
<b>Összesen:</b>	<b>779.536 eFt</b>	

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

---

## 16. Jegyzett tőke, tőketartalék és eredménytartalék

A Társaság alaptőkéje 2021. június 30-án 171.989 eFt volt, amely 34.387.870 db, egyenként 5 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részvcényből állt.

A Társaság 2020. során részvcényfelaprózást hajtott végre. 2020. augusztus 5-el, mint értéknappal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvcény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészvcénnyé alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvcény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvcény lépett.

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvcényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvcények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvcényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

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

A Társaság Igazgatósága 2021. április 17-én közgyűlési hatáskörben összesen 1.388.449 eFt osztalék kifizetéséről döntött, melyből a dolgozói részvcényekre jutó összeg 60.449 eFt, míg a törzsrészvcényekre jutó összeg 1.328.000 eFt..

<b>Osztalék levezetése</b>	<b>2021.06.30</b>	<b>2020.12.31</b>
Osztalék "A" sorozatú törzsrészvényre közgyűlési határozat alapján	-1,328,000	0
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	-60,449	-60,500
<b>Elhatározott osztalék összesen</b>	<b>-1,388,449</b>	<b>-60,500</b>
Levont SZJA	0	0
<b>Elhatározott osztalék SZJA után</b>	<b>-1,388,449</b>	<b>-60,500</b>
1. negyedév	-450,537	0
2. negyedév	-877,375	0
3. negyedév	-88	0
<b>Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre</b>	<b>-1,328,000</b>	<b>0</b>
1. negyedév	-15,125	-23,515
2. negyedév	-15,112	-15,125
3. negyedév	-15,112	-15,125
4. negyedév	-15,112	-15,125
<b>Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre</b>	<b>-60,462</b>	<b>-68,890</b>
<b>Ténylegesen fizetett osztalék összesen</b>	<b>-1,388,462</b>	<b>-68,890</b>

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére két részletben került sor. 2021. február 24-én összesen 450.537 eFt osztalékelőleget fizetett a Társaság, míg a fennmaradó összeget 877.375 eFt-ot 2021. június 15-én fizette ki. Az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2021. június 30-án került sor.

## 17. Saját részvények

A Társaságnak szándékában áll, hogy saját részvényeiből vezetőit és alkalmazottait javadalmazási politikája keretein belül részvényhez juttassa. A Társaság kétféle részvényalapú juttatási programot működtet, melyeket az alábbiakban részletezünk.

### Vezetői opciós program

2018-ban a Duna House Holding Nyrt. kétéves opciós programot indított a Csoport menedzserei és kulcsfontosságú alkalmazottai hosszútávú ösztönzése érdekében, melyet 2019-i és 2020-i kezdettel megismételt. Programonként 312.000 db, 5 Ft névértékű törzsrészvényre vonatkozó opciós jogot osztott ki a Társaság.

A 2021. évben indult vezetői opciós program darabszám helyett keretösszeget rögzít: öt résztvevőre fejenként 20 millió Ft kerül leosztásra az opció leendő lehívási árfolyamával.

### Munkavállalók 2019 program

A 2018. december 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2019 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2018. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2018. évi átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén. A program

keretein belül a Társaság összesen 49.450 darab 5 Ft névértékű törzsrészcévenyt adott át munkavállalói részére 2019. május – június hónapokban.

#### **Munkavállalók 2020 program**

A 2019. április 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2020 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2019. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2019. évi átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2021-ben. A program keretein belül a Társaság összesen 40.306 darab 5 Ft névértékű törzsrészcévenyt adott át munkavállalói részére 2021. május hónap során.

#### **Munkavállalók 2021 program**

A 2020. április 17-én a közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2021 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2020. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2020. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2022-ben.

#### **Munkavállalók 2022 program**

A 2021. április 20-án a közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2022 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2021. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2021. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2023-ban.

A 2021. április 20-án közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság döntött összesen 1.500.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészcéveny megszerzéséről, legalább 50,- Ft, de legfeljebb 800,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

<b>Saját részvények száma (db)</b>	<b><u>2021. június 30.</u></b>	<b><u>2020. december 31.</u></b>
<b>Időszak elején</b>	<b>507 830</b>	<b>455 240</b>
Részvényvásárlás	59 905	52 590
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-40 306	-
<b>Időszak végén</b>	<b><u>527 429</u></b>	<b><u>507 830</u></b>

#### **18. Átváltási tartalék**

Az átváltási tartalék egyenlege (30.573 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.



## 19. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

Ezen a mérlegsoron a csehországi Duna House Franchise s.r.o jegyzett tőkéjének 20%-át, a Duna House Hypotéky s.r.o 1%-át, illetve Primse.com Sp.zo.o 10%-át birtokló kisebbségi tulajdonosokra jutó saját tőke összegét jelenítjük meg. Az egyenleg magában foglalja ezen csehországi cégek és lengyelországi cég működése kapcsán a kisebbségi tulajdonosokra jutó átváltási különbözet összegét is.

## 20. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

### Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	4 805 867	4 729 908
<b>Összesen</b>	<b>4 805 867</b>	<b>4 729 908</b>

### *Pusztakúti 12. Kft.: Takarékbank*

A Pusztakúti 12. Kft. 2017. július 19-én a Forest Hill lakópark aktuális ütemének kivitelezésével összefüggésben éven túli kölcsönszerződést kötött a Takarékbank Zrt.-vel mindösszesen 4.000.000 eFt értékben, melyet több alkalommal 5.420.000 eFt-ra emeltek a felek. A hitelkeretből lehívott összegek törlesztése szerződés szerint egyösszegben a futamidő végén, 2021. január 31-én esedékes, ugyanakkor a COVID-19 járvány kapcsán hozott, többször meghosszabbított hitelmoratórium hatálya alá esik, így a törlesztés várhatóan 2022. júliusban lesz esedékes.

### **A Takarékbank hitel törlesztési terve a következő:**

	<b>Törlesztési terv</b>
2022. év	4.805.867
<b>Összesen</b>	<b>4.805.867</b>

## 21. Tartozások kötvénykibocsátásból

	<b>2021. június 30.</b>	<b>2020. december 31.</b>
Kötvénykibocsátás	6.889.368	6.889.368
Tőkésített kamat (effektív kamatláb módszerrel)	137.124	55.481
<b>Tartozások kötvénykibocsátásból</b>	<b>7.025.492</b>	<b>6.944.849</b>

A Társaság 2020. szeptember 2. napján „Duna House NKP Kötvény 2030/I” elnevezéssel összesen 6,6 milliárd Ft össznévértékben kötvényt bocsátott ki. A kötvények átlagos kibocsátási értéke a

névérték 104,6955%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 3%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2.3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6.9 milliárd Ft. A kibocsátásból a Társaság refinanszírozza a nem projektfinanszírozás célú hiteleit, valamint további akvizíciókat tervez. A Társaság 2020. szeptember 15-én előtörlesztette leányvállalata, az Alex T. Great Sp. z. o.o bankhitelét, valamint 2020. október 2-i előtörlesztés céljából óvadéki számlára helyezte a Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőke- és kamattartozás teljes összegét.

A Társaság tárgyévben a kibocsátott kötvényekre 20.534 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak).

Duna House NKP Kötvény 2030/I. kamat és tőkefizetése a következő:

	<b>Kamatfizetés</b>	<b>Tőketörlesztés</b>	<b>Összes Cash Flow</b>
2021	-198.000	0	-198.000
2022	-198.000	0	-198.000
2023	-198.000	0	-198.000
2024	-198.000	0	-198.000
2025	-198.000	0	-198.000
2026	-198.000	-1.320.000	-1.518.000
2027	-158.400	-1.320.000	-1.478.400
2028	-118.800	-1.320.000	-1.438.800
2029	-79.200	-1.320.000	-1.399.200
2030	-39.600	-1.320.000	-1.359.600
<b>Összesen</b>	<b>-1.584.000</b>	<b>-6.600.000</b>	<b>-8.184.000</b>

## 22. Halasztott adó kötelezettségek

	<b>2021. június 30.</b>	<b>2020. december 31.</b>
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	168 915	152 732
Speratív jutalék elszámolása miatt	54 062	48 713
Vevőkövetelések értékvesztése miatt	365	983
Veszteségelhatárolás	(24 053)	(31 588)
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	0	15 323
<b>Összesen</b>	<b>199 289</b>	<b>186 162</b>

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek. 54.062 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termék közvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség 2021. június 30-án.

---

**23. Szállítói kötelezettségek**

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Szállítók	1 188 844	858 967
<b>Összesen</b>	<b><u>1 188 844</u></b>	<b><u>858 967</u></b>

A szállítói kötelezettségállomány összesen 329,9 millió Ft-tal növekedett az időszak során, elsősorban a hitelközvetítői tevékenység volumenének és a kifizetésre váró jutalékok emelkedése következtében.

## 24. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2021. június 30.	2020. december 31.
<b>Anyavállalat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Medasev Holding Kft.	0	0
Medasev Int. (Cyprus) Ltd	0	0
<b>A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Leányvállalatok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Társult vállalkozások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Közös vállalkozások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dolgozói osztalék előírás	45 758	15 125
<b>A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői</b>	<b>45 758</b>	<b>15 125</b>
Részvénytulajdonosi osztalék előírás	0	0
Bitkover Kft.	6 897	6 917
Egyéb	0	0
<b>Más kapcsolt felek</b>	<b>6 897</b>	<b>6 917</b>
<b>Összesen</b>	<b>52 655</b>	<b>22 042</b>

A kapcsolt kötelezettségek egyenlege meghatározóan törzsrészesek és dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás. A jóváhagyott osztalékokat a 16. fejezet mutatja be.

A Társaság csehországi leányvállalata összesen 4.544 eFt kölcsön és 2.353 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrészesnek tulajdonosa.

## 25. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

### Egyéb kötelezettségek

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	546 522	769 106
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	430 808	381 210
Adókötelezettség	166 146	89 091
Lakástulajdonosok elszámolási számla	156 035	151 864
Bérlők elszámolási számlája	82 848	76 441
Költségek passzív időbeli elhatárolása	49 931	8 675
Jövedelemtartozás	33 648	49 758
Kapott támogatások	25 273	25 737
Egyéb	12 659	5 181
Kapott kauciók	3 300	6 305
<b>Összesen</b>	<b><u>1 507 169</u></b>	<b><u>1 563 368</u></b>

A vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok meghatározóan a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétekből és előlegekből állnak.

A lakástulajdonosok elszámolási számláján kerülnek nyilvántartásra a Home Management Kft.-nél a Társaság által kezelt lakások tulajdonosait illető pénzeszközök (pl. beszedett bérleti díjak, a tulajdonosok által elhelyezett „buffer” összegek).

A kapott kauciók sor 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.

A franchise szerződések (általában 3-5 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.

A Csoport 2020-ban összesen 25,7 millió Ft feltételhez kötött támogatást kapott a Lengyel Fejlesztési Alaptól a COVID-19 járvány következtében. A támogatás összegének 25-50%-a visszafizetendő 2021. júliusában a fenntartott átlagos állományi létszámtól függően.

## 26. Árbevétel

Értékesítés nettó árbevétele	2021.06.30	2020.06.30
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	3 919 957	2 978 479
Ingatlanközvetítés árbevétele	955 861	551 179
Franchise díjak	707 993	494 423
Ingatlankezelés bevétele	73 771	89 346
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	56 020	47 026
Ingatlan értékesítés bevétele	36 000	0
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	34 892	52 512
Bérleti díj bevétele	24 397	45 242
Biztosításközvetítés bevétele	23 455	23 244
Oktatások, képzések bevétele	17 405	14 835
Értékbecslés árbevétele	16 611	12 867
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	12 690	11 669
Értékesítés támogatás bevétele	11 308	0
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	8 243	13 908
Marketing bevétel bankoktól	6 600	3 333
Értékesítés egyéb bevétele	5 953	0
Központi szolgáltatások bevétele	0	12 000
Befektetési jegy értékesítés bevétele	0	37
Üzemeltetési díj árbevétele	0	1 167
<b>Összesen</b>	<b>5 911 155</b>	<b>4 351 268</b>

Az összehasonlító időszakhoz képest a legnagyobb változást a COVID-19 járvány ingatlan-, és hitelpiacot érintő negatív hatásainak múlása és a volumenek járvány előtti szinteket is meghaladó mértékű növekedése jelentette. Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele 32%-kal, ingatlanközvetítés árbevétele 73%-kal, a franchise díjak pedig 43%-kal ugrottak meg.

### **Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel**

A hazai és lengyelországi 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, Metrohouse és Smart hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevétel ezekben az irodákban realizálódik. A jutalékok mértéke figyelembe veszi az ingatlan típusát, értékét, elhelyezkedését, valamint a szerződésekben foglalt szolgáltatási szintet. A franchise működési koncepció értelmében a csoport érdekeltségi körébe tartozó ingatlanirodák elsődleges bevételi forrása.

---

**A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:**

*Franchise-, és szolgáltatási díjak bevétele:* A Duna House és Metrohouse hálózatok 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 bevétele:*

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 árbevétel csoport 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 beszerezett áruk és szolgáltatások (pl. bérlemények, marketing eszközök, PR események, rendezvények, stb.) továbbszámlázását tartalmazza ez az árbevétel csoport.

**Bérleti díj bevétele:**

A cégcsoport befektetési céllal vásárol, ad bérbe és értékesít ingatlanokat.

**Ingatlanértékesítés árbevétele:** Az ingatlanbefektetési szegmens befektetési célú ingatlanportfóliójába tartozó ingatlanok értékesítéséből származó bevételt mutatjuk ki ezen a soron.

**Alapkezelés árbevétele:** Az Impact Alapkezelő Zrt.-t a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap kezelése után megillető alapkezelési díj és alapkezelési sikerdíj összegét foglalja magában.

## 27. Egyéb működési bevételek

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Elévült kötelezettségek	959	4 643
Követelések értékvesztésének visszairása	50 560	15 330
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	23 655	10 300
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	136 757	11 118
Egyéb	1 812	2 823
Postpaid értékesítési bevétel	93	470
Iparűzési adó helyesbítés	80	14 283
Kapott támogatások	0	411
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	0	942
Káresemény	0	200
<b>Összesen</b>	<b><u>216 664</u></b>	<b><u>60 519</u></b>

A Cégcsoport a kötbér bevételek között mutat ki a Forest Hill projekt korábbi, csődeljárás alá került generálkivitelezőjétől lehívott 125.662 eFt jótállási garanciát.

A befektetési célú ingatlanportfolió felértékelődésén realizált nyereség 23.655 eFt-ot tett ki a megelőző évi 10.300 eFt -tal szemben. A Csoport által befektetési céllal tulajdonolt ingatlanok értékének növekedése a COVID-19 hatására 2020. évben lelassult, majd az emelkedő infláció és a korlátozó intézkedések vége hatására újfent felerősödött.

## 28. Saját termelésű készletek állományváltozása

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Pusztakúti 12. Kft.	-657 244	-728 312
Reviczky 6-10. Kft.	26 790	42 396
<b>Összesen</b>	<b><u>-630 454</u></b>	<b><u>-685 916</u></b>

A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatok egy részét. 2021. első félévében a fejlesztési projektek kapcsán összesen felmerült 18.353 eFt harmadik feleknek fizetett kamatból 17.794 eFt kamatot aktivált a társaság (96,95%-os aktiválási ráta).

A saját termelésű készletek állományváltozása negatív értéket vesz fel, amennyiben a készletre aktiválás meghaladta a készletről való kivezetés mértékét.



## 29. Anyagköltségek

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30</u>
Kivitelezés felhasznált anyagköltsége	97 295	90 043
Közműdíjak	29 834	21 548
Üzemanyag	3 156	1 425
Karbantartási költségek	2 056	1 628
Nyomtatvány, irodaszer	1 968	2 108
<b>Összesen</b>	<b><u>134 309</u></b>	<b><u>116 753</u></b>

2020. januárban a Társaság egyik leányvállalata átvette a Forest Hill projekt kivitelezését, aminek következtében megjelentek a kivitelezési anyagköltségek.

## 30. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2021.06.30</u>	<u>2020.06.30</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	518 550	426 743
Alvállalkozói teljesítmények	396 681	516 427
Egyéb továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	70 916	40 936
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	62 111	49 775
Értékbecslői díjak	8 843	8 120
Energetikai tanúsítvány díjak	189	311
Ingatlanértékesítés közvetlen költsége	0	0
Befektetési jegy értékesítésének költsége	0	44
<b>Összesen</b>	<b><u>1 057 290</u></b>	<b><u>1 042 356</u></b>

### 31. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2021.06.30</u>	<u>2020.06.30</u>
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	2 490 085	1 812 153
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	457 265	246 105
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	263 095	212 623
Szakmai szolgáltatási díjak	159 629	98 285
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	106 060	95 599
Hirdetés-, reklám	90 658	66 775
Bérleti díj, közös költség	63 074	68 432
IT üzemeltetés költsége	28 267	24 396
Ügyvédi díjak	18 470	37 610
Telefon-, kommunikációs költségek	17 617	18 801
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	14 597	9 223
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	12 049	17 067
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	11 254	6 181
Bankköltség	9 885	11 002
MyCity tervezési és építészeti költségek	8 550	20 795
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	3 787	3 621
Értékbecslés közvetlen költsége	2 159	147
<b>Összesen</b>	<b><u>3 756 501</u></b>	<b><u>2 748 814</u></b>

Az igénybe vett szolgáltatások összege az idei év első hat hónapjában 37%-kal emelkedett. A növekedés elsődleges oka az ingatlan-, és hitelközvetítési bevételek jelentős bővülése amellyel párhuzamosan a közvetlen költségek is emelkedtek. Emellett a Cégcsoport által a COVID-19 következtében 2020. második negyedévében végrehajtott ideiglenes költségcsökkentések 2021. évben már nem érvényesültek.

Az igénybe vett szolgáltatásokon belül az egyéb szakmai szolgáltatások között mutatjuk ki a Lengyelországban megbízási szerződéssel ('civil contract') foglalkoztatottak megbízási díját, a menedzsment funkcióhoz, vállalatirányításhoz kapcsolódó költségeket

### 32. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Béreköltség	322 360	285 284
Járulékok	29 120	30 313
Egyéb személyi jellegű juttatások	51 967	62 959
<b>Összesen</b>	<b><u>403 448</u></b>	<b><u>378 555</u></b>

Átlagos statisztikai létszám	145	146
------------------------------	-----	-----

Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 146-ról 145 főre mérséklődött. A Csoport lengyelországi leányvállalataiba dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 62-ről 59-re csökkent. A magyarországi leányvállalatok munkavállalóinak létszáma 83-ról 85 főre emelkedett. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2021. első felében. A személyi jellegű ráfordítások 403.448 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányvállalatok 159.612 eFt-tal részesednek.

A COVID-19 járvány kirobbanását követően a cégcsoport munkavállalói 30%-os ideiglenes bércsökkenés elfogadásával járultak hozzá a cégcsoport stabilitásának megőrzéséhez. A cégcsoport menedzsmentjének egyes tagjai ezt meghaladó mértékű bérelmondást tettek.

### 33. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Behajthatatlan követelések leírása	212 293	13 438
Bánatpénz	158 557	14 309
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	47 252	27 832
Követelések értékvesztése	29 671	28 367
Egyéb	11 316	4 255
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	2 488	10 009
Kötbér, késedelmi kamat	343	253
Bírságok	200	207
Hiányzó készlet	0	4 018
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	0	208
<b>Összesen</b>	<b><u>462 120</u></b>	<b><u>102 897</u></b>

Az egyéb működési ráfordítások összegét két jelentős tétel növelte az összehasonlító időszakhoz képest: i) a Cégcsoport összesen 189,1 millió Ft követelést írt le a Pusztakúti 12 Kft. által vezetett Forest Hill projekt korábbi generálkivitelezőjével szemben fennálló követeléséből; ii) A Pusztakúti 12 Kft. által 2021. során végrehajtott általános áremelés következtében az előszerződéssel rendelkező vevők egy része élt azzal a lehetőséggel, hogy a foglaló kétszeresét visszakapva eláll a szerződéstől, amely esetekre összesen 158,6 millió Ft bánatpénzt fizetett ki a Cégcsoport. Az így visszaadott lakások a megemelt árhoz képest magasabb áron értékesíthetők a piacon.

A ráfordításként elszámolt adók (hatósági díjak, innovációs járulék, ÁFA) elsősorban a lengyelországi engedélyköteles tevékenységek hatósági díjai miatt növekedtek.

### 34. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Árfolyamnyereség	16 831	59 776
Kapott kamatok	10 068	11 198
<b>Összesen</b>	<b><u>26 899</u></b>	<b><u>70 974</u></b>

Az árfolyamnyereség soron a Duna House Holding Nyrt. adósságkonszolidáció során kiszűrt, csoporton belüli devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatos realizált/nem realizált árfolyamkülönbözetet mutatjuk ki.

### 35. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Fizetett kamatok	11 123	53 062
Kötvény kamat	81 643	0
Árfolyamveszteség	90 884	3 819
<b>Összesen</b>	<b><u>183 649</u></b>	<b><u>56 881</u></b>

A Csoport 90,9 millió Ft árfolyamveszteséget könyvelt el deviza tételeken, valamint a kötvénykibocsátás következtében jelentősen megnövekedett a Csoport kamatköltsége. Az árfolyamveszteségek elsősorban azzal vannak összefüggésben hogy a Cégcsoport 2020. évben elkezdte felépíteni az Euro tartalékait egy következő nemzetközi akvizícióra készülve.

### 36. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	95 374	65 133
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	29 899	34 898
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	4 440	6 527
Halasztott adó	-4 800	2 567
<b>Összesen</b>	<b><u>124 913</u></b>	<b><u>109 126</u></b>

A társasági adó mértéke a magyarországi csoporttagokra vonatkoztatva – tekintet nélkül a társasági adóalap összegére – 9%.

A konszolidált eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Adózás előtti eredmény	684 586	578 929
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség	61 613	52 104
Iparűzési adó	29 899	34 898
Innovációs járulék	4 440	6 527
Állandó különbségek	28 961	15 597
<b>Összesen</b>	<b><u>124 913</u></b>	<b><u>109 126</u></b>

### 37. Egyéb átfogó jövedelem

A Társaságnál egyéb átfogó jövedelem keletkezik a külföldi leányvállalatok jegyzett tőkéjének és goodwill értékének akvizíciókori és beszámoló időszaki árfolyamon számított értékei közti különbözeteiből. E jövedelem kizárólag a leányvállalatok értékesítése esetén kerül átsorolásra az eredménybe.

<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>2021. június 30.</b>	<b>2020. június 30.</b>
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	30 573	32 251

### 38. 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. A Társaság részvényeinek felaprózása (tizedelése) 2020. augusztus 5-i értéknappal történt meg. Jelen féléves beszámoló időszakának átlagos részvénytárszámába az új részvénytárszám került figyelembevételre az IAS 33 rendelkezéseivel összhangban.

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	559 673	469 804
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-29 849	-28 945
<b>Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)</b>	<b><u>529 824</u></b>	<b><u>440 858</u></b>
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	33 874	33 951
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	33 942	33 956
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b><u>15,6</u></b>	<b><u>13,0</u></b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)</b>	<b><u>15,6</u></b>	<b><u>13,0</u></b>

### 39. Szegmensinformációk

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

- (1) A franchise szegmens a Duna House és Metrohouse márkanevek alatt működő franchise rendszerek működtetését végzi. A Társaság Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata és a Cégcsoport jelen van Csehországban is.
- (2) A Saját iroda üzemeltetés szegmens a Duna House és Metrohouse márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodákat foglalja magában. A Cégcsoport 2020. január 1-i hatállyal döntött a Smart Ingatlan hálózat beolvasztásáról a Duna House hálózatba.
- (3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.
- (4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet és az alapkezelési tevékenységet foglalja magában.
- (5) Az ingatlan befektetések szegmens a Társaság által tulajdonolt lakó és kereskedelmi célú ingatlanok hasznosítását végzi. Itt kapnak helyet a MyCity márkanev alatt futó lakóingatlan fejlesztési projektek is.
- (6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2021. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2021. június 30. (2021. január 1. - 2021. június 30.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	308 611	22	6 314	0	46	724	315 717
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 837 200	0	1 837 200
Ingatlanok	0	604	16 018	1 981	392 482	237	411 322
Gépek és berendezések	7 017	1 969	8 141	1 079	11 070	-3 934	25 343
Vevőkövetelések	289 071	871 646	57 821	27 455	5 547	151	1 251 690
Készletek	10 538	0	150	15	7 532 822	2 050	7 545 575
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1 743 117	1 777 890	500 267	551 594	2 377 974	2 666 659	9 617 501
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2 358 354</b>	<b>2 652 131</b>	<b>588 711</b>	<b>582 124</b>	<b>12 157 141</b>	<b>2 665 888</b>	<b>21 004 348</b>
Szállítók	-205 160	1 100 559	65 738	7 001	215 991	4 716	1 188 844
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1 875 966	719 119	986 124	429 257	10 181 621	-333 469	13 858 618
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>1 670 806</b>	<b>1 819 678</b>	<b>1 051 862</b>	<b>436 258</b>	<b>10 397 612</b>	<b>-328 753</b>	<b>15 047 463</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	783 705	3 943 412	959 641	149 003	75 294	99	5 911 155
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	115 005	0	36 136	57	34 221	-185 419	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>898 710</b>	<b>3 943 412</b>	<b>995 777</b>	<b>149 060</b>	<b>109 515</b>	<b>-185 319</b>	<b>5 911 155</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-61 083</b>	<b>-3 022 144</b>	<b>-635 875</b>	<b>-41 451</b>	<b>-67 935</b>	<b>37 924</b>	<b>-3 790 564</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>837 627</b>	<b>921 268</b>	<b>359 902</b>	<b>107 609</b>	<b>41 580</b>	<b>-147 396</b>	<b>2 120 591</b>
Értécsökkenés és amortizáció	-79 232	-4 586	-36 674	-2 293	-14 467	-6 688	-143 940
Közvetett működési költségek	-516 657	-347 029	-240 424	-76 136	-139 569	143 828	-1 175 986
<b>EBITDA</b>	<b>320 971</b>	<b>574 239</b>	<b>119 479</b>	<b>31 473</b>	<b>-97 989</b>	<b>-3 567</b>	<b>944 605</b>
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>241 738</b>	<b>569 653</b>	<b>82 805</b>	<b>29 180</b>	<b>-112 456</b>	<b>-10 255</b>	<b>800 665</b>

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2021. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2020. június 30. (2020. január 1. - 2020. június 30.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált
Immateriális javak	22 977	45	631	30	54	1 072	24 807
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 763 300	0	1 763 300
Ingatlanok	0	647	21 511	2 015	412 482	264	436 919
Gépek és berendezések	257 227	688	4 374	1 328	13 739	-2 116	275 241
Vevőkövetelések	203 833	515 906	22 601	17 598	10 686	-12	770 611
Készletek	8 222	0	150	15	6 181 033	1 231	6 190 651
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1 966 264	1 531 929	422 232	606 254	1 675 571	585 678	6 787 928
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2 458 522</b>	<b>2 049 214</b>	<b>471 498</b>	<b>627 239</b>	<b>10 056 866</b>	<b>586 118</b>	<b>16 249 458</b>
Szállítók	-213 105	728 498	43 389	13 178	186 809	7 327	766 096
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	2 230 676	645 666	913 345	439 550	8 164 700	-2 857 639	9 536 298
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>2 017 571</b>	<b>1 374 164</b>	<b>956 734</b>	<b>452 728</b>	<b>8 351 509</b>	<b>-2 850 311</b>	<b>10 302 394</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	565 466	3 001 800	530 157	179 526	74 289	30	4 351 268
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	80 116	0	28 608	266	31 976	-140 967	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>645 583</b>	<b>3 001 800</b>	<b>558 765</b>	<b>179 792</b>	<b>106 265</b>	<b>-140 937</b>	<b>4 351 268</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-50 863</b>	<b>-2 246 675</b>	<b>-351 969</b>	<b>-47 541</b>	<b>-23 476</b>	<b>17 323</b>	<b>-2 703 200</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>594 720</b>	<b>755 126</b>	<b>206 796</b>	<b>132 251</b>	<b>82 789</b>	<b>-123 614</b>	<b>1 648 068</b>
Értécsökkenés és amortizáció	-54 077	-3 305	-35 081	-5 164	-13 893	-7 804	-119 324
Közvetett működési költségek	-438 992	-292 565	-185 995	-73 344	-31 179	82 334	-939 739
<b>EBITDA</b>	<b>155 728</b>	<b>462 561</b>	<b>20 802</b>	<b>58 907</b>	<b>51 610</b>	<b>-41 279</b>	<b>708 329</b>
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>101 651</b>	<b>459 255</b>	<b>-14 280</b>	<b>53 744</b>	<b>37 717</b>	<b>-49 083</b>	<b>589 004</b>



#### **40. 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 tőke menedzsmentjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

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

#### **Tőke menedzsment**

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 16-17. és 20-21. pontjai adnak részletes tájékoztatást.

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 tőkekockázata 2021 első félévében sem jelentős.

## Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2021. június 30. és 2020. december 31-én.

Hitelezési kockázat	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Vevőkövetelések	1 251 690	887 556
Egyéb követelések	1 140 436	1 083 514
Pénzügyi eszközök	102 338	72 706
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4 864 418	6 169 525
<b>Összesen</b>	<b><u>7 358 882</u></b>	<b><u>8 213 301</u></b>
<b>Biztosíték összegei</b>	<b><u>779 536</u></b>	<b><u>732 626</u></b>
Pusztakúti 12. kft.	673 466	622 587
Impact Asset Management Zrt.	105 570	109 539
Duna House Holding Nyrt.	0	0
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 780 millió Ft a Forest Hill projekthitel, valamint az alapkezelői és oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket részletező jegyzetben mutattuk be.

## Likviditási kockázat

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

---

pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

A Társaság a 20. Hosszú és rövid lejáratú hitelek és 21. Tartozások kötvénykibocsátásból c. pontokban mutatja be részletesen hitel és kölcsön-jellegű kötelezettségeinek lejárat szerkezetét.

### **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 befektetések értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

### **Ingyatlanfejlesztői kockázatok**

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

### **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 mindhárom országban elsődlegesen az adott ország devizájában értékesít és végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2021.01.01	2020.01.01
	2021.06.30	2020.06.30
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-10 068	-11 198
<b>Adózás előtti eredmény (adott és kapott kamatok nélkül)</b>	<b>679 888</b>	<b>607 858</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-10 169	-11 310
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>679 787</b>	<b>607 746</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-101</b>	<b>-112</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,015%</b>	<b>-0,018%</b>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-10 571	-11 758
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>679 384</b>	<b>607 298</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-503</b>	<b>-560</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,074%</b>	<b>-0,092%</b>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-11 075	-12 318
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>678 881</b>	<b>606 738</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-1 007</b>	<b>-1 120</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,148%</b>	<b>-0,185%</b>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-9 967	-11 086
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>679 989</b>	<b>607 970</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>101</b>	<b>112</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,015%</b>	<b>0,018%</b>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-9 565	-10 638
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>680 391</b>	<b>608 418</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>503</b>	<b>560</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,074%</b>	<b>0,092%</b>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-9 061	-10 078
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>680 895</b>	<b>608 977</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>1 007</b>	<b>1 120</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,148%</b>	<b>0,184%</b>

#### 41. Pénzügyi instrumentumok

Az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard váltotta fel az IAS 39-es standardot. Ezt a standardot – a 2014. évi módosítások szerint – 2018. január 1-jével kell először kötelezően alkalmazni. Tekintettel arra, hogy a Csoport vizsgálatai szerint olyan pénzügyi instrumentumokkal nem rendelkezik, amely besorolása vagy értékelése megváltozna, tehát materiális hatás a besorolással és az értékeléssel összefüggésben nincs a pénzügyi kimutatásokban. Az új sztenderd újragondolta a pénzügyi instrumentumok értékvesztését is- ami viszont már csekély hatást gyakorolt a Társaság eredményére-, mely szerint várható értékvesztést kell meghatározni a vevőkövetelésekre alkalmazott új értékvesztés modell alkalmazásával, ami időben közelebb hozza az értékvesztés elszámolásának bekövetkezésének az idejét. A vevőköveteléseknél az IFRS 9 megenged a komplex szabályok alkalmazása helyett egy egyszerűsített értékvesztési modell alkalmazását abban az esetben, ha a vevőkövetelések nem tartalmaznak jelentős fizetési komponenst. Mivel a Csoport követeléseik között nincs jelentős fizetési komponens, ezért az IFRS 9 szerinti értékvesztés meghatározásához az egyszerűsített megközelítést alkalmaztuk. Az alábbi táblázat mutatja az új sztenderd alkalmazásának eredményre gyakorolt hatását.

2021. június 30.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	102 338	102 338
Vevőkövetelések	1 251 690	1 251 690
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	5 643 954	5 643 954
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	7 025 492	7 025 492
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	4 805 867	4 805 867
Lízingkötelezettségek	215 787	215 787
Szállítói kötelezettségek	1 188 844	1 188 844

2020. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	72 706	72 706
Vevőkövetelések	887 556	887 556
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 902 151	6 902 151
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	6 944 849	6 944 849
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	4 729 908	4 729 908
Lízingkötelezettségek	282 855	282 855
Szállítói kötelezettségek	858 967	789 872
<b>Pénzügyi műveletek bevételei bontás</b>		
	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
<b>Kapott kamatok</b>	<b>10 068</b>	<b>9 047</b>
Cashpool kamat	5 435	6 454
Adott kölcsön után kapott kamat	291	1 881
Bankkamat bevétel	3 753	44
Értékpapír kamatbevétel	554	581
Magánszemélynek nyújtott kölcsön kamata	35	87
<b>Árfolyamnyereség</b>	<b>16 831</b>	<b>61 927</b>
Értékpapír árfolyamnyereség	2 748	-2 041
Árfolyamnyereség	14 083	63 968
<b>Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatbevétel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összesen</b>	<b>26 899</b>	<b>70 974</b>

**Pénzügyi műveletek ráfordításai**

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
<b>Fizetett kamatok</b>	<b>87 965</b>	<b>47 865</b>
Kapott kölcsön után fizetett kamat	951	13 073
Cashpool kamat	5 334	5 652
Bankkamat ráfordítás	0	39
Kötvénykamat	81 643	0
Bankhitel után fizetett kamat	36	29 101
<b>Árfolyamveszteség</b>	<b>90 883</b>	<b>3 821</b>
Értékpapír árfolyamveszteség	0	0
Árfolyamveszteség	90 883	3 821
<b>Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás</b>	<b>4 802</b>	<b>5 194</b>
<b>Összesen</b>	<b>183 649</b>	<b>56 881</b>

**42. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

2021. első félévében az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 48.668 eFt javadalmazásban részesültek. (2020. első félévben: 43.539 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is.

**Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

	<u>2021.06.30</u>	<u>2020.06.30</u>
Igazgatósági tagok	45 968	40 839
Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövdelem)	23 593	14 410
Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbbségi osztalék)	22 376	26 430
Részvényalapú kifizetések	0	0
Felügyelőbizottsági tagok	2 700	2 700
Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)	2 700	2 700
<b>Összesen</b>	<b>48 668</b>	<b>43 539</b>

### **43. Mérlegfordulónap utáni események**

A mérlegfordulónapot követően e pénzügyi kimutatások közzétételre történő jóváhagyásáig a következő nem módosító események történtek.

#### **Saját részvény vásárlás**

A Társaság Igazgatósága a 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben meghozott döntése alapján 2021. június 30 és 2021 szeptember 30. között összesen 11.594 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2021. szeptember 30-án 539.023 darab volt.

### **44. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek**

A Csoport IFRS szerinti konszolidált féléves beszámolója könyvvizsgálatra nem kötelezett.

Az IFRS szerinti konszolidált beszámoló összeállításáért felelős személy Máté Ferenc IFRS mérlegképes könyvelő, regisztrációs szám: 193951.

A beszámoló aláírására jogosultak Gay Dymshiz igazgatóság elnöke (1125 Budapest, Mátyás király út 52.), Doron Dymshiz igazgatósági tag (2096 Üröm, Rókahegyi út 48.), Máté Ferenc igazgatósági tag (1121 Budapest, Denevér út 70.) és Schilling Dániel igazgatósági tag (1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 38.).

A Társaság konszolidált féléves beszámolóját a Társaság honlapján a <https://dunahouse.com/hu/kozzetetelek> alatt teszi közzé.

### **45. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

A Társaság igazgatósága a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendeletének 2. sz melléklete szerint nyilatkozik, hogy jelen – nem könyvvizsgált és ezért független könyvvizsgálói jelentéssel el nem látott – összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak a Társaság és annak konszolidációba bevont vállalatainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről és az eredményről.

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2021. szeptember 29-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2021. szeptember 30.



---

**A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:**

---

Gay Dymschiz  
Igazgatóság Elnöke

---

Doron Dymschiz  
Igazgatósági tag

---

Máté Ferenc  
Igazgatósági tag

---

Schilling Dániel  
Igazgatósági tag

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**

**ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE**

**A CSOPORT 2021. ELSŐ FÉLÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

## 1. A Csoport bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót tölt be. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 165 ponton, több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A vásárlás időpontjában a lengyel hálózat 80 irodával és 600 értékesítővel működött, melyet a továbbiakban a Cégcsoport fejleszteni kíván. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o-ban és a Duna House Hypotéka s.r.o-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot. Az akvizíciót követően a működési hatékonyság fokozása érdekében az Alex T. Great Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2020. május 4-i hatállyal. A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

## 1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

### Leányvállalatként

	címe:	2021 június 30.	2020 december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	90%	-
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

### Közös vezetésű vállalkozásként

		2021. június 30.	2020. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

## 2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

### 2.1 Ingatlanpiac

Magyarországon a lakóingatlan piac a COVID-19 járvány alatt 2020. második negyedévében érte el mélypontját, 40-60%-os elmaradással az egyes hónapokban. 2020. közepétől a piac magára talált és júliustól már a 2019. évi szinteken folytatta az évet. A Duna House Csoport becslése szerint 2020-as év össz-tranzakciószáma 131 ezerre mérséklődött, ami 12 százalékos csökkenést jelent a 2019-es év össz-tranzakciószámához képest.

2021. évet az elmúlt 10 év legerősebb tranzakciós volumenével kezdte a piac a Cégcsoport által publikált Duna House Barométer becslése szerint. A nyári hónapokra némileg csökkent az aktivitás, összességében 24%-kal több tranzakciót becsült a Cégcsoport 2021. első nyolc hónapjára a megelőző év azonos időszakához képest. A fellendülő keresletet a lakásvásárlási preferenciák megváltozása, home office, home schooling következtében megváltozott igények okozták. Mindezek következtében Budapest helyett elsősorban az agglomeráció tartozott az aktívabb területek közé.

Lengyelországban a Csoport menedzsmenájének becslése szerint hasonló dinamika mentén haladhatott az ingatlanpiac, ugyanakkor még nem állnak rendelkezésre olyan hiteles források, amik alapján ez megerősíthető lenne.

### 2.2 Hitelpiac

A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint a lakossági hitelállomány 2021 második negyedévében 424 milliárd forinttal bővült a tranzakciók eredőjeként, ezzel az éves növekedési ütem 15,8 százalékra gyorsult. A kimagasló bővülés elsősorban a lakáshitelek és a babaváró hitelek dinamikus növekedésének köszönhető, utóbbi termék júniusban már a lakossági hitelállomány 15 százalékáért felelt. A negyedév során kibocsátott lakáshitelek 364 milliárd forintos volumene új történelmi csúcst ért el, melyben a 2021-től elérhető új otthonteremtési támogatások érdemi szerepet játszottak.<sup>1</sup>

A háztartások lakáscélú hitelfelvétele 33,7%-kal bővült 2021. első félévében, megközelítve a 600 milliárd Ft-ot. Június volt a hitelpiac legerősebb hónapja, összesen 136,7 milliárd Ft-nyi lakáshitel kihelyezésével.

A Polish Bank Association adatai szerint a járvány hatására Lengyelországban éves szinten 2020-ban 3,1 százalékkal 60,7 milliárd PLN-re csökkent a lakáshitelpiac mérete. A lengyel hitelpiac 2020. második negyedévében elérte a mélypontját és 2020. első és második negyedévében is rekord szinteket ért el a kihelyezett volumenek. 2021. első félévében összesen 40,1 milliárd PLN lakáshitel került kihelyezésre, 33,2%-kal meghaladva 2020. azonos időszakát.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2021-szeptember-hu.pdf>

<sup>2</sup> <https://zbp.pl/raporty-i-publikacje/raporty-cykliczne/raport-amron-sarfin>

### 3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

#### 3.1 Eredménykimutatás

	2021.01.01- 2021.06.30.	2020.01.01- 2020.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	5 911 155	4 351 268
Egyéb működési bevétel	216 664	60 519
<b>Bevételek összesen</b>	<b>6 127 819</b>	<b>4 411 787</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	(630 454)	(685 916)
Anyagköltségek	134 309	116 753
Eladott áruk és szolgáltatások	1 057 290	1 042 356
Igénybevett szolgáltatások	3 756 501	2 748 814
Személyi jellegű ráfordítások	403 448	378 555
Értékcsökkenés és amortizáció	80 007	53 214
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	63 933	66 110
Egyéb működési ráfordítások	462 120	102 897
<b>Működési költségek</b>	<b>5 327 154</b>	<b>3 822 783</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>800 665</b>	<b>589 004</b>
Pénzügyi bevételek	26 899	70 974
Pénzügyi ráfordítások	(183 649)	(56 881)
Tőke módszerrel értékelt részesedés	40 671	(24 168)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>684 586</b>	<b>578 929</b>
Jövedelemadó	124 913	109 126
<b>Adózott eredmény</b>	<b>559 673</b>	<b>469 804</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>30 573</b>	<b>32 251</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>590 246</b>	<b>502 055</b>

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója

A Cégcsoport 2021. első félévi bevételei 38,9%-os növekedéssel 6,1 milliárd Ft-ra emelkedtek köszönhetően a COVID-19 járvány által mélyen érintett 2020. április-május utáni erőteljes felfutásnak, ami a Cégcsoport minden piacát jelentősen fellendítette. A megváltozó kereslet hatására az ingatlan-, és hitelpiacok is növekvő pályára kerültek és a közvetítők szerepe is erősödött.

A Cégcsoport 35,9%-kal 800,1 millió Ft-ra növelte működési eredményét.

## 3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

<b>ESZKÖZÖK</b>	<i>Melléklet</i>	<b><u>2021.06.30</u></b>	<b><u>2020.12.31</u></b>
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	5	315 716	16 455
Eszközhasználati jog	6	201 791	267 132
Befektetési célú ingatlanok	4	1 837 200	1 868 721
Ingatlanok	3	411 322	424 103
Gépek és berendezések	3	25 343	316 122
Goodwill	7	1 683 715	1 701 769
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	98 338	427 667
Pénzügyi eszközök	9	102 338	72 706
Halasztott adókövetelések	10	228 906	174 248
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b><u>4 904 671</u></b>	<b><u>5 268 923</u></b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	11	7 545 575	7 118 850
Vevőkövetelések	12	1 251 690	887 556
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	426 709	120 484
Egyéb követelések	14	1 140 435	1 083 514
Tényleges jövedelemadó követelések		91 315	39 465
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	4 864 418	6 169 525
Elkülönített pénzeszköz	15	779 536	732 626
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b><u>16 099 678</u></b>	<b><u>16 152 020</u></b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b><u>21 004 348</u></b>	<b><u>21 420 943</u></b>

*Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója*

A mérlegfőösszeg 1,98%-kal csökkent 2020. december 31-hez képest, amit a 2020. év utáni osztalékfizetés okozott.

### 3.3 Források

adatok eFt-ban

<b>FORRÁSOK</b>	<i>Melléklet</i>	<u>2021.06.30</u>	<u>2020.12.31</u>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	16	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	17	(202 697)	(193 614)
Tőketartalék	16	1 528 085	1 526 164
Átváltási tartalék	18	40 563	54 123
Eredménytartalék	16	4 497 209	5 328 327
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<u><b>6 035 149</b></u>	<u><b>6 886 989</b></u>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	(78 264)	(70 615)
<b>Saját tőke összesen:</b>		<u><b>5 956 885</b></u>	<u><b>6 816 374</b></u>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	20	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	22	199 289	186 162
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	21	7 025 492	6 944 849
Lízingkötelezettségek	6	129 059	159 889
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<u><b>7 353 840</b></u>	<u><b>7 290 900</b></u>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	20	4 805 867	4 729 908
Szállítói kötelezettségek	23	1 188 844	858 967
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	52 655	22 042
Egyéb kötelezettségek	25	1 507 168	1 563 368
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	6	86 729	122 966
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		52 359	16 418
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<u><b>7 693 623</b></u>	<u><b>7 313 669</b></u>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<u><u><b>21 004 348</b></u></u>	<u><u><b>21 420 943</b></u></u>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója*

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 34.387.870 db, egyenként 5 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvényből áll.

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján



összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrésztvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

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

### 3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2021.01.01- 2021.06.30	2020.01.01- 2020.06.30
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózott eredmény		559 673	469 804
<i>Korrekciók:</i>			
Pénzügyi eredmény	34-35	156 750	(14 093)
Tárgyvértékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		143 940	119 324
Halasztott adó	10	(41 530)	(1 338)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	27	(23 655)	(10 300)
Részvényprogram	17	1 921	9 685
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	(40 671)	24 168
Értékelési tartalék és ellenőrzésre nem jogosító részesedés változása		(21 209)	(26 519)
Adófizetési kötelezettség	36	129 713	106 558
<u>Működő tőke változásai</u>			
Készletek változása	11	(426 725)	(682 253)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14	(727 658)	107 683
Aktív időbeli elhatárolások változása	14	(46 531)	(58 480)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	23-24	345 991	48 861
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	25	(260 344)	(82 505)
Passzív időbeli elhatárolások változása	25	90 854	147
Fizetett jövedelemadó		(68 568)	(166 043)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(228 050)</b>	<b>(155 300)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(76 309)	(46 643)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	55 776	83 000
Egyéb befektetett eszközök beszerzése		(29 633)	0
Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék		370 000	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		0	(339 800)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>319 835</b>	<b>(303 443)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	20	75 959	1 173 811
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	16-17	(9 084)	(10 894)
Eszközhasználati jog és lízingskötelezettség változása	6	(29 423)	(48 263)
Osztalék fizetése	16	(1 358 237)	(38 640)
Kötvénykibocsátás	21	(1 000)	0
Kapott / (fizetett) kamat	34-35	(1 055)	(44 013)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(1 322 840)</b>	<b>1 032 001</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		(1 231 055)	573 259
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		6 169 525	1 627 726
Árfolyam különbözet pénzeszközökön		(74 052)	58 106
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	15	<b>4 864 418</b>	<b>2 259 090</b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója*

A Csoport működési cash flowja -228 millió Ft-ot tett ki 2021. első félévében, amiben jelentős összeget képvisel a folyamatban lévő MyCity projektek miatti működő tőke (készletállomány-)korrekció (427 millió Ft), valamint a Forest Hill projekten végrehajtott áremelés miatt elálló vevőknek visszafizetett,

egyéb rövid lejáratú kötelezettségeken kimutatott foglalo (148 millió Ft). A vevő-, és kapcsolt követeléseket növelte, működési cash flow-t csökkentette a Társaság közös vezetőség leányvállalata által elhatározott, de ki nem fizetett osztalék (370 millió Ft). A vevőkövetelések mintegy 350 millió Ft-tal emelkedtek fordulónapon a hitelközvetítési tevékenység és a pénzügyintézetektől származó bevételek jelentős növekedése miatt.

A Társaság összesen 1 358 millió Ft osztalékot fizetett ki a félév során, két részletben.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 4 864 millió Ft. Ezen összegben felül további 780 millió forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konzolidációba bevont társaság	Bankszámla-egyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	673.466 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglaloakat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	105.570 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
<b>Összesen:</b>	<b>779.536 eFt</b>	

A Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű, 100 millió forintos általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti

többletfinanszírozási igény kielégítésére. A beszámolási időszak végén e folyószámlahitelkeretből nem került felhasználásra összeg.

#### **4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika**

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

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 146-ról 145 főre mérséklődött. A Csoport lengyelországi leányvállalataiba dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 62-ről 59-re csökkent. A magyarországi leányvállalatok munkavállalóinak létszáma 83-ról 85 főre emelkedett. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2021. első felében. A személyi jellegű ráfordítások 403.448 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányvállalatok 159.612 eFt-tal részesednek. A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

#### **5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk**

##### ***A Társaság alaptőkéjének felemelése***

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

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

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

A Duna House Holding Nyrt. 2020. során részvényfelaprózást hajtott végre. 2020. augusztus 5-el, mint értéknappal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészvénnyé alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2021. június 30.-án

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34.387.870 db	527.429 db	5,- Ft	171.939.350,-Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbséget biztosító	„B”	1.000 db	0 db	50,- Ft	50.000,-Ft
<b>Alaptőke nagysága:</b>						<b>171.989.350,- Ft</b>

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	34.387.870 db	5	171.939.350 db	2.637.145 db	527.429 db
„B”	1.000 db	50	50.000 db	0 db	0 db
<b>Összesen</b>	<b>34.388.870 db</b>	-	<b>171.989.350 db</b>	<b>2.637.145 db</b>	<b>527.429 db</b>

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

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket<sup>3</sup>, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymschiz	13.466.805	39,16%
Doron Dymschiz	13.466.805	39,16%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	2.227.564	6,48%
<b>Alaptőke összesen</b>	<b>34.388.870</b>	<b>100,00%</b>

<sup>3</sup> 2020. december 31-i állapotra vonatkozóan

## 7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Összesen	
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)		30 357	556	2 297	1 554	2 182	36 946	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma					
	2020.11.12	2021.11.11	18 000	273	436	273	436	19 418
	2021.11.12	2022.11.11	15 000	0	0	0	0	15 000
	2022.11.12	2023.11.11	12 000	0	0	0	0	12 000
	2023.11.12	2024.11.11	9 000	0	0	0	0	9 000
	2024.11.12	2025.11.11	6 000	0	0	0	0	6 000
2025.11.12	2026.11.11	3 000	0	0	0	0	3 000	

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Gay Dymischiz	Doron Dymischiz	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	219	219	225	77	115	92	53	<b>1.000</b>

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

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

## 8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

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

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



## 9. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő ártértékeléséből 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 2021. első félévében nem jelentős.

### Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettséget mutatja 2019. december 31. és 2020. december 31-én.

<b>Hitelezési kockázat</b>	<b>2021. június 30.</b>	<b>2020. december 31.</b>
Vevőkövetelések	1 251 690	887 556
Egyéb követelések	1 140 436	1 083 514
Pénzügyi eszközök	102 338	72 706
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4 864 418	6 169 525
<b>Összesen</b>	<b>7 358 882</b>	<b>8 213 301</b>
<b>Biztosíték összegei</b>	<b>779 536</b>	<b>732 626</b>
Pusztakúti 12. kft.	673 466	622 587
Impact Asset Management Zrt.	105 570	109 539
Duna House Holding Nyrt.	0	0
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

#### **Likviditási kockázat**

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

#### **Piaci kockázat**

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

### **Ingyanfejlesztői kockázatok**

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

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

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

### **10. Mérlegzárást követő változások**

A mérlegfordulónapot követően e pénzügyi kimutatások közzétételre történő jóváhagyásáig a következő nem módosító események történtek.

#### **Saját részvény vásárlás**

A Társaság Igazgatósága a 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben meghozott döntése alapján 2021. június 30 és 2021 szeptember 30. között összesen 11.594 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2021. szeptember 30-án 539.023 darab volt.

### **11. Vállalatirányítási nyilatkozat**

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)<sup>4</sup> kerül közzétételre.

---

<sup>4</sup> [https://bet.hu/oldalak/ceg\\_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)

## 12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolókészítési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2020. első félévére vonatkozó - nem könyvvizsgált, ezért független könyvvizsgálói jelentéssel el nem látott - konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

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

Budapest, 2021. szeptember 30.

**Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:**

---

Gay Dymischiz  
Igazgatóság Elnöke

---

Doron Dymischiz  
Igazgatósági tag

---

Máté Ferenc  
Igazgatósági tag

---

Schilling Dániel  
Igazgatósági tag

5. SZÁMÚ MELLÉKLET – EXTRAORDINARY ANNOUNCEMENT\_20211210 HUN



6. SZÁMÚ MELLÉKLET – EXTRAORDINARY ANNOUNCEMENT\_20211210\_ANNEX 1  
PRESENTATION

# DUNA HOUSE GROUP

**DHG enters the Italian market by acquiring a leading local brokerage firm**

10 December 2021





## EXECUTIVE SUMMARY

### Growth story of DHG: market entry to Italy via acquisition

- After a **significant growth** in **income and EBITDA** levels in **2021** and **turning our Polish operation into a significant contributor to Duna House Group's („DHG”, „we”) results** through acquisitions and organic growth, the group was ready to take the next step on its growth path.
- On 10 December 2021, DHG has **signed an agreement for the acquisition of 70% of the Italian HGroup** with **future put/call options** that can **increase its ownership to 100%**.
- With full country-wide coverage, the Bergamo-based **HGroup** is currently the **second biggest loan broker in Italy** by network size with **close to 1,000 financial experts** and **plans to reach No. 1 position** in the Italian market in **2022**. The group also has a substantial insurance brokerage activity and has started to build up a real estate brokerage business.
- HGroup generated **EUR 43.1m consolidated revenues LTM Sep 2021** and **EBITDA of EUR 3.7m. Estimated EBITDA for 2021 is EUR 4.5m.**
- The **Enterprise value of HGroup** was set according to a formula of **10.5 multiplier on adjusted EBITDA** (after taxes and other items) at **EUR 31.3m**, but due to earn out on 2022-2024 results and future results-based put/call option mechanism, the average enterprise value of the acquisition might reach EUR 40-45m.
- DHG will pay upfront **purchase price of EUR 11.3m** and **total expected earn out payments of EUR 8-10m** on the **2022-2024** performance for the purchase of 70% of the shares . The **closing of the transaction is planned for middle of January** and in that case HGroup's **financials will be consolidated by DHG from 1<sup>st</sup> of January 2022.**
- HGroup is a market leader on its market, managed by committed and very strong team from top to middle levels. We see significant **additional growth potential** in HGroup, **including the strengthening** of its **real estate brokerage leg, also giving room for further consolidation opportunities in Italy.**
- The **combined proforma EBITDA of DHG and HGroup in 2021 is expected to be close to EUR 11m**, the **combined loan volumes brokered will be above EUR 2bln in 2021**, and **total salesforce close to 5,000 persons.**

The current acquisition is a huge leap for DHG, giving access to one of the largest countries of Europe, opening possibilities to expand into additional western European markets and bringing the group an important step closer to our vision of becoming a leading player in Europe in residential real estate and financial services.

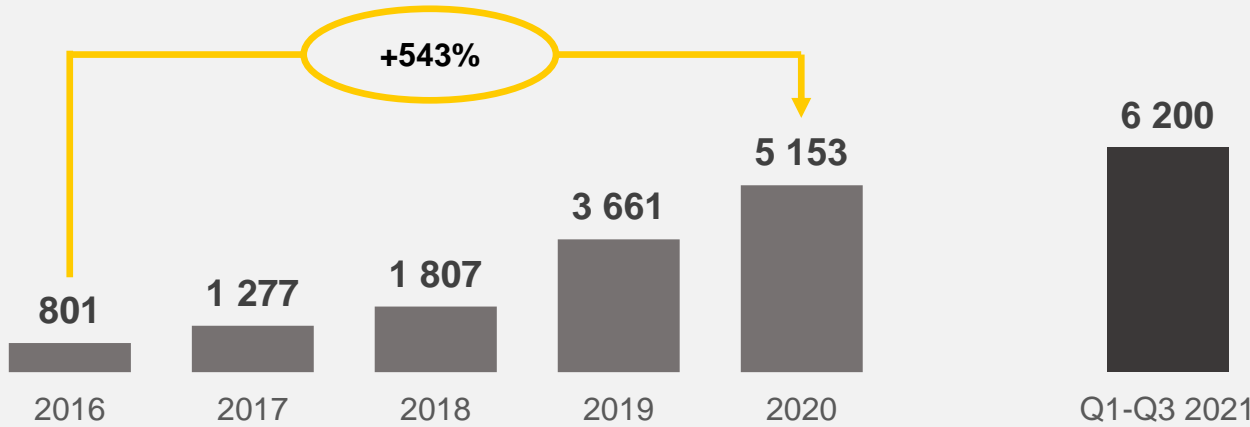
# DUNA HOUSE GROUP

**M&A activity: HGroup acquisition**

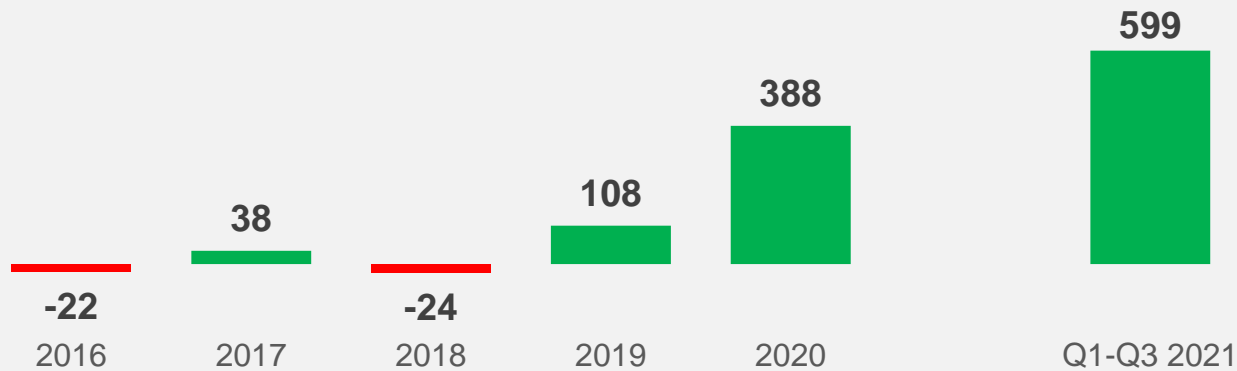


PROVEN ACQUISITION & IMPLEMENTATION CAPABILITIES: SUCCESS STORY IN POLAND

Revenues of Polish loan and real estate brokerage operations (HUF millions)



EBITDA of Polish loan and real estate brokerage operations (HUF millions)



KEY MILESTONES & GROWTH STORY

- **Acquiring the largest Polish real estate broker** holding, Metro House in 2016 was an important **milestone** in the **internationalization** of Duna House Group
- The **target had a strong position** on a large and **prospering market**, however a **turnaround had to be made** as the company has not been profitable at the time
- Our **strategy** pursued both **organic and inorganic growth** to further upscale revenues and we also **restructured operations to increase efficiency**
- Further M&A activity focused on strengthening the loan brokerage segment: DHG **acquired Gold Finance in 2018 and Alex T. Great in 2020**
- On top of financial returns, DHG has been able to **accumulate significant organizational knowledge about inorganic growth** and market exploration through the Polish M&A activities

Success story in Poland:  
steady EBITDA growth despite COVID

## STRATEGIC RATIONAL OF THE HGROUP ACQUISITION

### Standalone strategic value of HGroup

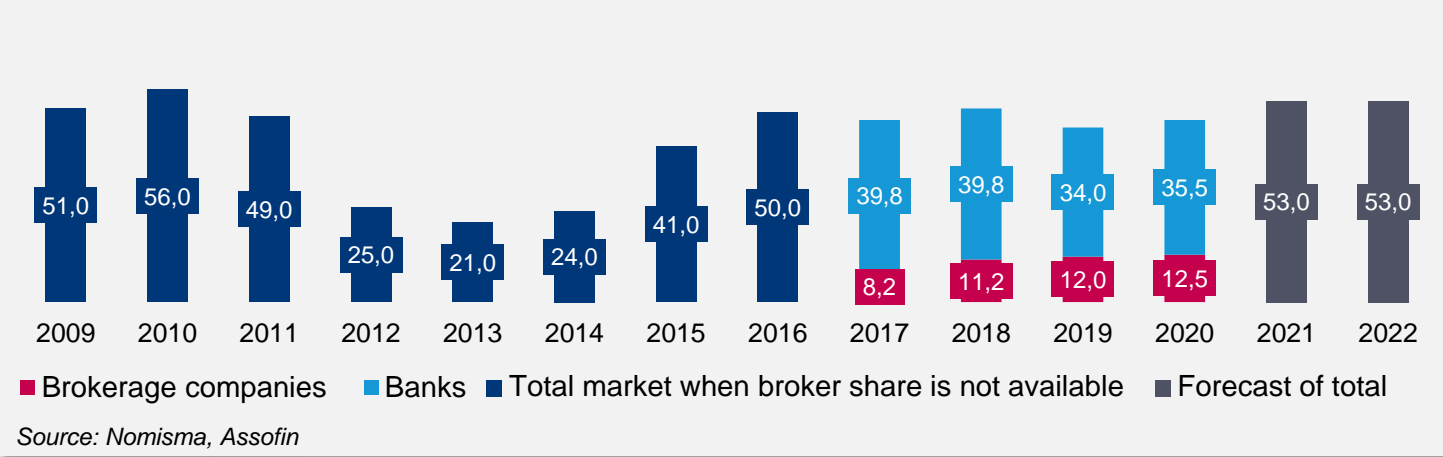
- ✓ HGroup is a spearhead acquisition on the Italian market as it is the second largest loan brokerage company in terms of financial experts and aims to reach No. 1 position in 2022
- ✓ 2021 expected results of 4.5M EBITDA show significant profit generating capabilities
- ✓ HGroup is an innovative player, constantly seeking new revenue streams both via organic and inorganic growth
- ✓ Its product portfolio is well diversified as it offers mortgages and a non-housing related personal loan product supplemented by insurance and real estate brokerage and digital real estate solutions
- ✓ Its network structure and organizational knowledge provides an asset light business model enabling high agent motivation and commitment
- ✓ Key top managers have significant experience and are also motivated with employee shareholder packages

### Additional strategic value for Duna House Group

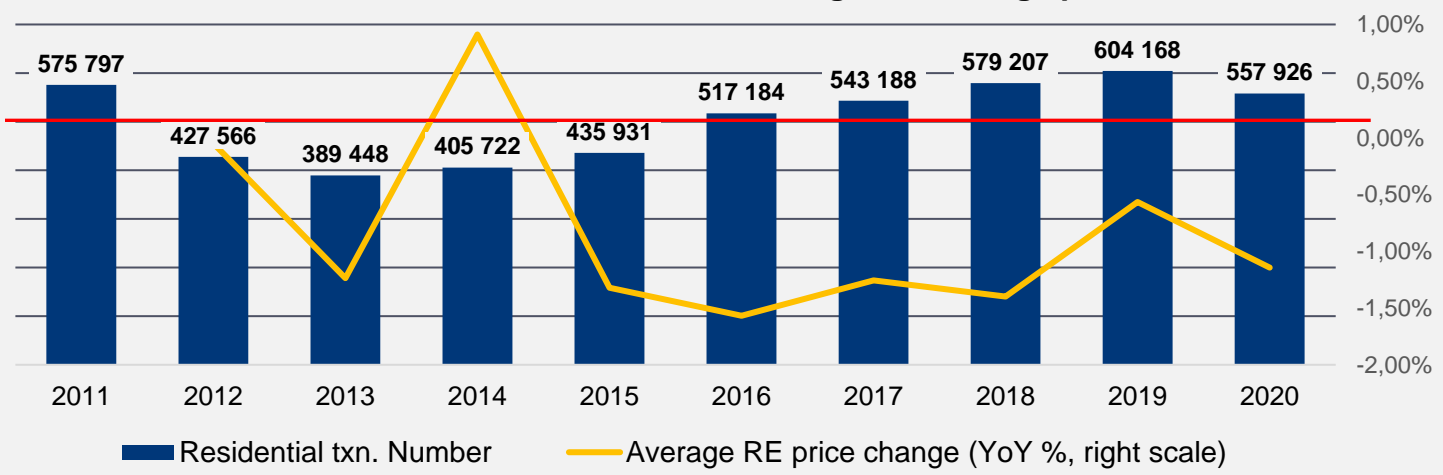
- ✓ Diversifying operations outside the CEE regions will bring higher, more stable income and additional growth opportunities
- ✓ Doubling the size of DHG will allow for leveraging economies of scale in tech developments, operation optimization, synergies and organizational knowledge sharing within 4 countries
- ✓ DHG is able to contribute to the upscaling of HGroup's real estate business line relying on its 20+ years of experience including pursuing opportunities for add-on acquisitions in the real estate brokerage field in Italy
- ✓ The transfer of ownership and the enterprise value is stretched over and will be adjusted along 7 years which mitigates initial risk taking and ensures the future engagement of current shareholders and managers
- ✓ The acquisition and integration contributes to the further development of DHG's M&A capabilities which have already been proven in the Polish success story
- ✓ The deal strengthens DHG's future deal-flow throughout Europe and places the group into a stronger league

## ITALIAN MARKET OVERVIEW

Mortgage sales volumes (2009-2022, € billion)



Residential real estate transaction numbers and changes of average price



### KEY INSIGHTS

- **Mortgage financing grew € 2 bn. in 2020 to 48 € bn. despite the decrease of overall real estate transactions**
- **Loan brokers gain increasing share (26% in 2020) of mortgage volume** which signals a positive market environment for HGroup
- **2021 mortgage stock growth** (3.2% from Jan to Jul) and the steady **decrease of lending rates** (1.6% as of 2021 Jul) **supports further market expansion**
- The **COVID health crises impacted the Italian housing market** substantially and broke the increasing trend of transactions in 2020
- Real estate **trading volume has started recovering in 2021** with 3-5% full-year growth expectations
- **Real estate prices increased 1.7% in Q2 2021** compared to Q1 2021 and **0.4% compared to that quarter of the previous year** according to the Italian National Statistics Institution

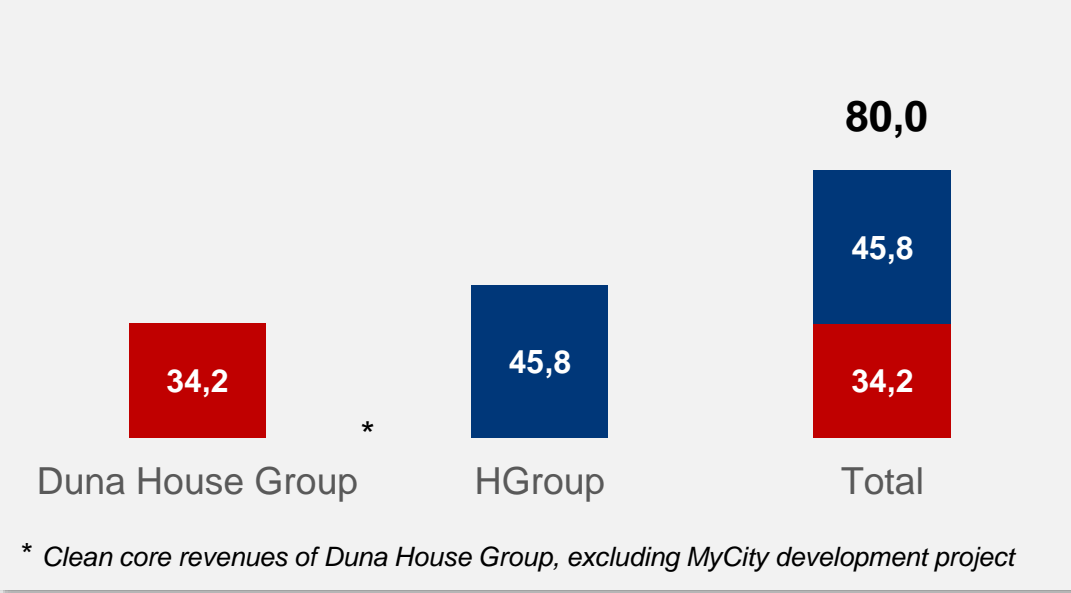
## H-GROUP BUSINESS OVERVIEW

**HGroup and its subsidiaries are active in the Italian market since 2014, offering credit brokerage, insurance brokerage, real estate and digital ancillary services. The group has 320 sales offices and close to 1000 financial experts throughout Italy.**

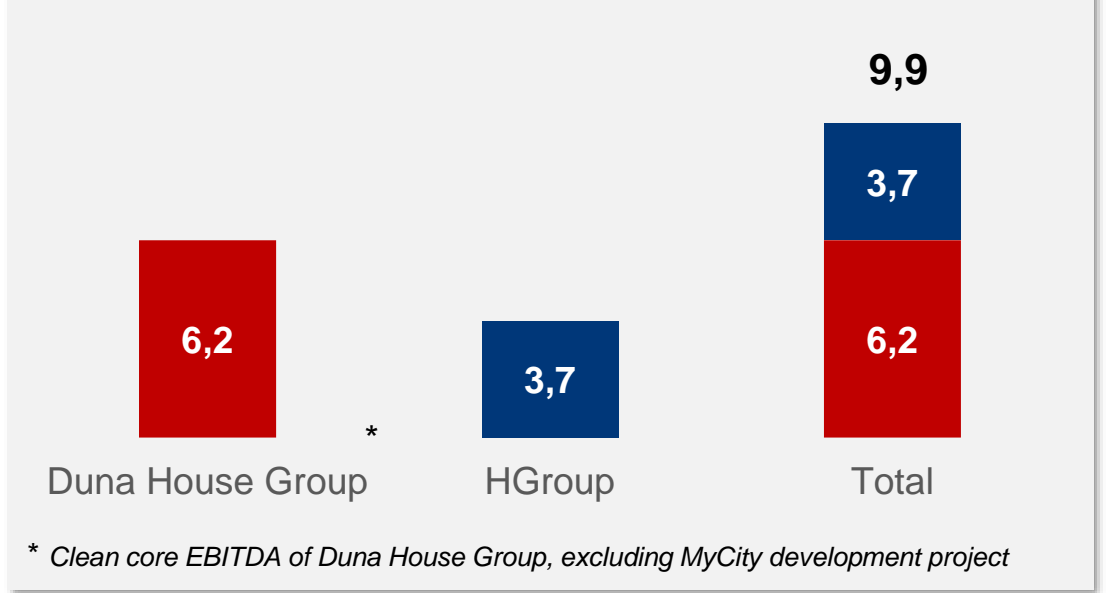
Entity	Credipass	Realizza	Relabora	Medioinsurance	HGroup
<b>Description and value proposition</b>	<p>Flagship company of the group, engaged in credit brokerage for retail customers.</p> <p>It supports customers in choosing financial products and lending bank, managing the process from lead generation to contract signature.</p>	<p>Company established in Q4 2018 to benefit from the synergies of loan and RE brokerage.</p> <p>Assists home-seekers with high-tech search tools and a pre-approved credit line obtained by Credipass.</p>	<p>Digital company of the group that supports real estate and loan brokers through different services.</p> <p>Current users are HGroup agents and 3rd party RE brokers.</p>	<p>Insurance brokerage company, focusing on the life event of buying a house.</p> <p>Clients receive support and advice on insurance products seamlessly in the homebuying process from one agent.</p>	<p>Holding company of the group.</p> <p>It provides administrative coordination and cash pooling activities to the other companies of the group.</p>
<b>LTM Sept 21 Revenues</b>	<b>€ 35.1 m</b>	<b>€ 1.0 m</b>	<b>€ 0.4 m</b>	<b>€6.6 m</b>	<b>€2.8 m</b> <i>(intracompany consolidated)</i>
<b>Products</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mortgage</li> <li>• Salary/pension backed loan (CQS): an Italian specialty where installments are directly paid by employer / pension fund. Simple product with low default rates.</li> <li>• Personal loan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Real estate brokerage, focusing on the buyer side</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Casahare app: online ad aggregator</li> <li>• Verificasa: access to official property documentation</li> <li>• Irealtors: contract management app</li> <li>• Credit Bureau</li> </ul>	<p>Insurance types:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Home</li> <li>• Life</li> <li>• Health</li> <li>• Profession and business</li> <li>• Credit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrative coordination</li> </ul>
<b>LTM Sept 21 EBITDA</b>	<b>€ 3.3 m</b>	<b>€ (0.2) m</b>	<b>€ (0.3) m</b>	<b>€ 0.5 m</b>	<b>€ 0.4 m</b>

**COMBINED FINANCIAL RESULTS OF HGROUP AND DHG**

**LTM Sep 21 revenues of DHG and HGroup (€ millions)**



**LTM Sep 21 EBITDA of DHG and HGroup (€ millions)**



**The acquisition of HGroup would increase DHG's revenues by 134% and its EBITDA by 59% based on LTM Sep 21 results**



# DUNA HOUSE GROUP

## Duna House Group's growth and capital market strategy



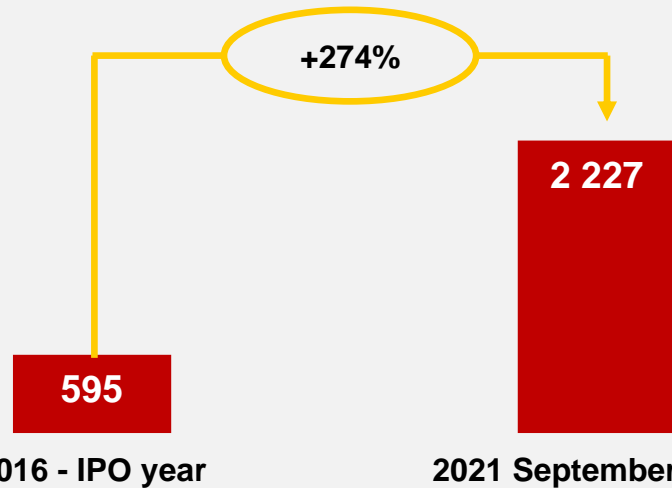


## WE ARE COMMITTED TO GROW

**Our long-term objective is to become a leading player in Europe in residential real estate and financial services. We are the leading player in CEE and are currently entering the Italian market via acquisition.**

GROWTH STORY SINCE 2016 IPO

### Clean core EBITDA\* of DHG (m HUF)



\*: EBITDA of core operations excluding property development projects and other items as published in DHG quarterly reports.

- DHG's **clean core EBITDA** has **increased by HUF 1.6 bn (+274%)** since its 2016 IPO
- The recently acquired **HGroup** is **expected to generate HUF 1.6 bn (EUR 4.5 m)** EBITDA in 2021

PILLARS OF OUR STRATEGY

### Organic growth

- We are committed to **sustainable growth** in **existing activities**
- We provide **top-notch support** to our franchise partners and sales network to help their success
- We **focus on net earning** and **cash flow** expansion



### Synergies

- Combination of activities with strong synergic effect: **real estate + financing** as the very **core of our operations**
- **Additional services** providing **extra profit** on the back of our network



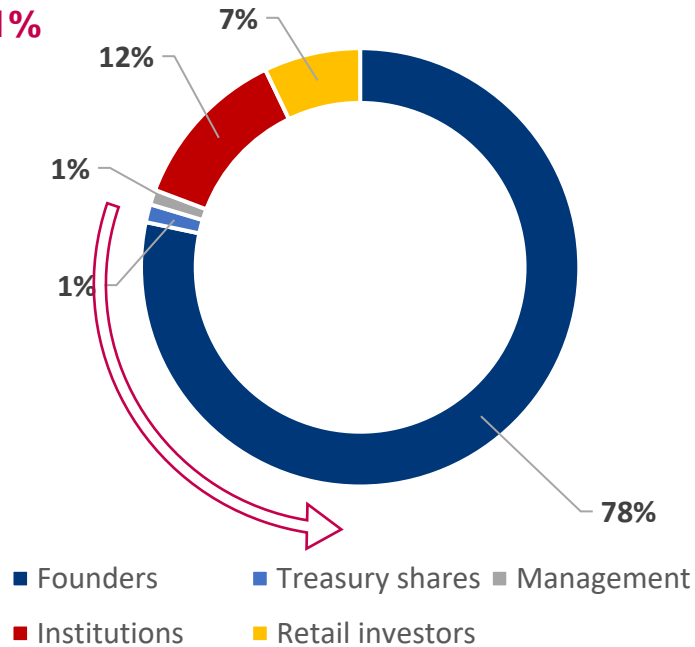
### M&A

- **Selective M&A activity to :**
  1. Improve market position
  2. Expand synergies
  3. Gain access to markets with strong long-term potential

LONG-TERM EQUITY STRATEGY: INCREASING FREE FLOAT MARKET CAP

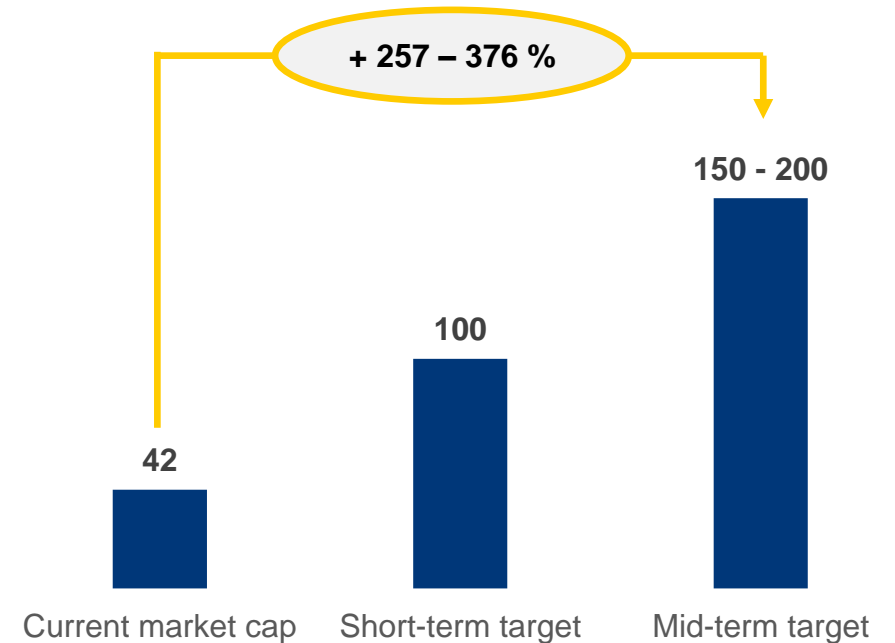
Ownership structure

Free float: 21%



Free float target: 50%

Market cap (EURm)



*We intend to increase our market cap in the mid-term to EUR 150-200 million – Our long-term goal is to reach 50% free float*