

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2024. június 30.

# DUNA HOUSE GROUP

---

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész .....	11
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	11
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	12
2.	Számviteli politika .....	14
2.1	A számviteli politika lényeges elemei .....	14
2.1.1	A konszolidáció alapja.....	14
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	15
2.1.3	Üzleti kombinációk és Goodwill.....	16
2.1.4	Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések .....	17
2.1.5	Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés .....	17
2.1.6	Árbevétel .....	18
2.1.7	Szerződéses eszközök .....	19
2.1.8	Szerződéses kötelezettségek .....	20
2.1.9	Ingatlanok, gépek, berendezések .....	20
2.1.10	Értékvesztés.....	20
2.1.11	Immateriális javak.....	21
2.1.12	Készletek .....	21
2.1.13	Hitelfelvételi költségek .....	21
2.1.14	Követelések.....	22
2.1.15	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek ....	22
2.1.16	Pénzügyi instrumentumok.....	23
2.1.17	Céltartalékok.....	24
2.1.18	Jövedelemadók.....	25
2.1.19	Lízing .....	26
2.1.20	Egy részvényre jutó eredmény (EPS) .....	27
2.1.21	Mérlegen kívüli tételek.....	27
2.1.22	Visszavásárolt saját részvények .....	27
2.1.23	Osztalék .....	28
2.1.24	Részvényjuttatások, opciós programok.....	28
2.1.25	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek .....	28
2.1.26	Fordulónap utáni események.....	28
2.2	A számviteli politika változásai .....	28
2.3	A 2023. első félévi eredménykimutatás módosítása .....	28
2.4	Bizonytalansági tényezők .....	29
2.4.1	Goodwill értékvesztése .....	29
2.4.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés .....	30
2.4.3	Speratív jutalékok .....	30
2.4.4	Befektetési célú ingatlanok .....	30
2.4.5	Értékcsökkenés .....	30
2.4.6	Halasztott vételár és opciós kötelezettség .....	31
2.5	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	32
2.5.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	33
2.5.2	2022. évben végrehajtott akvizíciók.....	37
2.5.3	2023. évben végrehajtott tranzakciók.....	42
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések .....	43
4.	Befektetési célú ingatlanok.....	44
5.	Immateriális eszközök.....	45
6.	Lízingek.....	46

7.	Goodwill .....	48
8.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések .....	49
9.	Pénzügyi eszközök.....	50
10.	Halasztott adó követelések .....	50
11.	Készletek .....	52
12.	Vevőkövetelések .....	52
13.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben.....	52
14.	Egyéb követelések.....	55
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	55
16.	Aktív időbeli elhatárolások.....	56
17.	Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek .....	57
18.	Jegyzett tőke és eredménytartalék.....	57
19.	Saját részvények.....	60
20.	Átváltási tartalék .....	62
21.	Nem ellenőrző részesedések .....	63
22.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök .....	64
23.	Tartozások kötvénykibocsátásból .....	65
24.	Céltartalékok .....	67
25.	Halasztott adó kötelezettségek.....	68
26.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	68
27.	Szállítói kötelezettségek.....	69
28.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben .....	69
29.	Egyéb kötelezettségek .....	70
30.	Passzív időbeli elhatárolások .....	71
31.	Értékesítés nettó árbevétele .....	71
32.	Szerződéses egyenlegek.....	73
33.	Egyéb működési bevételek .....	74
34.	Saját termelésű készletek állományváltozása.....	74
35.	Anyagköltségek .....	75
36.	Eladott áruk és szolgáltatások.....	76
37.	Igénybevett szolgáltatások.....	77
38.	Személyi jellegű ráfordítások .....	78
39.	Egyéb működési ráfordítások.....	79
40.	Pénzügyi műveletek bevételei .....	79
41.	Pénzügyi műveletek ráfordításai.....	80
42.	Jövedelemadók .....	80
43.	Egyéb átfogó jövedelem.....	81
44.	Egy részvényre jutó eredmény.....	81
45.	Szegmensinformációk .....	82
46.	Tőkekemenedzsment.....	85
47.	Kockázatkezelés .....	86
48.	Pénzügyi instrumentumok .....	92
49.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	94
49.1	Opció programok .....	94
49.2	Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolt ügyletek .....	95
50.	Mérlegfordulónap utáni események .....	96
51.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek.....	96
52.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	97

**Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	2024.06.30	2023.12.31
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	<a href="#"><u>5</u></a>	5 923 411	5 983 411
Eszközhasználati jog	<a href="#"><u>6</u></a>	1 314 193	1 483 816
Befektetési célú ingatlanok	<a href="#"><u>4</u></a>	0	0
Ingatlanok	<a href="#"><u>3</u></a>	1 635 927	1 627 272
Gépek és berendezések	<a href="#"><u>3</u></a>	143 026	152 970
Goodwill	<a href="#"><u>7</u></a>	5 721 213	5 529 914
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	<a href="#"><u>8</u></a>	118 979	118 122
Pénzügyi eszközök	<a href="#"><u>9</u></a>	83 438	113 052
Halasztott adókövetelések	<a href="#"><u>10</u></a>	965 305	936 827
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>15 905 492</b>	<b>15 945 384</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	<a href="#"><u>11</u></a>	3 144 872	2 278 405
Vevőkövetelések	<a href="#"><u>12</u></a>	3 195 012	3 311 755
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	<a href="#"><u>13</u></a>	342 759	329 261
Egyéb követelések	<a href="#"><u>14</u></a>	1 555 661	1 686 138
Tényleges jövedelemadó követelések	<a href="#"><u>42</u></a>	597 581	270 675
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	<a href="#"><u>15</u></a>	3 231 337	8 292 649
Elkülönített pénzeszközök	<a href="#"><u>15</u></a>	500	500
Aktív időbeli elhatárolások	<a href="#"><u>16</u></a>	1 181 159	855 278
Értékesítésre tartott eszközök	<a href="#"><u>17</u></a>	527 400	527 400
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>13 776 281</b>	<b>17 552 061</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>29 681 773</b>	<b>33 497 445</b>

**Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<b>FORRÁSOK</b>	<i>Melléklet</i>	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.12.31</b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	<a href="#"><u>18</u></a>	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	<a href="#"><u>19</u></a>	(69 503)	(160 147)
Tőketartalék	<a href="#"><u>18</u></a>	1 568 242	1 562 273
Átváltási tartalék	<a href="#"><u>20</u></a>	583 862	244 817
Eredménytartalék	<a href="#"><u>18</u></a>	(5 922)	3 417 152
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen</b>		<b>2 248 668</b>	<b>5 236 084</b>
Nem ellenőrző részesedések	<a href="#"><u>21</u></a>	269 418	231 475
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>2 518 086</b>	<b>5 467 559</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	<a href="#"><u>22</u></a>	710 937	904 732
Céltartalékok várható kötelezettségekre	<a href="#"><u>24</u></a>	91 170	91 784
Halasztott adó kötelezettségek	<a href="#"><u>25</u></a>	1 444 393	1 450 894
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	<a href="#"><u>26</u></a>	4 619 579	4 860 165
Tartozások kötvénykibocsátásból	<a href="#"><u>23</u></a>	12 983 842	13 033 923
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	<a href="#"><u>6</u></a>	1 122 946	1 272 781
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>20 972 867</b>	<b>21 614 279</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	<a href="#"><u>22</u></a>	5 052	90 397
Szállítói kötelezettségek	<a href="#"><u>27</u></a>	3 048 581	3 578 720
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	<a href="#"><u>28</u></a>	136 776	58 658
Egyéb kötelezettségek	<a href="#"><u>29</u></a>	1 363 846	1 021 169
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	<a href="#"><u>6</u></a>	392 952	440 467
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	<a href="#"><u>42</u></a>	406 518	456 446
Passzív időbeli elhatárolások	<a href="#"><u>30</u></a>	837 095	769 751
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	<a href="#"><u>17</u></a>	0	0
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>6 190 820</b>	<b>6 415 608</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>29 681 773</b>	<b>33 497 446</b>

**Konszolidált eredményre vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<i>Folytatódó tevékenységek</i>	<i>Melléklet</i>	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.06.30 (Módosított)</b>
Értékesítés nettó árbevétele	<a href="#">31</a>	18 491 412	16 566 494
Egyéb működési bevétel	<a href="#">33</a>	202 717	120 716
<b>Bevételek összesen</b>		<b>18 694 129</b>	<b>16 687 210</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	<a href="#">34</a>	(381 975)	(2 832 258)
Anyagköltségek	<a href="#">35</a>	(56 444)	(67 120)
Eladott áruk és szolgáltatások	<a href="#">36</a>	(116 973)	(376 402)
Igénybevett szolgáltatások	<a href="#">37</a>	(14 132 054)	(10 253 409)
Személyi jellegű ráfordítások	<a href="#">38</a>	(1 375 658)	(1 107 063)
Értékcsökkenés és amortizáció		(414 783)	(368 830)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	<a href="#">6</a>	(226 720)	(191 936)
Egyéb működési ráfordítások	<a href="#">39</a>	(346 275)	(229 512)
<b>Működési költségek</b>		<b>(17 050 882)</b>	<b>(15 426 530)</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>1 643 247</b>	<b>1 260 680</b>
Pénzügyi bevételek	<a href="#">40</a>	290 972	1 190 842
Pénzügyi ráfordítások	<a href="#">41</a>	(388 487)	(538 629)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	<a href="#">8</a>	2 357	3 212
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>		<b>1 548 089</b>	<b>1 916 105</b>
Jövedelemadók	<a href="#">42</a>	(485 346)	(342 673)
<b>Folytatódó tevékenységek adózott eredménye</b>		<b>1 062 743</b>	<b>1 573 432</b>
<b>Megszűnő tevékenységek</b>			
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	<a href="#">17</a>	0	(35 439)
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1 062 743</b>	<b>1 537 993</b>
Adózott eredményből			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 030 826	1 525 523
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		31 917	12 470
		<b>1 062 743</b>	<b>1 537 993</b>
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	<a href="#">44</a>		
Alap		29,1	43,6
Hígított		29,1	43,4

A 9-97. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**Konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.06.30</b>
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1 062 743</b>	<b>1 537 993</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>			
<i>Tételek, amelyek a következő időszakokban átsorolásra kerülnek az eredménybe</i>			
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	<a href="#">43</a>	344 908	(673 829)
Egyéb		0	0
<b>Nettó egyéb átfogó jövedelem, amely a következő időszakokban átsorolásra kerül az eredménybe</b>		<b>344 908</b>	<b>(673 829)</b>
<i>Tételek, amelyek a következő időszakokban nem kerülnek átsorolásra az eredménybe</i>			
Egyéb		0	0
<b>Nettó egyéb átfogó jövedelem, amely a következő időszakokban nem kerülnek átsorolásra az eredménybe</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>344 908</b>	<b>(673 829)</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>1 407 651</b>	<b>864 164</b>
Teljes átfogó jövedelemből			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 369 871	872 208
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		37 780	(8 044)
		<b>1 407 651</b>	<b>864 164</b>

A 9-97. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2024. JÚNIUS 30.**  
**KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás**

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(370 862)</b>	<b>1 564 066</b>	<b>3 205 707</b>	<b>504 502</b>	<b>5 075 402</b>	<b>175 508</b>	<b>5 250 910</b>
Adózott eredmény					1 525 523		1 525 523	12 470	1 537 993
Egyéb átfogó jövedelem	<a href="#">43</a>					(653 314)	(653 314)	(20 515)	(673 829)
Teljes átfogó jövedelem					1 525 523	(653 314)	872 209	(8 045)	864 164
Hgroup üzletrész vásárlások	<a href="#">2.5.3</a>				493 109		493 109	74 595	567 704
Osztalék	<a href="#">18</a>				(3 836 900)		(3 836 900)		(3 836 900)
Saját részvény vásárlás	<a href="#">19</a>		232 846				232 846		232 846
MRP és vezetői részvényprogram	<a href="#">19</a>			(15 668)			(15 668)		(15 668)
<b>Egyenleg 2023. június 30-án</b>		<b>171 989</b>	<b>(138 016)</b>	<b>1 548 398</b>	<b>1 387 439</b>	<b>(148 812)</b>	<b>2 820 998</b>	<b>242 058</b>	<b>3 063 056</b>
Adózott eredmény					1 180 840		1 180 840	(13 437)	1 167 403
Egyéb átfogó jövedelem	<a href="#">43</a>					393 629	393 629	10 589	404 218
Teljes átfogó jövedelem					1 180 840	393 629	1 574 469	(2 848)	1 571 621
Akvízió	<a href="#">2.5.3</a>				848 873		848 873	(7 735)	841 138
Osztalék	<a href="#">18</a>						0		0
Saját részvény vásárlás	<a href="#">19</a>		(22 131)				(22 131)		(22 131)
MRP és vezetői részvényprogram	<a href="#">19</a>			13 875			13 875		13 875
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(160 147)</b>	<b>1 562 273</b>	<b>3 417 152</b>	<b>244 817</b>	<b>5 236 084</b>	<b>231 475</b>	<b>5 467 559</b>



**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2024. JÚNIUS 30.**  
**KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(160 147)</b>	<b>1 562 273</b>	<b>3 417 152</b>	<b>244 817</b>	<b>5 236 084</b>	<b>231 475</b>	<b>5 467 559</b>
Adózott eredmény					1 030 826		1 030 826	31 917	1 062 743
Egyéb átfogó jövedelem	<a href="#">43</a>					339 045	339 045	5 863	344 908
Teljes átfogó jövedelem					1 030 826	339 045	1 369 871	37 780	1 407 651
Akvízió	<a href="#">2.5.3</a>			0	0		0	163	163
Osztalék	<a href="#">18</a>				(4 453 900)		(4 453 900)		(4 453 900)
Saját részvény vásárlás	<a href="#">19</a>		90 644				90 644		90 644
MRP és vezetői részvényprogram	<a href="#">19</a>			5 969			5 969		5 969
<b>Egyenleg 2024. június 30-án</b>		<b>171 989</b>	<b>(69 503)</b>	<b>1 568 242</b>	<b>(5 922)</b>	<b>583 862</b>	<b>2 248 668</b>	<b>269 418</b>	<b>2 518 086</b>

A 9-97. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## Konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutató

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2024.06.30	2023.06.30
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye		1 548 089	1 573 432
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	<a href="#">17</a>	0	(35 439)
Adózás előtti eredmény		<b>1 548 089</b>	<b>1 537 993</b>
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>			
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése		509 981	348 464
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	<a href="#">5, 7</a>	131 522	212 302
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	<a href="#">38</a>	35 612	8 738
Nettó árfolyamkülönbözet		1 234	(481 234)
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	<a href="#">33</a>	0	(76 900)
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása		0	(277 000)
Pénzügyi bevételek	<a href="#">40</a>	(290 972)	(913 842)
Pénzügyi költségek	<a href="#">41</a>	388 487	538 629
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	<a href="#">8</a>	(2 357)	(3 212)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	<a href="#">24</a>	(13 886)	4 586
<b>Működő tőke változásai</b>			
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	<a href="#">12, 13, 14, 15, 16</a>	69 766	66 793
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	<a href="#">11</a>	401 333	3 131 436
Értékesítési célú ingatlan vásárlása		(1 267 800)	0
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	<a href="#">27, 28, 29, 30</a>	(430 410)	(3 022 426)
		<b>1 080 599</b>	<b>1 074 327</b>
Kapott kamatok	<a href="#">40</a>	238 883	671 546
Kifizetett kamatok	<a href="#">41</a>	(340 667)	(388 254)
Fizetett jövedelemadó	<a href="#">42</a>	(657 841)	(278 030)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>			
		<b>320 974</b>	<b>1 079 589</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	<a href="#">3, 33</a>	0	322 000
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	<a href="#">3</a>	(2 284)	(4 876)
Pénzügyi eszközök vásárlása	<a href="#">9</a>	29 614	462
Közös vezetőségű vállalatoktól kapott osztalék	<a href="#">8</a>	0	183 000
Fejlesztési kiadások	<a href="#">5</a>	(73 050)	(59 791)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>			
		<b>(45 721)</b>	<b>440 795</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	<a href="#">19</a>	0	259 426
Saját részvények vásárlása	<a href="#">19</a>	(10 902)	(53 181)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	<a href="#">2.5.2.1, 2.5.3</a>	0	(1 011 062)
Halasztott vételár fizetése	<a href="#">2.5.2.1</a>	(237 763)	0
Lízingkötelezettségek törlesztésének kifizetése	<a href="#">6</a>	(273 104)	(220 624)
Hitelek visszafizetése	<a href="#">22</a>	(279 140)	(210 532)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	<a href="#">18</a>	(4 527 350)	(3 745 550)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>			
		<b>(5 328 259)</b>	<b>(4 981 523)</b>
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		(5 053 005)	(3 461 139)
Pénz- és pénzeszköz egyenlege az időszak elején		8 292 649	10 646 364
Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken		(8 307)	74 438
<b>Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>	<a href="#">15</a>	<b>3 231 337</b>	<b>7 259 663</b>

A 9-97. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

Jelen beszámoló a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport”) konszolidált pénzügyi kimutatásait tartalmazza 2024. június 30-ával végződő félévre vonatkozóan. A Duna House Holding Nyrt, mint anyavállalat, Magyarországon Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye Magyarország 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. A Társaság 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában. Összesen 241 ingatlanirodával több, mint 4 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. 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 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.

A Társaság 2022. január 13-án zárta a HGroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlását további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően 100%-ra nőhet a Duna House részesedése az olasz cégcsoportban. Az olasz leányvállalatokat 2022. április 1-i kezdődátummal konszolidálja a Cégcsoport. Az olasz felvásárlással kapcsolatos részletek a 2.5.2.1-es pontban találhatóak.

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 alaptőkeemelését követően a Duna House Holding Nyrt. legnagyobb részvényese a 77,72%-os tulajdoni hányaddal rendelkező Medasev Holding Kft. volt (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753), amely 2022. szeptember 6-án szétvált a GD Holding Kft-re (1026 Budapest, Hidász utca 21. Fsz. 1. ajtó, Cg. 01-09-405548, végső tulajdonos Gay Dymisch) és a DDGroup Kft-re (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206., Cg. 01-09-405549, végső tulajdonos Doron Dymisch). A GD Holding Kft. és a DDGroup Kft. összehangoltan eljáró személyeknek minősülnek és a Csoport irányító részvényesei.

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2024. június 30-án	Tulajdoni hányad 2023. december 31- én
GD Holding Kft.	39,18%	39,18%
DDGroup Kft.	39,18%	39,18%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	*	8,24%
Munkavállalók	1,67%	1,77%
Visszavásárolt saját részvény	0,32%	0,97%
Egyéb befektetők	19,66%	10,67%
<b>Összesen</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* 5% alatt

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi, tagjai: Doron Dymisch (elnök), Gay Dymisch, Nagy Jenő (nem-operatív), Máté Ferenc, Schilling Dániel. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság látja el, tagjai: Redling Károly (elnök), Martin-Hajdu György, Nagy Kálmán.

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2024. szeptember 30-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.

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.

### *ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2024. június 30-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 Csoport a pénzügyi kimutatásokat azon az alapon készítette el, hogy a vállalat folytatni fogja tevékenységét.

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 tényezőn 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 lényeges számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### **Leányvállalatok**

A konszolidált éves beszámoló a Duna House Holding Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. A leányvállalatok olyan gazdálkodó egységek, melyeket a Csoport ellenőriz. A Csoport akkor gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó egység felett, ha az egységben való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a gazdálkodó egység felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat. A konszolidált féléves beszámoló tartalmazza a leányvállalatok féléves beszámolóit az ellenőrzés kezdetétől, annak megszűnéséig. Annak megállapítása, hogy a Csoport irányít-e egy másik gazdasági társaságot, vagy sem, a jelenleg gyakorolható, illetve átváltható potenciális szavazati jogok és azok hatásának figyelembevételével történik.

Általában feltételezhető, hogy a szavazati jogok többsége irányítást eredményez. E vélelem alátámasztása érdekében, és amikor a Csoport nem rendelkezik az adott gazdasági egység szavazati vagy hasonló jogainak többségével, a Csoport minden releváns tényt és körülményt figyelembe vesz annak megítélése során, hogy rendelkezik-e hatalommal a gazdálkodó egység felett, beleértve a következőket:

- A gazdálkodó egység egyéb tulajdonosaival kötött szerződéses megállapodás(oka)t,
- Egyéb szerződéses megállapodásokból eredő jogokat,
- A Csoport szavazati jogai és potenciális szavazati jogai

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem ellenőrző 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 ellenőrző részesedésekre eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. 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 ellenőrző részesedések, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. 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. A Csoport minden nem ellenőrző részesedésre vonatkozó opciós megállapodás esetén megvizsgálja a tranzakció bekövetkezésének valószínűségét és a várható kifizetés valós értéke alapján tőke tranzakcióként számolja el a nem ellenőrző részesedés és a kifizetés valós értékének különbözetét.

### **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 vannak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon vannak forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősül. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

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

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 árfolyamkülönbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyamhasználatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszokban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

### **A Csoport tagvállalatai**

A Csoport azon tagvállalatának eredménye és mérlege, amely a jelentési pénznemtől eltérő funkcionális pénznemmel rendelkezik (melyek közül egyik sem működik hiperinflációs gazdasági környezetben), az alábbi módon kerül átváltásra a jelentési pénznemre:

- A felvásárolt külföldi leányvállalatok első konszolidációjakor az eszközöket és kötelezettségeket a konszolidált mérlegben az akvizíció napján érvényes árfolyamon átszámított forint összegben szerepeltetjük.
- A bemutatott mérlegekben az eszközök és kötelezettségek az adott mérlegfordulónapon érvényes záró árfolyamon szerepelnek.
- Az eredménykimutatás tételeket éves kumulált átlagárfolyamon számítjuk át forintra.
- Minden árfolyamváltozásból adódó különbözet a konszolidált tőkében (halmozott átváltási különbözetként) kerül elszámolásra. Amennyiben a Csoport eladja egy külföldi tevékenységének egy részét vagy a teljes tevékenységet, az eladásig a tőkében elszámolt árfolyamkülönbözet az értékesítés nyereségén vagy veszteségén keresztül az éves eredményben (Egyéb működési bevétel) kerül elismerésre

### 2.1.3 Üzleti kombinációk és Goodwill

Az üzleti kombinációk az akvizíciós módszerrel kerülnek elszámolásra. Az akvizíció bekerülési értéke az átadott ellenérték - az akvizíció időpontjában érvényes valós értéken - és a felvásároltban lévő nem ellenőrző részesedések összegeként kerül meghatározásra. A Csoport minden egyes üzleti kombináció esetében eldönti, hogy a felvásároltban lévő nem ellenőrző részesedéseket valós értéken, vagy a felvásárolt azonosítható nettó eszközeinek arányos hányadán értékeli. A Csoport az összes múltbeli felvásárlás esetén a nem ellenőrző részesedések azonosítható nettó eszközérték arányos értékelését választotta. Az akvizícióval kapcsolatos költségek felmerülésükkor kerülnek ráfordításként elszámolásra, és az igébevetett szolgáltatások között szerepelnek.

A Csoport akkor határozza meg, hogy egy üzleti tevékenységet szerzett meg, amikor a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és lényeges folyamatot tartalmaznak, amelyek együttesen jelentősen hozzájárulnak az outputok létrehozásának képességéhez. A megszerzett folyamat akkor minősül lényegesnek, ha kritikus jelentőségű az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok közé tartozik az adott folyamat elvégzéséhez szükséges készségekkel, tudással vagy tapasztalattal rendelkező szervezett munkaerő, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, és egyedi vagy ritka, vagy nem helyettesíthető jelentős költség, erőfeszítés vagy késedelem nélkül az outputok előállításának folytatásához.

Amikor a Csoport üzleti tevékenységet szerez, az átvett pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket a szerződéses feltételekkel, a gazdasági körülményekkel és a vonatkozó feltételekkel összhangban értékeli a megfelelő besorolás szempontjából az akvizíció időpontjában. Ez magában foglalja az alapszerződésekbe beágyazott származékos ügyletek elkülönítését a felvásárolt által.

A Csoport által átadandó bármely függő ellenértéket az akvizíció időpontjában valós értéken jeleníti meg. A saját tőkeként besorolt függő ellenértéket nem értékeli újra, és annak későbbi rendezését a saját tőkén belül számolja el. A pénzügyi instrumentumnak minősülő és az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard hatálya alá tartozó eszközként vagy kötelezettségként besorolt függő ellenértéket valós értéken értékeli, a valós értékben bekövetkező változásokat pedig az IFRS 9 standarddal összhangban az eredménykimutatásban jeleníti meg. Az IFRS 9 hatálya alá nem tartozó egyéb függő ellenértéket minden egyes beszámolási fordulónapon valós értéken értékeli, a valós érték változásait pedig az eredményben számolja el.

A goodwillt kezdetben bekerülési értéken értékeli (amely az átadott ellenérték, valamint a nem ellenőrző részesedésekre és bármely korábbi érdekeltségre elszámolt összegnek a megszerzett nettó azonosítható eszközök és átvállalt kötelezettségek összegét meghaladó többlete). Ha a megszerzett nettó eszközök valós értéke meghaladja az átadott ellenérték összegét, a Csoport újraértékeli, hogy helyesen azonosította-e az összes megszerzett eszközt és az összes átvállalt kötelezettséget, és felülvizsgálja az akvizíció időpontjában megjelenítendő összegek értékelésére alkalmazott eljárásokat. Ha az újraértékelés még mindig azt eredményezi, hogy a megszerzett nettó eszközök valós értéke meghaladja az átadott összesített ellenértéket, akkor a nyereséget az eredményben számolja el.

A Csoport a kezdeti megjelenítést követően a goodwillt a halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken értékeli. Az értékvesztés vizsgálata céljából az üzleti kombináció során megszerzett goodwillt az akvizíció időpontjától kezdve a Csoport minden egyes pénztermelő egységéhez hozzárendeli, amely várhatóan hasznot húz a kombinációból, függetlenül attól, hogy a felvásárolt egyéb eszközei vagy kötelezettségei hozzá vannak-e rendelve ezekhez az egységekhez.

Amennyiben a goodwillt hozzárendelte egy pénztermelő egységhez (CGU), és az adott egységen belüli tevékenység egy részét elidegeníti, az elidegenített tevékenységhez kapcsolódó goodwillt az



elidegenítésből származó nyereség vagy veszteség meghatározásakor a tevékenység könyv szerinti értékébe kell beszámítani. Az ilyen körülmények között elidegenített goodwillt az elidegenített tevékenység és a pénztermelő egység megtartott részének relatív értéke alapján értékeli a Csoport.

#### **2.1.4 Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések**

A társult vállalkozás olyan gazdálkodó egység, amely felett a Csoport jelentős befolyással rendelkezik. A jelentős befolyás a befektetés tárgyát képező vállalkozás pénzügyi és működési politikai döntéseiben való részvétel, de nem jelenti az ellenőrzést vagy közös ellenőrzést ezen politikák felett.

A közös vállalat egy olyan típusú közös megállapodás, amelyben a megállapodás felett közös ellenőrzést gyakorló feleknek joguk van a közös vállalat nettó eszközeire. A közös ellenőrzés a megállapodás feletti ellenőrzés szerződéses megosztása, amely csak akkor áll fenn, ha a vonatkozó tevékenységekre vonatkozó döntésekhez az ellenőrzést megosztó felek egyhangú hozzájárulása szükséges.

A jelentős befolyás vagy a közös ellenőrzés meghatározásakor alkalmazott megfontolások hasonlóak a leányvállalatok feletti ellenőrzés meghatározásához alkalmazott megfontolásokhoz. A Csoport társult vállalkozásban és közös vállalatban lévő befektetését a tőkemódszerrel számolja el.

A tőkemódszer szerint a társult vagy közös vállalkozásban lévő befektetést kezdetben bekerülési értéken kell megjeleníteni. A befektetés könyv szerinti értékét a Csoport a társult vagy közös vállalat nettó eszközeiben a megszerzés időpontja óta bekövetkezett változásaival módosítja. A társult vagy közös vállalkozáshoz kapcsolódó goodwillt a befektetés könyv szerinti értéke tartalmazza, és azt nem kerül külön vizsgálatra értékvesztés szempontjából.

Az eredménykimutatás a Csoportnak a társult vagy közös vállalkozás eredményéből való részesedését tükrözi. Az ilyen befektetések egyéb átfogó eredményében bekövetkezett bármely változás a Csoport egyéb átfogó eredményének részeként kerül bemutatásra. Ezen túlmenően, ha a társult vagy közös vállalkozás saját tőkéjében közvetlenül elszámolt változás történt, a Csoport a változásokból rá eső részt - adott esetben - a saját tőke változásainak kimutatásában jeleníti meg. A Csoport és a társult vagy közös vállalkozás közötti tranzakciókból származó nem realizált nyereségek és veszteségek a társult vagy közös vállalkozásban lévő részesedés mértékéig kiszűrésre kerülnek.

A Csoportnak a társult és a közös vállalkozás nyereségéből vagy veszteségéből való részesedésének összessége az eredménykimutatásban az üzemi eredményen kívül jelenik meg, és az adózás utáni nyereséget vagy veszteséget, valamint a társult vagy közös vállalkozás leányvállalataiban lévő nem ellenőrző részesedéseket érinti. A társult vagy közös vállalkozás pénzügyi kimutatásait a Csoporttal azonos beszámolási időszakokra készítik el. Szükség esetén kiigazításokat hajtanak végre, hogy a számviteli politikát összhangba hozzák a Csoportéval.

#### **2.1.5 Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés**

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban az eszközöket és a kötelezettségeket rövid/hosszú lejáratú besorolás alapján mutatja be. Egy eszköz akkor rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan a szokásos működési cikluson belül realizálódik, vagy eladásra, vagy felhasználásra kerül,
- Elsősorban kereskedési céllal tartják,
- Várhatóan a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül realizálódik,

Vagy

- Pénzeszköz vagy pénzeszköz-egyenértékes, kivéve, ha a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapig nem cserélhető el vagy nem használható fel kötelezettség kiegyenlítésére.

Minden egyéb eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség akkor rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan a szokásos működési cikluson belül kerül rendezésre,
- Azt elsősorban kereskedési céllal tartják,
- Azt a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül kell teljesíteni,

Vagy

- Nincs feltétel nélküli jog a kötelezettség kiegyenlítésének a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapig történő elhalasztására. A kötelezettség azon feltételei, amelyek a partner választása szerint a kötelezettség tőkeinstrumentumok kibocsátásával történő kiegyenlítését eredményezhetik, nem befolyásolják a kötelezettség besorolását.

A Csoport minden egyéb kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősít.

A halasztott adókövetelések és -kötelezettségek a hosszú lejáratú eszközök és kötelezettségek közé kerülnek besorolásra.

#### 2.1.6 Árbevétel

A Csoport a bevételeit az IFRS 15 "vevői szerződésekből származó bevételek" című standarddal összhangban számolja el. A Csoport meghatározóan pénzügyi termékek közvetítését, ingatlanközvetítést és ingatlanközvetítő franchise rendszer működtetését végzi.

A vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételeket akkor számolják el, amikor az áruk vagy szolgáltatások feletti ellenőrzés átkerül a vevőhöz, olyan összegben, amelyre a szolgáltatások másik fél általi nyújtására vonatkozó közvetítéséért várakozása szerint jogosultságot szerez. A Csoport általában arra a következtetésre jutott, hogy ő ügynök a bevételi megállapodásokban, kivéve az alábbiakban bemutatott franchise díjait, mivel jellemzően nem ő ellenőrzi az árukat vagy szolgáltatásokat, mielőtt azokat átadná a vevőnek.

A Társaság a bevételek elszámolásának ötlépcsős megközelítését alkalmazza az elszámolandó bevételek időzítésének és összegének meghatározására:

1. lépés: A vevővel kötött szerződés azonosítása,
2. lépés: A szerződésben szereplő teljesítési feltételek azonosítása,
3. lépés: Az ügyleti ár meghatározása,
4. lépés: Az ügyleti ár felosztása a szerződésben szereplő teljesítési feltételekre,
5. lépés: A bevétel elszámolása a teljesítési feltételek teljesítésekor.

#### **Az ügyfeleknek közvetített pénzügyi termékekhez (hitelek, biztosítási termékek) kapcsolódó szerződéskötési és speratív jutalékok**

A Társaság az ügyfeleknek közvetített pénzügyi termékekkel kapcsolatban egy teljesítési kötelmet azonosított és azt akkor teljesíti, amikor a pénzügyintézetek a hiteleket teljes egészében folyósítják az ügyfeleknek vagy a biztosítási díj megfizetésre kerül az ügyfél által. A közvetítói jutalék jellemzően a megállapodás szerinti jutalékszázalékon és a folyósított hitelösszege, biztosítási díjon alapul, de egyes termékek esetében ügyletenkénti fix összeg.

A Magyarországon közvetített jelzáloghitelek esetében a Csoport speratív (fenntartási) jutalékokra is jogosult. A hitelközvetítési jutalékokra a Csoport akkor válik jogosulttá, amikor a pénzügyintézet a jelzáloghitelt az ügyfél számára folyósítja, ugyanakkor a speratív jutalékokra akkor lesz jogosult, ha a pénzügyintézet által adott kölcsönt az ügyfél szerződés szerint törleszti.

### **Eladott ingatlanokhoz kapcsolódó, ügyfelektől származó ingatlanközvetítői jutalékok**

A Társaság az ügyfelektől kapott ingatlanközvetítői jutalék tekintetében egy teljesítési kötelmet azonosított, amelyet az az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés aláírásának időpontjában elégít ki. A tranzakciós ár a megállapított jutalékszázalékon és az ingatlan eladási árán alapul.

### **Havi franchise díj a franchise partnerek által generált jutalékvolumen alapján**

A Csoport havi franchise díjbevételel rendelkezik, amelynek fix és változó eleme van. A változó díjbevétel alapja az adott franchise partner által az adott hónapban generált jutalékvolumen. A változó díjak számításának alapjául szolgáló havi jutalékvolumenhez az adott hónapban megvalósult olyan ingatlantranzakciókat veszi figyelembe a Csoport, amelyek kapcsán a franchise partner az adott hónapban jogosulttá vált jutalékokra, azaz ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés került aláírása. A tranzakciós ár a megállapodás szerinti franchise díj százalékos arányán és a franchise partnerek által generált jutalékvolumeneken alapul.

A fix díj e változó díjak minimuma, amelyet a franchise partnernek a generált jutalékvolumentől függetlenül minden hónapban meg kell fizetnie. A franchise-díj bevételek havonta, a hónap végén kerülnek elszámolásra.

### **Új franchise partnerektől kapott belépési franchise díj többéves szerződések alapján**

A Társaság az új franchise partnerektől többéves megállapodásokra kapott belépési franchise díjából származó bevételt a franchise szerződések futamideje alatt időarányosan egyenlő mértékben számolja el, mivel a Csoport erőfeszítései egyenletesen oszlanak el a teljesítési időszak alatt.

A Társaság folyamatosan értékeli a vevőkkel kötött szerződéseinek feltételeit és a kapcsolódó teljesítési köteleket annak biztosítása érdekében, hogy a bevételek megjelenítési politikája megfelelő legyen és megfeleljen az IFRS 15-nek.

#### **2.1.7 Szerződéses eszközök**

A Magyarországon közvetített jelzáloghitelek után kapott speratív jutalék bevételre vonatkozóan kezdetben szerződéses eszköz kerül kimutatásra, mivel az ellenérték beérkezése a hitelállomány megmaradásától függ. A hitelfolyósítástól eltelt idő arányában kiszámlázásra kerül a speratív jutalék a hitelező pénzügyintézetnek és a szerződéses eszközként elszámolt összeget a Csoport átsorolja a vevői követelések közé.

A szerződéses eszközöket várható nemfizetési ráta alapján csökkentett értéken veszi fel a Csoport és minden időszakban korigálja a pénzügyintézetek által nyilvántartott, speratív jutalékokra jogosító hitelportfólió alapján.

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a "Egyéb követelések" között mutatja ki a szerződéses eszközöket.

### 2.1.8 Szerződéses kötelezettségek

Az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó szerződéses kötelezettség az a kötelezettség, hogy árukat vagy szolgáltatásokat kell átadni egy vevőnek, amelyért a Csoport ellenszolgáltatást kapott (vagy az ellenszolgáltatás összege esedékes) a vevőtől. A szerződéses kötelezettségeket akkor számolják el bevételként, amikor a Csoport teljesíti a szerződésben foglaltakat (azaz átadja a kapcsolódó áruk vagy szolgáltatások feletti ellenőrzést a vevőnek).

A befejezett és a fejlesztés alatt álló ingatlanok értékesítéséért a vevőnek kiszámlázott összegek a szerződésben meghatározott különböző mérföldkövek elérésén alapulnak. Az adott időszakban bevételként elszámolt összegek nem feltétlenül esnek egybe a vevőnek kiszámlázott és a vevő által igazolt összegekkel. Az olyan szerződések esetében, amelyekben az átadott áruk vagy szolgáltatások alacsonyabbak, mint a vevőnek kiszámlázott és a vevő által igazolt összeg (azaz amikor egy fizetés esedékes vagy egy fizetés beérkezik, mielőtt a Csoport a fennmaradó árukat vagy szolgáltatásokat átadja), a különbözetet szerződéses kötelezettségként számolják el, és a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a "Egyéb kötelezettségek" között mutatják ki.

### 2.1.9 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. Az ingatlanok, gépek és berendezések valamely tételét bármely halmozott értékcsökkenéssel és bármely halmozott értékvesztés miatti veszteségekkel csökkentett bekerülési értéken tartja nyilván a Csoport.

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.

### 2.1.10 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.

#### 2.1.11 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 védjegyek, licenckek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Márkanevek	20 év
Vásárolt szerződések	10 év
Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év

A jelen beszámolóval érintett időszakokban a Csoport nem rendelkezett határozatlan élettartamú immateriális jószággal.

#### 2.1.12 Készletek

A készletek olyan eszközök:

- amelyeket a szokásos üzleti tevékenység keretében történő értékesítés céljából tartanak;
- amelyek a termelés folyamatában vannak az ilyen jellegű értékesítéshez, vagy
- amelyek anyagok és termékek formájában vannak, amelyeket a gyártás folyamatában vagy szolgáltatásnyújtáshoz használnak fel.

A kezdeti megjelenítést követően a készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabban szükséges értékelni, amely megegyezik a becsült eladási árral, csökkentve a befejezési és értékesítési költségekkel.

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.

#### 2.1.13 Hitelfelvételi költségek

Az olyan készleten lévő ingatlan beszerzéséhez vagy építéséhez közvetlenül kapcsolódó hitelfelvételi költségeket, amelyeknek a tervezett használatra vagy értékesítésre való előkészítése szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe, az eszköz bekerülési értékének részeként aktiválják. Az aktiválás akkor kezdődik, amikor: (1) a Csoportnak az eszközzel kapcsolatos kiadásai merülnek fel; (2) a Csoportnak hitelfelvételi költségei merülnek fel; és (3) a Csoport olyan tevékenységeket végez, amelyek szükségesek

az eszköz tervezett használatra vagy értékesítésre való előkészítéséhez. Minden egyéb hitelfelvételi költséget abban az időszakban számolnak el költségként, amikor az felmerül. A hitelfelvételi költségek olyan kamatokból és egyéb költségekből állnak, amelyek a gazdálkodó egységnek a pénzeszközök felvételével kapcsolatban merülnek fel.

Az aktivált kamatot a Csoport hitelfelvételi költségeinek súlyozott átlaga alapján számítják ki, az egyedi fejlesztésekhez kapcsolódó hitelfelvetelek kiigazítása után. Amennyiben a hitelfelvetelek egyedi fejlesztésekhez kapcsolódnak, az aktivált összeg az adott fejlesztéshez kapcsolódó hitelfelvetelek után felmerült bruttó kamat. A kamatot a fejlesztési munkák megkezdésétől a gyakorlati befejezés időpontjáigaktiválják, azaz amikor a fejlesztési munkák lényegében teljes egészében befejeződtek. A finanszírozási költségek aktiválását felfüggesztik, ha a fejlesztési tevékenység hosszabb ideig szünetel.

#### **2.1.14 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.

A vevőkövetelések és szerződéses eszközök esetében a Csoport egyszerűsített megközelítést alkalmaz az ECL-ek kiszámításakor. A Csoport nem követi nyomon a hitelkockázat változásait, hanem minden egyes beszámolási fordulónapon a várható hitelezési veszteség élettartamán alapuló veszteségtartalékot számol el. A Csoport egy értékvesztési mátrixot hozott létre, amely a múltbeli hitelezési veszteségek tapasztalatán alapul, és amelyet az adósokra és a gazdasági környezetre jellemző előretekintő tényezőkkel korrigált.

#### **2.1.15 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek**

A Csoport a befektetett eszközöket és az elidegenítési csoportokat akkor sorolja értékesítésre tartottnak, ha azok könyv szerinti értéke elsősorban értékesítési tranzakció révén fog megtérülni, nem pedig a folyamatos használat révén. Az értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközöket és elidegenítési csoportokat a könyv szerinti érték és az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték közül az alacsonyabbikon értékelik. Az értékesítés költségei az eszköz (elidegenítési csoport) elidegenítéséhez közvetlenül kapcsolódó járulékos költségek, kivéve a pénzügyi költségeket és a nyereségadó-ráfordítást.

Az értékesítésre tartottá minősítés feltételei csak akkor tekinthetők teljesítettnek, ha az értékesítés nagyon valószínű, és az eszköz vagy az elidegenítési csoport jelenlegi állapotában azonnal értékesíthető. Az értékesítés befejezéséhez szükséges intézkedéseknek azt kell jelezniük, hogy nem valószínű, hogy az értékesítéssel kapcsolatban jelentős változásokra kerül sor, vagy hogy az értékesítésre vonatkozó döntést visszavonják. A vezetésnek elkötelezettnek kell lennie az eszköz értékesítésének terve mellett, és az értékesítésnek a besorolás időpontjától számított egy éven belül várhatóan be kell fejeződnie.

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális javak nem kerülnek sem értékcsökkenési leírásra, sem amortizációra, ha azokat értékesítésre tartottnak minősítették.

Az értékesítésre tartottnak minősített eszközök és kötelezettségek a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban elkülönítetten, rövid lejáratú tételként kerülnek bemutatásra.

A megszünt tevékenységek nem tartoznak a folytatódó tevékenységek eredményei közé, és az eredménykimutatásban a megszünt tevékenységek adózás utáni nyereségeként vagy veszteségeként egyetlen összegben kerülnek bemutatásra. A további közzétételeket a 16. megjegyzés tartalmazza. A pénzügyi kimutatások összes többi megjegyzése a folytatódó tevékenységekre vonatkozó összegeket tartalmazza, kivéve, ha másként van feltüntetve.

#### 2.1.16 Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszközök vételeit és eladásait szokásosan az elszámolás napján könyveli a Csoport. 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 beszedése, 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 beszedésével 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.

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.

A Csoport amortizált bekerülési értéken tartja nyilván vevőköveteléseit, pénzeszközeit, hosszú, és rövid lejáratú hiteleit, kötvénykibocsátásból, valamint lízingszerződésekből származó kötelezettségeit.

#### **Erdménnyel szemben valós értéken értékelt**

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

---

A Csoport eredménnyel szemben valós értéken tartja nyilván halasztott vételárból és opciós kifizetésekből származó kötelezettségeit.

### **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 kötelelemnek eleget tettek, azt eltörölték, vagy lejárt.

#### **2.1.17 Céltartalékok**

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

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelemlen rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelemlen jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelemlen 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 Forest Hill Lakópark ingatlanfejlesztési projekt vonatkozásában a vonatkozó jogszabályi rendelkezések, valamint az adásvételi szerződések alapján a Reviczky 6-10. Kft.-t jótállási és kellékszavatossági kötelezettségek terhelik, amelyek az ingatlan elkészülte után legfeljebb tíz évig terjedő időszakokra vonatkoznak, abban az esetben, amennyiben az Ingatlan vonatkozásában a teljesítés időpontjában meglévő hiba merül fel (épületszerkezet, épületgépészet stb.). Ezek a feltételek olyan "biztosíték típusú" garanciákat jelentenek, amelyeket jogszabályi kötelezettségként minőségi garanciaként kell nyújtani. A kisebb javítások azonnal költségként kerülnek elszámolásra, és az igénybevett szolgáltatások, anyagköltségek között szerepelnek.

Az év során értékesített ingatlanokra vonatkozó várható garanciális igényekre céltartalék kerül megképzésre, a nagyobb javítások mértékének múltbeli tapasztalatai alapján. Az év garanciális jellegű céltartalékát az „Egyéb működési ráfordítások” terhére számolják el. Az ilyen céltartalék becslése évente felülvizsgálatra kerül.



A garanciális céltartalék kiszámításához használt feltételezések az ingatlanértékesítés szintjén, valamint az összes eladott ingatlanra vonatkozó garanciális időszak alapján a nagyobb javításokról rendelkezésre álló jelenlegi és korábbi információkon alapulnak. Várhatóan ezek a költségek az értékesítés időpontjától számított három éven belül merülnek fel és diszkontált jelenértéken kerülnek bemutatásra.

#### 2.1.18 Jövedelemadók

A konszolidált adózás előtti eredményt terhelő jövedelemadók mértéke Magyarországon a társasági és osztalékadóról szóló törvényen, valamint a helyi iparüzési adót mértékét szabályozó rendeletek és az innováció járuléktól szóló törvény által meghatározott adó- és járulékfizetési kötelezettségen, míg az Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban a vonatkozó adó jogszabályokon 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 figyelembevételre. 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 Csoportnak 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.

#### 2.1.19 Lízing

A Csoport a szerződés megkötésekor értékeli, hogy egy szerződés lízing-e, vagy tartalmaz-e lízing elemet. Azaz, ha a szerződés egy azonosított eszköz használatának ellenőrzésére vonatkozó jogot ad át egy bizonyos időtartamra, ellenérték fejében.

##### **A Csoport mint lízingbevevő**

A Csoport egységes megjelenítési és értékelési megközelítést alkalmaz minden lízingre, kivéve a rövid távú lízingeket és a kis értékű eszközök lízingjét. A Csoport lízingkötelezettségeket jeleníti meg a lízingfizetések teljesítésére, valamint az alapul szolgáló eszközök használatának jogát megtestesítő, használathoz való jogot.

##### i) Használati jog eszközök

A Csoport a használati joghoz kapcsolódó eszközöket a lízing kezdőnapján (azaz azon a napon, amikor az alapul szolgáló eszköz használatba vehető) jeleníti meg. A használati joggal rendelkező eszközöket bekerülési értéken értékelik, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és az értékvesztés miatti veszteségekkel, és módosítva a lízingkötelezettségek átértékelésével. A használati joggal rendelkező eszközök bekerülési értéke tartalmazza a kimutatott lízingkötelezettségek összegét, a felmerült kezdeti közvetlen költségeket, valamint a lízing kezdetének időpontjában vagy azt megelőzően teljesített lízingfizetéseket, csökkentve a kapott lízingösztönzőkkel. A használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése lineárisan történik a lízing futamideje és a becsült hasznos élettartamok közül a rövidebb időtartam alatt. Az eszközök hasznos élettartama:

- Ingatlanok és gépek 3-20 év
- Gépjárművek és egyéb berendezések 3-5 év

Ha a lízingelt eszköz tulajdonjoga a lízing futamidejének végén a Csoportra száll át, vagy a költség egy vételi opció gyakorlását tükrözi, az értékcsökkenés kiszámítása az eszköz becsült hasznos élettartama alapján történik.

A használati joggal rendelkező eszközökre is vonatkozik az értékvesztés. Lásd a nem pénzügyi eszközök értékvesztése című fejezet számviteli politikáját.

##### ii) Lízingkötelezettségek

A lízing kezdetekor a Csoport a lízingkötelezettségeket a lízing futamideje alatt teljesítendő lízingfizetések jelenértékén értékelve jeleníti meg. A lízingfizetések magukban foglalják a fix kifizetéseket (beleértve a lényegében fix kifizetéseket is, de csökkentve a lízingösztönzőkkel), a változó lízingfizetéseket, amelyek egy index vagy egy kamatláb függvényei, valamint a maradványérték-garanciák alapján várhatóan fizetendő összegeket. A lízingfizetések tartalmazzák továbbá a Csoport által ésszerűen biztosan lehívható vételi opció lehívási árát, valamint a lízing felmondásáért fizetendő büntetések kifizetését, amennyiben a lízing futamideje azt tükrözi, hogy a Csoport él a felmondási opcióval.

A változó lízingdíjakat, amelyek nem függenek egy indextől vagy kamatlábtól, abban az időszakban számolják el ráfordításként (kivéve, ha azok készletek előállításához merülnek fel), amelyben a kifizetést kiváltó esemény vagy feltétel bekövetkezik.

A lízingfizetések jelenértékének kiszámításakor a Csoport a lízing kezdetekor érvényes kamatlábat használja, mivel a lízingben rejlő kamatláb nem könnyen meghatározható. A kezdőnapot követően a

lízingkötelezettségek összegét növelik a kamatok felhalmozódásának tükrözése érdekében, és csökkentik a lízingfizetések összegét. Ezen túlmenően a lízingkötelezettségek könyv szerinti értékét újra kell értékelni, ha módosításra kerül sor, ha a lízing futamideje megváltozik, ha a lízingfizetések megváltoznak (pl. a jövőbeni kifizetések változása, amely az ilyen lízingfizetések meghatározásához használt index vagy kamatláb változásából ered), vagy ha a mögöttes eszköz megvásárlására vonatkozó opció értékelésében változás következik be. A Csoport lízingkötelezettségeit lejárat szerint megbontva „Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek” és „Rövid lejáratú lízingkötelezettségek” sorokon mutatja be pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában.

### iii) Rövid távú lízingek és kis értékű eszközök lízingje

A Csoport a gépek és berendezések rövid távú lízingjeire (azaz azokra a lízingekre, amelyek lízingjének időtartama a kezdő naptól számított 12 hónap vagy annál rövidebb, és nem tartalmaznak vételi opciót) a rövid távú lízingek megjelenítésére vonatkozó mentességet alkalmazza. A kis értékű eszközök lízingjének megjelenítési mentességét alkalmazza az alacsony értékűnek minősülő, 1,5 millió Ft alatti irodai berendezések lízingjére is. A rövid távú lízingek és a kis értékű eszközök lízingje esetén a lízingdíjakat a lízing futamideje alatt lineárisan, ráfordításként számolják el.

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.

#### 2.1.20 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.

#### 2.1.21 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.

#### 2.1.22 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények az IAS 1 standard előírásaival összhangban a saját tőkén belül külön sorol kerül kimutatásra bekerülési értéken

### 2.1.23 **Osztalék**

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

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

A Csoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 19. pontban 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 korrigált) 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 megszolgálatásra a nem piaci megszolgálati feltételek alapján. A Csoport a becslésben bekövetkező változást az eredménykimutatásban a tőkével szemben számolja el.

### 2.1.25 **Pénz és pénzeszköz egyenértékesek**

A pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban szereplő Pénz és pénzeszköz egyenértékesek a bankoknál és a pénztárban lévő készpénzeket, valamint a rövid lejáratú, három hónapos vagy annál rövidebb lejáratú, magas likviditású betéteket tartalmazzák, amelyek könnyen átválthatók ismert összegű készpénzre, és amelyek értékváltozásának kockázata elhanyagolható.

A konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatás alkalmazásában a Pénz és pénzeszköz egyenértékesek a fentiekben meghatározott készpénzből és rövid lejáratú betétekből állnak, a fennálló folyószámlahitelek nélkül, mivel ezek a Csoport pénzgazdálkodásának szerves részét képezik. A Csoport indirekt cash flow-ra vonatkozó kimutatást készít, a működési tevékenységből származó cash flow a nettó eredménnyel kezdődik, majd a nettó eredménynek a működési tevékenységből származó cash flow-val való egyeztetéséhez szükséges korrekciókat mutatja be.

### 2.1.26 **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 2024. június 30-án hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

## 2.3 **A 2023. első félévi eredménykimutatás módosítása**

A Csoport átsorolta a magyarországi pénzügyi közvetítés közvetlen jutalékköltségét Eladott áruk és szolgáltatások költségsorról Igénybevett szolgáltatások sorra e költségtétel lengyel és olasz költségekkel

konzisztens kezelése érdekében. Az átsorolás előtti és utáni kimutatást Működési eredmény szintig mutatja be az alábbi táblázat.

**Konszolidált eredményre vonatkozó kimutatás\_**  
**2023.06.30**

**Folytatódó tevékenységek**

	Átsorolás előtti	Átsorolás utáni	Változás
Értékesítés nettó árbevétele	16 566 494	16 566 494	
Egyéb működési bevétel	120 716	120 716	
<b>Bevételek összesen</b>	<b>16 687 210</b>	<b>16 687 210</b>	
Saját termelésű készletek állományváltozása	(2 832 258)	(2 832 258)	
Anyagköltségek	(67 120)	(67 120)	
Eladott áruk és szolgáltatások	(795 862)	(376 402)	419 460
Igénybevett szolgáltatások	(9 833 949)	(10 253 409)	(419 460)
Személyi jellegű ráfordítások	(1 107 063)	(1 107 063)	
Értékcsökkenés és amortizáció	(368 830)	(368 830)	
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(191 936)	(191 936)	
Egyéb működési ráfordítások	(229 512)	(229 512)	
<b>Működési költségek</b>	<b>(15 426 530)</b>	<b>(15 426 530)</b>	
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 260 680</b>	<b>1 260 680</b>	

## 2.4 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:

### 2.4.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.3. 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 pénzáramlását (cash flow-ját) és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

#### 2.4.2 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. A várható veszteség becslése során a társaság figyelembe vesz minden rendelkezésre álló információt, legyen az a társaságon belül elérhető vagy külső, illetve múltbeli tapasztalat vagy jövőbe tekintő előrejelzés. A hitelezési kockázat becslése során a társaság a belső kockázatelemzési politikájának megfelelő fizetéképtelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során legalább a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét határozza meg. A fenti előírások alapján amennyiben a pénzáramok időzítése, vagy felmerülésének valószínűsége eltér a szerződésestől (már késedelmes fizetés esetén is), akkor értékvesztést számol el.

A vevőkövetelések várható hitelezési veszteségeinek céltartalékmátrix segítségével történik a kiszámítása. A társaság független hitelminősítők értékeléseit, valamint a vevőkövetelések hitelezési veszteségeivel kapcsolatos múltbeli tapasztalatait használja fel a vevőkövetelések élettartami várható hitelezési veszteségeinek becsléséhez. A céltartalékmátrix leányvállalatonként eltérő, múltbeli tapasztalatokon alapuló céltartalékrátákat határoz meg. A vevőkövetelések értékvesztése egyéb ráfordítások, míg visszaírása az egyéb bevételek között kerül kimutatásra.

#### 2.4.3 Speratív jutalékok

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.5. és 2.1.7. pontokban 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.

#### 2.4.4 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

#### 2.4.5 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. Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök értékcsökkenését a Csoport a Konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás „Értékcsökkenés és amortizáció” során mutatja ki.

#### 2.4.6 Halasztott vételár és opciós kötelezettség

A Csoport felvásárlási megállapodásai részeként bizonyos feltételek teljesülése esetén halasztott vételárat, illetve további részesedések megszerzésére vonatkozóan opciós vételárat fizethet. A Csoport e fizetési kötelezettségeket valós értéken tartja nyilván és évente felülvizsgálja. A valós érték meghatározásához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje kifizetés várható összegét és időpontját, valamint a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

## 2.5 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>	címe:	2024.06.30	2023.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Credipass 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.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	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%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	85%	85%
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	94%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Társaság és leányvállalatainak beszámolási időszaka megegyezik.

Az Impact Alapkezelő Zrt-ben meglévő részesedését „Értékesítésre tartott eszköz”-ként tartotta nyilván a Csoport 2022-ben és 2023. első félévében. Az alapkezelő értékesítésének folyamata 2024. februárjában, a 2023. évi beszámoló mérlegkészítési időszak alatt megghiúsult, így a Csoport 2023. évre vonatkozóan és azt követően konszolidálja a társaságot (16. fejezet) Az alapkezelő 2023. első félévi számviteli kezelésén nem változtatott a Társaság visszamenőlegesen.

A Társaság 2023. év során növelte tulajdonrészét az alábbi leányvállalatokban:

- a) A Társaság 2023. januárjában megszerezte a HGroup S.p.A. további 22,84% -át, ezzel közvetlen tulajdoni hányada 94,0%-ra emelkedett,



- 
- b) A HGroup S.p.A. 2023. első negyedében megszerezte a Credipass S.r.l. további 5%-os közvetlen tulajdonrészét, ezzel a Csoport közvetett tulajdoni részaránya 93,8%-ra emelkedett.

## **2.5.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása**

### **2.5.1.1 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.

### **2.5.1.2 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.

### **2.5.1.3 Hitelcentrum Kft.**

A Cégcsoport pénzügyi közvetítéssel foglalkozó leányvállalata, mely a hitelintézetekkel kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. A Hitel Centrum Kft. fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési és a lakástakarék pénztári termékek közvetítése. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos tanácsadást és a teljeskörű ügyintézkést. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazták.

### **2.5.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.**

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

### **2.5.1.5 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.

### **2.5.1.6 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.

#### **2.5.1.7 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.

#### **2.5.1.8 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. A társaságnak jelenleg nincs tevékenysége.

#### **2.5.1.9 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.

#### **2.5.1.10 GDD Commercial Kft.**

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

#### **2.5.1.11 SMART Ingatlan Kft.**

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

#### **2.5.1.12 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.

#### **2.5.1.13 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. Az Alapkezelő zártkörű és nyilvános, ingatlanokba fektető ingatlan befektetési alapokat kezel.

#### **2.5.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai**

A MyCity három leányvállalattal és egy közös vezetésű 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 MyCity Panoráma lakóparkok felépítése és értékesítése. A MyCity Panoráma lakópark fejlesztésére 2021. március 22-én új leányvállalat került létrehozásra MyCity Panoráma Kft. néven.

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 Reviczky Liget értékesítését követően 2020 januártól a Pusztakúti 12. Kft. részére végez generálkivitelezői tevékenységet.

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 Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban mind a MyCity, mind pedig annak projekt-társaságai (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 projekt-társaságain.

#### **2.5.1.15 Akadémia Plusz 2.0 Kft.**

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

#### **2.5.1.16 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.**

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

#### **2.5.1.17 Lengyelországi leányvállalatok**

A Duna House Csoport lengyelországi piacra lépése a Metrohouse Csoport 2016. áprilisi 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 tulajdonrészű 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.

A Metrohouse Franchise S.A. 2021. május 1-jén leányvállalatot alapított Primse.com Sp. z. o.o néven 90%-os tulajdonrészrel. A Primse.com célja digitális értékesítési szolgáltatások nyújtása ingatlanfejlesztők részére.

#### 2.5.1.18 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.

#### 2.5.1.19 Olaszországi leányvállalatok

Az országos lefedettségű, Bergamo központú HGroup, a cégcsoport leányvállalatán, a Credipass-on keresztül közel 1 000 pénzügyi szakértővel és 320 irodával Olaszország második legnagyobb hitelközvetítője hálózati méret alapján.

A Hgroup SpA holdingtársaságnak négy leányvállalata van, amelyekben különböző tulajdonrészrel rendelkeznek. A Hgroup Csoport Credipass leányvállalata pénzügyi termékközvetítésre, elsősorban jelzáloghitelek és egy speciális hiteltermék, CQS közvetítésére szakosodott. A csoport másik jelentős tevékenysége, hogy a Medioninsurance Srl.-en keresztül biztosításközvetítési szolgáltatásokat nyújt.

#### Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	Duna House Csoport részesedése 2022. 01. 13-án	Duna House Csoport részesedése 2022. 12. 31-én	Duna House Csoport részesedése 2023. 06.30-án és azt követően
Hgroup S.p.A.	70,0%	71,1%	94,0%
Credipass S.r.l.	66,3%	67,4%	93,8%
Medioinsurance S.r.l.	70,0%	71,1%	94,0%
Realizza S.r.l.	57,4%	58,3%	84,6%
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	51,8%	52,6%	94,0%

---

## 2.5.2 2022. évben végrehajtott akvizíciók

### 2.5.2.1 Üzleti kombináció – Hgroup S.p.A.

A Duna House Holding Nyrt. 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetői Szerződést kötött az olaszországi Bergamo székhelyű Hgroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására. A Hgroup S.p.A. több társaságban részesedéssel rendelkező holdingtársaság (a Hgroup Csoportot 2.5.1.19. Olaszországi leányvállalatok c. fejezet mutatja be.)

A Befektetési Szerződés a negyedéves pénzügyi tervek teljesülésének ideje alatti időszakra vonatkozóan közös irányítási kikötéseket tartalmazott: a Csoport és a Hgroup menedzsmentjével azonos eladók közös döntése kellett a fő üzletpolitikai kérdésekben. A 30%-os kisebbségi tulajdonosok a Hgroup irányítására vonatkozó extra kontroll jogukat 2022. március 31-el elvesztették, így

- i) 2022.01.13 és 2022.03.31. között közös vezetőségű vállalkozásként,
- ii) 2022.04.01-től kezdődően leányvállalatként jeleníti meg a Csoport a Hgroup-ban eszközölt befektetést.

---

Tranzakció jellege	Üzleti kombináció (akvizíció keretében)
Megszerzés dátuma	2022.04.01
Részesedés mértéke	70.0% (2022.12.06-tól 71.1%, 2023.01.31-től 94,0%)

---

A Hgroup S.p.A-hoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés tulajdonrész-arányos nettó eszközértéken kerülnek értékelésre.

Megszerzett társaság eszközeinek és kötelezettségeinek valós értéke az akvizíció időpontjában :

	Valós érték az akvizíció időpontjában ezer EUR	Valós érték az akvizíció időpontjában ezer Forint
<b>Eszközök</b>		
Ingtatlanok, gépek és berendezések	3 605	1 324 797
Immateriális javak	16 977	6 239 487
Befektetések leányvállalatban	255	93 561
Eszközhasználati jog	3 267	1 200 831
Vevőkövetelések	2 943	1 081 701
Halasztott adókövetelések	1 863	684 817
Egyéb eszközök	6 035	2 218 107
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	1 878	690 258
<b>Eszközök összesen</b>	<b>36 824</b>	<b>13 533 559</b>
<b>Kötelezettségek</b>		
Szállítótartozások	2 327	855 091
Lízingkötelezettségek	3 302	1 213 719
Hitelek, kölcsönök	6 957	2 556 890
Halasztott adókötelezettség	4 055	1 490 219
Céltartalékok	350	128 812
Adó és egyéb kötelezettségek	8 092	2 974 071
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>25 084</b>	<b>9 218 802</b>
<b>Leányvállalati nem ellenőrző részesedés</b>	<b>(236)</b>	<b>(86 699)</b>
<b>Azonosítható nettó eszközök valós értéke összesen</b>	<b>11 976</b>	<b>4 401 456</b>

A megszerzett társaság eszközeinek és kötelezettségeinek valós értéke lényegesen eltért a könyv szerinti értéküktől:

- i. A Csoport összesen 6 136 128 ezer Ft immateriális jószágot azonosított úgy, mint a Credipass márkanév és a hitelközvetítő üzletág meglévő banki közvetítői, illetve ügynökökkel kötött szerződéseinek valós értéke. E tételek nem szerepeltek a Hgroup Csoport kimutatásaiban, a Csoport ugyanakkor úgy véli, hogy ezen eszközök jelentős értéket képviselnek és hasznos élettartamuk alatt értéket fognak teremteni a Csoport számára.
- ii. A megszerzett, nem konszolidált leányvállalati befektetések valós értéke 93 561 ezer Ft volt, míg könyv szerinti értéke 183 852 ezer Ft, így valós értéken vette fel a Csoport az akvizíció során. E leányvállalatok könyv szerinti értéke teljes mértékben értékvesztésre került 2022. során.
- iii. A Csoport 128 812 eFt céltartalékot képzett meg folyamatban lévő peres ügyek kapcsán amikből 65 777 eFt-ot használt fel 2022. során.

Az akvizíció során átadott ellenérték összegzése:

<b>Vételár megbontása</b>	
Készpénzben fizetett ellenérték	3 019 435
Halasztott vételár (earn-out)	3 800 802
<b>Teljes vételár</b>	<b>6 820 237</b>

A Csoport az akvizíció keletkezett goodwillt az alábbiak szerint számolta ki:

	<b>Az akvizíció időpontjában releváns értékek</b>
Teljes vételár (+)	6 820 237
2022.01.13-2022.03.31. között elszámolt tulajdonrész-arányos eredmény (+)	133 155
Nem ellenőrző részesedés értéke (+)	1 270 260
Nettó eszközök valós értéke (-)	4 401 456
<b>Goodwill / Badwill</b>	<b>3 822 196</b>

A Csoport az akvizíció 3 822 196 ezer Ft goodwill-t számolt el, amely az akvizícióból várható szinergiák és olyan eszközök értéke amelyek külön nem kerülnek azonosításra (ügyféllisták, szakképzett munkaerő és menedzsment). A Csoport a keletkezett goodwill-t teljes egészében a pénzügyi termék közvetítő CGU-raallokálta.

A Csoport az akvizíció cash flow-inak (pénzáramainak) elemzését az alábbiakban összegzi:

Készpénzben fizetett ellenérték	(3 019 435)
Az akvizíció tranzakciós költségei	(125 860)
A leányvállalattal megszerzett nettó pénzeszköz	690 258
<b>Akvizíció nettó cash-flow-ja</b>	<b>(2 455 036)</b>

Az akvizíció tranzakciós költségei (átvilágítási és jogi költségek, finders fee) összesen 125 860 ezer Ft-ot tettek ki, melyek a felmerülésük pillanatában az eredmény terhére kerültek elszámolásra ráfordításként.

A Csoport vételi opcióval rendelkezik a nem ellenőrző részesedésekre vonatkozóan, azok tulajdonosai pedig eladási opcióval rendelkeznek a Csoporttal szemben. Az opciós kifizetések várható értéke meghaladja Hgroup csoportban meglévő nem ellenőrző részesedések nettó eszközérték alapján számított értékét, így az opciók várhatóan lehívásra kerülnek az eladók által. A Csoport a nem ellenőrző részesedések könyv szerinti értékét eredménytartalékon keresztül kivezeti, majd szintén eredménytartalékon keresztül opciós fizetési kötelezettséget képez.

Ezek számítása az alábbiak szerint történik:

Nem ellenőrző részesedés értéke	1 270 260
Opciós kifizetés várható értéke (-)	4 985 424
<b>Eredménytartalék változása</b>	<b>(3 715 164)</b>

### Halasztott vételár (earn-out) értékeinek bemutatása

Az eladók további earn out-ra jogosultak 2023. jún. 30-án, 2024. jún. 30-án és 2025. jún. 30-án a megelőző üzleti év konszolidált módosított EBITDA-ja alapján. Az earn out kifizetések összegét jelentős bizonytalanság övezi, mivel azok közvetlenül a Hgroup Csoport valós jövőbeni, olasz számviteli standardok szerinti EBITDA teljesítményétől függenek. A Cégcsoport menedzsmentje minden üzleti év zárásakor felülvizsgálja a halasztott vételár számításához használt feltételezéseket a Hgroup csoport üzleti tervét alapul véve. A várható earn out kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2022	2023	2024
<b>2022.12.31- i kalkuláció</b>			
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	6 249	6 471	7 171
- Módosítások (24% adó)	-1 500	-1 553	-1 721
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>	<b>4 749</b>	<b>4 918</b>	<b>5 450</b>
<b>EV/EBITDA szorzó</b>	<b>10,0x</b>	<b>10,0x</b>	<b>10,0x</b>
<b>Várható Cégmenték</b>	<b>47 492</b>	<b>49 181</b>	<b>54 496</b>
- Nettó hitelállomány	-6 835	-6 835	-6 835
<b>Várható Saját tőke érték</b>	<b>40 657</b>	<b>42 346</b>	<b>47 661</b>
	8,40%	8,40%	8,40%
<b>Várható Earn out</b>	<b>3 415</b>	<b>3 557</b>	<b>4 003</b>
<b>2023.12.31- i kalkuláció</b>			
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA		3 106	6 466
- Módosítások (24% adó)		-745	-1 552
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>		<b>2 360</b>	<b>4 914</b>
<b>EV/EBITDA szorzó</b>		<b>10,0x</b>	<b>10,0x</b>
<b>Várható Cégmenték</b>		<b>23 603</b>	<b>49 139</b>
- Nettó hitelállomány		-6 835	-6 835
<b>Várható Saját tőke érték</b>		<b>16 768</b>	<b>42 304</b>
		8,40%	8,40%
<b>30% tulajdonrésze kalkulált Earn out</b>		<b>1 409</b>	<b>3 554</b>
<b>Aktuálisan jogosult 22,87% tulajdonrésze jutó Várható Earn out</b>		<b>1 074</b>	<b>2 709</b>

A Csoport menedzsmentje figyelembe vette, hogy az egyes earn-out időszakok utáni kifizetések várhatóan a következő év közepén történnek és 8,9%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét (2022: 7,2%-os).

A Csoport egyedi megállapodásokat kötött 2022. és 2023. év folyamán kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások a halasztott kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesültek az egyes időszakokban. A várható earn-out kifizetések jelenértéke e megállapodásokat átértékelési hatásait figyelembe véve 3 412 712 euró, 1 306 318 ezer Ft volt 2023. december 31-én (2022. december 31-én: 9 496 071 euró, 3 800 802 ezer Ft).



### Opciós vételár értékének bemutatása

A nem ellenőrző részvénycsomagokra a Csoport vételi opcióval, a korábbi tulajdonosok pedig eladási opcióval rendelkeznek. A Csoport vételi opciója 2025. július 1-től 2028. július 1-ig, az eladók eladási opciója több részletben 2026. július 1. 2028. június 30. között hívható le. Az opciós vételár formulája az alábbi: vonatkozó tulajdonrész %-a \* (10.5 \* konszolidált korrigált EBITDA az opciós vételár kifizetését megelőző két év átlaga alapján *mínusz* nettó hitel). A Csoport azzal a feltételezéssel élt, hogy az opciók átlagosan 2025. év közepén kerülnek gyakorlásra (2022: 2027. év közepén).

Az opciós kifizetések várható összegét jelentős bizonytalanság övezi, mivel azok közvetlenül a Hgroup Csoport valós jövőbeni, olasz számviteli standardok szerinti EBITDA teljesítményétől függenek. A Cégcsoport menedzsmentje minden üzleti év zárásakor felülvizsgálja az opciós kifizetések számításához használt feltételezéseket a Hgroup csoport üzleti tervét alapul véve.

A várható opciós kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2022	2023	2024	2025	2026	Átlag
<b>2022.12.31- i kalkuláció</b>						
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	6 249	6 471	7 171	7 314	7 460	7 387
- Módosítások (24% adó)	-1 500	-1 553	-1 721	-1 755	-1 790	-1 773
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>	<b>4 749</b>	<b>4 918</b>	<b>5 450</b>	<b>5 559</b>	<b>5 670</b>	<b>5 614</b>
<b>EV/EBITDA szorzó</b>						<b>10,5x</b>
<b>Várható Cégérték</b>						<b>58 949</b>
- Nettó hitelállomány						0
<b>Várható Saját tőke érték</b>						<b>58 949</b>
						30,00%
<b>Várható opciós kifizetés</b>						<b>17 685</b>
<b>2023.12.31- i kalkuláció</b>						
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA		3 106	6 466			4 786
- Módosítások (24% adó)		-745	-1 552			-1 149
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>		<b>2 360</b>	<b>4 914</b>			<b>3 637</b>
<b>EV/EBITDA szorzó</b>						<b>10,5x</b>
<b>Várható Cégérték</b>						<b>38 190</b>
- Nettó hitelállomány						3 313
<b>Várható Saját tőke érték</b>						<b>41 503</b>
						30,00%
<b>30% tulajdonrésze kalkulált Opviós kifizetés</b>						<b>12 451</b>
<b>Aktuálisan jogosult 22,87% tulajdonrésze jutó Várhatóopciós kifizetés</b>						<b>9 490</b>

---

A Csoport menedzsmentje figyelembe vette, hogy az opciós vételár kifizetése várhatóan 2025. júniusában fog megtörténni 8,9%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét (2022: 7,2%-os). A Csoport egyedi megállapodásokat kötött 2022. és 2023. év folyamán kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások a halasztott kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesültek az egyes időszakokban. A várható opciós kifizetések jelenértéke e megállapodásokat is figyelembe véve 8 352 131 euró, 3 190 067 ezer Ft volt 2023. december 31-én (2022. december 31-én: 12 455 776 euró, 4 985 424 ezer Ft).

### **2.5.3 2023. évben végrehajtott tranzakciók**

#### **2.5.3.1 Kisebbségi tulajdonosok kivásárlása – Hgroup S.p.A.**

A Társaság 2023. január 25-én megállapodást kötött a Vgroup Ltd-vel annak Hgroup S.p.A-ban fennálló 5,99%-os tulajdonrészének megszerzéséről és a 2021. december 10-én kelt Befektetői Szerződés szerint fennálló halasztott vételár kötelezettségek elszámolásáról összesen 2 350 ezer euró ellenérték fejében.

A Társaság 2023. január 31-én megállapodást kötött Diego Locatellivel a Hgroup S.p.A-ban fennálló 16,85%-os tulajdonrészének megszerzéséről. Az adásvételi megállapodás értelmében a tulajdonrész ellenértékét a 2021. december 10-i adásvételi szerződésben meghatározott opciós kötelezettséggel azonos összegben és időzítésben számolják el egymás között a felek. Az ellenértéket növeli a Hgroup Spa. által a 16,85%-os tulajdoni hányadra a vételár kifizetéséig kifizetett osztalék.

#### **2.5.3.2 Kisebbségi tulajdonosok kivásárlása – Credipass S.r.l.**

2023. március során a Hgroup S.p.A. 5,0% tulajdonrész megvásárlásával 99,87%-ra növelte részesedését a Credipass S.r.l-ban.

#### **2.5.3.3 Kisebbségi tulajdonrész vásárlása – Professionecasa**

A Hgroup S.p. A. 2023. szeptember 30-án befektetési és együttműködési megállapodást Professionecasa S.p.A.-val, amelynek értelmében 10%-os, nem-irányító tulajdonrészt szerzett a társaságban.

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
<b>2022. december 31-én</b>	<b>2 120 757</b>	<b>496 576</b>	<b>2 617 333</b>
Beszerzés	302	21 975	22 277
Értékesítések	(45 155)	(5 962)	(51 117)
Deviza átváltási különbözetek	(66 281)	(5 257)	(71 538)
<b>2023. december 31-én</b>	<b>2 009 623</b>	<b>507 332</b>	<b>2 516 955</b>
Beszerzés	(1)	19 097	19 096
Értékesítések	(239)	(49 921)	(50 160)
Deviza átváltási különbözetek	46 932	8 277	55 209
<b>2024. június 30-án</b>	<b>2 056 315</b>	<b>484 785</b>	<b>2 541 100</b>
<b>2022. december 31-én</b>	<b>(333 707)</b>	<b>(309 479)</b>	<b>(643 186)</b>
Éves értékcsökkenés	(64 411)	(53 324)	(117 735)
Értékesítések	7 974	4 097	12 071
Deviza átváltási különbözetek	7 793	4 344	12 137
<b>2023. december 31-én</b>	<b>(382 351)</b>	<b>(354 362)</b>	<b>(736 713)</b>
Éves értékcsökkenés	(32 135)	(20 556)	(52 691)
Értékesítések	239	40 707	40 946
Deviza átváltási különbözetek	(6 141)	(7 548)	(13 689)
<b>2024. június 30-án</b>	<b>(420 388)</b>	<b>(341 759)</b>	<b>(762 147)</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
2024. június 30-án	1 635 927	143 026	1 778 953
2023. december 31-én	1 627 272	152 970	1 780 242
2022. december 31-én	1 787 050	187 097	1 974 147

2023. évben a Csoport egy saját használatban lévő budapesti ingatlant értékesített, amelynek nettó könyv szerinti értéke 35 247 eFt volt. Csoport összesen 46 932 eFt átváltási különbözetet könyvelt el 2024. első felében olaszországi ingatlanokkal kapcsolatban. A Hgroup ingatlanállománya jelzáloggal terhelt. A jelzáloghitelek részleteit a 22. pont mutatja be.

A Csoport 2024. első felében összesen 19 097 eFt értékben szerzett be gépjárműveket (2024:21 975 eFt) (további, tartós bérleti konstrukcióban használt eszközökkel kapcsolatban lásd a 6. pontot).

A Csoportnak nincsenek szerződéses kötelezettségei ingatlanok, gépek és berendezések megvásárlására.

#### 4. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanokat valós értéken tartja nyilván a Cégcsoport. Az értékelés alapjául külső független értékbecslő által végzett ingatlanértékelési szakértői vélemények szolgálnak. Az értékbecslés módszertana piaci összehasonlító értékelés és piaci hozadéki megközelítés átlaga. Az értékbecslő félévente, minden év június 30-ra és december 31-re végzi el a teljes portfólió felülvizsgálatát.

A Csoport profiltisztítás jegyében teljes befektetési ingatlanportfólióját értékesíti, minden meglévő ingatlant átsorolt Értékesítésre tartott eszközzé (17. fejezet), így 2023. december 31-re és 2024. június 30-ra nem készült értékbecslés.

eFt-ban	<b>Befektetési ingatlanok</b>
<b>2022. december 31-én</b>	<b>982 500</b>
Értékelési nyereség	0
Értékesítések	(218 000)
Értékelési veszteség	0
Átminősítés értékesítésre tartott eszközzé	(764 500)
Deviza átváltási különbözetek	0
<b>2023. december 31-én</b>	<b>0</b>
Értékelési nyereség	0
Értékesítések	0
Értékelési veszteség	0
Átminősítés értékesítésre tartott eszközzé	0
Deviza átváltási különbözetek	0
<b>2024. június 30-án</b>	<b>0</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
2024. június 30-án	0
2023. december 31-én	0
2022. december 31-én	982 500

A Csoportnak nincsenek a befektetési célú ingatlanok értékesíthetőségére vonatkozó korlátozásai, és nincsenek szerződéses kötelezettségei a befektetési célú ingatlanok megvásárlására, építésére vagy fejlesztésére, illetve javításokra, karbantartásra és fejlesztésekre.

A Csoport 2022. december 31-én három lakást és egy irodahelyiséget tartott nyilván befektetési célú ingatlanként. Az Értékesítésre tartott eszközökön és a befektetési célú ingatlanokon összesen nettó 28 116 eFt átértékelési eredményt ért el a Csoport, adó előtt (az átértékelt ingatlanok 2021. december 31-i könyv szerinti értékének 2,4%-a).

## 5. Immateriális eszközök

eFt-ban	<b>Immateriális eszközök</b>
<b>2022. december 31-én</b>	<b>8 309 245</b>
Beszerezés	177 225
Deviza átváltási különbözetek	(309 072)
<b>2023. december 31-én</b>	<b>8 177 398</b>
Beszerezés	118 072
Deviza átváltási különbözetek	233 192
<b>2024. június 30-án</b>	<b>8 528 662</b>
<b>2022. december 31-én</b>	<b>(1 643 112)</b>
Éves értékcsökkenés	(611 450)
Deviza átváltási különbözetek	60 575
<b>2023. december 31-én</b>	<b>(2 193 987)</b>
Éves értékcsökkenés	(357 457)
Deviza átváltási különbözetek	(53 807)
<b>2024. június 30-án</b>	<b>(2 605 251)</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
2024. június 30-án	5 923 411
2023. december 31-én	5 983 411
2022. december 31-én	6 666 133

A Cégcsoport 2024. első félévében 118 072 eFt értékben szerzett be szellemi termékeket (2023: 177 225 eFt), ide értve hitel-, és ingatlanközvetítő ERP rendszerek fejlesztéseinek aktivált költségeit.

A Csoport immateriális eszközeit összesen 6 634 708 eFt-tal növelte a Hgroup Spa. 2022. évi akvizíciója (az azonosított immateriális eszközökkel kapcsolatban lásd 2.5.2.1. pontot).

**6. Lízingek**

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
<b>Eszközhasználati jog</b>		
Ingatlanok	1 128 517	1 301 103
Gépek és berendezések	185 676	182 712
	<u><b>1 314 193</b></u>	<u><b>1 483 816</b></u>
<b>Lízingkötelezettségek lejárat szerint</b>		
1 éven belüli	392 952	440 467
1-5 év közötti	760 188	965 938
5 éven túli	362 758	306 843
	<u><b>1 515 898</b></u>	<u><b>1 713 248</b></u>
	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.06.30</u>
<b>Eszközhasználati jog értékcsökkenés</b>	(226 720)	(191 936)
<b>Kamatráfordítás</b>	(38 454)	(48 818)
	<u><b>(265 174)</b></u>	<u><b>(240 754)</b></u>
<b>Egyéb operatív bérleti díjak</b>	<u><b>272 914</b></u>	<u><b>192 263</b></u>
<b>IFRS 16 eredményhatása</b>	<u><b>7 740</b></u>	<u><b>-48 490</b></u>
<b>IFRS 16 Lízing cash-flow-ra gyakorolt hatása</b>	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.06.30</b>
Adózás előtti eredmény	7 740	-48 490
Értékcsökkenés	226 720	191 936
Kamatköltség	-38 454	-48 818
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>196 006</b>	<b>94 628</b>
Lízingkötelezettség törlesztése	-272 914	-192 263
Fizetett kamat	38 454	48 818
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-234 460</b>	<b>-143 445</b>

Az alábbiakban az eszközhasználati jog könyv szerinti értéke és az időszak alatti mozgások kerülnek bemutatásra:

Eszközök	Gépjármű		
	bérelti díj	Iroda bérelti díj	Összesen
<b>2022.12.31</b>	<b>288 931</b>	<b>1 251 998</b>	<b>1 540 929</b>
Új lízingszerződések	117 308	381 975	499 283
Szerződésmódosítások	21 109	81 988	103 097
Árfolyamváltozás	764	8 567	9 331
<b>Növekedés összesen</b>	<b>139 181</b>	<b>472 530</b>	<b>611 711</b>
Értékcsökkenés	(72 871)	(341 236)	(414 107)
Szerződésmódosítások	(39 396)	(156 109)	(195 505)
Árfolyamváltozás	(4 766)	(54 446)	(59 212)
<b>Csökkenés összesen</b>	<b>(117 033)</b>	<b>(551 791)</b>	<b>(668 825)</b>
<b>(+/-) Eszközök közötti átsorolás</b>	<b>(121 549)</b>	<b>121 549</b>	<b>0</b>
<b>2023.12.31</b>	<b>189 530</b>	<b>1 294 286</b>	<b>1 483 816</b>
Új lízingszerződések	52 190	57 165	109 356
Szerződésmódosítások	798	33 377	34 175
Árfolyamváltozás	4 529	32 875	37 404
<b>Növekedés összesen</b>	<b>57 517</b>	<b>123 417</b>	<b>180 935</b>
Értékcsökkenés	(38 299)	(187 005)	(225 305)
Szerződésmódosítások	0	(1 820)	(1 820)
Szerződések felmondása	(19 284)	(104 137)	(123 421)
Árfolyamváltozás	(11)	(0)	(11)
<b>Csökkenés összesen</b>	<b>(57 595)</b>	<b>(292 962)</b>	<b>(350 557)</b>
<b>2024.06.30</b>	<b>189 453</b>	<b>(138 538)</b>	<b>1 314 194</b>

Az alábbiakban a lízing kötelezettségek és az időszak alatti mozgások kerülnek bemutatásra:

Kötelezettségek	2024.06.30	2023.12.31
<b>január 01-én</b>	<b>1 713 248</b>	<b>1 762 557</b>
Új lízingszerződések	108 145	499 283
Szerződésmódosítások	34 175	117 681
Kamatnövekedés	38 454	82 676
Árfolyamváltozás	42 019	12 408
<b>Növekedés összesen</b>	<b>222 793</b>	<b>712 047</b>
Lízingfizetések	(272 914)	(502 717)
Szerződésmódosítások	(1 820)	(190 772)
Árfolyamváltozás	(1 205)	(65 019)
Szerződések felmondása	(144 203)	(2 848)
<b>Csökkenés összesen</b>	<b>(420 143)</b>	<b>(761 356)</b>
<b>Időszak vége</b>	<b>1 515 898</b>	<b>1 713 248</b>

A Társaság a központi adminisztráció, az ingatlanközvetítési és hitelközvetítési tevékenysége keretében bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. A Társaság Magyarországon 8,72%-os (2023: 9,0%), Lengyelországban 8,17%-os (2023: 8,2%), Olaszországban 3,27%-os (2023: 3,1%), Csehországban 7,89%-os diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

2023. során 49 105 eFt-tal bővült a Csoport által bérelt irodák eszközhasználati joga, ám 106 219 eFt-tal csökkent a bérelt gépjárműveké részben besorolási korrekció következtében: a Csoport 121 549 könyv szerinti értékű eszközt sorolt át gépjárműről irodabérelti jogra hibás 2022. évi besorolás javításaként

A Csoport 2024 első félévben bezárta a Realizza ingatlanközvetítői tevékenység milánói irodáját . 2023.12.31-én eszközérték 106.321 eFt, kötelezettség érték 106 926 eFt

## 7. Goodwill

	2024.06.30	Növekedés (csökkenés)	Átváltási különbség	2023.12.31
Lengyel franchise CGU <i>Metrohouse Franchise S.A.</i>	765 017	0	29 973	735 044
Lengyel saját iroda CGU <i>Metrohouse Sp. Zoo.</i>	220 988	0	10 929	210 059
Lengyel pénzügyi közvetítő CGU <i>Gold Finance Sp. z o.o.</i> <i>Alex TG Sp. z o.o.</i>	696 433	0	27 285	669 148
Cseh franchise CGU <i>Duna House Franchise s.r.o.</i>	14 405	0	292	14 113
Cseh saját iroda CGU <i>Center Reality s.r.o.</i>	231 679	0	4 692	226 986
Magyar kapcsolódó szolgáltatások CGU <i>Home Management Kft.</i>	18 500	0	0	18 500
Olasz pénzügyi közvetítő CGU	3 774 191	0	118 128	3 656 063
<b>Összesen</b>	<b>5 721 213</b>	<b>0</b>	<b>191 299</b>	<b>5 529 914</b>

A Csoportnak évente tesztelnie kell, hogy a goodwillt érte-e bármilyen értékvesztés. A megtérülő értéket használati érték számítások alapján határozza meg a Cégcsoport. A módszer megköveteli a jövőbeni cash flow-k becslését és a diszkontráták meghatározását a cash flow-k jelenértékének kiszámításához. A külföldi leányvállalatok akvizíciója során keletkezett goodwillt az IAS 21.47 szerint mérlegfordulónapi árfolyamon váltjuk át.



## 8. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A Csoport 50% tulajdoni hányaddal rendelkezik a MyCity Residential Development Kft. közös vezetőségű vállalkozásában, a Hunor utca 24. Kft.-ben. A társaság ingatlanfejlesztési projektcég. A Csoport 50%-os részesedését tőkemódszerrel jeleníti meg a pénzügyi kimutatásaiban.

A Csoport továbbá 10%-os, nem irányító tulajdoni hányaddal rendelkezik a Professionecasa S.p.A-ban és egy főt delegálhat a társaság öt tagból álló igazgatóságába, így a Csoport társult vállalkozásnak tekinti a befektetést.

A közös vállalkozások nem rendelkeznek jegyzett piaci árral. A közös vállalkozások összefoglaló pénzügyi információi az IFRS szerinti pénzügyi kimutatásai alapján, valamint a konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő befektetések könyv szerinti értékével való egyeztetés az alábbiakban található:

2024. június 30.	Hunor utca 24. Kft.	Professionecasa	Összesen
Csoport tulajdoni aránya	50,00%	10,00%	
<b>A Csoport befektetésének könyv szerinti értéke</b>	<b>4 145</b>	<b>114 834</b>	<b>118 979</b>

2024. június 30-al végződő időszak	Hunor utca 24. Kft.	Összesen
Bevételek	7 215	7 215
Működési költségek	(1 983)	(1 983)
Pénzügyi eredmény	132	132
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>5 364</b>	<b>5 364</b>
Jövedelemadók	(650)	(650)
NCI-ra jutó eredmény	0	0
Adózott eredmény	4 714	4 714
<b>Csoport része az adózott eredményből</b>	<b>2 357</b>	<b>2 357</b>

2023. december 31.	Hunor utca 24. Kft.	Professionecasa	Összesen
Csoport tulajdoni aránya	50,00%	10,00%	
<b>A Csoport befektetésének könyv szerinti értéke</b>	<b>4 145</b>	<b>114 834</b>	<b>118 979</b>

2023. június 30-al végződő időszak	Hunor utca 24. Kft.	Összesen
Bevételek	20 921	20 921
Működési költségek	(14 387)	(14 387)
Pénzügyi eredmény	913	913
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 447</b>	<b>7 447</b>
Jövedelemadók	(1 023)	(1 023)
NCI-ra jutó eredmény	0	0
Adózott eredmény	6 424	6 424
<b>Csoport része az adózott eredményből</b>	<b>3 212</b>	<b>3 212</b>

2024. első félévben 8 500 ezer Ft osztalékot fizetett a Hunor utca 24. Kft. a Csoportnak (2023. évben 91 500ezer Ft).

A Csoportnak 2024 június 30-án, illetve 2023. december 31-én nem voltak függő kötelezettségei a közös vállalkozásokban lévő érdekeltségével kapcsolatban, és maguknak a közös vállalkozásoknak sincsenek olyan függő kötelezettségei, amelyekért a Csoportnak függő felelőssége lenne.

A Csoport nem vállalt tőkekötelezettséget a közös vállalkozásokban lévő érdekeltségével kapcsolatban.

## 9. Pénzügyi eszközök

A Társaság éven túli pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2024. június 30.</u>	<u>2023. december 31.</u>
Kaució, óvadék	83 438	84 707
Egyéb tartósan adott kölcsön	0	28 345
<b>Összesen</b>	<b><u>83 438</u></b>	<b><u>113 052</u></b>

Kaució, óvadék soron tartja nyilván a Csoport a bérelt irodákkal kapcsolatosan adott kauciókat Kaució, óvadék 1 269 eFt csökkenés devizás tételek árfolyamváltozásának az eredménye.. Az egyéb tartósan adott kölcsön rendezésre került 2024 első félévében.

## 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, az olasz operáció tekintetében 24%-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.

Halasztott adó követelés	2024.06.30	2023.12.31
Üzleti kombinációból származó (Hgroup)	676 020	680 851
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	191 429	187 002
Veszteséghatárolás	71 727	46 394
Vevőkövetelések értékvesztése	25 513	19 641
Konzolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	0	0
Céltartalék	2 604	2 835
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	(1 988)	104
<b>Összesen</b>	<b>965 305</b>	<b>936 827</b>

Az üzleti kombinációból származó halasztott adó követelések soron a felvásárolt leányvállalatokban helyi számviteli szabályok szerint nyilvántartott, de IFRS-ben fel nem vett olyan eszközök adóhatását tartja nyilván a Csoport, amelyek a helyi adózási szabályok szerint adóalap csökkentők. A Hgroup S.p.A. felvásárlásához kapcsolódóan 676 020 eFt halasztott adó követelést tart nyilván a Csoport helyi számviteli szabályok szerinti képzett goodwillhoz kapcsolódóan (2023: 680 851 eFt).

A veszteséghatárolásokból adódó halasztott adó követelések 71 727 eFt összegéből 59 205 eFt a lengyel leányvállalatokhoz kapcsolódik. A jövőbeni pozitív adóalapokkal szemben felhasználható, lengyel működést érintően elhatárolt negatív adóalapok egyes üzleti években felhasználható maximuma a következő:

#### 2024. június 30-i állapot:

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege								
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)	Megoszlás évek között	
2024	0	742	0	336 623	337 365	30 455	8%	
2025	0	232 175	0	678 278	910 453	82 189	21%	
2026	0	0	0	622 130	622 130	56 161	15%	
2027	796 665	649 947	0	295 104	1 741 716	157 230	41%	
2028	75 816	0	0	0	75 816	6 844	2%	
2029	547 788	0	0	0	547 788	49 450	13%	
<b>Összesen</b>	<b>1 420 269</b>	<b>882 864</b>	<b>0</b>	<b>1 932 135</b>	<b>4 235 269</b>	<b>382 330</b>	<b>100%</b>	

#### 2023. december 31-i állapot:

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege								
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)	Megoszlás évek között	
2024	0	742	0	336 623	337 365	29 702	12%	
2025	0	232 175	0	678 278	910 453	80 156	33%	
2026	0	0	0	622 130	622 130	54 772	23%	
2027	796 665	0	0	0	796 665	70 138	29%	
2028	75 816	0	0	0	75 816	6 675	3%	
<b>Összesen</b>	<b>872 481</b>	<b>232 917</b>	<b>0</b>	<b>1 637 031</b>	<b>2 742 429</b>	<b>241 443</b>	<b>100%</b>	

### 11. Készletek

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
Készletre vett ingatlanok értéke	3 131 321	2 264 947
Marketing eszközök	13 000	12 932
Közvetített szolgáltatások	551	526
<b>Összesen</b>	<b><u>3 144 872</u></b>	<b><u>2 278 405</u></b>

A készletek könyv szerinti értékéből 1 857 206 ezer Ft-ot a MyCity projektcégekben megvalósítás alatt lévő lakóingatlanok bekerülési értéke tesz ki. E készletek megtérülése a projekt átadási ütemének megfelelően 2024-2025. évben várható. Továbbá, 17 lakást vásárolt a Csoport 1 274 115 eFt értékben továbbértékesítési céllal.

### 12. Vevőkövetelések

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
Vevőkövetelések	3 418 083	3 524 622
Vevőkövetelések értékvesztése	(223 071)	(212 867)
<b>Összesen</b>	<b><u>3 195 012</u></b>	<b><u>3 311 755</u></b>

A vevőkövetelések könyv szerinti értéke 116 743 eFt-tal csökkent a szokásos évközi üzletmenetből adódóan.

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
<b>Nyitó vevőkövetelések értékvesztése</b>	<b>212 865</b>	<b>170 609</b>
Növekedés	33 765	111 331
Behajthatatlan követelés (kivezetés)		0
Csökkenés	(23 550)	(69 075)
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	10 206	42 256
<b>Záró vevőkövetelések értékvesztése</b>	<b><u>223 071</u></b>	<b><u>212 865</u></b>

### 13. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A Csoport kapcsolt felei magánszemélyek vagy gazdálkodó egységek lehetnek, akik kapcsolt viszonyban állnak a Csoporttal.

---

Magánszemély vagy annak közeli hozzátartozója esetében Csoporttal szemben kapcsolt viszony akkor áll fent amennyiben a magánszemély:

- ellenőrzést, közös ellenőrzést gyakorol, vagy
- jelentős befolyással rendelkezik a Társaság felett;
- kulcspozícióban lévő vezető a beszámolót készítő gazdálkodó egységnél vagy annak egy anyavállalatánál.

A gazdálkodó egység kapcsolt viszonyban áll a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel, ha a következő feltételek közül bármelyik teljesül:

- A gazdálkodó egység és a beszámolót készítő gazdálkodó egység ugyanazon csoport tagja (tehát minden egyes anyavállalat, leányvállalat és társléányvállalat kapcsolt viszonyban áll egymással).
- Az egyik gazdálkodó egység a másik gazdálkodó egység társult vállalkozása vagy közös vállalkozása (vagy olyan csoport tagjának társult vállalkozása vagy közös vállalkozása, amelynek a másik gazdálkodó egység is tagja).
- Mindkét gazdálkodó egység ugyanazon harmadik fél közös vállalkozása.
- Az egyik gazdálkodó egység egy harmadik gazdálkodó egység közös vállalkozása, a másik gazdálkodó egység pedig a harmadik gazdálkodó egység társult vállalkozása.
- A gazdálkodó egység munkaviszony megszűnése utáni juttatási programot biztosít a beszámolót készítő gazdálkodó egység munkavállalói vagy a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel kapcsolt viszonyban álló gazdálkodó egység munkavállalói részére. Ha a beszámolót készítő gazdálkodó egység maga biztosítja az ilyen programot, akkor a szponzoráló munkáltatók szintén kapcsolt viszonyban állnak a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel.
- A gazdálkodó egység egy a Társasággal kapcsolt viszonyban álló magánszemély ellenőrzése vagy közös ellenőrzése alatt áll vagy ilyen személy a gazdálkodó egységben kulcspozíciót tölt be.
- A gazdálkodó egység vagy annak a csoportnak bármely tagja, amelyiknek a gazdálkodó egység részét képezi, kulcspozícióban lévő vezetői szolgáltatásokat nyújt a beszámolót készítő gazdálkodó egységnek vagy a beszámolót készítő gazdálkodó egység anyavállalatának.

A Csoport a kapcsolt felekkel folytatott ügyleteket a független felekkel kötött ügyletekkel azonos feltételekkel kötötte, amennyiben ezek a feltételek megalapozottak.

**Követelések kapcsolt vállalkozással szemben**

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	4 161	4 161
Professione Casa előleg	330 051	314 334
Osztalékkövetelés Hunor utca 24. Kft.	8 500	7 000
<b>Közös vállalkozások</b>	<b>342 712</b>	<b>325 496</b>
Munkavállalói kölcsön	47	3 765
<b>Más kapcsolt felek</b>	<b>47</b>	<b>3 765</b>
<b>Összesen</b>	<u><b>342 759</b></u>	<u><b>329 261</b></u>

A kapcsolt követelések összértéke 342 789 eFt-ra emelkedett a tárgyidőszak alatt (2023: 329 261 eFt) a Professione Casa-val kötött együttműködés kapcsán fizetett upfront díj FX ártértékelése miatt, amelyet a Csoport 2024. január 1-től kezdődően több évre számol el költségként.

A Csoport kapcsot felekkel szembeni kötelezettségeit a 28. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 49. pont mutatja be.

#### 14. Egyéb követelések

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
Adott előlegek	842 917	897 568
Egyéb követelések (adó)	301 996	573 605
Munkavállalói és vezetői részvényprogram	122 866	3 152
Rövid lejáratú kölcsönök	116 633	68 039
Óvadék, letét	92 050	92 050
Egyéb követelés	55 333	22 508
Üzletrész vásárlással kapcsolatos követelések	13 947	13 510
Kaució	4 713	7 539
Peres ügyek illetékkövetelése	1 782	5 143
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	1 742	1 742
Engedményezett követelések	1 682	1 282
<b>Összesen</b>	<b><u>1 555 661</u></b>	<b><u>1 686 138</u></b>

Az adott előleg sor összegét a hiteltanácsadóknak egyes promóciók keretében adott jutalékelőlegek, valamint gépjárműlízing kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékok teszik ki. 2024. félév végén 673 039 eFt az olasz Hgroup-hoz köthető.

Egyéb követelések (adó) soron az olaszországi banki partnerek által jutalékból levont és megfizetett adót tartja nyilván a Csoport.

Óvadék, letét soron tartja nyilván a Csoport a Forest Hill projekt fedezetkezelője által visszatartott jóteljesítési és jótállási garanciák összegét.

A Csoportnak összesen 585 121 eFt követelése állt fenn 2022-ben a Hgroup Spa. eladóival szemben vételárkorrekció kapcsán (a felvásárlásról lásd 2.5.2.1. fejezetet). A felek közötti megállapodás értelmében a követelést a halasztott vételárakba számította be (halasztott vételár kapcsán lásd még 26. fejezetet). Ez a követelés a 2023-as évre 13 510 eFt-ra csökkent.

#### 15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	3 218 012	8 279 451
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	500	500
Pénztárak	12 825	13 198
<b>Összesen</b>	<b><u>3 231 337</u></b>	<b><u>8 293 149</u></b>

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 500 eFt (2023: 500 eFt) felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
<b>Összesen:</b>	<b>500 eFt</b>	

A Csoport a magyarországi és olaszországi 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 általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére. A cash pool hitelkeret Magyarországon 100 millió Ft, Olaszországban 1,56 millió EUR. A beszámolási időszak végén felhasználásra került összeget a 22. pont mutatja be. A bankszámlaegyenlegek pénzügyintézetek szerinti megbontását a 47. ponton belül a Hitelezési kockázat c. rész mutatja be

#### 16. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
Speratív jutalék	767 143	697 401
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	59 255	43 259
Költségek aktív időbeli elhatárolása	354 761	114 618
<b>Összesen</b>	<b><u>1 181 159</u></b>	<b><u>855 278</u></b>

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Bár pénzügyi partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek, általánosságban elmondható, hogy e 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 úgynevezett fennmaradási rátája is. A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenének növekedése okozta. A speratív jutalékokat szerződéses eszközöknek tekinti a Csoport (a szerződéses egyenlegek kapcsán lásd. 32. fejezetet).

A bevételek aktív időbeli elhatárolása sor az időszak végén még ki nem számlázott jutalékbevételek összegét mutatja.

A költségek és ráfordítások aktív időbeli elhatárolása mérleg fordulónap előtt számlázott, de a 2024 első félévét követő időszakot terhelő költségeket, ráfordításokat tartalmazza.



### 17. Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

A Csoport igazgatósága a profiltisztítás jegyében a befektetési célú ingatlaportfólió fokozatos leépítése mellett döntött. Az értékesítés alatt álló ingatlanokat, három budapesti lakást átsorolt értékesítésre tartott eszközzé.

Az értékesítésre tartott eszközök értékesítése várhatóan a beszámolási időponttól számított egy éven belül befejeződik. Az alábbiakban foglaljuk össze az Értékesítésre tartott eszközöket és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségeket:

	<b>Befektetési célú ingatlanok 2024.06.30</b>	<b>Befektetési célú ingatlanok 2023.12.31</b>
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	527 400	527 400
Bekerülési érték kivezetése (források)	0	0
<b>Nettó eszköz összesen</b>	<b>527 400</b>	<b>527 400</b>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u></b>		
Befektetési célú ingatlanok	527 400	527 400
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök</b>	<b>527 400</b>	<b>527 400</b>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u></b>		
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Eredménykimutatás</u></b>		
Megszűnő tevékenység eredménye	0	0

### 18. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

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

A Társaság által kibocsátott részvények darabszámát és névértékét az alábbi táblázat mutatja be:

Részvényosztály	2024.06.30		2023.12.31	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
"A" Törzsrészevény, 5 Ft névérték	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	1 000	50	1 000	50

Összesen	34 388 870	171 989	34 388 870	171 989
	2024.06.30		2023.12.31	
"A" Törzsrészcvény, 5 Ft névérték	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
<b>Január 1.</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
<b>December 31.</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>
	2024.06.30		2023.12.31	
"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
<b>Január 1.</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
<b>December 31.</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>

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 (csökkentve i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásával (melynek alapja: IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása); ii) tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözetével; iii) az adózott eredményből a külső tulajdonosokra jutó részzel) 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.

A Társaság Közgyűlése 2024. április 29-én határozott 4 453 900 eFt osztalék kifizetéséről. A fentieknek megfelelően a 2023. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (161 556 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg a 4 292 344 eFt a törzsrészvényesek számára került kifizetésre (részvényenként 124,82 Ft). Az elhatározott osztalék 2024. június 19-én került kifizetésre a törzsrészvényesek részére. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a ténylegesen kifizetett osztalék részvényenként 125,21 Ft volt.

**Osztalék levezetése**

**2024.06.30    2023.12.31**

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2024. JÚNIUS 30.**  
**KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

Osztalék "A" sorozatú törzsrésztvényre közgyűlési határozat alapján	(4 292 344)	(3 690 000)
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	(161 556)	(146 900)
<b>Elhatározott osztalék összesen</b>	<b>(4 453 900)</b>	<b>(3 836 900)</b>
Levont SZJA	(57 191)	(36 136)
<b>Elhatározott osztalék SZJA után</b>	<b>(4 396 709)</b>	<b>(3 800 764)</b>
1. negyedév	0	0
2. negyedév	(4 511 091)	(3 690 000)
3. negyedév	0	(36 136)
<b>Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrésztvényekre</b>	<b>(4 511 091)</b>	<b>(3 726 136)</b>
1. negyedév	(36 725)	(18 825)
2. negyedév	(40 389)	(36 725)
3. negyedév	0	(36 725)
4. negyedév	0	(36 725)
<b>Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre</b>	<b>(77 114)</b>	<b>(129 000)</b>
<b>Ténylegesen fizetett osztalék összesen</b>	<b>(4 588 205)</b>	<b>(3 855 136)</b>

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

---

## 19. 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.

A 2022. évben indult vezetői opciós program 11 fő részvételével összesen 250 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 520 Ft/db-os lehívási áron.

A 2023. évben indult vezetői opciós program 11 fő részvételével összesen 250 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 508 Ft/db-os lehívási áron.

### **2023/2033 Program**

A 2023. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság 2023/2033 Program c. részvényjuttatási programját, melynek keretében Gay Dymshiz a Csoport társ-alapítója és az igazgatóság elnöke 1 719 394 darab részvény szerezhet meg tőkeemelés keretében 400 Ft-os részvényenkénti vételáron eredményességi feltételek teljesülése esetén. A lehívási ár a magyarországi infláció 6%-ot meghaladó mértékével emelésre kerül.

Az eredményességi feltételek eredménycél eléréséhez és köztes eredmények teljesítéséhez kötöttek, amelyek kiindulási pontja a Csoport 2023. évi korrigált EBITDA-ja EUR devizanemben. Az eredménycélok számításának módját a Társaság Munkavállalói Résztulajdonosi Programja Javadalmazási Politikájának 13. sz. melléklete tartalmazza. Az eszerint számított 2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény 5 776 ezer euró, amelyet az alábbi táblázat vezet le:

	<b>2023</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 965 309</b>
<i>Növelve</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	780 216
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	414 108
<b>EBITDA</b>	<b>3 159 633</b>
<i>Csökkentve</i>	
A DH cégcsoport tulajdonában lévő Érd, belterület 19286/4/A/1 hrsz; Budapest, belterület, 3920/7/A/187; Budapest, belterület 7235 hrsz. és Budapest, belterület 7237/1/A/1 hrsz. alatti ingatlanok értékesítéséből és átértékeléséből származó eredménye	69 107
A MyCity Residential Development Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: 01-09-984485) és leányvállalatainak IFRS szerinti konszolidált EBITDA-szintű nyereség	818 719
A DH cégcsoport egyes leányvállalataiban lévő, az adott leányvállalat eredményéből nem ellenőrző részesedésekre jutó tulajdonrész-arányos EBITDA-szintű nyereséggel	65 717
<b>2023. évi Korrigált EBITDA (HUF) eredmény</b>	<b>2 206 089</b>
<i>Éves átlagos EUR/HUF (MNB)</i>	<i>381,95</i>
<b>2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény</b>	<b>5 776</b>

A program eredményességi feltételei akkor tekintettek teljesültnek, amennyiben:

- a Csoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye a 2032. üzleti év végéig bármely két egymást követő üzleti év alatt eléri összesen a 34.000.000,- EUR összeget, oly módon, hogy az eredmény ebből egyik évben sem lehet alacsonyabb 13.000.000,- EUR összegnél, és
- a Csoport teljesíti a köztes eredménycélokat.

A 2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény összegét figyelembe véve a köztes eredménycélok az alábbiak:

- a 2024-2026. üzleti év során a DH cégcsoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye kumuláltan eléri a 22 329 ezer eurót, és
- a 2027-2029. üzleti év során a DH cégcsoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye kumuláltan eléri a 31 530 ezer eurót.

#### **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.

#### **Munkavállalók 2023 program**

A 2022. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2023 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2022. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2022. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2024-ben.

#### **Munkavállalók 2024 program**

A 2023. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2024 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2023. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi

munkavállalója 2023. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2025-ben.

A 2023. április 27-én a Közgyűlés döntött összesen legfeljebb 1.500.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzéséről, legalább 50,- Ft, de legfeljebb 1 500,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett a Közgyűléstől számított 18 hónapon belül, amelyet a 2024. április 29-én tartott Közgyűlés további 18 hónappal meghosszabbított.

Saját részvények száma (db)	2024.06.30	2023.12.31
<b>Időszak elején</b>	<b>332 785</b>	<b>744 287</b>
Részvényvásárlás	43 441	146 027
Vezetői opciós MRP keretében átadott	(230 220)	(522 515)
Munkavállalói MRP keretében átadott	(21 996)	(35 014)
<b>Időszak végén</b>	<b>124 010</b>	<b>332 785</b>

## 20. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék félév végi egyenlege 583 862 eFt (2023.12.31.: 244 817 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg. A csoport az értékelési tartalék soron jeleníti meg a külföldi leányvállalatok mérleg és eredménykimutatás átváltásából eredő átváltási különbözetet. Meghatározott feltételek teljesülése esetén az eredménybe utólagosan kerül átsorolásra.

## 21. Nem ellenőrző részesedések

Ezen a mérlegsoron a kisebbségi tulajdonosokra jutó saját tőke összegét jelenítjük meg. Az egyenleg magában foglalja ezen cégek működése kapcsán a kisebbségi tulajdonosokra jutó átváltási különbözet összegét is. A HGroupnál szereplő nem ellenőrző részesedést a Csoport a 2.4.2.1 pontban bemutatott módszerrel jeleníti meg a beszámolóban.

### Nem ellenőrző részesedések tulajdoni hányada

Név	Székhely és működési ország	2024.06.30	2023.12.31
Hgroup S.p.A.	Olaszország	6,02%	6,02%
Credipass S.r.l.	Olaszország	6,23%	6,23%
Medioinsurance S.r.l.	Olaszország	6,02%	6,02%
Realizza S.r.l.	Olaszország	15,42%	15,42%
Relabora S.r.l.	Olaszország	6,02%	6,02%
Duna House Franchise s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Duna House Hypoteky s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Center Reality s.r.o.	Csehország	20,80%	20,80%
Primse.com Sp. z o.o.	Lengyelország	10,00%	10,00%

## 22. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

### Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	Kamat	Lejárat	2024.06.30	2023.12.31
Cash pool hitel, Olaszország			5 052	90 397
<b>Összesen</b>			<b>5 052</b>	<b>90 397</b>

### Hosszú lejáratú hitelek

	Kamat	Lejárat	2024.06.30	2023.12.31	2024.06.30	2023.12.31
			<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>eFt</i>	<i>eFt</i>
BPER jelzálog, 2 100 000 EUR	Euribor 3m + 2,9%	2031.11.08	1 382 593	1 465 718	546 331	561 047
Volksbank jelzálog, 440 000 EUR	Euribor 6m + 1,6%	2032.06.11	310 077	325 235	122 527	124 493
October, 2 000 000 EUR	5,20%	2024.05.05	0	308 108	0	117 938
Credit Agricole (Creval), 1 500 000 EUR	Euribor 3m + 2,75%	2024.10.05	106 488	264 522	42 079	101 254
<b>Összesen</b>			<b>1 799 158</b>	<b>2 363 582</b>	<b>710 937</b>	<b>904 732</b>

#### ***BPER és Volksbank jelzáloghitelek***

A Hgroup csoport összesen két irodát tulajdonol az olaszországi Bergamoban és Castelfranco Venetoban (lásd 3. pontot). Az ingatlanok megvásárlásához két fix kamatozású jelzáloghitelt vett fel 2018-ban, az ingatlanok jelzáloggal terheltek. A hiteleket havi egyenlő részletben törleszti a társaság.

#### ***Ötober, Creval és Banca Privata Leasing hitelek***

E hiteleket múltbeli felvásárlások finanszírozására vette fel a Hgroup Spa. Jelzáloggal nem biztosítottak. A Banca Privata Leasing 560 000 EUR hitel 2023-ban teljes egészében visszafizetésre került.



### 23. Tartozások kötvénykibocsátásból

A kötvények bekerüléskor tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre, a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken szerepelnek az IFRS 9 standardnak megfelelően. A kötvényekért kapott érték és a visszafizetésekor esedékes érték közötti különbség a kötvény lejáratáig az effektív kamatláb módszerével kerül elszámolásra a kamatköltségek között.

2020-ban a Csoport külső finanszírozási struktúrájának felülvizsgálatát kezdeményezte annak érdekében, hogy diverzifikálja és javítsa a Csoport hitelfortfóliójának lejárat szerkezetét. Ennek megfelelően a Csoport a Magyar Nemzeti Bank (MNB) Növekedési Kötvényprogramjának (NKP) keretei között történő kötvénykibocsátást hajtott végre és versenyképes árazású finanszírozási forráshoz jutott.

Az MNB 2019. július 1-jén indította el a Növekedési Kötvényprogramot, melynek célja a monetáris politikai transzmisszió hatékonyságának növelése a hazai vállalkozások kötvény-piac likviditásának bővítésén keresztül. A Csoport a kötvény-kibocsátásból származó forrást meglévő hitelei kiváltására, akvizíciókra és egyéb beruházásokra használja fel.

Az alábbi táblázat mutatja a főbb paramétereket és a fennálló kötvénytartozásokat:

#### Tartozások kötvény kibocsátásból

	Kupon	Lejárat	2024.06.30	2023.12.31
Duna House NKP Kötvény 2030/I., HUF	3,00%	2030.09.02	6 650 328	6 839 675
Duna House NKP Kötvény 2032/I., HUF	4,50%	2032.01.12	6 333 514	6 194 248
<b>Összesen</b>			<b>12 983 842</b>	<b>13 033 923</b>

#### Duna House NKP Kötvény 2030/I.

A Társaság 2020. augusztus 31-én zártkörű aukciót követően 2020. szeptember 2. napján „Duna House NKP Kötvény 2030/I” elnevezéssel összesen 6 600 000 eFt össznévértékben kötvényt bocsátott ki, a kötvények ellenértékét a kibocsátás napján a Csoport rendelkezésére bocsátották a kötvény jegyző résztvevők. Ezt követően 2021. március 1-én a „Duna House NKP Kötvény 2030/I.” Kötvények regisztrációra kerültek a Budapesti Értéktőzsdé XBond multilaterális kereskedési rendszerében.

A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 104,6955%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 3,0%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2,3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6 909 902 eFt. A Társaság a kibocsátott kötvényekre 22 240 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak), ebből 20 534 eFt-ot 2020. évben, 1 706 eFt-ot pedig 2021-ben. Aktiválási ráta: 100%.

A kötvény 2020-as bekerülésekor hitelfelvételi költségekkel csökkentett valós értéken (6 889 368 eFt) kerültek megjelenítésre, a kötvény átlaghozama 2,39%.

A kibocsátásból a Társaság refinanszírozta a nem projektfinanszírozás célú hiteleit, a fennmaradó összeget további akvizíciókra fordította. A Társaság 2020. szeptember 15-én előtörlesztette leányvállalata, az Alex T. Great Sp. z. o.o bankhitelét, valamint 2020. október 2-án törlesztette a Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőke- és kamattartozását.

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>

#### Duna House NKP Kötvény 2032/I.

A Társaság 2022. január 10-én zártkörű aukciót követően 2022. január 12. napján „Duna House NKP Kötvény 2032/I” elnevezéssel összesen 6 000 000 eFt össznévértékben kötvényt bocsátott ki, a kötvények ellenértékét a kibocsátás napján a Csoport rendelkezésére bocsátották a kötvényt jegyző résztvevők. Ezt követően 2022. március 18-án a „Duna House NKP Kötvény 2032/I.” Kötvények regisztrációra kerültek a Budapesti Értéktőzsde XBond multilaterális kereskedési rendszerében.

A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 98,649%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 4,5%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 4,7076% volt, a kibocsátás teljes bevétele 5 918 940 eFt. A Társaság a kibocsátott kötvényekre 4 940 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak) a 2022. évben. Aktiválási ráta: 100%.

A kötvény 2022-es bekerülésekor hitelfelvételi költségekkel csökkentett valós értéken (5 914 000 eFt) kerültek megjelenítésre, a kötvény átlaghozama 4,72%.

A Cégcsoport a kötvénybevételekből finanszírozta a HGroup Spa. felvásárlását és további akvizíciókat tervez.

Duna House NKP Kötvény 2032/I. kamat és tőkefizetése a következő:

	<b>Kamatfizetés</b>	<b>Tőketörlesztés</b>	<b>Összes Cash Flow</b>
2023	-270 000	0	-270 000
2024	-270 000	0	-270 000
2025	-270 000	0	-270 000
2026	-270 000	0	-270 000
2027	-270 000	0	-270 000
2028	-270 000	-1 200 000	-1 470 000
2029	-216 000	-1 200 000	-1 416 000
2030	-162 000	-1 200 000	-1 362 000
2031	-108 000	-1 200 000	-1 308 000
2032	-54 000	-1 200 000	-1 254 000
<b>Összesen</b>	<b>-2 160 000</b>	<b>-6 000 000</b>	<b>-8 160 000</b>

## 24. Céltartalékok

	Biztosíték típusú garanciák	Peres ügyek várható kifizetései	Összesen
<b>2022. december 31-én</b>	<b>17 000</b>	<b>63 035</b>	<b>80 035</b>
Év során felmerülő	14 500	0	14 500
Árfolyam	0	(2 751)	(2 751)
<b>2023. december 31-én</b>	<b>31 500</b>	<b>60 284</b>	<b>91 784</b>
Felhasznált	(2 562)	0	(2 562)
Árfolyam	0	1 948	1 948
<b>2024. június 30-án</b>	<b>28 938</b>	<b>62 232</b>	<b>91 170</b>

### Biztosíték típusú garanciák

Céltartalékot képzünk az év során értékesített ingatlanokkal kapcsolatos várható garanciális igényekre, a múltbeli garanciális igények, javítások mértékének tapasztalatai alapján. Ezek a költségek várhatóan az műszaki átadást követő három pénzügyi évben fognak felmerülni. Az időérték hatása minimális, így a Csoport nem alkalmaz diszkontálást. A jótállási céltartalék a jelenlegi értékesítettségi szintek és az összes értékesített ingatlanra vonatkozó jótállási időszak alapján került megállapításra.

### Peres ügyek várható kifizetései

A Hgroup folyamatban lévő peres ügyei kapcsán a Csoport összesen 128 812 eFt céltartalékot képzett a felvásárlás pillanatában, amiből 65 777 eFt-ot felhasznált, így a 2023 év végi egyenleg 60.284 e Ft, mely 2024 első félévében csak az átváltási különbözet értékével változott.

## 25. Halasztott adó kötelezettségek

Halasztott adó kötelezettség	2024.06.30	2023.12.31
Üzleti kombinációból származó-Hgroup	1 318 427	1 328 520
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	50 440	55 158
Speratív jutalék elszámolása miatt	69 043	62 766
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	4 775	0
Céltartalék	0	1 708
Vevőkövetelések értékvesztése	1 708	2 742
<b>Összesen</b>	<b>1 444 393</b>	<b>1 450 894</b>

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek.

A 2024. első félévben a Hgroup üzleti kombináció felvásárlása kapcsán 1 318 427 eFt-ot tett ki a halasztott kötelezettséget összege az azonosított eszközökkel kapcsolatban (2023.12.31: 1 328 520 eFt).

A 2024.06.30-án 69 043 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség (2023.12.31: 62 766 eFt).

## 26. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2024.06.30	2023.12.31
Halasztott vételár	1 109 393	1 306 318
Kisebbségi részesedésre vonatkozó opciós kötelezettségek	3 190 066	3 190 067
Végkielégítési alap	320 120	362 411
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	0	1 369
<b>Összesen</b>	<b>4 619 579</b>	<b>4 860 165</b>

1 109 393 eFt-ot tett ki 2024. június 30-án a 70%-os tulajdonrész megvásárlásához kapcsolódó halasztott vételár jelenértéke (2023.12.31: 1 306 318 eFt), 3 190 066 eFt-ot pedig a kisebbségi tulajdonosok részesedésére vonatkozó put/call opciók várható ellenértékének jelenértéke, valamint 320 120 eFt-ot tett ki az Olaszországban kötelező végkielégítési alap (2023.12.31: 362 411 eFt). A halasztott vételár és opciós kötelezettség értékével kapcsolatos kalkulációt a 2.5.2.1. fejezet tartalmazza.

## 27. Szállítói kötelezettségek

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
Szállítók	3 048 581	3 578 720
<b>Összesen</b>	<b>3 048 581</b>	<b>3 578 720</b>

A szállítói kötelezettségállomány összesen 530 139 eFt-tal csökkentek a szokásos évközi üzletmenetből adódóan.

## 28. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
<b>Anyavállalat</b>		<b>0</b>
Dolgozói osztalék előírás	121 166	36 725
<b>A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői</b>	<b>121 166</b>	<b>36 725</b>
Részvénytulajdonosi osztalék előírás	864	569
Bitkover Kft.	2 390	2 133
Hunor osztalékkelőleg	0	0
Tagi kölcsön	12 356	19 231
Megszűnő tevékenységekkel szemben	0	0
<b>Más kapcsolt felek</b>	<b>15 610</b>	<b>21 933</b>
<b>Összesen</b>	<b>136 776</b>	<b>58 658</b>

A dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás 121 166 eFt (2023.12.31: 36.725 eFt). A jóváhagyott osztalékokat a 18. fejezet mutatja be.

Az olasz Hgroup összesen 12 356 eFt tulajdonosi kölcsöntartozással rendelkezik nem ellenőrző részesedések tulajdonosai felé (2023.12.31: 19 231 eFt).

A Társaság csehországi leányvállalata összesen 2 390 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrészének tulajdonosa (2023.12.31: 2 133 eFt).

A kapcsolt felekkel bonyolított tranzakciók szokásos piaci feltételek mellett történtek.

A Csoport kapcsot felekkel szembeni követeléseit a 13. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 49. pont mutatja be.

## 29. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
Adókötelezettség	650 020	410 703
Biztosítási kötelezettség	202 772	172 540
Lakástulajdonosok elszámolási számla	179 727	151 584
Jövedelemtartozás	137 421	107 327
Bérlők elszámolási számlája	136 138	125 873
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	33 173	47 243
Peres ügyekkel kapcsolatos kötelezettségek	16 056	14 893
Részesedésekkel kapcsolatos kötelezettségek	3 943	4 056
Egyéb	3 910	-13 050
Kapott kauciók	686	0
<b>Összesen</b>	<b><u>1 363 846</u></b>	<b><u>1 021 169</u></b>

A Csoportnak 650 020 eFt le nem járt adótartozása volt (2023.12.31: 410 703 eFt).

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 vevőktől kapott összesen 33 173 eFt (2023.12.31: 47 243 eFt) összegű előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok meghatározóan a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétekből és előlegekből állnak, amelyeket a Csoport szerződéses kötelezettségnek tekint (lásd 32. pont).

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 Cégcsoport nem rendelkezett függő kötelezettségekkel 2024. június 30. és 2023. december 31-én, kivéve a Hgroup Spa. felvásárlásához kapcsolódó kötelezettségeket amelyeket a 2.5.2.1. és 26. fejezetek mutatnak be.

### 30. Passzív időbeli elhatárolások

	2024.06.30	2023.12.31
Költségek passzív időbeli elhatárolása	650 256	618 303
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	186 839	151 448
<b>Összesen</b>	<b>837 095</b>	<b>769 751</b>

A Csoport 2023. évben összesen 204 506 eFt költségelhatárolást képzett több éves motivációs csomagokkal kapcsolatban amelyek olaszországi értékesítési hálózatnak kerültek kiírásra 2022. és 2023. során. Egyéb költség elhatárolások értékesítők által ki nem számlázott közvetítői jutalékköltségekhez, könyvvizsgálói díjakhoz kapcsolódnak.

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.

### 31. Értékesítés nettó árbevétele

	2024.06.30	2023.06.30
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	15 870 901	10 788 138
Franchise díjak	831 698	710 281
Ingatlanközvetítés árbevétele	799 832	870 787
Ingatlan értékesítés bevétele	662 423	3 791 980
Ingatlankezelés bevétele	129 295	110 147
Oktatások, képzések bevétele	67 408	29 769
Biztosításközvetítés bevétele	41 538	22 203
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	35 288	53 363
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	31 218	95 780
Értékbecslés árbevétele	12 958	7 592
Marketing bevétel bankoktól	8 853	58 000
Bérleti díj bevétele	0	13 436
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	0	4 837
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	0	8 401
Értékesítés támogatás bevétele	0	1 690
Üzemeltetési díj árbevétele	0	90
<b>Összesen</b>	<b>18 491 412</b>	<b>16 566 494</b>

A Duna House Csoport konszolidált árbevétele 12%-kal, abszolútértékben 1 926 608 eFt-al emelkedett 2024 első félévében 2023 első félévhez képest. A hitel-, és lakástakarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel a konszolidált árbevétel 86%-át tette ki (2023: 73%), növekedése 47% volt. A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében 662 423 eFt-ot tettek ki az ingatlan értékesítésből származó bevételek (2023: 3 791 980eFt). Az ingatlanközvetítéshez

kapcsolódó bevételek, úgy mint Ingatlanközvetítés árbevétele és franchise díjak rendre 4-4%-kal emelkedtek 2023. első félévhez képest.

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

Olasz, lengyel és magyarországi banki termékek (különösképpen a lakossági jelzáloghitelek) közvetítési díjait foglalja magában. A Cégcsoport a pénzügyintézetektől szed közvetítési díjakat, amelyre a hitelfolyósítás pillanatában válik jogosulttá. A díjazás jellemzően a közvetített hitel volumenének egy meghatározott százaléka, ugyanakkor egyes termékek esetén fix összeg.

**Ingatlanközvetítés bevétele:** A Duna House Group jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House, Metrohouse és Realizza 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 Cégcsoport ingatlanközvetítési bevételeire az adásvétel vagy a bérleti szerződés megkötésének pillanatában válik jogosulttá. A díj mértéke a tranzakció egy bizonyos százaléka.

#### **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, összege az elszámolással érintett hónap jutalékforgalmának egy meghatározott százaléka, de legalább a minimumdíjnak megfelelő összeg. 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, összege az elszámolással érintett hónap jutalékforgalmának egy meghatározott százaléka, de legalább a minimumdíjnak megfelelő összeg.. A marketing bevételek biztosítják a marketing stratégia megvalósítását, a piackutatásokat és hozzá kapcsolódó rendszeres elemzéseket, továbbá a csoportszintű megjelenéseket, hirdetéseket, kampányokat.

*Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele:* Új vagy meglévő terület értékesítése, vagy lejárt terület hosszabbítása esetén fizetendő egyszeri díj, amelyre a Cégcsoport szerződéskötéskor válik jogosulttá és amely a szerződéses időszak alatt kerül elismerésre bevételként. A díj mértéke lokáció és szerződéses időtáv alapján változó fix díj.

**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.

**Ingtatlanértékesítés árbevétele:** Az ingatlanfejlesztési projektek ingatlanjainak értékesítéséből származó bevételt mutatjuk ki ezen a soron. A lakások nettó vételára birtokbaadáskor kerül árbevételként elismerésre.

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

### 32. Szerződéses egyenlegek

	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.12.31</b>
Vevőkövetelések	3 195 011	3 311 757
Szerződéses eszközök	767 143	697 401
Szerződéses kötelezettségek	166 857	176 672

A Csoport magyarországi hitelközvetítő tevékenységének speratív jutalékait tekinti szerződéses eszközöknek. E jutalékokat a Csoport lemorzsolódási tartalék képzése mellett a hitel folyósításának pillanatában elismeri árbevételként. A speratív jutalékállomány összege a Csoport által Magyarországon közvetített jelzáloghitelek élő állománya alapján változik.

A szerződéses kötelezettségek a Csoport ingatlanközvetítő franchise üzletága által kiszámlázott és elhatárolt belépési díjak és az ingatlanfejlesztési tevékenység által kiszámlázott előlegek és foglalók összegét takarják.

Év közben az alábbi árbevétel került elismerésre:

	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.06.30</b>
Év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegek árbevételben való elismerése	82 059	4 154 377

Az év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegekből meghatározóan belépési díjak kerültek bevételként elszámolásra 2024. évben, míg 2023-ban az ingatlanfejlesztési tevékenység keretében átadott lakások foglalói, előlegei voltak jellemzőek.

**33. Egyéb működési bevételek**

	2024.06.30	2023.06.30
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	65 077	30 715
Követelések értékvesztésének visszairása	39 755	6 332
Egyéb	35 320	-12 242
Képzés bevételei	31 095	
Továbbszámlázások bevételei	15 249	
Kapott előlegek bevételei	11 771	0
Elévült kötelezettségek	2 769	16 297
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	1 681	79 614
<b>Összesen</b>	<b>202 717</b>	<b>120 716</b>

**34. Saját termelésű készletek állományváltozása**

	2024.06.30	2023.06.30
Pusztakúti 12. Kft.	(381 975)	(2 832 258)
<b>Összesen</b>	<b>(381 975)</b>	<b>(2 832 258)</b>

Tárgyévi készletváltozás levezetése	2024.06.30	2023.06.30
Saját termelésű készletváltozás mérlegből	(407 741)	(3 129 737)
Saját termelésű készletváltozás eredménykimutatásból	(381 975)	(2 832 258)
<b>Eltérés</b>	<b>25 766</b>	<b>297 479</b>
Ebből:		
Áruként figyelembevett készletmozgás	26 019	298 388
Pénzügyi műveletek ráfordításáról aktivált kamat	(253)	(909)
<b>Összes saját termelésű készlet módosítás</b>	<b>25 766</b>	<b>297 479</b>

A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatok egy részét.

A saját termelésű készletek állományváltozása pozitív értéket vesz fel, amennyiben a készletre aktiválás meghaladta a készletről való kivezetés mértékét.

### 35. Anyagköltségek

	2024.06.30	2023.06.30
Közműdíjak	39 716	52 757
Üzemanyag	7 700	6 577
Nyomtatvány, irodaszer	3 679	6 701
Karbantartási költségek	5 349	1 085
<b>Összesen</b>	<b>56 444</b>	<b>67 120</b>

**36. Eladott áruk és szolgáltatások**

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.06.30</u>
Ingyenértékesítés közvetlen költsége	60 689	312 275
Egyéb továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	56 284	63 227
Alvállalkozói teljesítmények	0	899
<b>Összesen</b>	<b><u>116 973</u></b>	<b><u>376 402</u></b>

A Csoport az ingatlanértékesítés közvetlen költsége soron mutatja be a lakóingatlan projektek értékesített lakásai kapcsán kivezetett telekértéket, míg az aktivált kivitelezési költségeket a 34. pontban bemutatott saját termelésű készletek állományváltozása alatt vezette ki.

### 37. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.06.30</u>
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	11 394 994	7 578 650
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	1 054 545	432 789
Szakmai szolgáltatási díjak	469 350	942 354
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	430 483	356 739
IT üzemeltetés költsége	283 504	308 728
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	254 070	317 980
Hirdetés-, reklám	87 404	135 886
Ügyvédi díjak	49 804	64 736
Bérleti díj, közös költség	36 606	30 307
Telefon-, kommunikációs költségek	32 228	23 802
Bankköltség, biztosítási díj	24 570	23 261
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	14 496	16 251
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	0	3 138
MyCity tervezési és építészeti költségek	0	9 651
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	0	6 112
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	0	6
Értékbecslés közvetlen költsége	0	3 019
<b>Összesen</b>	<b><u>14 132 054</u></b>	<b><u>10 253 409</u></b>

Az igénybevett szolgáltatások 81%-át a pénzügyi termékek közvetítésének közvetlen költségei adják (2023: 74%). A Cégcsoport a megkapott közvetítői jutalékból jutalékszabályzata szerinti részt megfizeti a hiteltanácsadóknak. E költségsor éves szinten 50%-kal bővült, ami némileg meghaladja a hitelközvetítési bevételek növekedési ütemét (lásd 31. pontot) az országoként eltérő jutalékstruktúrák következtében.

Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.) összege az olaszországi hitelközvetítők jutaléka után fizetendő hatósági díjak következtében emelkedett meg.

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.

### 38. Személyi jellegű ráfordítások

	2024.06.30	2023.06.30
Béreköltség	999 644	796 410
Járulékok	252 079	200 323
Vezetői részvényprogram	5 115	-2 017
Munkavállalók részvényprogram	5 596	8 738
Egyéb személyi jellegű juttatások	113 223	103 608
<b>Összesen</b>	<b>1 375 658</b>	<b>1 107 063</b>
Átlagos statisztikai létszám	199	225

A Csoport foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 225-ről 199 főre mérséklődött. Lengyelországban 27,7 fővel csökkent a statisztikai létszám a hitelközvetítő ügynökök jogi státuszánk változása miatt. A magyar munkavállalók száma átlagosan 12,7 fővel gyarapodott egy új értékesítési csatorna létrehozása végett. Olaszországban 9,0 fővel csökkent a létszám. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2024-ben.

A Csoport magas inflációs nyomás következtében bérfejlesztést hajtott végre Magyarországon és Lengyelországban 2023. során.

A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

### 39. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.06.30</u>
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	85 447	101 273
Behajthatatlan követelések leírása	16 785	3 898
Követelések értékvesztése	103 167	48 418
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	1 390	5 150
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	20 762	330
Adott támogatás	5 546	1 750
Bírságok	214	2 990
Kötbér, késedelmi kamat	759	1 525
Tagsági díjak	22 542	0
Egyéb	89 663	64 178
<b>Összesen</b>	<b><u>346 275</u></b>	<b><u>229 512</u></b>

A Csoport 103 167 eFt értékvesztést képzett követelésekkel szemben (2023: 48 418 eFt).

### 40. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.06.30</u>
Árfolyamnyereség	52 088	248 391
Kapott kamatok	238 884	665 477
Valós értéken tartott követelések/kötelezettségek átértékelése	0	276 974
<b>Összesen</b>	<b><u>290 972</u></b>	<b><u>1 190 842</u></b>

Az árfolyamnyereség soron meghatározóan a devizában nyilvántartott, jellemzően EUR eszközök és kötelezettségek időszak végi átértékelésének árfolyamnyeresége, a halasztott earn-out kötelezettségek várható értékének csökkenései kerülnek kimutatásra.

A Csoport 2024. első féléve során 238 884 eFt kamatbevételre tett szert (2023: 665 477 eFt).

#### 41. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.06.30</u>
Fizetett kamatok	70 818	85 275
Kötvény kamat	219 918	219 477
Lízing kamat	37 356	48 818
Árfolyamvesztés	60 395	185 059
<b>Összesen</b>	<b><u>388 487</u></b>	<b><u>538 629</u></b>

A Csoport a transzparencia érdekében külön soron jeleníti meg a lízinghez kapcsolódó kamatokat.

A Csoport kötvényeivel kapcsolatos részletes információkat a 23. fejezet, a hitelekkel, kölcsönökkel kapcsolatos információkat a 22. fejezet tartalmazza.

#### 42. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.06.30</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	492 691	294 990
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	58 463	81 814
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	4 892	3 896
Halasztott adó	-70 700	-38 027
<b>Összesen</b>	<b><u>485 346</u></b>	<b><u>342 673</u></b>

A társasági adó mértéke a magyarországi csoporttagokra vonatkoztatva – tekintet nélkül a társasági adóalap összegére – 9%, Lengyelországban 19%, míg Olaszországban 24%.



### 43. Egyéb átfogó jövedelem

A Társaságnál egyéb átfogó jövedelem keletkezik a külföldi leányvállalatok saját tőkéjének és goodwill értékének akvizíciókori és beszámoló időszaki árfolyamon számított értékei közti különbözetekből. E jövedelem kizárólag a leányvállalatok értékesítése esetén kerül átsorolásra az eredménybe.

	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.06.30</b>
A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	344 908	(673 829)
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>344 908</b>	<b>(673 829)</b>
Következő időszakokban eredménybe átsorolásra kerülő összegek		
<i>A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete</i>	<i>344 908</i>	<i>(673 829)</i>

### 44. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészesvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.06.30</b>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1 062 743	1 537 993
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-61 708	-90 913
<b>Törzsrészesvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)</b>	<b>1 001 035</b>	<b>1 447 080</b>
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	34 363	33 322
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	34 447	33 344
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b>29,1</b>	<b>43,4</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)</b>	<b>29,1</b>	<b>43,4</b>

Az egy részvényre jutó eredményt hígítja a Társaság MRP programjának keretében 2025. során részvényopcióval lehívható várhatóan összesen 313 ezer darab részvénye.

---

#### 45. 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 Sajtóiroda üzemeltetés szegmens a Duna House és Metrohouse márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodákat foglalja magában.
- 3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Credipass márkanev alatt Olaszországban, 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, holdingtevékenység hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. A Csoport finanszírozását (beleértve a pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi bevételeket) és a nyereségadót is a Csoportra vonatkozóan összevontan kezeli és nem osztja fel a működési szegmensekre. Ebből kifolyólag a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintig értelmezhető.

A működési szegmensek közötti transzferárak a harmadik felekkel folytatott tranzakciókhoz hasonlóan, a szokásos piaci feltételek alapján történnek.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2024. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2024. június 30.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Összesen
Immateriális javak	359 517	5 513 103	48	29 932	24	20 787	5 923 411
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanok	0	1 218	30 680	802	300 202	1 303 025	1 635 927
Gépek és berendezések	5 140	6 141	4 673	368	1 332	125 373	143 026
Vevőkövetelések	441 542	2 938 706	117 525	19 948	(319 699)	(3 011)	3 195 011
Készletek	10 879	0	551	0	3 131 322	2 121	3 144 872
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1 887 173	7 110 750	363 032	607 494	988 923	4 682 152	15 639 525
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2 704 250</b>	<b>15 569 917</b>	<b>516 510</b>	<b>658 545</b>	<b>4 102 103</b>	<b>6 130 447</b>	<b>29 681 773</b>
Szállítók	(155 067)	3 341 489	53 200	13 482	(191 772)	(12 751)	3 048 581
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	3 330 454	5 938 391	1 110 562	687 625	3 551 788	9 496 286	24 115 106
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>3 175 387</b>	<b>9 279 880</b>	<b>1 163 762</b>	<b>701 107</b>	<b>3 360 016</b>	<b>9 483 535</b>	<b>27 163 687</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 029 301	15 836 895	785 025	179 035	662 911	(1 756)	18 491 412
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	135 080	0	19 002	1 374	35 688	(191 144)	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 164 382</b>	<b>15 836 895</b>	<b>804 027</b>	<b>180 410</b>	<b>698 599</b>	<b>(192 900)</b>	<b>18 491 412</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>(87 609)</b>	<b>(11 902 017)</b>	<b>(490 303)</b>	<b>(27 734)</b>	<b>(405 845)</b>	<b>125 391</b>	<b>(12 788 118)</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 076 772</b>	<b>3 934 878</b>	<b>313 725</b>	<b>152 676</b>	<b>292 754</b>	<b>(67 509)</b>	<b>5 703 295</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(190 477)	(305 676)	(69 380)	(4 236)	(13 189)	(58 546)	(641 504)
Közvetett működési költségek	(897 745)	(2 053 369)	(278 271)	(154 583)	(80 444)	45 867	(3 418 544)
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>(11 450)</b>	<b>1 575 834</b>	<b>(33 926)</b>	<b>(6 143)</b>	<b>199 121</b>	<b>(80 189)</b>	<b>1 643 247</b>
Pénzügyi bevételek							290 972
Pénzügyi ráfordítások							(388 486)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből							2 357
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>							<b>1 548 089</b>

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2024. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2023. június 30.	Pénzügyi termékek		Saját iroda	Kapcsolódó	Ingatlan	Egyéb és	Összesen
	Franchise	közvetítése	üzemeltetés	szolgáltatás k értékesítése	befektetések	kiszűrések	
Immateriális javak	392 922	5 584 184	54	29 187	31	901	6 007 279
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanok	0	3 805	34 300	2 769	321 543	1 259 015	1 621 432
Gépek és berendezések	18 125	4 863	8 792	257	3 045	130 375	165 457
Vevőkövetelések	255 699	2 362 098	77 561	13 062	3 171	29 022	2 740 613
Készletek	10 756	0	534	15	2 914 212	2 121	2 927 638
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	2 465 104	5 700 173	459 817	567 229	1 503 068	9 154 775	19 850 165
<b>Eszközök összesen</b>	<b>3 142 606</b>	<b>13 655 122</b>	<b>581 058</b>	<b>612 519</b>	<b>4 745 070</b>	<b>10 576 208</b>	<b>33 312 585</b>
Szállítók	(134 990)	2 620 320	1 265	18 723	142 198	61 552	2 709 068
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	3 278 219	6 171 964	1 133 865	546 094	2 340 498	14 069 820	27 540 460
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>3 143 229</b>	<b>8 792 284</b>	<b>1 135 130</b>	<b>564 817</b>	<b>2 482 696</b>	<b>14 131 372</b>	<b>30 249 528</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 040 846	10 905 348	657 812	155 790	3 806 657	40	16 566 494
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	120 192	0	25 419	23 011	43 043	(211 666)	(0)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 161 039</b>	<b>10 905 348</b>	<b>683 231</b>	<b>178 802</b>	<b>3 849 700</b>	<b>(211 626)</b>	<b>16 566 494</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>(312 093)</b>	<b>(7 815 593)</b>	<b>(415 347)</b>	<b>(54 079)</b>	<b>(3 227 241)</b>	<b>113 117</b>	<b>(11 711 236)</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>848 945</b>	<b>3 089 755</b>	<b>267 884</b>	<b>124 722</b>	<b>622 459</b>	<b>(98 509)</b>	<b>4 855 258</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(156 999)	(284 518)	(48 421)	(2 591)	(12 192)	(56 044)	(560 766)
Közvetett működési költségek	(782 244)	(2 020 300)	(274 096)	(96 481)	84 150	55 159	(3 033 812)
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>(90 298)</b>	<b>784 937</b>	<b>(54 633)</b>	<b>25 650</b>	<b>694 417</b>	<b>(99 394)</b>	<b>1 260 680</b>
Pénzügyi bevételek							1 190 842
Pénzügyi ráfordítások							(538 629)
Részesedés közös vezetőségű vállalkozások eredményéből							3 212
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>							<b>1 916 105</b>

A Csoport az alábbiakban mutatja be árbevételének és működési eredményeinek országok szerinti megoszlását:

<i>Adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2024.01.01- 2024.06.30</b>	<b>2023.01.01- 2023.06.30</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>		
Magyarország	3 209 458	5 450 528
Olaszország	9 463 417	8 451 891
Lengyelország	5 683 377	2 572 420
Csehország	135 160	91 655
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>18 491 412</b>	<b>16 566 494</b>
<b>EBITDA</b>		
Magyarország	807 866	1 025 029
Olaszország	1 197 904	842 310
Lengyelország	281 074	(34 951)
Csehország	(2 094)	(10 942)
<b>EBITDA összesen</b>	<b>2 284 750</b>	<b>1 821 446</b>
<b>Működési eredmény</b>		
Magyarország	607 019	869 196
Olaszország	871 400	496 988
Lengyelország	173 664	(89 203)
Csehország	(8 835)	(16 301)
<b>Működési eredmény összesen</b>	<b>1 643 248</b>	<b>1 260 680</b>

#### 46. 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). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 18-20. és 22-23. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.5.2.1 és 26. pontok mutatják be.

A saját tőke és a jegyzett tőke arányát az alábbi táblázat mutatja be.

	2024.06.30	2023.06.30
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	2 518 086	3 063 056
<b>Saját tőke/Jegyzett tőke aránya</b>	<b>1464%</b>	<b>1781%</b>

A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (23. pont). A Csoport - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani ha a kötvények hitelminősítése:

- 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
- a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

A Scope Ratings GmbH 2024. júniusában elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a Duna House Holding Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

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 2024. során sem jelentős.

#### **47. Kockázatkezelés**

A Csoport pénzügyi eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport pénzügyi kötelezettségei 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 Csoportnál három független tagból álló Felügyelő Bizottság és Audit Bizottság működik.

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.

#### COVID-19 hatásának bemutatása

A COVID-19 pandémia kizárólag a 2020. év második negyedévében hatott negatívan a Cégcsoport piacaira és működésére. 2022-2024. évek során gyakorolt hatása elhanyagolható volt.

#### Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

Oroszország 2022. február 24-én megtámadta Ukrajnát. A Cégcsoport két olyan országban van jelen amely Ukrajnával határos: Magyarországon és Lengyelországon. A Cégcsoportnak nincs közvetlen vagy közvetett érdekeltsége Ukrajnában vagy Oroszországban, így a háború és az Oroszországot sújtó szankciók nincsenek közvetlen hatással a Cégcsoport működésére.

#### 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 kitétséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2024. június 30. és 2023. december 31-én:

Hitelezési kockázat	2024.06.30	2023.12.31
Vevőkövetelések	3 195 012	3 311 757
Egyéb követelések	1 555 661	1 686 138
Pénzügyi eszközök	83 438	113 052
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	3 231 337	8 292 649
Elkülönített pénzeszközök	500	500
<b>Összesen</b>	<b>8 065 948</b>	<b>13 404 096</b>
<b>Elkülönített pénzeszközök</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

Az elkülönített pénzeszközök között 500 eFt az oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékaul szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 15. jegyzetben mutattuk be.

A Cégcsoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei (ideértve az elkülönített pénzeszközöket is) az alábbi bankoknál vannak elhelyezve. A bankok minősítése legalább BBB-

**Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek bontás**

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
Raiffeisen Bank Zrt.	690 343	3 622 102
Magyar Bankholding Zrt.	0	891
Gránit Bank Zrt.	998 493	2 230 920
OTP Bank Nyrt.	783	1 097 213
Oberbank AG	0	3 179
PayPal Holdings, Inc	18	18
Bank Millennium SA	609 242	656 974
Société Générale	-62	2 857
Banca Unicredit	696 452	496 512
BPER BANCA	115 394	32 193
Banca Monte dei Paschi	284	51 535
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	19 315	18 617
UBI BANK	88 250	66 940
<b>Bankszámlaegyenlegek összesen</b>	<b><u>3 218 512</u></b>	<b><u>8 279 951</u></b>

**Deviza kockázat**

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Csoport egyes vállalatai a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajtanak végre. A Csoport politikája az, hogy amennyiben lehetséges a csoporttagok a funkcionális pénznemben denominált kötelezettségeket a funkcionális pénznemükben, saját tevékenységükből származó pénzeszközökkel rendezzék.

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakitettség az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euró-ban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
HUF	1 507 470	6 810 007
EUR	1 114 497	822 999
PLN	609 225	657 601
CZK	145	2 542
<b>Összesen</b>	<b><u>3 231 337</u></b>	<b><u>8 293 149</u></b>



## 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 Csoport forrásainak lejáratát az alábbi táblázat foglalja össze:

### 2024. június 30.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök	115 574	554 974	110 876	<b>781 424</b>
Kamatkozó kötvények	468 000	10 820 400	3 921 600	<b>15 210 000</b>
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	4 669 586	0		<b>4 669 586</b>
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	319 905			<b>319 905</b>
Lízing kötelezettségek	392 952	760 188	362 758	<b>1 515 898</b>
Szállítói kötelezettségek	3 048 581			<b>3 048 581</b>
<b>Összesen</b>	<b>9 014 598</b>	<b>12 135 562</b>	<b>4 395 234</b>	<b>25 545 394</b>

### 2023. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök	646 848	1 902 057	112 432	<b>2 661 338</b>
Kamatkozó kötvények	468 000	6 913 200	8 098 800	<b>15 480 000</b>
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	410 968	4 669 586		<b>5 080 554</b>
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	278 567			<b>278 567</b>
Lízing kötelezettségek	440 467	965 938	306 843	<b>1 713 248</b>
Szállítói kötelezettségek	3 578 720			<b>3 578 720</b>
<b>Összesen</b>	<b>5 823 571</b>	<b>14 450 781</b>	<b>8 518 075</b>	<b>28 792 427</b>

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a 22. és 23. pontok mutatják be.

### **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, 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.

### **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	2024.01.01 2024.06.30	2023.01.01 2023.06.30
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 380 024	1 302 977
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	168 065	613 128
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 548 089</b>	<b>1 916 106</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 380 024	1 302 977
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	169 746	619 260
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 549 770</b>	<b>1 922 237</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>1 681</b>	<b>6 131</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,108%</b>	<b>0,319%</b>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 380 024	1 302 977
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	176 469	643 785
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 556 493</b>	<b>1 946 762</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>8 403</b>	<b>30 656</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,540%</b>	<b>1,575%</b>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 380 024	1 302 977
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	184 872	674 441
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 564 896</b>	<b>1 977 419</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>16 807</b>	<b>61 313</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>1,074%</b>	<b>3,101%</b>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 380 024	1 302 977
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	166 385	606 997
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 546 409</b>	<b>1 909 975</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-1 681</b>	<b>-6 131</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,109%</b>	<b>-0,321%</b>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 380 024	1 302 977
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	159 662	582 472
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 539 686</b>	<b>1 885 449</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-8 403</b>	<b>-30 656</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,546%</b>	<b>-1,626%</b>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 380 024	1 302 977
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	151 259	551 816
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 531 283</b>	<b>1 854 793</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-16 807</b>	<b>-61 313</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-1,098%</b>	<b>-3,306%</b>

#### 48. Pénzügyi instrumentumok

2024. június 30.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	83 438	83 438
Vevőkövetelések	3 195 012	3 195 012
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3 231 337	3 231 337
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	710 937	710 937
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	12 983 842	10 599 403
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	5 052	5 052
Lízingkötelezettségek	1 515 898	1 515 898
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	4 299 459	4 299 459
<b>2023. december 31.</b>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	113 052	113 052
Vevőkövetelések	3 311 757	3 311 757
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8 292 649	8 292 649
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	904 732	904 732
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	13 033 923	10 880 967
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	90 397	90 397
Lízingkötelezettségek	1 713 248	1 713 248
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	4 496 385	4 496 385

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke a valós érték ésszerű megközelítését adja a Csoport által kibocsátott fix kamatozású kötvények kivételével. A 23. pontban bemutatott Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvények valós értéke a hosszú távú referenciakamatok változása következtében 10 599 403 eFt-ot tett ki (2023.12.31: 10 880 967 eFt). A Csoport a valós érték és a könyv szerinti érték különbsége miatti eredményt a választott számviteli politika miatt nem mutatja ki pénzügyi kimutatásaiban.

A Csoport a valós érték kiszámításához az alábbi paramétereket használta:

	Duration (év)	Zérókupon hozam	Felár	Elvárt hozam
NKP 2032/I. kibocsátás	6,74	4,66%	1,92%	6,58%
<b>2022. december 31.</b>				
NKP 2032/I.	5,46	10,18%	1,92%	12,10%
NKP 2030/I.	4,97	9,92%	1,92%	11,84%
<b>2023. december 31.</b>				
NKP 2032/I.	5,03	5,72%	1,92%	7,64%
NKP 2030/I.	4,25	5,79%	1,92%	7,70%
<b>2024. június 30.</b>				
NKP 2032/I.	4,76	6,75%	1,92%	8,66%
NKP 2030/I.	3,73	6,69%	1,92%	8,61%

A kötvények cash flow-ját a 23. pont ismerteti.

#### Pénzügyi műveletek bevételeinek bontása

	2024.06.30	2023.06.30
Cashpool kamat	29 496	36 363
Bankkamat bevétel	15 252	7 053
Lekötött betét kamata	194 136	622 061
<b>Kapott kamatok</b>	<b>238 884</b>	<b>665 477</b>
Árfolyamnyereség	52 088	248 391
<b>Árfolyamnyereség</b>	<b>52 088</b>	<b>248 391</b>
Hgroup vételár korrekció	0	276 974
<b>Valós értéken tartott kötelezettségek átértékelése</b>	<b>0</b>	<b>276 974</b>
<b>Összesen</b>	<b>290 972</b>	<b>1 190 842</b>

**Pénzügyi műveletek ráfordításainak bontása**

	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.06.30</b>
Cashpool kamat	31 637	40 031
Bankkamat ráfordítás	14 630	2 341
Bankhitel után fizetett kamat	24 551	42 903
<b>Fizetett kamatok</b>	<b>70 818</b>	<b>85 275</b>
Értékpapír árfolyamveszteség	0	0
Árfolyamveszteség	60 395	185 059
<b>Árfolyamveszteség</b>	<b>60 395</b>	<b>185 059</b>
Lízing kamat	37 356	48 818
Kötvény kamat	219 918	219 477
<b>Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás</b>	<b>257 274</b>	<b>268 295</b>
<b>Összesen</b>	<b>388 487</b>	<b>538 629</b>

**49. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

2024. első félévben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 104 603 eFt javadalmazásban részesültek (2023: 78 280 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 javadalmazás növekedése az elsőbbbségi osztalék emelkedésének tudható be.

	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.06.30</b>
Igazgatósági tagok	100 703	74 380
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)</i>	35 008	27 616
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbbségi osztalék)</i>	61 768	43 347
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	3 926	3 417
Felügyelőbizottsági tagok	3 900	3 900
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	3 900	3 900
<b>Összesen</b>	<b>104 603</b>	<b>78 280</b>

**49.1 Opció programok**

A Csoport menedzsmentjének tagjai számára az alábbi opció programokat működteti (további részletek a 19. pontban).

### **Vezetői opciós programok**

Az Igazgatóság tagjai közül Máté Ferenc és Schilling Dániel mellett a Csoport meghatározott felső-, és középszintű vezetők vesznek részt a programokban. A táblázat az összes résztvevő által elérhető opciós darabszámokat tartalmazza:

Program	Eredményességi feltétel	Hatályba lépés	Lehívási időszak kezdete	Lehívási időszak vége	Lehívási árfolyam, Ft	2024.06.30	2023.06.30
						Fennálló darabszám	Fennálló darabszám
2018/2020	Teljesült	2018	2020	2022	375	0	0
2019/2021	Teljesült	2018	2021	2023	391	0	0
2020/2022	Teljesült	2020	2022	2023	511	0	311 990
2021/2023	Teljesült	2021	2023	2023	475	0	210 525
2022/2024	Teljesült	2022	2024	2026	520	19 780	250 000
2023/2025	Folyamatban	2023	2025	2027	508	250 000	250 000
2024/2027	Folyamatban	2024	2027	2027	5	125 000	
<b>Összesen</b>						<b>394 780</b>	<b>500 000</b>

### **2023/2033 Program Alapító és az igazgatóság elnöke részére**

Csoport társ-alapítója és az igazgatóság elnöke 1 719 394 darab részvény szerezhethet meg tőkeemelés keretében 400 Ft-os részvényenkénti vételáron eredményességi feltételek teljesülése esetén. A lehívási ár a magyarországi infláció 6%-ot meghaladó mértékével emelésre kerül.

A Csoport a 2023. év során 47 000 eFt rövidtávú, három hét lejáratú kamatmentes kölcsönt nyújtott igazgatósági tagok részére az MRP részvényopciók lehívásához (2022: 32 500 eFt). A kölcsönök 2023. december 31-ig teljeskörően törlesztésre kerültek.

A Csoport kapcsolatokkal szembeni követeléseit a 13. pont, kötelezettségeit a 28. pont mutatja be.

### **49.2 Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolatos ügyletek**

Doron Dymshiz két ingatlantranzakciót bonyolított Pusztakúti Kft-vel a a Csoport által fejlesztett Forest Hill lakóparkban a 2023. évben. A tranzakciók 2017-2018. évben, listaáron kötött előszerződés alapján véglegesedtek 2023. januárban és összesen két lakásra és kapcsolódó ingatlanokra vonatkoztak. A lakások előszerződött bruttó ára 133 626 eFt volt, amely megegyezett az akkori listaárral. A Csoport áremelést hajtott végre 2022. során a projektben, aminek következtében Doron Dymshiz lakásainak végszerződött ára 150 025 eFt-ra emelkedett. Az emelés mértéke megegyezett a független felekkel kötött előszerződés esetében megvalósult áremeléssel. A tranzakciót az Igazgatóság és Felügyelő Bizottság jóváhagyta.

---

## 50. 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 Közgyűlés 2024. április 29-én meghozott döntése alapján 2024. június 30. és 2024. szeptember 30. között összesen 162 146 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban. A Társaság saját részvény állománya 2024. szeptember 30-án 286 156 darab volt.

### DH Energy Zrt. megalapítása

A Csoport 2024. július 17-én új üzletágot indított DH Energy néven. A DH Energy elsősorban lakossági és kisvállalati ügyfelek számára kínál energiahatékonysági megoldásokat, mint például fűtési/hűtési/légkezelő rendszerek, világítás, utólagos szigetelések, nyílászárók cseréje, napelemek, napkollektorok vagy energiatárolók beépítése. A DH Energy tevékenysége Magyarországon indul, részt vesz a 2024. júliusban indult Otthonfelújítási Programban és a közeljövőben tervezi szolgáltatásának elindítását a DHG többi országában is. A Csoport a RepowerEU program kapcsán hosszú távú növekedési potenciált lát az európai lakossági energiahatékonysági piacon.

A Csoport az új tevékenységet új leányvállalatán, a DH Energy Zrt-n keresztül fogja végezni amelynek 80%-át a Duna House Holding Nyrt. birtokolja.

## 51. 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 Doron Dymshiz igazgatósági tag (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206/A), Gay Dymshiz igazgatósági tag (1125 Budapest, Mátyás király út 52.), Máté Ferenc igazgatósági tag (1121 Budapest, Denevér út 70.), Dr. Nagy Jenő igazgatósági tag (1037 Budapest, Vízműosás lejtő 22.) 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.



---

**52. 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 igazgatósága 2024. szeptember 30-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2024. szeptember 30.

**A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:**

---

**Doron Dymischiz**  
Igazgatósági tag

---

**Gay Dymischiz**  
Igazgatósági tag

---

**Máté Ferenc**  
Igazgatósági tag

---

**Dr. Nagy Jenő**  
Igazgatósági tag

---

**Schilling Dániel**  
Igazgatósági tag

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**

**ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE**

**A CSOPORT 2024. ÉV ELSŐ FÉLÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

# DUNA HOUSE GROUP

## Tartalom

1.	A Csoport bemutatása .....	2
1.1	A konszolidációs körbe vont vállalkozások.....	4
2.	Piaci, gazdasági környezet bemutatása .....	5
2.1	Hitelpiac.....	5
2.2	Ingatlanpiac .....	7
3.	A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása .....	9
3.1	Eredménykimutatás.....	9
3.2	Eszközök.....	16
3.3	Források.....	17
3.4	Konszolidált Cash Flow kimutatás .....	19
3.5	Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás .....	21
4.	A Csoport 2024. évre vonatkozó tervei.....	23
5.	Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitiká, sokszínűségi politika ...	24
6.	Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk .....	25
7.	Azon befektetők bemutatása, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a Társaság saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is) .....	26
8.	Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése.....	27
9.	Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések.....	29
10.	Kockázatkezelés .....	32
11.	Mérlegzárást követő változások .....	36
12.	Vállalatirányítási nyilatkozat .....	36
13.	Felelősségvállaló nyilatkozat.....	37

## 1. A Csoport bemutatása

Jelen üzleti jelentés a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport” vagy „Duna House Csoport”) konszolidált pénzügyi kimutatásain alapul és 2022. december 31-ével végződő évre vonatkozóan készítette el az Igazgatóság. A Duna House Holding Nyrt, mint anyavállalat, Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. A Duna House Csoport 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában. Összesen 241 ingatlanirodával több, mint 4 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

A Csoport 2016. novemberi IPO-ja óta töretlenül fejlődik:

- 2016. áprilisában vásárolta meg Lengyelország legnagyobb ingatlanközvetítő hálózatát, a Metrohouse-t,
- 2016. szeptemberben 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,
- 2018. novemberben megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, majd 2020. január elején a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot,
- 2022. január során megvásárolta az olasz piacvezető hitelközvetítő HGroup csoport 70%-os tulajdonrészét, további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call) pedig 100%-ra nőhet a Csoport részesedése. Az olasz leányvállalatokat 2022. április 1-i kezdődátummal konszolidálja a Cégcsoport.

**A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon.**

### COVID-19 hatásának bemutatása

A COVID-19 pandémia kizárólag a 2020. év második negyedévében hatott negatívan a Cégcsoport piacaira és működésére. 2022-2024. éveket érintő hatása elhanyagolható volt.

### Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

Oroszország 2022. február 24-én megtámadta Ukrajnát. A Cégcsoport két olyan országban van jelen amely Ukrajnával határos: Magyarországon és Lengyelországban. A Cégcsoportnak nincs közvetlen vagy közvetett érdekeltsége Ukrajnában vagy Oroszországban, így a háború és az Oroszországot sújtó szankciók nincsenek közvetlen hatással a Cégcsoport működésére.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Csoport 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

<u>Leányvállalatként</u>		címe:	2024.06.30	2023.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Credipass 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.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		100%	100%
Credipass Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		90%	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%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)		80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)		80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)		80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		94%	94%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		94%	94%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		94%	94%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		85%	85%
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		94%	94%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>				
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		50%	50%

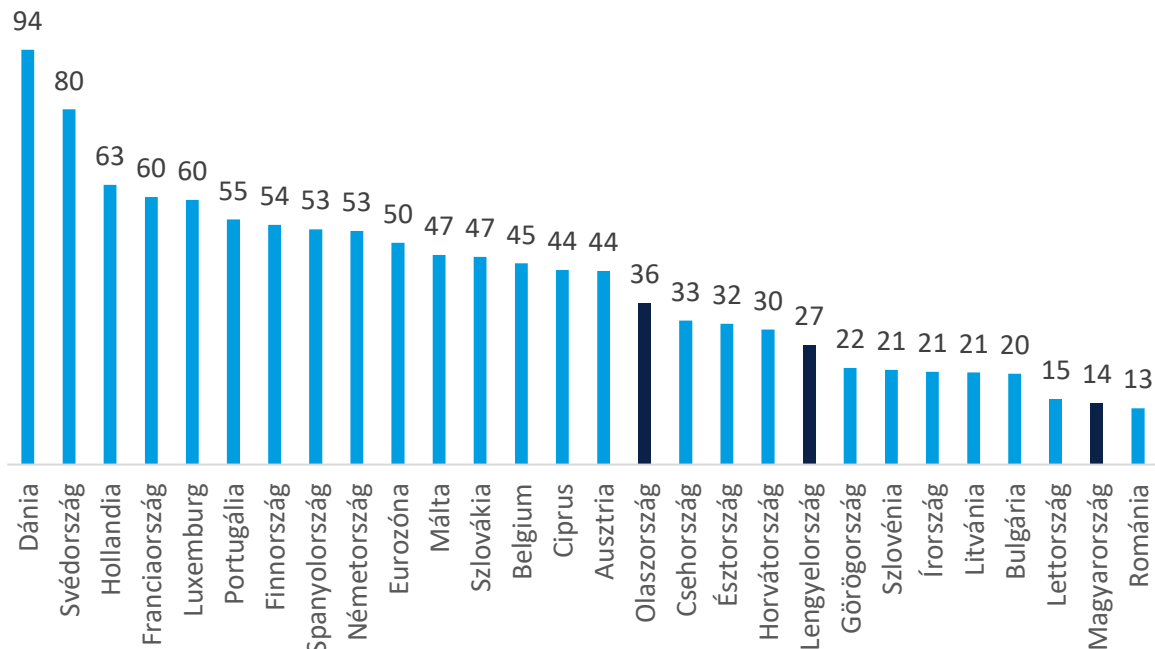
## 2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

### 2.1 Hitelpiac

A Cégcsoport 2022. januárjában felvásárolta a Hgroup Spa. cégcsoportot amelynek Credipass S.r.l. leányvállalata Olaszország egyik legnagyobb hitelközvetítője. Az akvizíciót követően a Csoport Olaszországban, Lengyelországban és Magyarországon végez hitelközvetítői tevékenységet.

A Cégcsoport földrajzi piacain a lakosság hitelkitettsége európai összehasonlításban nem jelentős, az MNB és az EKB adatai szerint<sup>1</sup> Olaszországban 36, Lengyelországban 27, Magyarországon a GDP 14%-át tette ki a lakossági hitelállomány 2023. I. negyedévében.

Lakossági hitelek GDP-hez viszonyított aránya, %



Forrás: Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési folyamatok 2023. március

Az infláció megjelenésével 2021. végén Magyarországon, majd Lengyelországban is kamatemelési ciklust kezdtek a nemzeti bankok, 2022. során az ukrán-orosz háború kitörésével és az energiapiaci sokk hatására az amerikai és az európai központi bankok is emelni kényszerültek. A kamatemelésnek eltérő hatásai lehetnek az egyes országok hitelpiacaira annak függvényében, hogy milyen a lakossági hitelállomány és a jellemző hitelkihelyezések megoszlása kamatperiódus szerint.

Magyarországon a lakáshitelek folyósításának volumene 2023 folyamán folyamatosan emelkedett, és a fellendülés 2024 első felében még erőteljesebben folytatódott. A jelzáloghitel folyósítások 2024 első félévében az MNB<sup>2</sup> adatai szerint az egy évvel korábbinál 151%-kal magasabb, 643 milliárd forint volt. A 20 éves BIRS<sup>3</sup> 2022 októberében közel 11%-on tetőzött, 2024 első félévében pedig 5,6-7,2% között

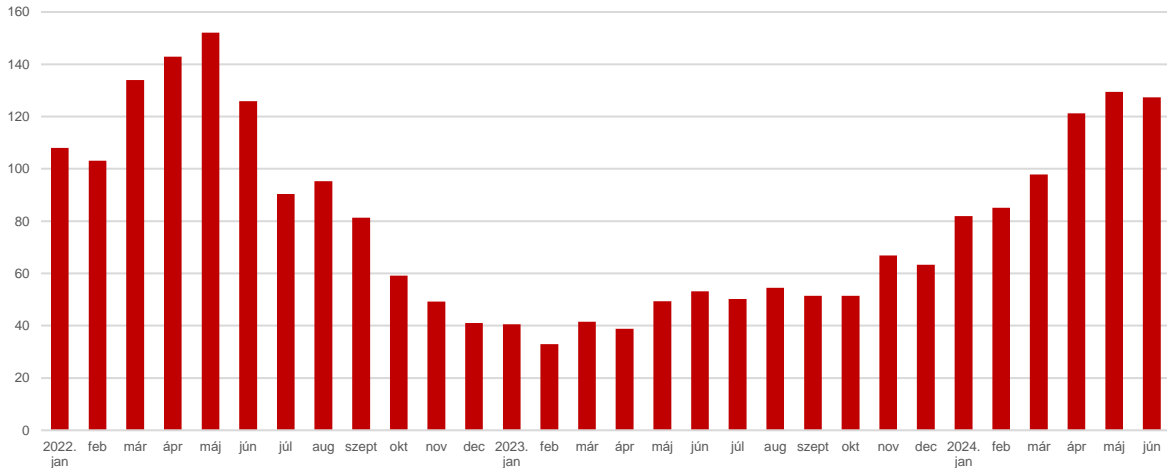
<sup>1</sup> [Hitelezési folyamatok - 2023. március | MNB.hu](#)

<sup>2</sup> [Hitelezési folyamatok - 2024. augusztus | MNB.hu](#)

<sup>3</sup> [Budapest Interest Rate Swap](#)

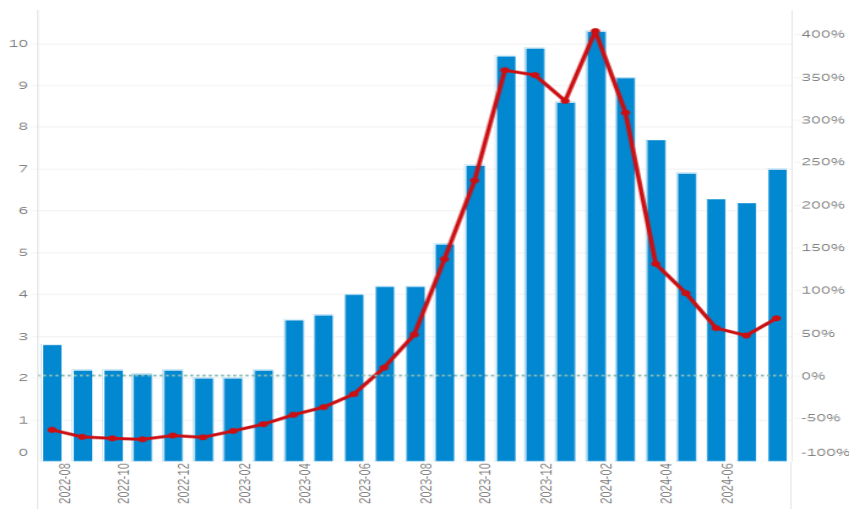
ingadozott. Az infláció lassulásával 2024-ig a hitelkamatok fokozatos csökkenése és ezzel összefüggésben a hitelezés növekedése várható.

### Lakáshitel-folyósítások havi alakulása mrd HUF



A hosszú lejáratú hitelek népszerűek az olasz hitelpiacon, és a hitelkamatok emelkedésével az olasz jelzálogpiac egésze két éve folyamatosan csökken: 2022-ben 23%-kal, 2023-ban pedig további 24%-kal esnek vissza az új jelzáloghitelek. A CRIF elemzői szerint azonban 2024 első hat félévében a piac fordulóponthoz érkezett a jelzáloghitel-kérelmek 3,4%-os növekedésével, amit a fix kamatozású jelzáloghitelek egyre versenyképesebb kínálata és a behajthatóság javulása támogatott. Az EKB 2024-es kamatcsökkentése várhatóan tovább támogatja a piacot és, bár a közvetítők részesedése a teljes piacon az elmúlt években jelentősen nőtt a Covid előtti mintegy 10%-ról, még mindig csak 20% körül van, és további hosszú távú növekedési potenciált rejt magában a Csoport számára.

### Lakáshitel-folyósítások havi alakulása, Lengyelország mrd PLN (bal tengely, oszlop) és év/év változás (jobb-tengely, vonal)



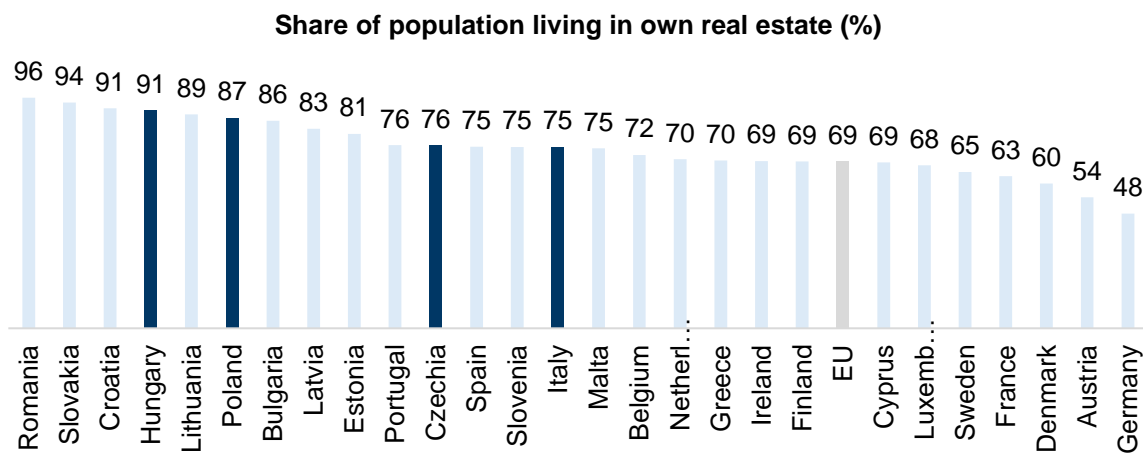
Forrás: BIK, <https://media.bik.pl/analizy-rynkowe>



A csökkenő kamatlábak, a rögzített kamatozású hitelekre vonatkozó hitelfelvételi szabályok enyhítése és a 2023 júliusától elérhető First Home támogatott hitelprogram 2024 januárjára történelmi rekordszintre emelte a lengyel lakáshitelek volumenét - derül ki a Lengyel Hitelinformációs Iroda (BIK) adataiból. A volumenek 2024 első negyedévében a várakozásoknak megfelelően mérséklődtek az Első otthon program 2023 végén történő lejárta miatt, majd júliustól ismét növekedésnek indultak. A nagyon kedvező lengyelországi inflációs adatok ellenére a Monetáris Politikai Tanács 2024 első 6 hónapjában nem csökkentette a kamatlábakat, valószínűleg azért, mert a Lengyel Nemzeti Bank inflációs előrejelzésében még mindig egy lehetséges emelkedést jelez 2024 második félévében.<sup>4</sup>

## 2.2 Ingatlanpiac

Az Eurostat 2023-as adatai szerint az Európai Unió lakosságának 69,2%-a saját tulajdonú ingatlanban él. A Csoport országaiban átlagon felüli a lakástulajdonosi arány (Magyarországon 90,5%, Lengyelországban 87,3%, Csehországban 76,0%, Olaszországban 75,2%), ami stabil piacot biztosít a Csoport ingatlan közvetítői tevékenységének, amely elsősorban a lakásvásárló és eladó magánszemélyeket szolgálja ki. Magyarországon, Lengyelországban és Olaszországban a túlszűfolt lakóingatlanokban élő lakosság aránya meghaladja az uniós átlagot, és ezeken a piacokon a lakásállomány hosszú távon várhatóan növekedni fog.<sup>5</sup>



Forrás: Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési folyamatok, 2023. március.

A Duna House Group becslése szerint 2024. első félévében több mint 61 ezer tranzakció történt a magyarországi lakóingatlanpiacon, ami 40%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A 2022-2023-as jelentős visszaesést követően, amelyet az inflációs nyomásra válaszul megemelkedett hitelkamatok okoztak, a piac 2024 első hat hónapjában erős fellendülési tendenciát mutat. A fő hajtóerő a jelzáloghitelek nagyobb megfizethetősége volt a csökkenő kamatlábaknak és a családok számára népszerű állami hiteltámogatás, a CSOK Plusz átalakításának köszönhetően. A cégcsoport által a Duna House Barométerben<sup>6</sup> közzétett adatok szerint, a lakóingatlanok ára reálértéken viszonylag stabil maradt 2024 második negyedévében, ami tovább támogatta a tranzakciós környezetet.

<sup>4</sup> Forrás: A Metrohouse Franchise S.A. által kiadott Barometr Metrohouse i Credipass 2024. II. negyedévi száma

<sup>5</sup> [Housing in Europe – 2023 edition - Eurostat \(europa.eu\)](#)

<sup>6</sup> Forrás: A Duna House Franchise által kiadott Duna House Barometer 156. száma

2023-ban a lengyel ingatlanpiac erőteljes növekedést mutatott, különösen az év utolsó negyedében, ami nagyrészt a 2%-os fix kamatozású, támogatott hitelprogramnak köszönhető. Ez a kezdeményezés a lakáskereslet jelentős növekedését ösztönözte, ami a jelzáloghitelezési tevékenység megugrását eredményezte. A megnövekedett kereslet a korlátozott kínálattal párosulva az eladások gyors növekedéséhez és a vevők korlátozott ártárgyalási lehetőségeihez vezetett. Az NBP adatai azt mutatják, hogy 2024 első felében a támogatott hitelprogram lejárt és a stagnáló kamatlábak ellenére a tranzakciós árak tovább nőttek (9,0%-kal 2023 negyedik negyedétől 2024 második negyedévéig). Ennek következtében a Csoport lengyel barométere által jelentett keresleti index 2024 júniusában csaknem felére csökkent az előző év azonos időszakához képest.<sup>7</sup>

Olaszországban a lakástranzakciók 2014 óta tartó növekedését a COVID-19 után emelkedő kamatlábak lassították. Az Olasz Nemzeti Statisztikai Intézet (ISTAT)<sup>8</sup> adatai szerint a lakásértékesítések száma 2022-ben éves szinten 3,5%-kal, 2023-ban pedig éves szinten további 8,9%-kal esett vissza. 2024 első negyedében a lakóingatlanok reálértéken mért árai, valamint a kamatláb stagnáltak, miközben a tranzakciók száma q-o-q 3,5%-kal csökkent, ami a kínálati hiányt tükrözi, amelyet az a tendencia okoz, hogy a lakástulajdonosok a még mindig szűkös jelzáloghitelfeltételek miatt a rövid távú bérbeadást részesítik előnyben az ingatlaneladással szemben - írja az INB a Economic Bulletin jelentésében.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Forrás: A Metrohouse Franchise S.A. által kiadott Barometr Metrohouse i Credipass 2024. II. negyedévi száma

<sup>8</sup> [Sales of real estate units and loans – Q4 2023 – Istat](#)

<sup>9</sup> *Bank of Italy - Economic Bulletin No. 3 - 2024 (bancaditalia.it)*

### 3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

#### 3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2024.06.30	2023.06.30 (Módosított)
Értékesítés nettó árbevétele	18 491 412	16 566 494
Egyéb működési bevétel	202 717	120 716
<b>Bevételek összesen</b>	<b>18 694 129</b>	<b>16 687 210</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	(381 975)	(2 832 258)
Anyagköltségek	(56 444)	(67 120)
Eladott áruk és szolgáltatások	(116 973)	(376 402)
Igénybevett szolgáltatások	(14 132 054)	(10 253 409)
Személyi jellegű ráfordítások	(1 375 658)	(1 107 063)
Értékcsökkenés és amortizáció	(414 783)	(368 830)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(226 720)	(191 936)
Egyéb működési ráfordítások	(346 275)	(229 512)
<b>Működési költségek</b>	<b>(17 050 882)</b>	<b>(15 426 530)</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 643 247</b>	<b>1 260 680</b>
Pénzügyi bevételek	290 972	1 190 842
Pénzügyi ráfordítások	(388 487)	(538 629)
Részesedés közös vezetőségű vállalkozások eredményéből	2 357	3 212
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>	<b>1 548 089</b>	<b>1 916 105</b>
Jövedelemadók	(485 346)	(342 673)
<b>Folytatódó tevékenységek adózott eredménye</b>	<b>1 062 743</b>	<b>1 573 432</b>
<b>Megszűnő tevékenységek</b>		
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	0	(35 439)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 062 743</b>	<b>1 537 993</b>
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	344 908	(673 829)
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>344 908</b>	<b>(673 829)</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>1 407 651</b>	<b>864 164</b>
<b>Adózott eredményből</b>		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	1 030 826	1 525 523
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	31 917	12 470
<b>Teljes átfogó jövedelemből</b>		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	1 369 871	872 208
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	37 780	-8 044

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

A Duna House Csoport a továbbra is nehéz, de egyes piacokon javuló környezet mellett növekedni tudott 2024. első félévében, konszolidált árbevétele 12%-kal 18 491 millió Ft-ra bővült (2023: 16 566 millió

Ft). A Csoport működési eredménye 30%-kal növekedve 1 643 millió Ft-ot tett ki (2023: 1 261 millió Ft).

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

<b>Bevétel szegmensenként</b>	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.06.30</b>	<b>Változás %</b>
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	15 836 894	10 905 348	45%
Saját iroda szegmens bevételei	804 027	683 231	18%
Franchise szegmens bevételei	1 164 382	1 161 039	0%
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	180 410	178 802	1%
Befektetés szegmens bevételei	698 599	3 849 700	-82%
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	-192 900	-211 626	-9%
<b>Végösszeg</b>	<b>18 491 412</b>	<b>16 566 494</b>	<b>12%</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója*

A Csoport pénzügyi termékközvetítési üzletágának bevételei 45%-kal bővültek 2023 első félévéhez képest. Az olaszországi tevékenységek összesen 253 milliárd Ft-tal járultak hozzá a Csoport által közvetített hitelvolumenhez (2023: 197 milliárd Ft), míg a Csoport összesen 506 milliárd Ft hitelvolumen közvetített (2023: 310 milliárd Ft). Jelentősen csökkentek a befektetések szegmens bevételei a MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt lakásátadási hullámának végét követően. A szegmens árbevétele rekord 2023. évi bevétel után 82%-kal visszaesett és 699 millió Ft-ot tett ki (2023: 3 850 millió Ft). A saját irodás és franchise ingatlanközvetítés a 2024. első félévében stagnáltak az előző évi hasonló időszakhoz képest.

A működési költségek 11%-kal emelkedtek a 2023-as üzleti év első félévéhez képest, összesen 17 050 millió Ft-ot tettek ki (2023: 15 427 millió Ft). A növekedést a közvetlen költségek emelkedésén túl elsősorban a magas magyar és lengyel infláció okozta.

A Csoport 98 millió Ft pénzügyi veszteséget ért el (2023: 652 millió Ft), melynek elsődleges oka a lekötött betétek kamatainak csökkenése, valamint az előző évben felmerült 277 millió forintos Hgroup vételár korrekció bázishatása volt.

A Társaság az adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparűzési adó fizetési kötelezettségeit. 2024. első félévre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 485 millió Ft (2023: 343 millió Ft).

Összességében a Csoport adózott eredménye 1 063 millió Ft-ot tett ki (2023: 1 538 millió Ft). Az adózott eredményen belül 32 millió Ft nem ellenőrző részesedésekre jut (2023: 12 millió Ft).

### **Tisztított core eredmény**

A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedétől „tisztított core” korigált 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.

2024. első félévében a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- Tárgyi eszköz értékesítés eredménye: A Csoport ingatlanértékesítései nem tartoznak a menedzsment által core tevékenységnek tekintettek közé, így az alaptevékenység könnyebb megítélése érdekében korrigálja annak eredményét.
- Realizza és Relabora EBITDA-ja: A ProfessioneCasa-val kötött megállapodás értelmében az olasz ingatlanközvetítő tevékenységeket (Realizza és Relabora) 2024. januártól átvette a ProfessioneCasa, így a menedzsment megszűnő tevékenységnek tekinti.
- 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	2024.01.01- 2024.06.30	2023.01.01- 2023.06.30	Változás %
<b>EBITDA</b>	<b>2 284 750</b>	<b>1 821 446</b>	<b>25,4%</b>
(-) MyCity EBITDA	188 560	591 088	-68,1%
<b>Core EBITDA</b>	<b>2 096 190</b>	<b>1 230 358</b>	<b>70,4%</b>
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	1 681	79 614	-97,9%
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja	-42 795	-88 545	-51,7%
(-) Akvizíciós költség	-8 213	0	-
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>49 327</b>	<b>8 931</b>	<b>452,3%</b>
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>2 145 517</b>	<b>1 239 289</b>	<b>73,1%</b>

A Csoport tisztított core EBITDA-ja 73%-kal emelkedve 2 146 millió Ft-ot tett ki 2024. év első felében (2023: 1 239 millió Ft).

A MyCity üzletág EBITDA-ja 189 millió Ft volt a 2024. év első félévében (2023: 591 millió Ft).

### Szegmensek eredménykimutatása

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

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.
- 3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Credipass márkanev alatt Olaszországban, 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, holdingtevékenység hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. A Csoport finanszírozását (beleértve a pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi bevételeket) és a nyereségadót is a Csoportra vonatkozóan összevontan kezeli és nem osztja fel a működési szegmensekre. Ebből kifolyólag a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintig értelmezhető.

A működési szegmensek közötti transzferárak a harmadik felekkel folytatott tranzakciókhoz hasonlóan, a szokásos piaci feltételek alapján történnek.

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2024. JÚNIUS 30.**  
**KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS**

**2024.01.01- 2024.06.30.**

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingtatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszúrések	Konzolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 164</b>	<b>15 837</b>	<b>803</b>	<b>181</b>	<b>698</b>	<b>-192</b>	<b>18 491</b>
Közvetlen költségek	88	11 902	490	27	406	-125	12 788
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 076</b>	<b>3 935</b>	<b>313</b>	<b>154</b>	<b>292</b>	<b>-67</b>	<b>5 703</b>
Közvetett működési költségek	898	2 053	278	156	80	-46	3 419
<b>EBITDA</b>	<b>178</b>	<b>1 882</b>	<b>35</b>	<b>-2</b>	<b>212</b>	<b>-21</b>	<b>2 284</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	190	306	69	4	13	59	641
<b>EBIT</b>	<b>-12</b>	<b>1 576</b>	<b>-34</b>	<b>-6</b>	<b>199</b>	<b>-80</b>	<b>1 643</b>

<b>Fedezeti hányad</b>	<b>92%</b>	<b>25%</b>	<b>39%</b>	<b>85%</b>	<b>42%</b>	<b>35%</b>	<b>31%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>15%</b>	<b>12%</b>	<b>4%</b>	<b>-1%</b>	<b>30%</b>	<b>11%</b>	<b>12%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>-1%</b>	<b>10%</b>	<b>-4%</b>	<b>-3%</b>	<b>29%</b>	<b>42%</b>	<b>9%</b>

**2023.01.01- 2023.06.30.**

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingtatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszúrések	Konzolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 161</b>	<b>10 906</b>	<b>683</b>	<b>179</b>	<b>3 850</b>	<b>-212</b>	<b>16 567</b>
Közvetlen költségek	312	7 816	415	54	3 227	-113	11 711
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>849</b>	<b>3 090</b>	<b>268</b>	<b>125</b>	<b>623</b>	<b>-99</b>	<b>4 856</b>
Közvetett működési költségek	781	2 020	274	96	-84	-55	3 032
<b>EBITDA</b>	<b>68</b>	<b>1 070</b>	<b>-6</b>	<b>29</b>	<b>707</b>	<b>-44</b>	<b>1 824</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	157	285	48	3	12	56	561
<b>EBIT</b>	<b>-89</b>	<b>785</b>	<b>-54</b>	<b>26</b>	<b>695</b>	<b>-100</b>	<b>1 263</b>

<b>Fedezeti hányad</b>	<b>73%</b>	<b>28%</b>	<b>39%</b>	<b>70%</b>	<b>16%</b>	<b>47%</b>	<b>29%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>-1%</b>	<b>16%</b>	<b>18%</b>	<b>21%</b>	<b>11%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>-8%</b>	<b>7%</b>	<b>-8%</b>	<b>15%</b>	<b>18%</b>	<b>47%</b>	<b>8%</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója*

A Csoport a 2024. év első félévében az árbevétel növekedése mellett növekvő bruttó fedezetet és EBITDA-szintű eredményt ért. Árbevétel-arányos EBITDA-ja 11%-ról 12%-ra javult.

A franchise szegmens árbevétele stagnált a két hatás eredőjének köszönhetően. Olaszországban a ProfessioneCasa-val aláírt megállapodás értelmében a Realizza tevékenység integrálásra kerül a ProfessioneCasa hálózatába. Ez az első félévben az összehasonlítható időszakhoz képest 180 millió Ft árbevétel csökkenést okozott, míg az erősödő lengyel és magyar piac következtében rendre 57 és 49%-kal nőtt a hálózati jutalékbevétel ezen országokban.

A pénzügyi termékközvetítés bevételei 45%-kal emelkedtek 2024. első félévében, míg az EBITDA-marzs 10-ről 12%-ra bővült. Lengyelországban 147, Magyarországon 112, Olaszországban pedig 20%-kal ugrottak a közvetített hitelvolumenek a félév során.

A saját iroda ingatlanközvetítő szegmens árbevétele és fedezete 18%-kal bővült, EBITDA-szintű eredménye pozitívba fordult stabil működési költségek mellett.

A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 212 millió Ft EBITDA-szintű nyereséget generált a félévben, mérséklődést mutatva a Forest Hill lakásátadások 2023. évi hulláma után.

A Csoport konszolidált EBITDA-ja az összehasonlító időszaki 1 824 millió Ft-ról 2 284 millió Ft-ra ugrott.

Az alábbi táblázatban a Duna House Csoport egyes országokban realizált árbevétele és EBITDA-ja kerül bemutatásra:

*Adatok ezer Ft-ban*

	<b>2024.01.01- 2024.06.30</b>	<b>2023.01.01- 2023.06.30</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>		
Magyarország	3 209 458	5 450 528
Olaszország	9 463 417	8 451 891
Lengyelország	5 683 377	2 572 420
Csehország	135 160	91 655
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>18 491 412</b>	<b>16 566 494</b>
<b>EBITDA</b>		
Magyarország	807 866	1 025 029
Olaszország	1 197 904	842 310
Lengyelország	281 074	(34 951)
Csehország	(2 094)	(10 942)
<b>EBITDA összesen</b>	<b>2 284 750</b>	<b>1 821 446</b>
<b>Működési eredmény</b>		
Magyarország	607 018	869 196
Olaszország	871 400	496 988
Lengyelország	173 664	(89 203)
Csehország	(8 835)	(16 301)
<b>Működési eredmény összesen</b>	<b>1 643 247</b>	<b>1 260 680</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója*

A Hgroup S.p.A. 2022. évi felvásárlásával átalakult a Cégcsoport földrajzi összetétele és árbevételének több, mint fele, az EBITDA 42 százaléka Olaszországból származott 2024. első félévében. Az olaszországi árbevétel 12%-kal bővült a Csoport piaci növekedést meghaladó hitelvolumen-növekedése következtében, az országból származó EBITDA pedig 42%-kal ugrott.

Magyarországon a féléves árbevétel 41%-kal csökkent az ingatlanfejlesztési tevékenység lakásátadásai hullámának bázis időszakra kifejtett erőteljes hatása miatt. Az EBITDA 21%-kal mérséklődött.

A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele év/év alapon 121%-kal ugrott a piaci mélyponnak számító 2023. első félévi szintről, EBITDA-ja 281 millió Ft-ot tett ki.



**Különbségek 2024. II. negyedéves jelentésben közzétett nem-auditált és az Féléves Beszámolóban szereplő nem-auditált pénzügyi kimutatások között**

Annak érdekében, hogy a Társaság pénzügyi helyzetéről átfogó képet adjon az Igazgatóság az egyes negyedévek lezárását követően nem-auditált konszolidált negyedéves jelentéseket tesz közzé. E jelentésekben bemutatott előzetes adatok eltérhetnek a nem-auditált Féléves Beszámoló pénzügyi kimutatásaitól.

A 2024. első félévre vonatkozóan a Cégcsoport nem-auditált EBITDA-ja 0,3 millió Ft-tal elmarad, míg adózott eredménye 30,4 millió Ft-tal meghaladja a 2024. II. negyedéves jelentésben szereplő értékeket.

<i>millió Ft-ban</i>	<b>Negyedéves jelentés</b>	<b>Féléves beszámoló</b>	<b>Eltérés</b>
EBITDA 2024.06.30	2 285,0	2 284,8	-0,3
Adózott eredmény 2024.06.30	1 032,3	1 062,7	30,4

### 3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

<b>ESZKÖZÖK</b>	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.12.31</b>
<b>Éven túli eszközök</b>		
Immateriális eszközök	5 923 411	5 983 411
Eszközhasználati jog	1 314 193	1 483 816
Befektetési célú ingatlanok	0	0
Ingatlanok	1 635 927	1 627 272
Gépek és berendezések	143 026	152 970
Goodwill	5 721 213	5 529 914
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	118 979	118 122
Pénzügyi eszközök	83 438	113 052
Halasztott adókövetelések	965 305	936 827
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>15 905 492</b>	<b>15 945 384</b>
<b>Forgóeszközök</b>		
Készletek	3 144 872	2 278 405
Vevőkövetelések	3 195 012	3 311 755
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	342 759	329 261
Egyéb követelések	1 555 661	1 686 138
Tényleges jövedelemadó követelések	597 581	270 675
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	3 231 337	8 292 649
Elkülönített pénzeszközök	500	500
Aktív időbeli elhatárolások	1 181 159	855 278
Értékesítésre tartott eszközök	527 400	527 400
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>13 776 281</b>	<b>17 552 061</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>29 681 773</b>	<b>33 497 445</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója*

A mérlegfőösszeg 12,9%-kal csökkent 2023. december 31-hez képest a befektetési ingatlanportfólió és a Forest Hill lakópark lakásainak készletről történő értékesítései, valamint osztalékfizetés következtében.

### 3.3 Források

adatok eFt-ban

<b>FORRÁSOK</b>	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.12.31</b>
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	(69 503)	(160 147)
Tőketartalék	1 568 242	1 562 273
Átváltási tartalék	583 862	244 816
Eredménytartalék	(5 922)	3 417 152
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen</b>	<b>2 248 668</b>	<b>5 236 083</b>
Nem ellenőrző részesedések	269 418	231 475
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>2 518 086</b>	<b>5 467 558</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		
Hosszú lejáratú hitelek	710 937	904 732
Céltartalékok várható kötelezettségekre	91 170	91 784
Halasztott adó kötelezettségek	1 444 393	1 450 894
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	4 619 579	4 860 165
Tartozások kötvénykibocsátásból	12 983 842	13 033 923
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	1 122 946	1 272 781
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>20 972 867</b>	<b>21 614 279</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	5 052	90 397
Szállítói kötelezettségek	3 048 581	3 578 720
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	136 776	58 658
Egyéb kötelezettségek	1 363 846	1 021 169
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	392 952	440 467
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	406 518	456 446
Passzív időbeli elhatárolások	837 095	769 751
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	0	0
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>6 190 820</b>	<b>6 415 608</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>29 681 773</b>	<b>33 497 445</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált 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 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.

A Csoport mérlegének forrásoldala az osztalékfizetés miatt mérséklődött 2023. december 31-hez képest.

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2024. JÚNIUS 30.**  
**KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS**

**3.4 Konzolidált Cash Flow kimutatás**

	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.06.30</b>
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	1 548 089	1 916 105
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	0	(35 439)
Adózás előtti eredmény	<b>1 548 089</b>	<b>1 880 666</b>
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>		
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	509 981	348 464
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	131 522	212 302
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	35 612	8 738
Nettó árfolyamkülönbözet	1 234	(481 234)
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	0	(76 900)
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	0	(277 000)
Pénzügyi bevételek	(290 972)	(913 842)
Pénzügyi költségek	388 487	538 629
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(2 357)	(3 212)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	(13 886)	4 586
<b>Működő tőke változásai</b>		
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	69 766	66 793
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	401 333	3 131 436
Értékesítési célú ingatlan vásárlása	(1 267 800)	0
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(430 410)	(3 022 426)
	<b>1 080 599</b>	<b>1 417 000</b>
Kapott kamatok	238 883	671 546
Kifizetett kamatok	(340 667)	(388 254)
Fizetett jövedelemadó	(657 841)	(278 030)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>320 974</b>	<b>1 422 261</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	0	322 000
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(2 284)	(4 876)
Befektetési célú ingatlanok vásárlása	0	0
Pénzügyi eszközök vásárlása	29 614	462
Közös vezetőségű vállalatoktól kapott osztalék	0	183 000
Fejlesztési kiadások	(73 050)	(59 791)
Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	0	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(45 721)</b>	<b>440 795</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	0	259 426
Saját részvények vásárlása	(10 902)	(53 181)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	0	(1 011 062)
Halasztott vételár fizetése	(237 763)	0
Lízingkötelezettségek tőkerészesének kifizetése	(273 104)	(220 624)
Hitelfelvételből származó bevétel	0	0
Hitelek visszafizetése	(279 140)	(210 532)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(4 527 350)	(3 745 550)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(5 328 259)</b>	<b>(4 981 523)</b>
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(5 053 005)	(3 461 139)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	8 292 649	10 646 364
Árfolyam átváltási különbözeteik pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	(8 307)	74 438
<b>Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>	<b>3 231 337</b>	<b>7 259 663</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója*

A Csoport működési cash flowja 321 millió HUF-t tett ki 2024. év első félévében (2023. első félév: 1 080 millió Ft), összesen 1 268 millió Ft értékű értékesítési célú ingatlan vásárlása miatt. .

A Hgroup S.p.A. felvásárláshoz kapcsolódóan 238 millió Ft halasztott vételárat fizetett meg a Csoport (2023. első félévében nem volt ilyen kiadása).

A Csoport 279 millió Ft összegben fizetett vissza bankhiteleket (2023: 211 millió Ft). Fizetett kamatok 341 millió Ft-ot tettek ki (2023: 388 millió Ft), kamatbevétele 239 millió Ft volt 2024. első félévében (2023: 672 millió Ft).

A Csoport összesen 4 527 millió Ft osztalékot fizetett ki részvényeseinek 2024. első félévében (2023: 3 746 millió Ft).

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 2023. év végi 8 293 millió forintról 3 231 millió Ft-ra változott. Ezen összegen felül további 500 ezer forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

<b>Korlátozással érintett</b>		<b>Korlátozás jellege</b>
<b>Konzolidációba bevont társaság</b>	<b>Bankszámlaegyenleg</b>	
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
<b>Összesen:</b>	<b>500 eFt</b>	

A Csoport a magyarországi és olaszországi 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 általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére. A cash pool hitelkeret Magyarországon 100 millió Ft, Olaszországban 1,56 millió EUR.

### 3.5 Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>(370 862)</b>	<b>1 564 066</b>	<b>3 205 707</b>	<b>504 502</b>	<b>5 075 402</b>	<b>175 508</b>	<b>5 250 910</b>
Adózott eredmény				1 525 523		1 525 523	12 470	1 537 993
Egyéb átfogó jövedelem					(653 314)	(653 314)	(20 515)	(673 829)
Teljes átfogó jövedelem				1 525 523	(653 314)	872 209	(8 045)	864 164
Hgroup üzletrész vásárlások				493 109		493 109	74 595	567 704
Osztalék				(3 836 900)		(3 836 900)		(3 836 900)
Saját részvény vásárlás		232 846				232 846		232 846
MRP és vezetői részvényprogram			(15 668)			(15 668)		(15 668)
<b>Egyenleg 2023. június 30-án</b>	<b>171 989</b>	<b>(138 016)</b>	<b>1 548 398</b>	<b>1 387 439</b>	<b>(148 812)</b>	<b>2 820 998</b>	<b>242 058</b>	<b>3 063 056</b>
Adózott eredmény				1 180 840		1 180 840	(13 437)	1 167 403
Egyéb átfogó jövedelem					393 629	393 629	10 589	404 218
Teljes átfogó jövedelem				1 180 840	393 629	1 574 469	(2 848)	1 571 621
Akvizíció				848 873		848 873	(7 735)	841 138
Osztalék						0		0
Saját részvény vásárlás		(22 131)				(22 131)		(22 131)
MRP és vezetői részvényprogram			13 875			13 875		13 875
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>(160 147)</b>	<b>1 562 273</b>	<b>3 417 152</b>	<b>244 817</b>	<b>5 236 084</b>	<b>231 475</b>	<b>5 467 559</b>

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2024. JÚNIUS 30.**  
**KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS**

	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>(160 147)</b>	<b>1 562 273</b>	<b>3 417 152</b>	<b>244 817</b>	<b>5 236 084</b>	<b>231 475</b>	<b>5 467 559</b>
Adózott eredmény				1 030 826		1 030 826	31 917	1 062 743
Egyéb átfogó jövedelem					339 045	339 045	5 863	344 908
Teljes átfogó jövedelem				1 030 826	339 045	1 369 871	37 780	1 407 651
Akvizíció			0	0		0	163	163
Osztalék				(4 453 900)		(4 453 900)		(4 453 900)
Saját részvény vásárlás		90 644				90 644		90 644
MRP és vezetői részvényprogram			5 969			5 969		5 969
<b>Egyenleg 2024. június 30-án</b>	<b>171 989</b>	<b>(69 503)</b>	<b>1 568 242</b>	<b>(5 922)</b>	<b>583 862</b>	<b>2 248 668</b>	<b>269 418</b>	<b>2 518 086</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója*



#### 4. A Csoport 2024. évre vonatkozó tervei

A Csoport Igazgatósága 2024 évre vonatkozó Vezetőségei előrejelzést tett közzé 2023. február 28-án:

	2024 EBITDA sáv, mFt		2024 Adózott eredmény sáv, mFt	
Olaszország	2 520	2 730	1 340	1 490
Magyarország	970	1 240	340	580
Lengyelország	390	560	130	270
Csehország	-15	20	-40	0
<b>Tisztított core összesen</b>	<b>3 865</b>	<b>4 550</b>	<b>1 770</b>	<b>2 340</b>
<b>Tisztított core 2023</b>	<b>2 683</b>		<b>1 960</b>	

	Free cash flow
<b>MyCity ingatlanfejlesztés, Magyarország</b>	3,0 milliárd Ft 2024 során

A Csoport folytatja a befektetési ingatlanportfóliójának értékesítését profiltisztítás jegyében. E portfólió piaci értéke 530 millió Ft volt 2023. december 31-én (eladásra tartott eszközökkel együtt). A Csoport szintén értékesíteni tervezi jelenleg saját használatában lévő központi irodaházát 2023. során, amelynek könyv szerinti értéke 220 millió Ft. A menedzsment döntött arról, hogy bérelt irodaházba fogja költöztetni a központi csapatot. Az ingatlan piaci értéke 1,0 milliárd Ft-ra tehető, így további 780 millió Ft nem-core eredményt vár a Csoport az értékesítésből. A teljes ingatlanportfólió értékesítéséből 1,5 milliárd Ft cash flow-t vár a Csoport.

A Forest Hill ingatlanfejlesztési projekt 2023. évben 4,7 milliárd Ft árbevételt, 810 millió Ft EBITDA-t, 584 millió Ft adózott eredményt és 1,3 milliárd Ft cash flow-t generált a Cégcsoport számára. A fennmaradó teljes cash flow 3,0 milliárd Ft, amelyből 1,5 milliárd Ft folyamatban lévő tranzakció figyelembe vételre került a Csoport igazgatósága által a 2023. évi osztalékjavaslatban. A fennmaradó 1,5 milliárd Ft befolyására 2024. során számít a Csoport.

A Forest Hill projektből és a befektetési ingatlanportfólió teljes értékesítéséből várt további összesen 3,0 milliárd Ft cash flow-t az Igazgatóság osztalékfizetésre vagy akvizíciókra kívánja fordítani a jövőben.

#### Kiegészítések

Jelen vezetőségi előrejelzés országonként nagyon eltérő piaci környezetben készült.

A Csoport piaci előtt a legnagyobb kihívás, hogy milyen sebességgel és mértékben fognak csökkenni a hitelkamatok és a magas infláció utáni időszakban milyen mértékben tud visszatérni a kereslet az ingatlanpiacra. A Csoport földrajzi jelenléte jelentősen diverzifikálódott az elmúlt években, e hatásokra való érzékenység országonként eltérő lehet, együttes hatása csökkenhet:

- Olaszország: A hitelkihelyezések 2022-ben 23%-kal, 2023. évben további 24%-kal csökkentek az év során még emelkedő pályán lévő kamatszinteknek köszönhetően. Pozitív piaci korrekció a kamatszintek 2024. során meginduló mérséklődése hozhat. A Csoport piaci lehetőségeit a

teljes piachoz képest javítja a brókeri részarányok növekedése, valamint meghatározza a 2024. évi növekedést a Professionecasa ingatlanközvetítő hálózattal megkezdett együttműködés. Az együttműködés keretében exkluzív együttműködés kezdődött a két társaság között, így a hitelvolumenek növekedése mellett a Csoport megszűnteti jelenleg veszteséges ingatlanközvetítői tevékenységét.

- Magyarország: Magyarországon 2023. során folyamatosan növekvő trend jellemezte a lakáshitelek folyósítását a 2023. februári piaci mélypontot követően. A 2023. decemberi jelzálogfolyósítások 91%-kal haladták meg a februári értékeket. Az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése és a hitelezés növekedése várható 2024 során is, amely lendületet adhat a 2024. évet erősen kezdő, de fokozatosan erősödő ingatlanpiacnak. A Csoport core EBITDA szinten bővülést tervez 2024-ben, ugyanakkor csökkenő kamatszintek miatt lényegesen alacsonyabb hozammal számol szabad pénzeszközeire.
- Lengyelország: A lengyelországi hitelezés jelenleg rekord havi szinteken teljesít, a csökkenő kamatok mellett államilag megtámogatott hitelkonstrukciók által is fűtve. Az első negyedévben még magas hitelfolyósítási számok várhatók a 2023. év végén megigényelt támogatott hiteleknek köszönhetően. A programra szánt keret időközben elfogyott és az új lengyel kormány tervezi új program indítását, de annak időzítése és tartalma bizonytalan, így nagyfokú bizonytalanság övezi a lengyel ingatlan-, és hitelpiacokat jelenleg.

## **5. 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 225-ről 199 főre mérséklődött. Lengyelországban 27,7 fővel csökkent a statisztikai létszám a hitelközvetítő ügynökök jogi státuszánk változása miatt. A magyar munkavállalók száma átlagosan 12,7 fővel gyarapodott egy új értékesítési csatorna létrehozása végett. A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

## 6. 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 törzsrészvénné alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2024. június 30-án:

Részvényfajta	Részvény-osztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34 387 870 db	124 010 db	5 Ft	171 939 350 Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbiséget 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	620 050 db	124 010db
„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>620 050 db</b>	<b>124 010 db</b>

**7. 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>10</sup>, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Gay Dymschiz	13 472 333	39,18%
Doron Dymschiz	13 472 338	39,18%
<b>Alaptőke összesen</b>	<b>34 388 870</b>	<b>100,00%</b>

<sup>10</sup> 2024. június 30-ai állapotra vonatkozóan

## 8. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Összesen
Tulajdonában álló törzsrészvények száma 2024. június 30-án (db)		367 528	367 528
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	
	2023.11.12	2024.11.11	90 000
	2024.11.12	2025.11.11	60 000
	2025.11.12	2026.11.11	30 000

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Gay Dymschiz	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	438	225	138	88	70	41	1 000

Minden Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvénnyel 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 Dymschiz-nek vagy Doron Dymschiz-nek határozatlan időtartamra*

## 9. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

### Igazgatóság

Az Igazgatóság hatáskörébe tartozik minden olyan, a Társaság irányításával és üzletmenetével kapcsolatos kérdés, amely az Alapszabály, vagy jogszabály rendelkezése folytán nem tartozik a Közgyűlés vagy más társasági szervek kizárólagos hatáskörébe. Az Igazgatóság az üzleti év végén jelentést készít a Közgyűlésre a részvényesek számára, negyedévente pedig a Felügyelőbizottságnak a Társaság gazdálkodásáról, a Társaság vagyonáról, a Társaság pénzügyi helyzetéről és a Társaság üzletpolitikájáról.

A Társaság Igazgatóságának tagjai 2024. június 30-án:

- Gay Dymschiz (elnök),
- Doron Dymschiz,
- Máté Ferenc,
- Dr. Nagy Jenő (nem-operatív),
- Schilling Dániel.

### Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság köteles a Közgyűlés elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a Közgyűlésen ismertetni. A számviteli törvény szerinti beszámolókról és az adózott eredmény felhasználásáról a Közgyűlés csak a Felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat. Közvetlenül a Felügyelőbizottság tesz javaslatot a Közgyűlésnek az Állandó Könyvvizsgáló megválasztása, díjazása és visszahívása vonatkozásában.

A Társaság Alapszabályának megfelelően a Felügyelőbizottság három független tagból áll. A Felügyelőbizottság tagjait a Közgyűlés választja meg egy éves időtartamra, amennyiben a Közgyűlés nem rendelkezik eltérően. A Felügyelőbizottság ülése akkor határozatképes, ha azon a tagok kétharmada, de legalább három tag jelen van.

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai 2024. június 30-án:

- Redling Károly (elnök),
- Martin-Hajdu György,
- Nagy Kálmán.

### Audit Bizottság

Az Audit Bizottság tagjai a Felügyelőbizottság független tagjai közül – a felügyelőbizottsági tagsággal megegyező időtartamra – a Közgyűlés által kerülnek megválasztásra.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai 2024. június 30-án:

- Redling Károly (elnök),
- Martin-Hajdu György,
- Nagy Kálmán.

Az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjainak a társaság értékpapírjaiban fennálló közvetett részesedése 2024. június 30-án:

<i>darab</i>	<b>"A" Törzsrészesvények</b>	<b>"B" Dolgozói részesvények</b>
<b><i>Igazgatósági tagok</i></b>		
Dymschiz Gay	13 473 366	438
Dymschiz Doron	13 473 374	0
Máté Ferenc	367 528	225
Schilling Dániel	111 890	138
dr. Nagy Jenő	0	0
<b>Igazgatósági tagok összesen</b>	<b>27 426 158</b>	<b>801</b>
<b><i>Felügyelőbizottsági tagok</i></b>		
Redling Károly	0	0
Martin-Hajdu György	0	0
Nagy Kálmán	0	0
<b>Felügyelőbizottsági tagok összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Egyéb nyilatkozatok

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>

## 10. 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 Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság és az Audit Bizottság látja el.

A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat amelyekkel szembesül a Csoport, valamint hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

### Tőkemenedzsment

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Csoportnak. Az Igazgatóság igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 18-20. és 22-23. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.5.2.1. és 26. pontok mutatják be.

A saját tőke és a jegyzett tőke arányát az alábbi táblázat mutatja be.

	2024.06.30	2023.06.30
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	2 518 086	3 063 056
<b>Saját tőke/Jegyzett tőke aránya</b>	<b>1464%</b>	<b>1781%</b>

A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (kiegészítő melléklet 23. pont). A Csoport - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani ha a kötvények hitelminősítése:

- 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
- a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

A Scope Ratings GmbH 2024. júniusában elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a Duna House Holding Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.<sup>11</sup>

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 2024 első féléve 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 kitétséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2024. június 30. és 2023. december 31-én:

<b>Hitelezési kockázat</b>	<b>2024.06.30</b>	<b>2023.12.31</b>
Vevőkövetelések	3 195 012	3 311 757
Egyéb követelések	1 555 661	1 686 138
Pénzügyi eszközök	83 438	113 052
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	3 231 337	8 292 649
Elkülönített pénzeszközök	500	500
<b>Összesen</b>	<b>8 065 948</b>	<b>13 404 096</b>
<b>Elkülönített pénzeszközök</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

Az elkülönített pénzeszközök között 500 eFt az oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 15. jegyzetben mutattuk be.

<sup>11</sup> [Scope Rating, 2024](#)

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2024. JÚNIUS 30.**  
**KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS**

A Cégcsoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei (ideértve az elkülönített pénzeszközöket is) az alábbi bankoknál vannak elhelyezve. A bankok minősítése legalább BBB-.

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
Raiffeisen Bank Zrt.	690 343	3 622 102
Takarékbank Zrt.	0	0
Magyar Bankholding Zrt.	0	891
Gránit Bank Zrt.	998 493	2 230 920
OTP Bank Nyrt.	783	1 097 213
Oberbank AG	0	3 179
PayPal Holdings, Inc	18	18
Bank Millennium SA	609 242	656 974
Société Générale	-62	2 857
Banca Unicredit	696 452	496 512
BPER BANCA	115 394	32 193
Banca Monte dei Paschi	284	51 535
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	19 315	18 617
UBI BANK	88 250	66 940
<b>Bankszámlaegyenlegek összesen</b>	<b><u>3 218 512</u></b>	<b><u>8 279 951</u></b>

#### Deviza kockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Csoport egyes vállalatai a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajtanak végre. A Csoport politikája az, hogy amennyiben lehetséges a csoporttagok a funkcionális pénznemben denominált kötelezettségeket a funkcionális pénznemükben, saját tevékenységükből származó pénzeszközökkel rendezzék.

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakitetség az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euróban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	<u>2024.06.30</u>	<u>2023.12.31</u>
HUF	1 507 470	6 810 007
EUR	1 114 497	822 999
PLN	609 225	657 601
CZK	145	2 542
<b>Összesen</b>	<b><u>3 231 337</u></b>	<b><u>8 293 149</u></b>

## 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 Csoport forrásainak lejáratát az alábbi táblázat foglalja össze:

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a 22. és 23. pontok mutatják be.

### 2024. június 30.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök	115 574	554 974	110 876	<b>781 424</b>
Kamatkozó kötvények	468 000	10 820 400	3 921 600	<b>15 210 000</b>
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	4 669 586	0		<b>4 669 586</b>
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	319 905			<b>319 905</b>
Lízing kötelezettségek	392 952	760 188	362 758	<b>1 515 898</b>
Szállítói kötelezettségek	3 048 581			<b>3 048 581</b>
<b>Összesen</b>	<b>9 014 598</b>	<b>12 135 562</b>	<b>4 395 234</b>	<b>25 545 394</b>

### 2023. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatkozó hitelek és kölcsönök	646 848	1 902 057	112 432	<b>2 661 338</b>
Kamatkozó kötvények	468 000	6 913 200	8 098 800	<b>15 480 000</b>
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	410 968	4 669 586		<b>5 080 554</b>
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	278 567			<b>278 567</b>
Lízing kötelezettségek	440 467	965 938	306 843	<b>1 713 248</b>
Szállítói kötelezettségek	3 578 720			<b>3 578 720</b>
<b>Összesen</b>	<b>5 823 571</b>	<b>14 450 781</b>	<b>8 518 075</b>	<b>28 792 427</b>

## Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

## Ingtatlanfejlesztői kockázatok

A Társaság az ingatlanfejlesztési tevékenységet jellemző, 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.

## 11. 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 Közgyűlés 2024. április 29-én meghozott döntése alapján 2024. június 30. és 2024. szeptember 30. között összesen 162 146 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban. A Társaság saját részvény állománya 2024. szeptember 30-án 286 156 darab volt.

### DH Energy Zrt. megalapítása

A Csoport 2024. július 17-én új üzletágot indított DH Energy néven. A DH Energy elsősorban lakossági és kisvállalati ügyfelek számára kínál energiahatékonysági megoldásokat, mint például fűtési/hűtési/légkezelő rendszerek, világítás, utólagos szigetelések, nyílászárók cseréje, napelemek, napkollektorok vagy energiatárolók beépítése. A DH Energy tevékenysége Magyarországon indul, részt vesz a 2024. júliusban indult Otthonfelújítási Programban és a közeljövőben tervezi szolgáltatásának elindítását a DHG többi országában is. A Csoport a RepowerEU program kapcsán hosszú távú növekedési potenciált lát az európai lakossági energiahatékonysági piacon.

A Csoport az új tevékenységet új leányvállalatán, a DH Energy Zrt-n keresztül fogja végezni amelynek 80%-át a Duna House Holding Nyrt. birtokolja.

## 12. 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>12</sup> kerül közzétételre.

---

<sup>12</sup> [https://bet.hu/oldalak/ceg\\_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)

### 13. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolókészítési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2024. év első félévre vonatkozó nem könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel el nem látott, konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

Budapest, 2024. szeptember 30.

**Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:**

---

**Doron Dymischiz**  
Igazgatósági tag

---

**Gay Dymischiz**  
Igazgatósági tag

---

**Máté Ferenc**  
Igazgatósági tag

---

**Dr. Nagy Jenő**  
Igazgatósági tag

---

**Schilling Dániel**  
Igazgatósági tag