

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2016. DECEMBER 31.



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	9
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	10
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	12
2.1.3	Árbevétel .....	13
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.5	Értékvesztés.....	15
2.1.6	Immateriális javak .....	15
2.1.7	Goodwill .....	15
2.1.8	Készletek.....	16
2.1.9	Követelések .....	16
2.1.10	Pénzügyi eszközök .....	16
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek.....	17
2.1.12	Céltartalékok .....	18
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok .....	18
2.1.14	Társasági adó .....	19
2.1.15	Lízing.....	20
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	20
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	21
2.1.19	Osztalék .....	21
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye .....	21
2.1.21	Állami támogatások.....	21
2.1.22	Fordulónap utáni események.....	21
2.2	A számviteli politika változásai.....	22
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	23
2.3.1	Goodwill értékvesztése .....	23
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés .....	23
2.3.3	Speratív jutalékok.....	24
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok .....	24
2.3.5	Értékcsökkenés.....	24
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	25
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	27
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések .....	31
4.	Befektetési célú ingatlanok .....	32
5.	Immateriális javak .....	33
6.	Goodwill.....	34
7.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések .....	34
8.	Pénzügyi eszközök .....	34
9.	Halasztott adó követelések .....	35
10.	Vevőkövetelések.....	36

---

11.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	36
12.	Egyéb követelések .....	37
13.	Aktív időbeli elhatárolások .....	37
14.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	38
15.	Jegyzett tőke és eredménytartalék .....	38
16.	Átváltási tartalék .....	39
17.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés .....	39
18.	Hosszú lejáratú hitelek .....	40
19.	Halasztott adó kötelezettségek .....	42
20.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	42
21.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök .....	42
22.	Szállítói kötelezettségek .....	43
23.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben .....	43
24.	Egyéb kötelezettségek .....	44
25.	Passzív időbeli elhatárolások .....	45
26.	Árbevétel .....	45
27.	Egyéb működési bevételek .....	47
28.	Anyagköltségek .....	47
29.	Eladott áruk és szolgáltatások .....	48
30.	Igénybevett szolgáltatások .....	48
31.	Személyi jellegű ráfordítások .....	49
32.	Egyéb működési ráfordítások .....	50
33.	Pénzügyi műveletek bevételei .....	50
34.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	51
35.	Jövedelemadók .....	51
36.	Egy részvényre jutó eredmény .....	52
37.	Szegmensinformációk .....	53
38.	Kockázatkezelés .....	57
39.	Pénzügyi instrumentumok .....	60
40.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	61
41.	Mérlegfordulónap utáni események .....	61
42.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....	62

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2016. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**Konszolidált mérleg**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2016.12.31.</u>	<u>2015.12.31.</u>
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	5	84.692	52.665
Befektetési célú ingatlanok	4	939.362	1.323.536
Ingatlanok	3	519.319	469.009
Gépek és berendezések	3	53.920	46.679
Goodwill	6	992.089	18.500
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	7	506.273	-
Pénzügyi eszközök	8	66.401	48.119
Halasztott adókövetelések	9	158.829	15.134
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b><u>3.320.885</u></b>	<b><u>1.973.642</u></b>
 <b>Forgóeszközök</b>			
Készletek		11.616	8.494
Vevőkövetelések	10	286.205	76.126
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	11	378.709	-
Egyéb követelések	12	53.648	40.913
Tényleges jövedelemadó követelések		35.119	23.915
Aktív időbeli elhatárolások	13	321.744	412.402
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	14	1.583.686	415.747
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b><u>2.670.727</u></b>	<b><u>977.597</u></b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b><u>5.991.612</u></b>	<b><u>2.951.239</u></b>

**Konzolidált mérleg**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<b>FORRÁSOK</b>	<b>Melléklet</b>	<b>2016.12.31.</b>	<b>2015.12.31.</b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	15	153.050	153.050
Tőketartalék	15	9.479	9.479
Átváltási tartalék	16	(23.318)	-
Eredménytartalék	15	2.444.092	1.525.238
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>2.583.303</b>	<b>1.687.767</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	17	(40.154)	-
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>2.543.149</b>	<b>1.687.767</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	18	582.664	495.155
Halasztott adó kötelezettségek	19	86.557	39.026
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	20	10.629	9.597
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>679.850</b>	<b>543.778</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	21	198.830	114.000
Szállítói kötelezettségek	22	68.975	35.233
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	23	1.740.880	11.031
Egyéb kötelezettségek	24	264.302	240.884
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		11.284	25.747
Passzív időbeli elhatárolások	25	484.342	292.799
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>2.768.613</b>	<b>719.694</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>5.991.612</b>	<b>2.951.239</b>

## Konzolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2016.01.01- 2016.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	26	4.784.484	2.833.371
Egyéb működési bevétel	27	279.090	232.193
<b>Bevételek összesen</b>		<b>5.063.574</b>	<b>3.065.564</b>
Anyagköltségek	28	58.063	35.240
Eladott áruk és szolgáltatások	29	1.847.035	732.309
Igénybevett szolgáltatások	30	1.695.546	752.768
Személyi jellegű ráfordítások	31	412.871	298.159
Értékcsökkenés és amortizáció		77.795	73.900
Egyéb működési ráfordítások	32	169.629	62.330
<b>Működési költségek</b>		<b>4.260.939</b>	<b>1.954.706</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>802.635</b>	<b>1.110.858</b>
Pénzügyi bevételek	33	87.902	17.930
Pénzügyi ráfordítások	34	(66.924)	(7.450)
Tőke módszerrel értékelt részesedések eredménye	7	505.273	-
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1.328.886</b>	<b>1.121.338</b>
Jövedelemadók	35	(161.027)	(155.598)
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1.167.859</b>	<b>965.740</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>(23.255)</b>	<b>-</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>1.144.604</b>	<b>965.740</b>
<b>Teljes átfogó jövedelemből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>1.143.745</b>	<b>967.197</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>		<b>859</b>	<b>(1.457)</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>	36		
Alap		371	300
Hígított		371	300

A 9-62. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2016. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**Konzolidált saját tőke változás kimutatása**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<b>Jegyzett tőke</b>	<b>Tőketartalék</b>	<b>Eredménytartalék</b>	<b>Átváltási tartalék</b>	<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>Nem ellenőrzésre jogosító részesedés</b>	<b>Saját tőke összesen</b>
<b>Egyenleg 2014. december 31-én</b>	<b>150.000</b>	-	<b>968.722</b>		<b>1.118.722</b>	<b>27</b>	<b>1.118.749</b>
Osztalék			(405.000)		(405.000)	-	(405.000)
Tőkeemelés	3.050	9.479	(1)		12.528		12.528
Teljes átfogó jövedelem			967.197		967.197	(1.457)	965.740
Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel			(5.680)		(5.680)	1.430	(4.250)
<b>Egyenleg 2015. december 31-én</b>	<b>153.050</b>	<b>9.479</b>	<b>1.525.238</b>	-	<b>1.687.767</b>	-	<b>1.687.767</b>
Osztalék			(247.600)		(247.600)		(247.600)
Teljes átfogó jövedelem			1.166.454	(23.318)	1.143.136	60	1.143.196
Leányvállalatok megszerzése						(40.214)	(40.214)
<b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>	<b>153.050</b>	<b>9.479</b>	<b>2.444.092</b>	<b>(23.318)</b>	<b>2.583.303</b>	<b>(40.154)</b>	<b>2.543.149</b>

A 9-62. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2016.01.01- 2016.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31.
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	1.167.859	965.740
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	77.795	73.900
Halasztott adó	(96.164)	17.600
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(188.031)	(183.038)
Badwill	(56.272)	-
Tőkemódszerrel való értékelés	(505.273)	-
Működő tőke változásai		
Készletek változása	(3.122)	(3.506)
Vevő és egyéb követelések változása	(612.728)	108.051
Aktív időbeli elhatárolások változása	90.658	(113.367)
Szállítók változása	33.742	23.678
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	238.807	(125.962)
Passzív időbeli elhatárolások változása	191.543	101.406
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>338.815</b>	<b>864.502</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok és immateriális javak (beszerzése)	(819.605)	(1.027.295)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	1.096.588	-
Részesedések beszerzése	(873.464)	-
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(596.481)</b>	<b>(1.027.295)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	172.339	352.675
Tőkebefizetés	1.499.997	12.529
Értékpapír értékesítés / (vásárlás)	-	351.585
Osztalék fizetése	(246.730)	(405.000)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>1.425.605</b>	<b>311.789</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	1.167.939	148.996
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	415.747	266.751
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>1.583.686</b>	<b>415.747</b>

A 9-62. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlanközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót ért el. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 139 ponton, több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A vásárlás időpontjában a lengyel hálózat 80 irodával és 600 értékesítővel működött, melyet a továbbiakban a Cégcsoport fejleszteni kíván. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o.-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o.-ban és a Duna House Hypotéky s.r.o.-ban.

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 Duna House Holding Nyrt. 42.75%-os tulajdonosa a Medasev Int. (Cyprus) Ltd. (korábbi nevén: Duna House Int. (Cyprus) Ltd., címe: 106-108 Ermou Street ☐ Stoa G.I Kizi Block Ermou, Flat 110 6022 Larnaca, ☐ Cyprus, regisztrációs száma: HE203598)

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2016. december 31-én	Tulajdoni hányad 2015. december 31-én
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	42.75%	45.74%
Medasev Holding Kft.	32.03%	52.27%
Magánszemélyek	1.96%	1.96%
Dolgozói részvények	0.03%	0.03%
Külső befektetők	23.23%	-
<b>Összesen:</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

---

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

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. Ennek a stratégiának a jegyében 2016 áprilisában felvásárolta a lengyel Metro House Csoportot, amely Lengyelország meghatározó ingatlanértékesítő franchise hálózatával rendelkezik. A Duna House Csoport a magyarországi tapasztalatokat felhasználva, a lengyel piaci sajátosságok figyelembevételével fokozatosan alakítja ki a Metro House franchise rendszer teljeskörű támogatási spektrumát. A következő 1-2 évben organikusan tovább kívánja építeni a lengyelországi és a 2016. szeptemberében akvizált csehországi tevékenységet, majd ezt követően új piacok felé vagy a már meglévő piacokon belüli további akvizíciókon keresztül, megfelelő célpontok felvásárlásával kívánja piaci jelenlétét erősíteni.

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2017. március 27-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

*ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2016. december 31-éig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

Az anyavállalat a nem konszolidált éves beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint készíti. E törvény egyes előírásai eltérnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltaktól. Annak érdekében, hogy a nemzetközi konszolidált beszámoló

összhangban legyen a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Sztenderdekkel, bizonyos módosításokat kellett végrehajtani a Csoport magyar konszolidált beszámolóján.

A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható. A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

### *iii) Az értékelés alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra, melyek az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbéli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőkön alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

## **2. Számviteli politika**

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### **2.1 A számviteli politika lényeges elemei**

#### **2.1.1 A konszolidáció alapja**

##### ***Leányvállalatok***

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

---

társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

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

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

### **2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek**

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

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

---

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

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettségeket a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

### **2.1.3 Árbevétel**

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg figyelembe véve a lenti megjegyzéseket. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességű elszámolása. Előbbi alakulására a piaci változások nagyobb hatást gyakorolnak, míg az utóbbiak stabilabb bevételi forrásnak tekinthetők - mivel azok hosszútávú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok).

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg: szerzési és fenntartási jutaléokra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnereként némileg különbözőek az elszámolási elvek, de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlannal fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmében. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány elkopásának ütemét, és folyamatosan beülteti a tényleges adatokat a modellbe.

#### 2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott, illetve nullára leírt, használaton kívüli eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	17-50 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

### 2.1.5 Értékvesztés

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

### 2.1.6 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javakkal kapcsolatos fejlesztési költségek aktiválásra kerülnek, amennyiben az IAS 38-as standardban rögzített aktiválási kritériumok teljesülnek. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

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

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év
--	--------

### 2.1.7 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

## 2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

### 2.1.8 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg.

### 2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

### 2.1.10 Pénzügyi eszközök

Az IAS 39 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök az alábbi négy csoportba sorolhatók: nyereséggel vagy veszteséggel szemben valós értéken értékelt ("kereskedési célú") pénzügyi eszközök, kölcsönök és követelések, lejáratig tartott befektetések és értékesíthető pénzügyi eszközök. A pénzügyi eszközök megjelenítésekor azok kezdeti értékelése valós értéken történik. A fenti kategóriák közül a Csoport az értékesíthető pénzügyi eszközök kategóriát nem alkalmazza.

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúnak" vagy "értékesíthetőnek" minősülnek, valós értéken kerülnek értékelésre, a kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra, az értékesíthető értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség pedig a saját tőke különálló elemeként jelenik meg, amíg a befektetés értékesítésre vagy más módon kivezetésre nem kerül a könyvekből, vagy amíg az adott befektetésen értékvesztést el nem számolnak, amely időpontban a saját tőkében elszámolt halmozott nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.



A Csoport minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége. Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszafírásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

#### **2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek**

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámla hitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IAS 39 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségeket a Csoport a következő kategóriákba sorolja: eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek, kölcsönök és hitelek és fedezeti elszámolási célú fedezeti instrumentumok. Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Csoport kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített. A kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek közé azok a kötelezettségek tartoznak, amelyeket elsősorban a rövid távú árfolyammozgásokból várható nyereség miatt vásárolt a Csoport. Ebbe a kategóriába tartoznak még azok a határidős ügyletek, amelyek nem minősülnek hatékony fedezeti instrumentumnak.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a

---

pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

#### **2.1.12 Céltartalékok**

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

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

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

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

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

#### **2.1.13 Befektetési célú ingatlanok**

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

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

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében, vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

#### **2.1.14 Társasági adó**

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparűzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyevi 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 tárgyevi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókövetelés és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

### **2.1.15 Lízing**

Pénzügyi lízingről beszélünk abban az esetben, amikor a lízing feltételei szerinti, az eszközbirtoklásból származó összes kockázat és költség a lízingbe vevőt terheli. Minden egyéb lízing operatív lízingnek minősül.

Pénzügyi lízing estén a Vállalatcsoport által lízingelt eszközök a Csoport eszközeinek minősülnek és megszerzési, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzési piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl - annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen -, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

### **2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)**

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Csoport eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembe vételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2016. december 31-ére, sem 2015. december 31-ére végződő időszakban nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

### **2.1.17 Mérlegen kívüli tételek**

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

### **2.1.18 Visszavásárolt saját részvények**

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbség közvetlenül a tőketartalékban kerül elszámolásra.

### **2.1.19 Osztalék**

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

### **2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye**

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

### **2.1.21 Állami támogatások**

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

### **2.1.22 Fordulónap utáni események**

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2016. december 31-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

*Meglévő standardok módosításai, értelmezései és új standardok, amelyek még nem hatályosak, és amelyeket a Csoport hatálybalépésük előtt nem alkalmaz*

### ***IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés (hatályos 2018. január 1-től)***

A standard új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és értékvesztésével kapcsolatban. Az IFRS 9 standard alkalmazása várhatóan hatással lesz a Csoport pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését valószínűleg nem befolyásolja majd. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

### ***IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolásai (hatályos 2018. január 1-től)***

Az IASB 2014. május 28-án új standardot bocsátott ki az ügyfelekkel kötött szerződésekből származó árbevétel elszámolásáról. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új bevételi standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 18 Bevételek és az IAS 11 Beruházási szerződések jelenlegi szabályozását a bevételek elszámolása terén. Az új standard szerint a vállalatok egy „ötlépcsős modellt” alkalmaznak annak meghatározására, hogy mikor és milyen összegben jelenítsék meg az árbevételt. A modell szerint a bevételt úgy kell megjeleníteni, hogy az kifejezze az „ígért” termék vagy szolgáltatás átruházását, olyan összegben, amelyre a vállalat a várakozásai szerint jogosult lesz. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

### ***IFRS 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-től)***

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

2016-ban a Csoport alkalmazza az összes, 2016. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

## **2.3 Bizonytalansági tényezők**

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

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

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

### **2.3.1 Goodwill értékvesztése**

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

### **2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés**

A Csoport értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2016. december 31-én 161.048 eFt, 2015. december 31-én 75.850 eFt. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

### **2.3.3 Speratív jutalékok**

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.3. pontban leírtaknak megfelelően. A speratív jutalékok becslésénél a Csoport több változót is figyelembe vesz, melyek változása becslési bizonytalanságokat jelent. A speratív jutalékokra vonatkozóan kimutatott követelés a konszolidált mérlegben 2016. december 31-én 188.040 eFt, 2015. december 31-én 184.870 eFt. A speratív jutalékok becsléséhez használt változók felülvizsgálatára minden beszámoló készítésénél kerül sor.

### **2.3.4 Befektetési célú ingatlanok**

A Csoport a befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli, mely valós érték a legjobb becslés az egyedi befektetési célú ingatlanokra vonatkozóan. Az ingatlanárak volatilitásának, a piaci kereslet/kínálat változékonyságának függvényében a befektetési célú ingatlanok valós értéke jelentősen változhat. A valós érték meghatározásához a Csoport értékbecslőt alkalmaz, valamint az iparági jelentős tapasztalatából fakadó ismereteit is felhasználja.

### **2.3.5 Értékcsökkenés**

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2016. december 31-ével végződő évre 77.795 eFt, a 2015. december 31-ével végződő évre 73.900 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.



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

### Leányvállalatként

		2016	2015
	címe:		
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitel Centrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
Metrofinance Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
MH Południe Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
Metrohouse Usługi Wspólne S.A	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
MH Warszawa Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	-
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	-
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	-

### Társult és közös vállalkozásként

		2016	2015
	címe:		
MyCity Residential Development Kft. <sup>1</sup>	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
Pusztakúti 12. Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
Reviczky 6-10. Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
Zsinór 39 Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
IH Project X Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	25%	-

(\*) A MyCity Residential Development Kft. leányvállalatai

<sup>1</sup> Az Investment House Kft. MyCity Residential Development Kft.-re került átnevezésre 2016 második felében

A külföldi leányvállalatok megszerzése a következő módon történt:

Cég neve	Azonosítható nettó eszközök	Tulajdoni és szavazati hányad	Anyavállalatra jutó nettó eszközérték	Ellenérték	Goodwill/ (badwill)
Metrohouse Franchise S.A.	271.097	100%	271.097	863.464	592.367
Metrofinance Sp. z.o.o	41.545	100%	41.545	429	(41.116)
MH Południe Sp. z.o.o	(23.942)	100%	(23.942)	714	24.656
MH Usługi Wspólne S.A.	(169.188)	100%	(169.188)	22.146	191.334
MH Warszawa Sp. z.o.o	14.411	100%	14.411	714	(13.697)
Duna House Franchise s.r.o	(526)	80%	(421)	10.000	10.421
Center Reality s.r.o	(209.501)	80%	(167.601)	0	167.601
Duna House Hypotéky s.r.o	1.842	79,2%	1.459	0	(1.459)
Összesen:	(74.262)		(32.640)	897.467	
Összes goodwill					986.379
Összes badwill					(56.272)

A külföldi cégek akvizíciója kapcsán felmerült goodwill összegét a mérlegfordulónapon az IAS 21 standard követelményeinek megfelelően a mérlegforduló napján érvényes árfolyamra értékeljük át.

A MyCity Residential Development Kft. megszerzése a következő módon történt:

Azonosítható eszközök és kötelezettségek nettó értéke:	-3.876 eFt
Felvásárlással érintett nettó eszközök %-a:	50%
Felvásárlással érintett nettó eszközök értéke:	-1.938 eFt
Felvásárlási ár:	1.000 eFt
Többlet:	2.938 eFt

## **2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása**

### **2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.**

A leányvállalat a Duna House Franchise Hálózatának üzemeltetésével foglalkozik. Legfontosabb célja új franchise partnerek szerződtetése, valamint meglévő partnereinek megtartása és magas szintű üzleti támogatása. A vállalat a Franchise Hálózathoz csatlakozó franchise partnereknek hozzáférést biztosít egy jól átgondolt és formalizált rendszerhez, mely elismert márkanevet, egységes arculatot, know-how-t és támogatást nyújt értékesítés, marketing, informatika és a működés egyéb területein.

### **2.4.1.2 REIF 2000 Kft.**

Duna House Franchise Hálózat legnagyobb franchise partnere, mely jelenleg 16 irodát működtet. A Duna House cégcsoport stratégiájában fontos a saját irodák működtetése, mely nagyban hozzájárul ahhoz, hogy valós képet kapjunk az ingatlanpiac helyzetéről és segít az ingatlanpiaci innovációk, igények feltérképezésében és azok Hálózati bevezetésében.

### **2.4.1.3 Hitel Centrum Kft.**

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

### **2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.**

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

### **2.4.1.5 DH Projekt Kft.**

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

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

#### **2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.**

A Duna House Értékbecslő Kft. 2009-ben alakult vállalkozás, mely a pénzügyi intézetek és más piaci szereplők részére közvetít ingatlan értékbecslési szolgáltatást. A Duna House Értékbecslő Kft. az esetek többségében szervezési és minőségbiztosítási feladatokat lát el, míg az értékbecslési tevékenységet az ingatlanközvetítő hálózattól független szakemberek alvállalkozóként végzik.

#### **2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.**

A Csoport 2011 év végén indította az energetikai tanúsító leányvállalatát. A jogszabályban kötelezővé tett tanúsítás egy újabb szolgáltatás a palettán, amellyel eladókat és bérbeadókat szolgál ki a Duna House. A tanúsító hálózat gyors és piacképes megoldást nyújt, országos lefedettségű és független szakemberekből áll.

#### **2.4.1.8 Superior Real Estate Kft.**

A vállalkozás tevékenysége a 2012. és 2014. között saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele illetve bérbeadása volt. 2015-ben a cég üzleti tevékenysége megváltozott, és onnantól kezdve a SMART hálózathoz tartozó saját tulajdonban lévő franchise irodák üzemeltetésével foglalkozik. A társaság jelenlegi nevét 2015-ben vette fel, azt megelőzően GDD Properties Kft. néven működött.

#### **2.4.1.9 Home Management Kft.**

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

#### **2.4.1.10 GDD Commercial Kft.**

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

#### **2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.**

A cégcsoport ingatlanközvetítő SMART Ingatlan Franchise Hálózatának üzemeltetésével foglalkozó leányvállalata. A vállalkozás végzi többek között a franchise jogok értékesítését és hálózat működtetésével kapcsolatos feladatok koordinálását.

---

#### **2.4.1.12 Home Line Center Kft.**

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

#### **2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.**

A Társaság alternatív befektetési alapkezelési tevékenységet (kollektív befektetési forma számára végzett befektetéskezelési tevékenységet, valamint a kollektív befektetési forma létrehozatalához, működtetéséhez kapcsolódó feladatok ellátását) kíván végezni akként, hogy a Kbftv. egészének nem veti alá magát és rendszeres gazdasági tevékenységeként ABA<sup>2</sup>-t kíván kezelni (ún. „limit alatti” ABAK<sup>3</sup>). A Magyar Nemzeti Bank 2016. április 20-án kelt H-EN-III-130/2016-o számú határozatával engedélyezte, hogy a Társaság kollektív portfóliókezelési tevékenységet végezzen, amely tevékenység a fentieknek összhangban kiterjed a befektetéskezelésre, kockázatkezelésre és adminisztratív feladatok ellátására.

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

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

A MyCity Residential Development Kft. (korábbi nevén: Investment House Kft.) a Duna House Holding Nyrt. és az Eldar engineering (R.H.D.) Ltd., izraeli székhelyű cég közös vezetőségű vállalata, a két tulajdonos 50%-50%-os részesedésével. A Társaság feladata az ingatlanfejlesztési szegmensen belüli, lakóingatlanok fejlesztésével kapcsolatos stratégia kidolgozása és megvalósítása a cég leányvállalatain (projektcégein) keresztül. A MyCity Residential Development Kft. jelenleg öt projektcéggel (négy leányvállalattal és egy közös vezetőségű vállalattal) rendelkezik.

A Pusztakúti 12 Kft.-t 2016. január 21-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága. A projektcég célja, a Budapest, III. kerületben, Csillaghegyen megvalósítandó 196 lakásos Forest-Hill lakópark felépítése és értékesítése.

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

A Zsinór 39 Projekt Kft. célja egy, a Budapest, XIII. kerületben található 43 lakásos lakóingatlan (Irisz Ház) felépítése és értékesítése.

---

<sup>2</sup> Alternatív Befektetési Alap

<sup>3</sup> Alternatív Befektetési Alapkezelő

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

A IH Project X Kft. egyelőre nem végez projekt-kivitelezési tevékenységet, konkrét feladata a jövőben kerül meghatározásra.

#### **2.4.1.15 Metro House Franchise S.A.**

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

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

A Metro House Franchise S.A. négy, 100%-os tulajdonrészű leányvállalattal rendelkezik, amelyek a következők.

Míg a Metrofinance Sp. z.o.o feladata a pénzügyi termékközvetítés, a MH Warszawa Sp. z.o.o és MH Poludnie Sp. z.o.o cégek a saját tulajdonú és működtetésű irodákat foglalják magukban a központi varsói és a dél-lengyelországi, krakkói területeken.

Az MH Usługi Wspólne S.A jelenleg nem végez operatív tevékenységet.

#### **2.4.1.16 Duna House Franchise s.r.o**

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 két másik prágai székhelyű cég egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
<b>Bruttó érték</b>			
<b>2014. december 31-én</b>	<b>624.697</b>	<b>231.773</b>	<b>856.470</b>
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	11.866	17.792	29.658
Csökkenés és átsorolás	(138.898)	(112.831)	(251.729)
<b>2015. december 31-én</b>	<b>497.665</b>	<b>136.734</b>	<b>634.399</b>
Konzolidációs kör bővülése	-	11.714	11.714
Növekedés és átsorolás	69.622	26.419	96.041
Csökkenés és átsorolás	(131)	(29.847)	(29.978)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>567.156</b>	<b>145.020</b>	<b>712.176</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>			
<b>2014. december 31-én</b>	<b>35.355</b>	<b>130.210</b>	<b>165.565</b>
Konzolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	22.270	22.933	45.203
Csökkenés	(28.969)	(63.088)	(92.057)
<b>2015. december 31-én</b>	<b>28.656</b>	<b>90.055</b>	<b>118.711</b>
Konzolidációs kör bővülése	-	2.987	2.987
Éves leírás	19.312	18.300	37.612
Csökkenés	(131)	(20.242)	(20.373)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>47.837</b>	<b>91.100</b>	<b>138.937</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
<b>2014. december 31-én</b>	<b>589.342</b>	<b>101.563</b>	<b>690.905</b>
<b>2015. december 31-én</b>	<b>469.009</b>	<b>46.679</b>	<b>515.688</b>
<b>2016. december 31-én</b>	<b>519.319</b>	<b>53.920</b>	<b>573.239</b>

#### 4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Könyv szerinti érték</b>	
<b>2014. december 31-én</b>	-
Növekedés és átsorolás	1.140.498
Valós érték változása	183.038
Csökkenés és átsorolás	
<b>2015. december 31-én</b>	<b>1.323.536</b>
Növekedés és átsorolás	492.922
Valós érték változása	188.031
Csökkenés és átsorolás	(1.065.127)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>939.362</b>
<b>Könyv szerinti érték</b>	
<b>2014. december 31-én</b>	-
<b>2015. december 31-én</b>	<u><u>1.323.536</u></u>
<b>2016. december 31-én</b>	<u><u>939.362</u></u>

A befektetési célú ingatlanok állományának jelentős része 2016 harmadik negyedévében értékesítésre került. A befektetési célú ingatlanportfólió leépítése és az ezáltal felszabaduló pénzügyi források más módon történő hasznosítása a MyCity-n belül megvalósuló ingatlanfejlesztésre történő vezetőségi fókuszváltással függ össze.

A 2017-es üzleti évben a befektetési célú ingatlanportfólió további csökkenése várható.



## 5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2014. december 31-én</b>	<b>167.790</b>
Konzolidációs kör bővülése	-
Növekedés és átsorolás	67.004
Csökkenés és átsorolás	(7.526)
<b>2015. december 31-én</b>	<b>227.268</b>
Konzolidációs kör bővülése	49.453
Növekedés és átsorolás	19.770
Csökkenés és átsorolás	(1.321)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>295.170</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>	
<b>2014. december 31-én</b>	<b>153.432</b>
Konzolidációs kör bővülése	-
Éves leírás	28.697
Csökkenés	(7.526)
<b>2015. december 31-én</b>	<b>174.603</b>
Konzolidációs kör bővülése	15.816
Éves leírás	21.380
Csökkenés	(1.321)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>210.478</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2014. december 31-én</b>	<b>14.358</b>
<b>2015. december 31-én</b>	<b>52.665</b>
<b>2016. december 31-én</b>	<b>84.692</b>

## 6. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Metrohouse Franchise S.A.	592.367	-
MH Usługi Wspólne S.A.	191.334	-
Center Reality s.r.o.	167.601	-
MH Południe Sp. z.o.o	24.656	-
Home Management Kft.	18.500	18.500
Duna House Franchise s.r.o.	10.421	-
Mérlegfordulónapi átváltási különbözet	(12.790)	
<b>Goodwill összesen</b>	<b><u>992.089</u></b>	<b><u>18.500</u></b>

A Home Management Kft profittermelő képessége alapján nincs olyan tényező, ami értékvesztés elszámolását tenné indokolttá a goodwill értékére. A lengyelországi és csehországi leányvállalatokhoz köthető goodwill értéke a leányvállalatok üzleti terve alapján megfelelő. A külföldi leányvállalatok akvizíciója során keletkezett goodwillt az IAS 21.47 szerint mérlegfordulónapi árfolyamon váltjuk át.

## 7. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések értéke a MyCity Residential Development Kft.-ben fennálló 50%-os részesedés tőke módszerrel konszolidációba bevont értékét mutatja. 2016-ban 505.273 eFt-tal növekedett a részesedés értéke, amely az MyCity Residential Development Kft. saját és leányvállalatainak ill. társult vállalatának nettó eszközérték-növekedéséből keletkezett.

## 8. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Kaució, óvadék	30.508	10.083
Opusse 138.000 kötvény	29.158	-
PEMAK* 15221	-	38.036
<b>Összesen</b>	<b><u>59.666</u></b>	<b><u>48.119</u></b>

\*PEMAK: Prémium Euro Magyar Államkötvény

## 9. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

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

Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor. A táblázat az ezen különbsétekre képzett halasztott adókövetelés összegét mutatja.

	<b>2016. december 31.</b>	<b>2015. december 31.</b>
Vevőkövetelések értékvesztése	55.967	5.980
Ingatlanok, gépek, berendezések	-	(1.966)
Veszteségelhatárolás	102.862	11.120
	158.829	15.134
<b>Halasztott adókövetelés összesen</b>	<b>158.829</b>	<b>15.134</b>

A halasztott adókövetelések állományának jelentős növekedése a külföldi székhelyű csoporttagok tárgyévi akvizíciójával magyarázható.

A lengyelországi Metrohouse Franchise S.A.-nak és leányvállalatainak, a MH Usługi Wspólne Sp. z.o.o.-nak, valamint az MH Południe Sp. z.o.o. a korábbi és tárgyévi működése során mintegy 3.929.057 PLN összegű elhatárolt negatív adóalap keletkezett.

Ezen elhatárolt negatív adóalap következő időszakok pozitív adóalapjaival szembeni jóváírására a következő táblázat szerint ad lehetőséget a lengyel társasági adótörvény:

Felhasználás éve	Maximálisan felhasználható összeg	
	PLN	%
2017	3 929 057	100%
2018	3 345 774	85%
2019	2 319 723	59%
2020	938 477	24%
2021	0	0%

A csehországi cégek közül a Center Reality s.r.o és a Duna House Franchise s.r.o. esetében kerül jelentős összegű (31.885 eFt) halasztott adókövetelés kimutatásra, amelynek alapja a Center Reality s.r.o és a Duna House Franchise s.r.o. összességében mintegy 12,7 millió CZK összegű elhatárolt negatív adóalapja. A cseh társasági adótörvény értelmében az egyes üzleti években keletkezett negatív adóalapok öt évig használhatóak fel.

#### 10. Vevőkövetelések

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Vevőkövetelések	398.470	151.976
Vevőkövetelések értékvesztése	(112.265)	(75.850)
<b>Összesen</b>	<b><u>286.205</u></b>	<b><u>76.126</u></b>

#### 11. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	378.709	-
<b>Összesen</b>	<b><u>378.709</u></b>	<b><u>-</u></b>

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
MyCity Residential Development Kft.	362.300	-
Pusztakúti 12. Kft.	9.070	-
Reviczky 6-10. Kft.	2.447	-
Zsinór 39 Projekt Kft.	1.496	-
Egyéb	3.396	-
<b>Összesen</b>	<b><u>378.709</u></b>	<b><u>-</u></b>

A kapcsolt követelések túlnyomó hányadát a MyCity Residential Development Kft.-nek nyújtott pótbefizetés, kölcsönkövetelés és kamatkövetelés valamint a MyCity Residential Development Kft. projektcégeivel szemben fennálló kamatkövetelés teszi ki.

## 12. Egyéb követelések

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Egyéb követelések	53.648	40.913
<b>Összesen</b>	<b><u>53.648</u></b>	<b><u>40.913</u></b>

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Egyéb követelések (adók)	12.930	16.976
Kaució	10.803	8.235
Rövid lejáratú kölcsönök	6.000	3.758
Adott előlegek	5.228	11.944
Peres ügyek illetékkövetelése	4.009	-
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	9.832	-
Egyéb	3.372	-
Engedményezett követelések	1.473	-
<b>Összesen</b>	<b><u>53.648</u></b>	<b><u>40.913</u></b>

## 13. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2016. december.31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Speratív jutalék	188.040	184.870
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	93.834	195.007
Költségek aktív időbeli elhatárolása	39.870	32.525
<b>Összesen</b>	<b><u>321.744</u></b>	<b><u>412.402</u></b>

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

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

A várható jutalékbevételek a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre a korábbi évek tapasztalati számai alapján becsülve, folyamatosan beültetve a tényleges adatokat a kalkulációs modellbe.

#### 14. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Bankszámla	1.582.079	414.297
Pénztárak	1.607	1.450
<b>Összesen</b>	<b><u>1.583.686</u></b>	<b><u>415.747</u></b>

#### 15. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság alaptőkéje 153.050 eFt, amely 3.060.000 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű elsőbbségi részvényekből áll.

2015-ben a vezetői javadalmazási rendszer átalakításra került. Ennek keretében Gay és Doron Dymshiz összesen 3.000 eFt jegyzett tőke emelést hajtott végre a Duna House Holding Nyrt-ben (30.000-30.000 db törzsrészvény), 9.480 eFt árszió befizetése mellett, melynek eredményeként ársziós tőkeemeléssel 12.480 eFt összeget fizettek be, melyért 60.000 db „A” sorozatú törzsrészvény került kibocsátásra.

2015-ben a Társaság elsőbbségi dolgozói részvényeket bocsátott ki 50 eFt-os névértéken, melyből 49 eFt-ot befizettek a tulajdonosok, 1 eFt-ot pedig az eredménytartalék terhére soroltak át. A dolgozói részvények a vezetői javadalmazási rendszer átalakítása érdekében került kibocsátásra. Ennek keretében létrehozásra került a dolgozói részvény kategória (1.000 db dolgozói részvénnyel osztalékelsőbbségi jogokkal).

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

A dolgozói részvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően a dolgozói részvények nem jogosítanak osztalékra a fenti összeg fölött, továbbá a

---

dolgozói részvények akkor sem jogosítanak osztalékra, amennyiben az adott pénzügyi év tekintetében az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti korrigált adózás utáni eredmény negatív.

A dolgozói részvényekhez fűződő osztalékelsőbbbségi jog nem kumulatív.

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

2016-ban 247.600 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2015. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált IFRS eredmény 6%-ának megfelelő összeg (47.600 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 200.000 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A dolgozói részvények utáni osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

A Duna House Holding Nyrt. a Metrohouse Csoport 2016. áprilisában lebonyolított akvizíciója során, a korábbi tulajdonos MKC Investments Sp. z.o.o.-nak fizetendő vételár egy részét saját részvényekkel egyenlítette ki. Az összesen 91.500 db, 50 Ft-os névértékű törzsrészvény megszerzése révén az MKC Investments Sp. z.o.o. a Duna House Holding Nyrt.-ben 2,99%-os résztulajdonossá vált. Az üzleti év végére az MKC Investments Sp. z.o.o. részesedése a Duna House Holding Nyrt. alaptőkéjében 2,37%-ra csökkent. Ezzel a 0,62%-pontos csökkenéssel szemben a Medasev Holding Kft. részesedésének 0,62%-pontos növekedése áll. A két részvényes közötti, összességében 0,62%-os tulajdonhányad adásvételére a Metrohouse Csoport akvizíciójából fakadó szerződéses kötelezettségek teljesítése kapcsán került sor.

## **16. Átváltási tartalék**

Az átváltási tartalék év végi egyenlege (23.318 e Ft) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

## **17. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés**

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

## 18. Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	89.963	113.963
HLC: Raiffeisen hitel II.	71.127	381.192
DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)	421.574	-
<b>Összesen</b>	<b><u>582.664</u></b>	<b><u>495.155</u></b>

### ***GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)***

A korábbi FHB hitel a 2014-ben a konszolidációs körbe bekerülő GDD Commercial Kft. kötelezettsége, amely 2015. júniusában refinanszírozásra került, és az új finanszírozó bank a Raiffeisen Bank Zrt, és a kölcsönre 150.000 eFt-os keretet biztosított. A hitel lejáratára 2021. augusztus 17-e, negyedéves tőke és kamatfizetési törlesztésekkel. A hitelt 2,5%-os kamat terheli.

A Raiffeisen (régii FHB) hitel törlesztési terve<sup>4</sup> a következő:

	<u>Törlesztési terv</u>
2017	24.000
2018	24.000
2019	24.000
2020	24.000
2021	17.963
<b>Összesen</b>	<b><u>113.963</u></b>

### ***HLC: Raiffeisen hitel II.***

2015. június 2-án a cégcsoport a Raiffeisen Bank Zrt-vel egy 1.000.000 eFt összegű kölcsönkeretről szóló szerződést írt alá (Raiffeisen II. kölcsön). A szerződés feltételeként a Csoport vállalta, hogy kizárólagos számlavezetéssel bízta meg a folyósítót, valamint ingatlanjaira jelzálogot jegyeztet be a bank javára.

A kölcsön lejáratára 2022. február 25. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

További feltételek között szerepel, hogy a Csoport vállalja, hogy a hitel fennállása alatt:

- az összesített hitelállomány csökkentve a pénzeszközökkel/EBITDA nem haladja meg a 2,0 egészet és
- a (csoporton kívüli) kapcsolt vállalatoknak nyújtott finanszírozás együttes összege nem haladhatja meg a Csoport saját tőkéjének 35%-át, de ezen finanszírozás nem haladhatja meg az évi 100.000 eFt-ot, és
- a konszolidált saját tőke összege nem csökken 600.000 eFt alá, és

<sup>4</sup> A törlesztési ütemtervek tartalmazzák az adott hitel rövidlejáratú részét is.



- a hitelszerződés hatályba lépését követő bármely 12 hónapos időtartam alatt az IFRS konszolidált adózás utáni eredmény 50%-át meghaladóan csak a bank előzetes írásbeli hozzájárulása után szavazhat meg osztalékot, amennyiben a saját tőke/mérlegfőösszeg mutató a tervezett osztalék kifizetése után is eléri a 25%-ot.

A hitelek fedezetét az finanszírozott ingatlanokra terhelt jelzálogjog biztosítja.

Home Line Center Kft. (HLC) hiteltörlesztési ütemezése:	<b>Törlesztési terv</b>
2017	54.380
2018	54.380
2019	16.747
<b>Összesen</b>	<b>125.507</b>

**DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)**

2016. április 20-án a Társaság a lengyelországi piacralépés és azon belül a felvásárolt Metrohouse Franchise S.A.-ban történő, 3.700.000 PLN összegű tőkeemelés finanszírozása céljából 720.000 eFt összegű kölcsönszerződést kötött a Raiffeisen Bank-kal.

A kölcsönszerződést egyetemleges adóstársakként a GDD Commercial Kft., a Superior Real Estate Kft., Duna House Franchise Szolgáltató Kft., Hitelcentrum Szolgáltató Kft., Reif 2000 Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft, Home Management Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft., Home Line Center Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. szintén aláírták.

A kölcsön lejáratja 2021. március 30. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

A további feltételek között szerepel, hogy a kölcsönszerződés hatálya alatt a kölcsönszerződés biztosítékeként a Duna House Holding Nyrt. és az adóstársak vállalják az ún „debt service coverage ratio” legalább 1,3-as értéken történő fennállását.

A debt service coverage ratio az EBITDA állóeszközállományba történő tárgyévi beruházással, társasági adófizetési kötelezettséggel ill. a tulajdonosoknak adott kölcsönök összegével csökkentett, tulajdonosoktól kapott kölcsönök összegével növelt egyenlegét (számláló) viszonyítja az éves adósságszolgálathoz (nevező).

A Raiffeisen (Metrohouse) hitel törlesztési terve a következő:

	<b>Törlesztési terv</b>
2017	120.450
2018	120.450
2019	120.450
2020	120.450
2021	60.225
<b>Összesen</b>	<b>542.023</b>

## 19. Halasztott adó kötelezettségek

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	70.005	20.718
Veszteségelhatárolás	-	(2.272)
Értékvesztés	-	(1.604)
Speratív jutalék elszámolása miatt	16.552	22.184
<b>Összesen</b>	<b><u>86.557</u></b>	<b><u>39.026</u></b>

A halasztott adókötelezettségek állományának jelentős növekedése a Home Line Center Kft.-ben illetve a tőkemódszerrel értékelt MyCity Residential Development Kft. projektcégeiben lévő befektetési célú ingatlanok átértékeléséből adódó visszaforduló időbeli különbözetre számított adófizetési kötelezettségre vezethető vissza. A 86.557 eFt-os egyenlegen belül 16.552 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség.

## 20. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Lízingek	10.629	9.597
<b>Összesen</b>	<b><u>10.629</u></b>	<b><u>9.597</u></b>

A Társaság több cégautóját nyílt végű pénzügyi lízingszerződés keretében lízingeli. Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között ezen lízingkötelezettségek 1 éven túl esedékes összegét mutatjuk ki.

## 21. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)	120.450	-
HLC: Raiffeisen hitel II.	54.380	90.000
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	24.000	24.000
<b>Összesen</b>	<b><u>198.830</u></b>	<b><u>114.000</u></b>

A rövid lejáratú hitelállomány növekedésének legfőbb oka az összehasonlító időszakhoz képesti hangsúlyeltolódás a Csoport finanszírozási struktúrájában, a banki hitelfinanszírozás javára. Elsősorban a lengyelországi akvizíciót támogató Raiffeisen (Metrohouse) hitel miatt mintegy 85 millió HUF-al magasabb a hitelállomány, mint egy évvel korábban.

## 22. Szállítói kötelezettségek

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Szállítók	68.975	35.233
<b>Összesen</b>	<b><u>68.975</u></b>	<b><u>35.233</u></b>

A szállítói kötelezettségállomány növekedése elsősorban a lengyelországi Metrohouse cégek és a csehországi Duna House Franchise s.r.o és leányvállalatainak csoportba kerülésével függ össze, amely cégek kötelezettségállománya 41.243 eFt-ot tett ki a tárgyidőszak végén.

## 23. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek	1.740.880	11.031
<b>Összesen</b>	<b><u>1.740.880</u></b>	<b><u>11.031</u></b>

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Medasev Holding Kft.	1.499.997	-
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	203.355	-
Dolgozói osztalék előírás	22.015	11.031
Bitkover Kft.	15.513	-
<b>Összesen</b>	<b><u>1.740.880</u></b>	<b><u>11.031</u></b>

A kapcsolt kötelezettségek egyenlegéből mintegy másfél milliárd forint a Medasev Holding Kft.-vel szemben áll fenn, ami a 2016. szeptember 16-án elhatározott alaptőkeemelés céljából került

átutalásra a Duna House Holding Nyrt. részére. A cégbíróság az 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.

A Medasev Int. (Cyprus) Ltd.-vel szemben fennálló kötelezettség a Duna House Holding Nyrt. által a Medasev Int. (Cyprus) Ltd.-től a Metrohouse-csoport akvizíciójához kapcsolódóan visszavásárolt saját részvények vételárának mérlegfordulónapon pénzügyileg nem rendezett részét foglalja magában.

#### 24. Egyéb kötelezettségek

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	264.302	240.884
<b>Összesen</b>	<b><u>264.302</u></b>	<b><u>240.884</u></b>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Lakástulajdonosok elszámolási számla	90.513	105.490
Bérlők elszámolási számlája	73.360	75.423
Adókötelezettség	72.799	32.021
Jövedelemtartozás	12.973	9.708
Kapott letétek	1.693	1.418
Vevőktől kapott előlegek	2.281	186
Kapott kauciók	5.488	12.107
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	4.124	4.367
Egyéb	1.071	164
<b>Összesen</b>	<b><u>264.302</u></b>	<b><u>240.884</u></b>

A lakástulajdonosok elszámolási számláján kerül nyilvántartásra az ingatlankezelő cégnél a Társaság által kezelt lakások tulajdonosait illető pénzeszközök (pl. beszedett bérleti díjak, a tulajdonosok által elhelyezett „buffer” összegek).

A kapott kauciók soron az ingatlankezelésbe vont ingatlanok bérlésére a bérlők által kaucióként befizetett összegeket tartalmazza.

Az egyéb kötelezettségek között kimutatott tulajdonosok és lakásbérlok felé fennálló elszámolandó kauciók és letétek összegének menedzselésére a Társaság külön figyelmet fordít. Annak érdekében, hogy az összegek lejáratkor, igény vagy felmondás esetén visszafizethetővé kerülhessenek bankszámlán áll rendelkezésre a megfelelő összeg és/vagy értékpapírokba kerülnek befektetésre a leányvállalaton belül. Az azonnal visszafizetendő összegek becslött értéke a leányvállalat bankszámláján folyamatosan elérhető.

## 25. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2016. december 31.</u>	<u>2015. december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	270.551	170.378
Költségek passzív időbeli elhatárolása	203.278	108.488
Kapott támogatások	10.513	13.933
<b>Összesen</b>	<b><u>484.342</u></b>	<b><u>292.799</u></b>

A franchise területek (általában 5 évre történő) eladásából származó bevételeket a Társaság időarányosan ismeri el bevételként. Ennek érdekében passzív időbeli elhatárolást képez, ami a bevételek passzív időbeli elhatárolása soron jelenik meg.

## 26. Árbevétel

<b>Bevétel típusa</b>	<b><u>2016.01.01- 2016.12.31.</u></b>	<b><u>2015.01.01- 2015.12.31.</u></b>
Pénzügyi termék közvetítés bevétele	1.391.163	1.195.881
Ingatlan értékesítés bevétele	1.096.588	-
Ingatlanközvetítés bevétele	1.037.045	663.874
Franchise-és szolgáltatásdíjak bevétele	570.502	415.294
Marketing díj bevétele	122.010	104.975
Ingatlankezelés bevétele	113.817	103.730
Franchise belépési-, hosszabbítási díj bevételek	84.292	57.604
Értékbecslés árbevétele	72.572	74.907
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	51.545	44.794
Oktatások, képzések bevétele	48.393	28.067
Bérleti díj bevétel	47.958	25.699
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	47.159	24.057
Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele	45.395	49.839
Értékesítés támogatás bevétele	18.609	30.341
Biztosítás közvetítés bevétele	18.437	14.309
Alapkezelői sikerdíj bevétel	11.132	0
Alapkezelői díj bevétele	7.867	0
<b>Végösszeg</b>	<b><u>4.784.484</u></b>	<b><u>2.833.371</u></b>

Az összehasonlító időszakhoz képesti 1.951.113 eFt bevétel növekedést elsősorban két tényező magyarázza. A Home Line Center Kft. befektetési célú portfóliójának a MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységre történő vezetőségi fókuszváltással összefüggésben végrehajtott leépítése során összesen 1.096.588 eFt árbevételt realizáltunk. A lengyelországi és csehországi operáció együttesen 881.500 eFt-tal járult hozzá a bevételnövekedéshez.

**Pénzügyi termék közvetítés árbevétele:**

A hazai banki termékek (különösképpen a lakossági jelzáloghitelek) közvetítési díjait foglalja magában. A franchise hálózat tagjai mellett az együttműködő partnerek is bővítik az értékesítési pontok számát.

**Ingatlanértékesítés árbevétele:** Az ingatlanbefektetési szegmens befektetési célú ingatlanportfóliójának jelentős része a MyCity keretein belül megvalósító ingatlanfejlesztési projektekre történő vezetőségi fókuszváltás miatt az év második felében értékesítésre került. Ingatlanértékesítés árbevételeként ezen ingatlanok eladása után realizált árbevételt mutatjuk ki.

**Ingatlanközvetítés bevétele:** A DH csoport jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House, Metrohouse és Smart hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevételek ezekben az irodákban realizálódnak. A jutalékok mértéke figyelembe veszi az ingatlan típusát, értékét, elhelyezkedését, valamint a szerződésekben foglalt szolgáltatási szintet. A franchise működési koncepció értelmében a csoport érdekeltségi körébe tartozó ingatlanirodák elsődleges bevételi forrása.

**Franchise-, és szolgáltatási díjak bevétele:**

A Duna House, Metrohouse és a Smart hálózat franchise partnerei által fizetett havi díj. Mértéke egységesen szabályozott a partnerek részére. A kondíciókat hosszú távú (tipikusan 5 éves) szerződések biztosítják. A franchise díj jogdíj jellegű, a DH csoport által birtokolt és felépített márkák, know-how használatának az ellenértéke. A szolgáltatási díj pedig biztosítja a hálózat számára a zavartalan működéshez szükséges eszközöket, funkciókat (IT és CRM rendszer, panaszkezelés, szabályozások és ellenőrzések, stb.)

**Marketingdíj bevétel:**

Ez a havi, folyamatos bevételtípus a hálózat marketing tevékenységének finanszírozását biztosítja. Mértéke egységesen szabályozott minden franchise partner részére. A marketing bevételek biztosítják a marketing stratégia megvalósítását, a piackutatásokat és hozzá kapcsolódó rendszeres elemzéseket, továbbá a csoportszintű megjelenéseket, hirdetéseket, kampányokat.

**Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele :** Új vagy meglévő terület értékesítése, vagy lejárt terület hosszabbítása esetén fizetendő egyszeri díj, ami a franchise partnerek hálózathoz való csatlakozásának feltétele és a könyvekben elhatárolásra kerül.

**Ingatlankezelés bevétele:** A bevétel alapja az ingatlanok üzemeltetéséhez kapcsolódó szolgáltatások. A hosszú távú szerződések havi átalánydíj formájában határozzák meg azt. Eseti bevételekként a bérbeadásokból származó jutalék szintén ezen 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.

**27. Egyéb működési bevételek**

	<b>2016.01.01- 2016.12.31.</b>	<b>2015.01.01- 2015.12.31.</b>
Befektetési célú ingatlan átértékelése	188.032	183.037
Követelések értékvesztésének visszairása	42.979	13.873
Kötbérbevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	25.210	13.873
Egyéb bevételek		11.647
Költségátterhelésből származó bevételek	7.499	-
Különféle adóvisszatérítések, egyéb	4.396	-
Akvizíció előtti céltartalék feloldása	4.380	-
Kapott támogatások	3.420	12.000
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	2.663	6.276
Káresemény	511	5.360
<b>Összesen</b>	<b>279.090</b>	<b>232.193</b>

**28. Anyagköltségek**

	<b>2016.01.01- 2016.12.31.</b>	<b>2015.01.01- 2015.12.31.</b>
Közműdíjak	31.454	4.672
Irodaszerek	11.871	15.576
Karbantartási költségek	10.999	9.402
Üzemanyag	3.738	5.590
<b>Összesen</b>	<b>58.063</b>	<b>35.240</b>

## 29. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>	<u>2015.01.01- 2015.12.31.</u>
Ingtatlanértékesítés közvetlen költsége	1.065.127	-
Pénzügyi termék közvetítés költsége	513.168	502.022
Ingtatlanközvetítés közvetlen költsége	144.890	112.156
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	84.023	82.950
Értékbecslői díjak	36.505	32.570
Energetikai tanúsítvány díjak	3.321	2.611
<b>Összesen</b>	<b><u>1.847.035</u></b>	<b><u>732.309</u></b>

Az ingatlanértékesítések közvetlen költsége az értékesített saját tulajdonú, befektetési célú ingatlanok kikerüléskori könyv szerinti értékét foglalja magában.

## 30. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>	<u>2015.01.01- 2015.12.31.</u>
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	391.542	164.182
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	338.854	110.961
Ingtatlanközvetítés közvetlen költsége	205.475	13.346
Bérleti díj, közös költség	188.317	131.832
Hirdetés-, reklám	147.519	75.630
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, takarítás stb.)	127.638	58.708
Szakmai szolgáltatási díjak	70.376	5.394
IPO szakértői díjak	62.767	113.871
Metrohouse Csoport akvizíciójának költségei	45.044	0
Telefon-, kommunikációs költségek	34.014	14.963
Ügyvédi díjak	25.119	7.175
Bankköltség	17.498	16.329
IT üzemeltetés költsége	16.442	17.368
Értékbecslés közvetlen költsége	8.768	12.434
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	9.472	10.575
MyCity indulási költség, setup fee	6.701	0
<b>Végösszeg</b>	<b><u>1.695.546</u></b>	<b><u>752.768</u></b>



Metrohouse és a csehországi cégek megvásárlásával és a Duna House cégcsoportba történő bekonzolidálásával jelentős (mintegy 743 millió HUF) költségnövekmény keletkezett az igénybevett szolgáltatás során az előző év azonos időszakához képest. Ebből a növekményből a legjelentősebbek a bérleti díj (60 millió HUF) a pénzügyi termékközvetítés közvetlen költségei (212 millió HUF), az ingatlanközvetítés közvetlen költségei (181 millió HUF), egyéb szakmai szolgáltatások (118 millió HUF), egyéb igénybevett szolgáltatások (15 millió HUF) és szakmai szolgáltatási díjak (43 millió HUF) Ez utóbbi két költségnem elsősorban a lengyelországi ingatlan- és hitelközvetítésben közreműködők megbízási díját foglalja magában.

A 2016-os üzleti évben felmerülő egyszeri költségek közül a Metrohouse megvásárlásával összefüggő akvizíciós költségek összege (45.044 eFt) és az IPO-val kapcsolatos szakértői, ügyvédi, tanácsadói díjak (62.767 eFt) a legjelentősebbek. A Duna House Holding Nyrt. és Eldar engineering (R.H.D.) Ltd. közös vezetésű vállalatának, az MyCity Residential Development-nak az ingatlanbefektetésekkel kapcsolatos tevékenységének elindulása, mint setup-fee, 6.701 eFt-ot tett ki.

A szakmai szolgáltatási díjak között 42.715 eFt a lengyelországi leányvállalatok által igénybe vett tanácsadási díjak, könyvelési díjak, bérszámfejtési díjak, HR szolgáltatási díjak összege. A 2015. első félévében hasonló költségnemekből összeálló egyenleget – annak alacsony összegére tekintettel – egyéb, más sorokon szerepeltettük.

### 31. Személyi jellegű ráfordítások

	<b>2016.01.01- 2016.12.31.</b>	<b>2015.01.01- 2015.12.31.</b>
Béreköltség	247.983	183.003
Járulékok <sup>5</sup>	63.640	59.663
Egyéb személyi jellegű juttatások	101.247	55.493
<b>Összesen</b>	<b>412.871</b>	<b>298.159</b>
Átlagos statisztikai létszám	91	56

Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti növekedését a magyar operáció 84 főre bővülése, valamint a lengyelországi és a csehországi akvizíció magyarázza. A lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma – figyelemmel a ledolgozandó óraszámra is – 6 volt, míg a cseh leányvállalatok esetében ez a létszám 1 főt tett ki 2016-ban. A személyi jellegű ráfordítások 412.871 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 36.872 eFt-tal részesednek.

<sup>5</sup> Tartalmazza a Lengyelországban megbízási szerződéssel ('civil contract') foglalkoztatottak után bérszámfejtett járulékokat, míg maguk a megbízási díjak az igénybe vett szolgáltatás során kerülnek kimutatásra.

### 32. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>	<u>2015.01.01- 2015.12.31.</u>
Behajthatatlan követelések leírása	80.930	4.519
Bírságok	50.189	1.089
Követelések értékvesztése	14.642	8.857
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	13.495	14.603
Egyéb	10.374	21.565
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	-	6.301
Káresemény	-	5.396
<b>Összesen</b>	<b><u>169.629</u></b>	<b><u>62.330</u></b>

Egyéb működési ráfordítások 107 millió forintos növekedését elsősorban két tétel magyarázza. A „Behajthatatlan követelések leírása” soron keletkezett növekedésből mintegy 74 millió forint a lengyelországi, 6 millió forint pedig a magyarországi leányvállalatok számlájára írható. Az előbbi esetben minden 180 napon túl lejárt esedékességű követelésre 100%-os értékvesztés került első ízben elszámolásra.

A „Bírságok” soron kimutatott növekedést teljes egészében a Duna House Franchise Kft.-t és a Duna House Holding Nyrt.-t sújtó a Gazdasági Versenyhivatal (GVH) által kiszabott bírság teszi ki. A 2014. július 3-án illetve azt követően 2014. november 27-én megindított versenyfelügyeleti eljárások lezárásaként a GVH 2017. január 10-én sikeres egyezségi eljárás után csökkentett bírságot szabott ki a Duna House Holding Nyrt.-vel, valamint annak leányvállalatával, a Duna House Franchise Kft.-vel szemben. A csökkentett bírság összege csoportszinten 49.650.000,- Ft. A GVH határozatában méltányolta, hogy a Duna House szubjektív szándéka nem irányult jogsértés elkövetésére. A Társaság működési gyakorlata a GVH által indított eljárását követően úgy került rövid időn belül átalakításra, hogy a mindenkor hatályos versenyjogi szabályozásnak való megfelelés biztosított legyen.

### 33. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2016.01.01- 2016.12.31.</u>	<u>2015.01.01- 2015.12.31.</u>
Akvizícióhoz köthető badwill	56.272	-
Kapott kamatok	22.709	1.427
Árfolyamnyereség	6.404	16.062
Értékpapír nyeresége	2.514	441
<b>Összesen</b>	<b><u>87.902</u></b>	<b><u>17.930</u></b>

Az akvizíciókhoz köthető badwill egyenlegéből mintegy 55 millió forint a lengyelországi Metrofinance és a MH Warszawa Sp. z.o.o megvételekor keletkezett annak eredményeképpen, hogy a Metrohouse Franchise S.A. könyveiben szereplő ezen leányvállalatokban fennálló részesedés értéke alacsonyabb volt, mint a leányvállalatok nettó eszközértéke.

A fennmaradó egyenleg a csehországi Duna House Hypotéky megvásárlásakor keletkezett.

### 34. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2016.01.01- 2016.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31.
Fizetett kamatok	53.872	5.098
Árfolyamveszteség	13.052	2.352
<b>Összesen</b>	<b>66.924</b>	<b>7.450</b>

### 35. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2016.01.01- 2016.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31.
Társasági adó	86.731	91.364
Halasztott adó	26.689	19.334
Iparűzési adó	47.607	44.900
<b>Összesen</b>	<b>161.027</b>	<b>155.598</b>

A társasági adó mértéke a magyarországi csoporttagokra vonatkoztatva éves 500 millió forint pozitív társasági adóalap alatt 10%, az 500 millió forintos szintet meghaladó pozitív társasági adóalapra vonatkozóan pedig 19%.

A konszolidált adózás előtti eredmény összehasonlító időszakhoz képesti jelentős növekedése a pénzügyi eredmény javára elszámolt, tőke módszerrel konszolidált részesedések könyv szerinti értékének változására vezethető vissza. Az adó levezetése a következő volt:

	2016.01.01- 2016.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31.
Adózás előtti eredmény	1.328.886	1.121.338
Csoportszintű átlagadókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség	119.600	112.134
Iparűzési adó	47.607	44.900
Állandó különbségek	(6.180)	(1.436)
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>161.027</b>	<b>155.598</b>

### 36. 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.

	2016.01.01- 2016.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31.
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.167.859	965.740
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(32.217)	(47.600)
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.135.642	918.140
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.060	3.060
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b>371</b>	<b>300</b>

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2016-ban, sem 2015-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

### 37. Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatótanács tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállításakor.

A DH tevékenységei mentén öt szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) A franchise szegmens a Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata. A franchise szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül a Metrohouse Franchise S.A. és a Metrohouse Usługi Wspólne Sp. z.o.o számait is. 2016. szeptemberétől a csehországi Duna House Franchise s.r.o teljesítménye is ebben a szegmensben került kimutatásra.

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

(3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára. Ebben a szegmensben kerül kimutatásra a Metrofinance Sp. z.o.o teljesítménye is. A 2016. szeptemberétől szintén e szegmenshez tartozó Duna House Hypotéka s.r.o egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

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

---

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

2016. második félévében a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztésre történő vezetőségi fókuszváltás következtében a befektetési célú ingatlanportfólió jelentős része értékesítésre került, ami a szegmensben kimutatott árbevétel és közvetlen költségek összegének növekedését eredményezte.

Ingatlanfejlesztői tevékenységének további erősítése céljából a DUNA HOUSE 2017. március 12-én szerződést kötött az Eldar Investments (H.L.A.) Ltd.-del a MyCity Residential Development Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; Cg. 01-09-984485; továbbiakban: „MyCity”) további 50%-os üzletrészenek megszerzése céljából. A szerződéses feltételek pénzügyi rendezését követően a DUNA HOUSE a MyCity 100%-os tulajdonosává válik.

A MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztési projektek eredménye az akvizíció időpontjától kezdődően teljes mértékben konszolidálásra kerül és az ingatlan befektetések szegmens részeként kerül majd bemutatásra.

(6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését. A 2015. évi prezentációval összhangban ebben a szegmensben kerül kimutatásra az Impact Asset Management Zrt. („Alapkezelő”) teljesítménye is. Az Alapkezelő 2016. első félévében bevételt még nem realizált, kizárólagos feladata az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap indulásának előkészítése volt. Az Alapkezelő a 2016. augusztus 3. napján (1.022 millió forint lejegyzett befektetési jeggyel) sikeresen lezárult jegyzési eljárást követően – benyújtotta az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap nyilvántartásba vétel iránti kérelmét a Magyar Nemzeti Banknak. A Magyar Nemzeti Bank 2016. augusztus 8-án kelt, H-KE-III-616/2016. számú határozatával nyilvántartásba vette az Impact Lakóingatlan Befektetési Alapot. Az Impact Asset Management Zrt. teljesítményét 2017-től kezdődően a 'kapcsolódó szolgáltatások értékesítése' szegmens részeként mutatjuk majd ki.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2016. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2016. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	73 977	147	9 197	373	0	998	84 692
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	939 362	0	939 362
Ingatlanok	1 131	0	30 548	2 135	485 145	361	519 319
Gépek és berendezések	26 169	1 640	16 994	318	0	8 799	53 920
Vevőkövetelések	144 352	54 189	85 330	12 492	1 556	-11 714	286 205
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	994 338	762 374	228 233	212 386	42 826	1 867 957	4 108 114
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1 239 966</b>	<b>818 350</b>	<b>370 302</b>	<b>227 703</b>	<b>1 468 889</b>	<b>1 866 401</b>	<b>5 991 612</b>
Szállítók	43 930	12 644	34 775	2 163	2 544	-27 081	68 975
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1 157 565	154 975	472 939	176 156	711 896	705 957	3 379 488
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>1 201 495</b>	<b>167 619</b>	<b>507 714</b>	<b>178 319</b>	<b>714 440</b>	<b>678 876</b>	<b>3 448 463</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	936 746	1 410 216	1 030 447	236 353	1 150 434	20 287	4 784 484
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	157 425	2	55 945	775	62 985	-277 132	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 094 171</b>	<b>1 410 218</b>	<b>1 086 393</b>	<b>237 128</b>	<b>1 213 419</b>	<b>-256 845</b>	<b>4 784 484</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-166 506</b>	<b>-856 313</b>	<b>-578 842</b>	<b>-95 165</b>	<b>-1 072 773</b>	<b>-41 033</b>	<b>-2 810 632</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>927 665</b>	<b>553 905</b>	<b>507 551</b>	<b>141 963</b>	<b>140 646</b>	<b>-297 878</b>	<b>1 973 852</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-32 101	-807	-18 205	-1 686	-20 451	-4 545	-77 795
Közvetett működési költségek	-815 681	-146 449	-399 869	-94 534	144 318	218 794	-1 093 422
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>79 883</b>	<b>406 649</b>	<b>89 477</b>	<b>45 744</b>	<b>264 512</b>	<b>-83 629</b>	<b>802 635</b>

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2016. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2015. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	50 270	189	0	1 098	0	1 107	52 665
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 323 536	0	1 323 536
Ingatlanok	0	0	12 457	2 169	453 996	388	469 009
Gépek és berendezések	20 781	2 205	12 217	685	832	9 958	46 679
Vevőkövetelések	42 767	984	29 938	7 065	7	-4 635	76 126
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	281 259	799 533	190 437	263 753	161 108	-712 865	983 226
<b>Eszközök összesen</b>	<b>395 077</b>	<b>802 912</b>	<b>245 049</b>	<b>275 868</b>	<b>1 939 478</b>	<b>-707 145</b>	<b>2 951 239</b>
Szállítók	33 841	9 593	17 573	1 238	3 851	-30 863	35 233
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	407 641	608 403	216 477	264 160	1 348 480	-1 616 921	1 228 239
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>441 482</b>	<b>617 996</b>	<b>234 050</b>	<b>265 397</b>	<b>1 352 331</b>	<b>-1 647 783</b>	<b>1 263 472</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	678 509	1 230 180	681 202	232 932	25 621	-15 074	2 833 371
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	163 778	54	52 578	3 394	60 805	-280 609	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>842 287</b>	<b>1 230 234</b>	<b>733 781</b>	<b>236 326</b>	<b>86 427</b>	<b>-295 683</b>	<b>2 833 371</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-89 528</b>	<b>-623 629</b>	<b>-278 063</b>	<b>-78 931</b>	<b>-334</b>	<b>-29 461</b>	<b>-1 099 946</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>752 759</b>	<b>606 604</b>	<b>455 718</b>	<b>157 395</b>	<b>86 093</b>	<b>-325 144</b>	<b>1 733 424</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	-35 718	-640	-8 888	-1 947	-22 967	-3 739	-73 900
Közvetett működési költségek	-567 070	-117 813	-252 987	-81 409	133 624	336 989	-548 666
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>149 971</b>	<b>488 151</b>	<b>193 843</b>	<b>74 038</b>	<b>196 750</b>	<b>8 105</b>	<b>1 110 858</b>



### **38. Kockázatkezelés**

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport menedzsment tőkéjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

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

#### **Tőkemenedzsment**

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata 2016-ban, 2015-ben sem jelentős, mivel jelentős mértékben saját forrásból ill. a részvényeinek 2016. októberében lebonyolított nyilvános értékesítéséből befolyt és a Medasev Holding Kft. által megvalósított alaptőkeemelésből finanszírozza a tevékenységét.

### Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2016. december 31. és 2015. december 31-én.

	2016. december 31.	2015. december 31.
Vevőkövetelések	286.205	76.126
Egyéb követelések	53.648	40.913
Pénzügyi eszközök	66.401	48.119
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.583.686	415.747
<b>Összesen</b>	<b>1.989.940</b>	<b>580.905</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 kockázattá a Csoport hírnevét.

### Piaci kockázat

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

### Érzékenységi elemzés

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően egy pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól, ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével 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):

	2016.01.01- 2016.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31
<b>Tényleges kamatokkal</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 330 726	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-1 840	-3 671
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 328 886</b>	<b>1 121 338</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 351 959	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-1 859	-3 708
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 350 101</b>	<b>1 121 301</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-18</i>	<i>-37</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,001%</i>	<i>-0,003%</i>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 351 959	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-1 932	-3 855
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 350 027</b>	<b>1 121 155</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-92</i>	<i>-184</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,007%</i>	<i>-0,016%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 351 959	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-2 024	-4 038
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 349 935</b>	<b>1 120 971</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-184</i>	<i>-367</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,014%</i>	<i>-0,033%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 351 959	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-1 822	-3 634
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 350 138</b>	<b>1 121 375</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>18</i>	<i>37</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,001%</i>	<i>0,003%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 351 959	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-1 748	-3 487
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 350 211</b>	<b>1 121 522</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>92</i>	<i>184</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,007%</i>	<i>0,016%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1 351 959	1 125 009
Nettó kamatbevétel	-1 656	-3 304
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 350 303</b>	<b>1 121 705</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>184</i>	<i>367</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,014%</i>	<i>0,033%</i>

### 39. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek a befektetett pénzügyi eszközök, a forgóeszközök közül a vevőkövetelések, az értékpapírok és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

2016. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	59.666	59.666
Vevőkövetelések	297.968	297.968
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.583.686	1.583.686
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	582.664	582.664
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	6.046	6.046
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	198.830	198.830
Lízing rövid lejáratú része	4.124	4.124
Szállítói kötelezettségek	68.975	68.975

2015. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	48.119	48.119
Értékpapírok	-	-
Vevőkövetelések	76.126	76.126
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	415.747	415.747
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	495.155	495.155
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	9.597	9.597
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	114.000	114.000
Lízing rövid lejáratú része	4.367	4.367
Szállítói kötelezettségek	35.233	35.233

#### **40. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

2015-ben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 32.467 eFt javadalmazásban részesültek, 2016-ban pedig 42.481 eFt értékben. Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt is.

#### **41. Mérlegfordulónap utáni események**

##### ***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.

##### ***A MyCity Csoport megvásárlása***

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

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

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

A DUNA HOUSE vezetőségének megítélése szerint a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztési tevékenység megfelelően halad és növekvő részt kíván vállalni ezekben az ingatlanfejlesztési projektekből.

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

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

#### **42. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatósága 2017. március 27-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2017. március 27.

#### **A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:**

\_\_\_\_\_  
Doron Dymischiz

\_\_\_\_\_  
Gay Dymischiz

\_\_\_\_\_  
Máté Ferenc

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**

**ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE**

**A CSOPORT 2016. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

## 1. A Csoport bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlanközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót ért el. A Csoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. A Duna House Csoport a Metrohouse Csoport felvásárlásával 2016. áprilisában a lengyelországi, majd három prágai székhelyű társaság akvizíciója révén 2016. szeptemberétől a csehországi ingatlanpiacra is kiterjesztette tevékenységét.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

### 1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

#### Leányvállalatként

	címe	2016	2015
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitel Centrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%



GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
Metrofinance Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
MH Południe Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
Metrohouse Usługi Wspólne S.A	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
MH Warszawa Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	-
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	-
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	-
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	-

**Társult és közös vállalkozásként**

	címe	2016	2015
MyCity Residential Development Kft. <sup>1</sup>	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
Pusztakúti 12. Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
Reviczky 6-10. Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
Zsinór 39 Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
IH Project X Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	-
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	25%	-

(\*) A MyCity Residential Development Kft. leányvállalatai

<sup>1</sup> Az Investment House Kft. MyCity Residential Development Kft.-re került átnevezésre 2016 második felében

## 2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

### 2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlan közvetítói piac teljes méretét az (i) adott időszakban lebonyolított tranzakciók száma, (ii) a lakásárak alakulása, (iii) a teljes tranzakciószámon belül az ingatlanközvetítőkn keresztül bonyolított tranzakciók aránya és (iv) az eladók által fizetett közvetítói jutalékszint határozza meg. Ezen felül a lakóingatlan közvetítói piac egy nem meghatározó részét képezi a lakás bérbeadás közvetítés.

#### Tranzakciós összérték, Magyarország

	2013	2014	2015	2016Q1-Q3*
Tranzakciószám–használt (db)	86 418	110 480	130 732	96 777
Tranzakciószám–új (db)	2 295	3 309	3 369	2 528
Egy lakás átlagos ára–használt (millió HUF)	9,7	10,3	11,6	12,2
Egy lakás átlagos ára–új (millió HUF)	16,1	17	18,3	19,2
Tranzakciós összérték–használt (millió HUF)	838 255	1 137 944	1 516 491	1 180 679
Tranzakciós összérték- új (millió HUF)	36 950	56 253	61 653	48 538
<b>Tranzakciós összérték–összesen (millió HUF)</b>	<b>875 204</b>	<b>1 194 197</b>	<b>1 578 144</b>	<b>1 229 217</b>
Változás - Tranzakciós összérték–összesen	1%	36%	32%	

\* A KSH 2016. Q1-Q3-re közölt adat, ami még csak előzetesnek tekinthető és nem tartalmaz Q4-es adatokat.

Forrás: KSH, saját számítás KSH adatok alapján

A magyarországi lakóingatlan piac tranzakciós összértéke a 2007-es szintről 2009-re 54%-ot esett, majd az azt követő négy év további folyamatos lassú ütemű csökkenése után 2014-ben erős növekedésnek indult.

2015. július 1-től elindult az állami kezdeményezésű Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK) program, kezdetben alacsony intenzitással. Az első hónapokban a hitelt felvevők mintegy 10%-a élt csak vele, ezen belül a budapesti lakosok aránya 60% volt. 2015. év végére a CSOK-ot igénybe vevők aránya a hitelfelvevőkön belül 20%-ra nőtt, a vidéki lakosok részesedése 60%-ra módosult. 2016. év elején egyszerűsödött és könnyebbé vált a CSOK igénybevétele. Használt lakóingatlanok esetében nőtt a kedvezmény összege, az energetikai előírásoknak való megfelelés követelménye törlésre került, újépítésű lakóingatlanoknál pedig akár 10 millió forint összegű vissza nem térítendő támogatást és 10 millió forint összegű kedvezményes kamatozású hitelt lehet igénybe venni, 3 gyermek vállalása esetén.

Egy 2015. év végi kormányhatározat értelmében az újépítésű lakások ÁFA-ja 27%-ról átmenetileg 5%-ra csökkent. Ezáltal a CSOK által élénkített újépítésű lakóingatlanokat érintő keresleti oldal mellé a kínálati oldal felzárkózása is elkezdődött.

A Duna House Csoport 2016. áprilisában megvásárolta a varsói székhelyű Metrohouse Csoportot és megkezdte működését a lengyelországi piacon. Három prágai székhelyű társaságban történő szeptemberi többségi tulajdonszerzés révén a Duna House a csehországi ingatlanpiacra is kiterjesztette tevékenységét.

A 2008-ban kezdődő gazdasági világválság enyhébb hatással volt a lengyel gazdaságra, mint a magyarra. A magyar gazdasággal ellentétben a lengyel gazdaság a válság egyetlen évében sem került recesszióba. Ez az enyhébb hatás érhető tetten a két ország lakáspiaci folyamatainak összehasonlításakor is. Míg a magyar tranzakció szám 2012-re a 2008-as szint közel felére esett vissza, addig a hasonló lengyel mutató emelkedni tudott. A lengyel lakáspiaci stabilitásához jelentősen hozzájárul továbbá a demográfiai folyamatok kedvező irányú változása: a születések száma, a nettó migráció valamint az új házasságkötések száma kedvező irányba haladó folyamatot mutatnak.

## 2.2 Hitelpiac

### Lakáshitel állomány és új lakáshitel folyósítás, Magyarország

mrd HUF	2013	2014	2015	2016
Lakáshitel folyósítás	157	244	358	467,2
Változás -y/y	-28%	55%	47%	30%

Forrás: MNB

2012 második negyedévétől 2014 második negyedévéig az új lakáshitel folyósítások szintje rendkívül alacsony maradt – az időszak alatt átlagosan negyedévente 37mrd HUF értékben folyósítottak a bankok új lakáshiteleket, amely a válság előtt tapasztalható új folyósítások töredéke és az időszak alatti hiteltörlesztéstől is jelentősen elmaradnak.

Az új lakáshitel folyósítások a megelőző évek csökkenését és stagnálását követően 2014 második negyedévétől jelentősen növekedni tudtak – 2014-ben 55%-kal, míg 2015-ben 47%-kal több új lakáshitelt folyósítottak a bankok az előző évhez képest. A folyósított hitelállomány jelentős növekedését támogatja a banki hitelezési politika lazulása, a lakosság fogyasztási és beruházási aktivitása valamint a hitelköltségek jelentős csökkenése.

A 2016.03.21.-e után szerződött hitelek esetében egy kormányhatározat 2%-ban maximalizálta a bankok által a hitelközvetítőknek fizethető jelzálogalapú lakóingatlanhitelek közvetítése után kifizethető jutalékot. Ezen „jutalékplafon” bevezetése előtt az átlagjutalék 4% felett volt, így a változás a Duna House magyarországi pénzügyi termékközvetítési szegmensének eredményességére is kedvezőtlen hatást gyakorolt. Ezt a kedvezőtlen hatást ugyanakkor részben ellensúlyozni tudta a hálózati jutalékrendszer jelentősen megváltoztatása és az új szabályozói környezethez való igazítása, a lakástakarékpénztári szerződések közvetítésének erősebb fókuszba helyezése ill. az a tény, hogy a hitelpiaci fellendülés továbbra is kedvezően befolyásolja a szegmens eredményességét.

A pénzügyi termékek közvetítése terén a lengyelországi akvizíció már 2016-ban is érzékeltette hatását, pozitív működési eredménnyel járult hozzá a szegmens konszolidált eredményéhez. A lengyelországi hitelközvetítői piac sajátossága, hogy a hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára valamint a közvetítői jutalékszint alakulására nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok.

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

#### 3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	<b>2016.01.01- 2016.12.31.</b>	<b>2015.01.01- 2015.12.31.</b>
Értékesítés nettó árbevétele	4 784 484	2 833 371
Egyéb működési bevétel	279 090	232 193
<b>Bevételek összesen</b>	<b>5 063 574</b>	<b>3 065 564</b>
Anyagköltségek	58 063	35 240
Eladott áruk és szolgáltatások	1 847 035	732 309
Igénybevett szolgáltatások	1 695 546	752 768
Személyi jellegű ráfordítások	412 871	298 159
Értékcsökkenés és amortizáció	77 795	73 900
Egyéb működési ráfordítások	169 629	62 330
<b>Működési költségek</b>	<b>4 260 939</b>	<b>1 954 705</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>802 635</b>	<b>1 110 859</b>
Pénzügyi bevételek	87 902	17 930
Pénzügyi ráfordítások	-66 924	-7 450
Tőkemódszerrel értékelt részesedés	505 273	-
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 328 886</b>	<b>1 121 339</b>
Jövedelemadók	-161 027	-155 599
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 167 859</b>	<b>965 740</b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló*

A Társaság bevételei összesen 65%-kal nőttek 2015 azonos időszakához viszonyítva. Ezen belül az értékesítés nettó árbevétele 69%-os növekedést mutatott, ami 1 951 millió HUF többlet-árbevételnek felel meg.

A működési költségek jelentős mértékben, mintegy 118%-kal növekedtek, a 2016-os üzleti évet az előző évhez képest 2 306 millió HUF többletköltséggel zártuk. Ebből a növekedésből az eladott áruk és szolgáltatások (1 115 millió HUF) és az igénybevett szolgáltatások (943 millió HUF) részesedése a legjelentősebb. Az előbbi legfőbb oka az ingatlanbefektetések szegmens befektetési célú portfóliójának jelentős részének – az ingatlanfejlesztési projektekre történő vezetőségi fókuszváltás miatti – leépítésében keresendő. Az eladott áruk és szolgáltatások sorban a 1 847 millió HUF-ból az ingatlanértékesítés közvetlen költsége 1 065 millió HUF-ot tett ki, mely az összes működési költség különbözetnek a 57,7%-át jelenti. Az igénybevett szolgáltatások esetében a lengyelországi és csehországi akvizíciók hatása jelentős, a külföldi leányvállalatok Duna House Csoportba való integrálása 850 millió HUF értékben járult hozzá a költségek növekedéséhez, mely az összes eltérés 90%-át teszi ki.

A Társaság adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. 2016. évre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 161 millió HUF.

Összességében a Társaság adózott eredménye 17%-kal, 966 millió HUF-ról 1 168 millió HUF-ra nőtt.

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

<b>Bevétel típusa</b>	<b>2016.01.01- 2016.12.31.</b>	<b>2015.01.01- 2015.12.31.</b>
Pénzügyi termék közvetítés árbevétele	1 391 163	1 195 881
Ingtatlan értékesítés árbevétele	1 096 588	-
Ingtalanközvetítés árbevétele	1 037 045	663 874
Franchise és szolgáltatás díj árbevétele	570 502	415 294
Marketing díj bevétele	122 010	104 975
Ingtatlankezelés bevétele	113 817	103 730
Belépési-, Hosszabbítási díj bevétele	84 292	57 604
Értékbecslés árbevétele	72 572	74 907
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi stb.)	51 545	44 794
Oktatások, képzések bevétele	48 393	28 067
Bérleti díj bevétele	47 958	25 699
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek stb.)	47 159	24 056
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	45 395	49 839
Értékesítés támogatás bevétele	18 609	30 342
Biztosításközvetítés bevétele	18 437	14 309
Alapkezelői sikerdíj bevétel	11 132	-
Alapkezelői díj bevétel	7 867	-
<b>Végösszeg</b>	<b>4 784 484</b>	<b>2 833 371</b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló*

A 2016-os üzleti évben realizált árbevétel jelentős részét három árbevétel csoport tette ki. A pénzügyi termék közvetítésből az ingatlan értékesítésből és az ingatlan közvetítésből származó bevételek együttes összege adta a teljes bevétel 74%-át.

Szinte minden árbevételcsoport esetében növekedés figyelhető meg a tavalyi üzleti évhez képest, egyedül az értékbecslés és energetikai tanúsítvány készítésből származó bevétel maradt el a 2015-ös üzleti évhez viszonyítva. Ugyanakkor az ebben a két esetben tapasztalt elmaradás nem gyakorolt számot tevő hatást az összárbevétel alakulására.

## 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 összeállításakor.

### Csoport

2016.01.01- 2016.12.31.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 094</b>	<b>1 410</b>	<b>1 086</b>	<b>237</b>	<b>1 213</b>	<b>-257</b>	<b>4 784</b>
Közvetlen költségek	167	856	579	95	1 073	41	2 811
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>928</b>	<b>554</b>	<b>508</b>	<b>142</b>	<b>141</b>	<b>-298</b>	<b>1 974</b>
Közvetett működési költségek	816	146	400	95	-144	-219	1 093
<b>EBITDA</b>	<b>112</b>	<b>407</b>	<b>108</b>	<b>47</b>	<b>285</b>	<b>-79</b>	<b>880</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	32	1	18	2	20	5	78
<b>EBIT</b>	<b>80</b>	<b>407</b>	<b>89</b>	<b>46</b>	<b>265</b>	<b>-84</b>	<b>803</b>
<b>Fedezeti hányad</b>	<b>85%</b>	<b>39%</b>	<b>47%</b>	<b>60%</b>	<b>12%</b>	<b>116%</b>	<b>41%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>10%</b>	<b>29%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>23%</b>	<b>31%</b>	<b>18%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>7%</b>	<b>29%</b>	<b>8%</b>	<b>19%</b>	<b>22%</b>	<b>33%</b>	<b>17%</b>

### Csoport

2015.01.01- 2015.12.31.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>842</b>	<b>1 230</b>	<b>734</b>	<b>236</b>	<b>86</b>	<b>-296</b>	<b>2 833</b>
Közvetlen költségek	90	624	278	79	0	29	1 100
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>753</b>	<b>607</b>	<b>456</b>	<b>157</b>	<b>86</b>	<b>-325</b>	<b>1 733</b>
Közvetett működési költségek	567	118	253	81	-134	-337	549
<b>EBITDA</b>	<b>186</b>	<b>489</b>	<b>203</b>	<b>76</b>	<b>220</b>	<b>12</b>	<b>1 185</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	36	1	9	2	23	4	74
<b>EBIT</b>	<b>150</b>	<b>488</b>	<b>194</b>	<b>74</b>	<b>197</b>	<b>8</b>	<b>1 111</b>
<b>Fedezeti hányad</b>	<b>89%</b>	<b>49%</b>	<b>62%</b>	<b>67%</b>	<b>100%</b>	<b>110%</b>	<b>61%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>22%</b>	<b>40%</b>	<b>28%</b>	<b>32%</b>	<b>256%</b>	<b>-4%</b>	<b>42%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>18%</b>	<b>40%</b>	<b>26%</b>	<b>31%</b>	<b>229%</b>	<b>-3%</b>	<b>39%</b>

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A konszolidált árbevétel 1.951 millió HUF-os növekedésével párhuzamosan a fedezeti hányad a 2015. évi 61%-ról 41%-ra csökkent, ugyanakkor a bruttó fedezet abszolút összege az előző évi 1.733 millió HUF-ról 1.974 millió HUF-ra nőtt (14%-os növekedés). A közvetett költségek 99%-os emelkedést mutatnak, 549 millió HUF-ról 1.093 millió HUF-ra nőttek.

A Csoport konszolidált működési eredménye az előző évi 1.111 millió HUF-ról az idei évben 803 millió HUF-ra, mintegy 28%-kal csökkent.

Ebben nem elhanyagolható szerepet játszott, hogy az idei évben jelentős (megközelítőleg 190 millió HUF) összegben kerültek elszámolásra (és az egyes szegmensekre átterhelésre) olyan egyszeri tételek, amelyet negatív hatást gyakoroltak a működési eredményre. Ilyen egyszerinek mondható tételek voltak a Társaság részvényeinek nyilvános kibocsátásával, a külföldi (mindenekelőtt lengyelországi) akvizíciók előkészítésével és lebonyolításával, a GVH versenyfelügyeleti eljárás lezárásával és a Smart hálózat működéséhez köthető mérőföldkőkifizetéssel összefüggő költségek.

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

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

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

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

Az összehasonlító időszakban a pénzügyi termékközvetítés szegmens részét képező, negatív működési eredményt mutató Investment House Kft. (amely 2016 második felében MyCity Residential Development Kft.-re került átnevezésre) kikerült a pénzügyi termékközvetítés szegmensből.

A MyCity Residential Development Kft.-nek, mint közös vezetőségű vállalatnak és projektársaságainak 2016. évi teljesítménye nem jelenik meg a szegmens szintű eredménykimutatásban, azt a konszolidált eredménykimutatásban a 'Tőke módszerrel értékelt részesedés' soron mutatjuk ki.

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

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

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

A 2015-ben realizált 86.427 eFt árbevétellel szemben az idei évben már 1.213.419 eFt árbevétel származott ebből a szegmensből, a bruttó fedezet pedig 86.093 eFt-ről 140.646 eFt-ra nőtt. Az árbevétel növekedésének legfőbb oka a befektetési célú ingatlanportfólió jelentős részének – a MyCity kereteiben megvalósuló ingatlanfejlesztési projektekre történő vezetőségi fókuszváltás miatti – értékesítésében keresendő. A Társaság befektetési célú ingatlanportfóliójának év közti felértékelődéséből származó bevétel jelentősen meghaladta a szegmenshez tartozó közvetett működési költségek összegét. Mivel a felértékelődés hatását a közvetett működési költségek összegét csökkentve, egyenlegezve mutatjuk ki, ezen az eredménykimutatás soron 144.318 eFt-nyi nyereség jellegű egyenleg látható.

Ingatlanfejlesztői tevékenységének további erősítése céljából a DUNA HOUSE 2017. március 12-én szerződést kötött az Eldar Investments (H.L.A.) Ltd.-del a MyCity Residential Development Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; Cg. 01-09-984485; továbbiakban: „MyCity”) további 50%-os üzletrészesének megszerzése céljából. A szerződéses feltételek pénzügyi rendezését követően a DUNA HOUSE a MyCity 100%-os tulajdonosává válik.

A MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztési projektek eredménye az akvizíció időpontjától kezdődően teljes mértékben konszolidálásra kerül és az ingatlanbefektetések szegmens részeként kerül majd bemutatásra.

(6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését. A 2015.évi prezentációval összhangban ebben a szegmensben kerül kimutatásra az Impact Asset Management Zrt. („Alapkezelő”) teljesítménye is. 2016. első felében az Alapkezelő kizárólagos feladata az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap indulásának előkészítése volt. Az Alapkezelő – a beszámolási időszak fordulónapját és a 2016. augusztus 3. napján (1.022 millió forint lejegyzett befektetési jeggyel) sikeresen lezárult jegyzési eljárást követően – benyújtotta az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap nyilvántartásba vétel iránti kérelmét a Magyar Nemzeti Banknak. A Magyar Nemzeti Bank 2016.



augusztus 8-án kelt, H-KE-III-616/2016. számú határozatával nyilvántartásba vette az Impact Lakóingatlan Befektetési Alapot. A 2016-ös üzleti év végére az Impact Asset Management Zrt. 11.132 eFt alapkezelői sikerdíj-bevételt és 7.867 eFt alapkezelői díj-bevételt realizált.

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

Az alábbi táblázatban a Duna House Csoport egyes országokban realizált árbevétel és működési eredménye kerül kimutatásra:

Adatok eFt-ban	<b>2016.01.01- 2016.12.31.</b>	<b>2015.01.01- 2015.12.31.</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele (konszolidált)</b>	<b>4.784.484</b>	<b>2.833.372</b>
Magyar operáció értékesítés nettó árbevétele	3.900.550	2.833.372
Lengyel operáció* értékesítés nettó árbevétele	799.169	-
Cseh operáció** értékesítés nettó árbevétele	84.764	-
<b>EBIT</b>	<b>802.635</b>	<b>1.110.861</b>
Magyar operáció EBIT	855.780	1.110.861
Lengyel operáció* EBIT	(62.684)	-
Cseh operáció** EBIT	9.540	-

\*A lengyel operáció teljesítménye 2016. április 1-től kezdődően került konszolidálásra a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiban

\*\* A cseh operáció teljesítménye 2016. szeptember 1-től kezdődően került konszolidálásra a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiban

### Vezetőségi előrejelzés a 2017-es üzleti évre vonatkozóan

A 2017-es üzleti évre vonatkozóan Társaságunk a következő Vezetőségi előrejelzést tette közzé a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) honlapján.

### Előrejelzés a 2017-es üzleti évre vonatkozóan

Konszolidált éves adózott eredmény MyCity nélkül*	750 - 1.000 millió forint
--	---------------------------

\* a MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységből realizált eredményhatás nélkül, lásd kiegészítő információk.

### Vezetőségi feltételezések a releváns piacokra vonatkozóan

	2016-hoz képest
Éves magyarországi lakóingatlanpiaci tranzakciószámok alakulása	közel azonos szinten
Éves árváltozás a magyarországi lakóingatlanpiacon	4-8%-os növekedés
Magyarországi hitelpiacon folyósított lakáscélú hitelállomány alakulása	15-20%-os növekedés
Lengyelországi/csehországi piacok	A vezetőség a jelenlegi piaci részesedés mellett nem tartja meghatározó jelentőségűnek a piaci folyamatok alakulását, ezért a lengyelországi és csehországi piacokra vonatkozóan nem kerülnek közzétételre előrejelzések.

## KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

### A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységből származó profit realizálása

Az ingatlanfejlesztési tevékenység jellegéből adódóan a fejlesztői profit realizálására az ingatlanfejlesztési projektek lezárását követően kerül sor. A legelőrehaladottabb projekt (XVIII. kerület, Reviczky Liget) esetében az építési munkálatok befejezésére a generál-kivitelezői szerződés szerint 2017. negyedik negyedévében kerül sor. Ugyanakkor az ingatlanfejlesztési tevékenység jellegéből adódóan nem zárható ki, hogy ezen munkálatok tényleges lezárása 2018 elejére fog esni.

## **A befektetési célú ingatlanportfólió alakulása**

A vezetőség úgy látja, hogy a 2017-es üzleti évre fent előrejelzett adózott eredmény azzal együtt is elérhető, hogy az idei évben (MyCity nélkül számított) ingatlanbefektetési szegmens előző évhez képesti eredmény-hozzájárulása jelentősen alacsonyabb lesz abból adódóan, hogy a befektetési célú ingatlan-portfólió jelentős hányada (a MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységre történő vezetőségi fókuszváltás következtében) 2016-ban értékesítésre került. A 2017-es évben a befektetési célú ingatlanportfólió további csökkenése várható.

## **Lengyelországi tevékenység**

Ugyan a tavalyi üzleti számokban még nem tükröződött vissza, a vezetőség alapvetően mind a három lengyelországi működési szegmensben pozitívan látja a tevékenység fejlődését. A 2016-os évben összességében realizált 42 millió forintos veszteséget követően a vezetőség várakozása szerint a lengyelországi tevékenység 2017-ben nyereséges lesz.

### 3.2 Eszközök

	2016.12.31.	2015.12.31.
<b>ESZKÖZÖK</b>		
<b>Éven túli eszközök</b>		
Immateriális eszközök	84.692	52.665
Befektetési célú ingatlanok	939.362	1.323.536
Ingatlanok	519.319	469.009
Gépek és berendezések	53.920	46.679
Goodwill	992.089	18.500
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	506.273	-
Pénzügyi eszközök	66.401	48.119
Halasztott adókövetelések	158.829	15.134
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>3.320.885</b>	<b>1.973.642</b>
<b>Forgóeszközök</b>		
Készletek	11.616	8.494
Vevőkövetelések	286.205	76.126
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	378.709	-
Egyéb követelések	53.648	40.913
Tényleges jövedelemadó követelések	35.119	23.915
Aktív időbeli elhatárolások	321.744	412.402
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1.583.686	415.747
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>2.670.727</b>	<b>977.597</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>5.991.612</b>	<b>2.951.239</b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló*

A mérlegfőösszeg jelentősen, 3.040 millió HUF-tal (103%-kal) nőtt 2015.12.31-hez képest. Ezen belül az éven túli eszközök 1.347 millió HUF-tal (68%-kal) nőttek, míg a forgóeszközök 1.693 millió HUF-tal (173%-kal) növekedtek. A legjelentősebb növekedés a lengyelországi akvizícióhoz kapcsolódóan a „Goodwill” és a „Vevőkövetelések”, a tőke módszerrel konszolidációba bevont, közös vezetésű MyCity Residential Development Kft. (korábban: „Investment House Kft.”) miatt pedig a „Társult és közös vállalkozásokban való befektetések” ill. a MyCity projektcégeinek adott kölcsönök miatt a „Követelések kapcsolt vállalkozással szemben” soron figyelhető meg.

### 3.3 Források

adatok eFt-ban

<b>FORRÁSOK</b>	<b>2016.12.31.</b>	<b>2015.12.31.</b>
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	153.050	153.050
Tőketartalék	9.479	9.479
Átváltási tartalék	-23.318	-
Eredménytartalék	2.444.092	1.525.238
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>2.583.303</b>	<b>1.687.767</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-40.154	-
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>2.543.149</b>	<b>1.687.767</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		
Hosszú lejáratú hitelek	582.664	495.155
Halasztott adó kötelezettségek	86.557	39.026
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	10.629	9.597
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>679.850</b>	<b>543.778</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	198.830	114.000
Szállítói kötelezettségek	68.975	35.233
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1.740.880	11.031
Egyéb kötelezettségek	264.302	240.884
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	11.284	25.747
Passzív időbeli elhatárolások	484.342	292.799
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>2.768.613</b>	<b>719.694</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>5.991.612</b>	<b>2.951.239</b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló*

A Társaság jegyzett tőkéje 153 millió HUF, a Társaság alaptőkéje 3.060.000 db, egyenként 50 HUF névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcsevényből, valamint 1.000 db egyenként 50 HUF névértékű elsőbbségi részvényből áll.

2014 decemberében a Társaság a jegyzett tőke 147.000 eFt összegű növeléséről döntött az eredménytartalék terhére.

2015-ben a vezetői javadalmazási rendszer átalakításra került. Ennek keretében Gay és Doron Dymshiz összesen 3.000 eFt jegyzett tőkeemelést hajtott végre a Duna House Holding Zrt.-ben (30.000-30.000 db törzsrészvény), 9.480 eFt árszó befizetése mellett, melynek eredményeként árszó tőkeemeléssel 12.480 eFt összeget fizettek be, melyért 60.000 db „A” sorozatú törzsrészvény került kibocsátásra.

2015-ben a Társaság elsőbbségi dolgozó részvényeket bocsátott ki összesen 50 eFt névértéken, melyből 49 eFt-ot befizettek a tulajdonosok, 1 eFt-ot pedig az eredménytartalék terhére soroltak át. A

dolgozói részvények a vezetői javadalmazási rendszer átalakítása érdekében került kibocsátásra. Ennek keretében létrehozásra került a dolgozói részvény kategória (1.000 db dolgozói részvénnel, osztalékelsőbbségi jogokkal).

2016-ban 247.600 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2015. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált IFRS eredmény 6%-ának megfelelő összeg (47.600 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 200.000 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A 2016-ös üzleti év végére a saját tőke állománya 2.543 millió HUF-ra nőtt.

### 3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

#### Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	2016.01.01- 2016.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31.
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	1.167.859	965.740
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	77.795	73.900
Halasztott adó	-96.164	17.600
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-188.031	-183.038
Badwill	-56.272	-
Tőkemódszerrel való értékelés	-505.273	-
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-3.122	-3.506
Vevő és egyéb követelések változása	-612.728	108.051
Aktív időbeli elhatárolások változása	90.658	-113.367
Szállítók változása	33.742	23.678
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	238.807	-125.962
Passzív időbeli elhatárolások változása	191.543	101.406
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>338.815</b>	<b>864.502</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok és immateriális javak (beszerzése)	-819.605	-1.027.295
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	1.096.588	-
Részesedések beszerzése	-873.464	-
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-596.481</b>	<b>-1.027.295</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	172.339	352.675
Tőkebefizetés	1.499.997	12.529
Értékpapír értékesítés / (vásárlás)	-	351.585
Osztalék fizetése	-246.730	-405.000
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>1.425.605</b>	<b>311.789</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	1.167.939	148.996
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	415.747	266.751
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>1.583.686</b>	<b>415.747</b>

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló

A Társaság működési cash flowja 339 millió HUF-t tett ki 2016-ban.

A befektetési cash flow-t legnagyobb részben a lengyelországi és cseh részesedések beszerzéséhez kapcsolódó tételek rontották 873 millió HUF értékben. Tárgyi eszközök beszerzése és értékesítése egyenlegében 277 millió HUF értékben javította a befektetési cash flow-t.

A finanszírozási cash flow-t az osztalékfizetés 247 millió HUF-tal rontotta, továbbá 1.500 millió HUF tőkebefizetés történt.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege az összehasonlító időszak végénél 1.168 millió HUF-tal magasabb, ami a legnagyobb részben a tőkebefizetésnek köszönhető.

#### 4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai

A Társaság a keletkező hulladék anyagok egy részét újrahasznosítja, a csomagolóanyagokat pedig szelektíven gyűjti. A tevékenység jellegéből adódóan a Társaság nem termel, és nem tárol veszélyes hulladékot.

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti növekedését a magyar operáció 84 főre bővülése, valamint a lengyelországi és a csehországi akvizíció magyarázza. A lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma – figyelemmel a ledolgozandó óraszámra is – 6 volt, míg a cseh leányvállalatok esetében ez a létszám 1 főt tett ki 2016-ban. A személyi jellegű ráfordítások 412.871 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 36.872 eFt-tal részesednek.

#### 5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2016. december 31-én

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	3 060 000 db	0 db	50,- Ft	153 000 000,- Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbiséget biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50,- Ft	50 000,- Ft
<b>Alaptőke nagysága:</b>						<b>153 050 000,- Ft</b>

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatra jogosító részvények száma	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Szavazatra nem jogosító részvények száma
„A”	3 060 000 db	3 060 000 db	50	153 000 000 db	0 db	-
„B”	1 000 db	1 000 db	50	50 000 db	0 db	-
<b>Összesen</b>	<b>3 061 000 db</b>	<b>3 061 000 db</b>	-	<b>153 050 000 db</b>	<b>0 db</b>	-



**6. Azon befektetők bemutatása, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a Társaság saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is)**

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket<sup>2</sup>, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymshiz	1 154 957	37,7%
Doron Dymshiz	1 154 957	37,7%
<b>Alaptőke összesen</b>	<b>3 061 000</b>	<b>100,0%</b>

---

<sup>2</sup> 2016. december 31-i állapotra vonatkozóan

## 7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Ambrus Tamás	Szalay Kinga	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Guy Dymschiz**	Doron Dymschiz**	Összesen	
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)		30 000	5 454	2 182	1 364	2 182	1 364	2 182	1 154 957	1 154 957	2 354 642	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma									
	2015.09.16	2017.12.31*	30 000	5 454	2 182	1 364	2 182	1 364	2 182	1 154 957	1 154 957	2 354 642
	2018.01.01	2018.12.31	27 000	4 363	1 746	1 091	1 746	1 091	1 746	0	0	38 782
	2019.01.01	2019.12.31	24 000	3 272	1 309	818	1 309	818	1 309	0	0	32 837
	2020.01.01	2020.12.31	21 000	2 182	873	546	873	546	873	0	0	26 891
	2021.01.01	2021.12.31	18 000	1 091	436	273	436	273	436	0	0	20 946
	2022.01.01	2022.12.31	15 000	0	0	0	0	0	0	0	0	15 000
	2023.01.01	2023.12.31	12 000	0	0	0	0	0	0	0	0	12 000
	2024.01.01	2024.12.31	9 000	0	0	0	0	0	0	0	0	9 000
	2025.01.01	2025.12.31	6 000	0	0	0	0	0	0	0	0	6 000
2026.01.01	2026.12.31	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 2016. december 31-én az MKC Investments Sp. z.o.o birtokában lévő és a fent bemutatott elidegenítési korlátozás alá eső részvények száma 66.987 db.

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve		Máté Ferenc	Ambrus Tamás	Szalay Kinga	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Tóth Zoltán	Fóris Angelika	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)		151	150	150	80	0	65	0	150	110	856
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen	igen	igen	igen	igen	
* Elidege	Időszak kezdete	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma									
	2015.09.16	határozatlan**	151	150	150	80	0	65	0	150	110

*\*\*A részvényes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. („Ptk.”) 6:221. §-ának megfelelően elővásárlási jogot és a 6:224. §-ának megfelelően visszavásárlási jogot biztosít Guy Dymischiz-nek vagy Doron Dymischiz-nek határozatlan időtartamra*

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

Nyilatkozunk, hogy a következő kérdések tekintetében az üzleti jelentés egyéb pontjaiban közzétettekén kívül Társaságunknak nincs jelentenivalója:

<ul style="list-style-type: none"><li>• Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedések birtokosai és e jogok bemutatása</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bármely munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• A szavazati jogok bármely korlátozását (különösen a meghatározott részesedéshez vagy szavazatszámhoz kapcsolódó szavazati jog korlátozást, szavazati jogok gyakorlására vonatkozó határidőket, valamint azon rendszereket, amelyek által a részesedésekhez fűződő pénzügyi előnyök - a Társaság együttműködésével - elkülönülnek a kibocsátott részesedések birtoklásától)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• A vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• A vezető tisztségviselők hatásköre, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörük</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• A Társaság részvételével kötött bármely lényeges megállapodást, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozó irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásait, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bármely, a Társaság és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodás, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.</li></ul>

## 9. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat

- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport menedzsment tőkéjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

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

### **Tőkemenedzsment**

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata 2016-ban, 2015-ben sem jelentős, mivel jelentős mértékben saját forrásból ill. a részvényeinek 2016. októberében lebonyolított nyilvános értékesítéséből befolyt és a Medasev Holding Kft. által megvalósított alaptőkeemelésből finanszírozza a tevékenységét.

### **Hitelezési kockázat**

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2016. december 31. és 2015. december 31-én.

	2016. december 31.	2015. december 31.
Vevőkövetelések	286.205	76.126
Egyéb követelések	53.648	40.913
Pénzügyi eszközök	66.401	48.119
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékeseik	1.583.686	415.747
<b>Összesen</b>	<b>1.989.940</b>	<b>580.905</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.

### Piaci kockázat

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

### Érzékenységi elemzés

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően egy pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól, ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekeznek a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel mindhárom országban elsődlegesen az adott ország devizájában értékesít és végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.



## 10. Mérlegzárást követő változások

### ***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.

### ***A MyCity Csoport megvásárlása***

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

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

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

A DUNA HOUSE vezetőségének megítélése szerint a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztési tevékenység megfelelően halad és növekvő részt kíván vállalni ezekben az ingatlanfejlesztési projekteken.

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

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

## 11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunkat – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – jelen konszolidált üzleti jelentéshez („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) mellékletként csatoljuk. A vállalatirányítási nyilatkozat jelen konszolidált üzleti jelentés elválaszthatatlan részét képezi.

## 12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését az IFRS konszolidált beszámoló adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

A jelentés valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, forrásairól, pénzügyi helyzetéről és az eredményről, illetve nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2017. március 27.

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

---

Doron Dymisch

---

Gay Dymisch

---

Máté Ferenc

## FELELŐS TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁSI JELENTÉS

A **DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; Cg. 01-10-048384; továbbiakban „**Társaság**”) működése során maradéktalanul betartja a rá vonatkozó jogszabályi előírásokat, különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („**Ptk.**”) és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („**Tpt.**”) rendelkezéseire, a Budapest Értéktőzsde („**BÉT**”) szabályzataiban és a Magyar Nemzeti Bank („**MNB**”) rendelkezéseiben foglaltakat.

A Társaság szervezeti felépítését és működési feltételeit a mindenkor hatályos alapszabály, valamint az egyes szervek ügyrendjei tartalmazzák, amellet, hogy a Társaság és egyes szerveinek működése mindenkor megfelel a jelen Felelős Társaságirányítási Jelentésben foglalt elveknek és princípiumoknak.

### I. Az igazgatóság működésének rövid bemutatása

A társaság ügyvezetéseként igazgatóság működik.

Az igazgatóság célkitűzésében és tevékenységében kiemelt jelentőségű a részvényesi érték, az eredményesség és a hatékonyság növelése. Mindezeket oly módon megvalósítva, hogy a működés maradéktalanul megfeleljen a külső előírásoknak és az üzleti etikának. Az igazgatóság hatáskörét jogszabályok, a Társaság alapszabálya és az igazgatóság ügyrendje határozza meg.

Az igazgatóság hatáskörébe tartozik mindazon ügyekben való döntés, amely ügyek nem tartoznak a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe, így különösen:

- a) a Társaság rendes és rendkívüli közgyűléseinek összehívása; az igazgatóság ügyrendjének elfogadása;
- b) a számviteli törvény szerinti éves beszámoló és az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat előterjesztése a felügyelő bizottság és a közgyűlés részére;
- c) az ügyvezetésre, a Társaság vagyoni helyzetére és üzletpolitikájára vonatkozó jelentés elkészítése és az éves rendes közgyűlés elé terjesztése;
- d) döntés a Társaság általános üzlet- és fejlesztéspolitikai koncepciójáról, továbbá az éves és középtávú tervéről;
- e) döntés más társaság megszerzéséről, vagy alaptőkéje (törzstőkéje) egy részének megszerzéséről és/vagy más társaság alapításáról;
- f) az alaptőkének a közgyűlés felhatalmazó határozata alapján történő felemelése;
- g) döntés hitelek felvétele, illetve kölcsönök nyújtása ügyében;
- h) a saját részvények megszerzése a közgyűlés felhatalmazása alapján, azok elidegenítése;
- i) döntés saját részvényre kapott nyilvános vételi ajánlat elfogadásáról;
- j) a jogszabályokban előírt, a cégjegyzékbe bejegyzendő jogok, tények adatok cégbírósági bejelentése;
- k) a Társaság munkavállalóinak felhatalmazása a Társaság képviselőit az ügyek meghatározott csoportjára nézve;

A társaság munkaszervezetét az igazgatóság alakítja ki.

Az igazgatóság az ügyrendjét maga fogadja el.

Az igazgatóság határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza, kivéve, ha az igazgatóság ügyrendje egyes kérdések vonatkozásában ettől eltérően rendelkezik.

## **Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

Az igazgatóság tagjait a közgyűlés választja meg, az igazgatósági tagsági jogviszony az elfogadással jön létre. Az igazgatóságnak nincs független tagja, a Társaság függetlenséget kizárólag az ellenőrzési funkciót ellátó felügyelő bizottsági tagoktól vár el

Az igazgatósági tagsági jogviszony megszűnik:

- a) határozott idejű megbízátság esetén a megbízátság időtartamának lejártával,
- b) megszüntető feltételhez kötött megbízátság esetén a feltétel bekövetkezésével,
- c) visszahívással,
- d) lemondással,
- e) az igazgatósági tag halálával,
- f) az igazgatósági tag cselekvőképességének a tevékenysége ellátásához szükséges körben történő korlátozásával, vagy
- g) az igazgatósági taggal szembeni kizáró vagy összeférhetetlenségi ok bekövetkeztével.

A Társaság alapszabálya megengedi, hogy az igazgatóság tagjai betöltsenek vezető tisztségviselői, illetve felügyelőbizottsági tagi megbízátságot olyan gazdasági társaságban, amely főtevékenységként ugyanolyan gazdasági tevékenységet folytat, mint a Társaság. Ennek elsődleges oka, hogy a Társaság a DUNA HOUSE cégcsoport tagja, mely cégcsoporton belül további, a Társaságéval azonos főtevékenységet folytató gazdasági társaságok is szerepelnek.

Az igazgatóság tagjai:

**Gay Dymischiz**, megbízátsága 2015. március 31. napjától határozatlan időre szól.

**Doron Dymischiz**, megbízátsága 2015. március 31. napjától határozatlan időre szól.

**Máté Ferenc**, megbízátsága 2015. március 31. napjától 2017. március 1. napjáig szól.

**Varga Zoltán**, igazgatósági tag megbízátsága 2015. március 31. napjától 2017. március 1. napjáig szól.

A Társaság képviseletét az igazgatóság tagjai látják el.

Az igazgatóság az ügyek meghatározott csoportjára nézve a Társaság munkavállalóit képviseleti joggal ruházhatja fel. A képviseletre feljogosított munkavállaló képviseleti jogát másra nem ruházhatja át.

A Társaság cégjegyzésére az igazgatóság tagjai jogosultak az alábbiaknak megfelelően:

- a) Gay Dymischiz bármely másik igazgatósági taggal együttesen,
  - b) Doron Dymischiz bármely másik igazgatósági taggal együttesen,
  - c) Máté Ferenc vagy Gay Dymischiz-cel vagy Doron Dymischiz-cel együttesen,
  - d) Varga Zoltán vagy Gay Dymischiz-cel vagy Doron Dymischiz-cel együttesen
- az aláírási címpéldányban vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintában foglaltak szerint.

Az igazgatóság elnökét maga választja tagjai közül.

Jogait és feladatait testületként gyakorolja. Az igazgatóság tagjainak egymás közötti feladat- és hatáskörmegosztásról, ideértve a munkáltatói jogok gyakorlását is, az igazgatóság által elfogadott ügyrend rögzíti.

Az igazgatóság tagjai a Társaság közgyűlésén tanácskozási joggal vesznek részt.

Az igazgatóság ülését összehívhatja az igazgatóság elnöke vagy az igazgatóság tagja az ok és cél megjelölésével. Az ülésről jegyzőkönyvet kell vezetni. Az igazgatóság elnöke vezeti az igazgatóság ülését, kijelöli az igazgatósági ülésről szóló jegyzőkönyv vezetőjét, elrendeli a szavazást és megállapítja annak eredményét. Határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.

Az éves rendes közgyűlés minden évben napirendjére tűzi az igazgatóság előző üzleti évben végzett munkájának értékelését, és határoz az igazgatóság részére megadható felmentvény tárgyában.

## **II. Az igazgatóság és a menedzsment közti felelősség- és feladatmegosztás bemutatása**

Az igazgatóság ülései között a Társaság operatív irányítását a Társaság igazgatósági tagjai közül Doron Dymshiz, Gay Dymshiz és Máté Ferenc látják el, míg a Társaság stratégiai irányításában Gay Dymshiz és Doron Dymshiz igazgatósági tagok vesznek részt.

Az operatív vezetés az ügyek intézését a jogszabályok, az alapszabály, az igazgatóság ügyrendje, a közgyűlés és az igazgatóság határozatai által meghatározott keretek között, egyéni felelősséggel végzi.

Az operatív vezetés hatáskörét a társaság belső ügyintézése körében annak vezetőire és dolgozóira munkaköri leírással általánosan vagy eseti rendelkezéssel átruházhatja, azzal hogy a menedzsment tagjai esetleges igazgatósági tagságból eredő jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben joghatállyal nem bír.

Az igazgatóság elnökét, akadályoztatása esetén Gay Dymshiz igazgatósági tagot illeti meg a döntési jog minden olyan ügyben, amely nem tartozik a közgyűlés vagy az igazgatóság hatáskörébe.

Az igazgatóság elnöke végrehajtja a meghozott igazgatósági határozatokat és döntéseket, irányítja a társaság tevékenységi körébe tartozó feladatok ellátását.

## **III. A felügyelőbizottság működésének rövid bemutatása**

A Társaságnál a kettős irányítás struktúráját követve felügyelő bizottság működik, mely a Társaság ügyvezetésének és üzletvitelének ellenőrzését látja el. A felügyelő bizottság valamennyi tagjára maradéktalanul érvényesül a függetlenség elve

A felügyelőbizottság legalább 3 tagból áll.

A felügyelőbizottság az ügyrendjét maga állapítja meg.

A felügyelőbizottság tagjai a felügyelőbizottság munkájában személyesen kötelesek részt venni. A felügyelőbizottság tagjai a jogi személy ügyvezetésétől függetlenek, tevékenységük során nem utasíthatóak.

A felügyelőbizottság tagjait a közgyűlés választja. A felügyelőbizottsági tagsági jogviszony az elfogadással jön létre.

Megszűnik a felügyelőbizottsági tagsági jogviszony:

- a) határozott idejű megbízás esetén a megbízás időtartamának lejártával;
- b) megszüntető feltételhez kötött megbízás esetén a feltétel bekövetkezésével;
- c) visszahívással;
- d) lemondással;
- e) a felügyelőbizottsági tag halálával;
- f) a felügyelőbizottsági tag cselekvőképességének a tevékenysége ellátásához szükséges körben történő korlátozásával;
- g) a felügyelőbizottsági taggal szembeni kizáró vagy összeférhetetlenségi ok bekövetkeztével.

A felügyelőbizottság hatásköre és feladatai többek között a következők:

- a) az igazgatóság ellenőrzése
- b) a közgyűlés elé terjesztett valamennyi lényeges üzletpolitikai jelentés, valamint a felelős társaságirányítási jelentés véleményezése
- c) a Társaság számviteli törvény illetve Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti beszámolójának és az igazgatóságnak a Társaság adózott eredményének felhasználására vonatkozó javaslatának véleményezése
- d) a Társaság belső ellenőrzési rendszerének felállítása, belső ellenőrzés irányítása, megvalósítása

## **Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

A felügyelőbizottság a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, az igazgatóság tagjaitól és a munkavállalóktól felvilágosítást kérhet, a társaság fizetési számláját, pénztárát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja. A felügyelőbizottság a vezető tisztségviselőktől, a Társaság vezető állású munkavállalóitól felvilágosítást kérhet.

A Társaság számviteli törvény szerinti beszámolójáról a közgyűlés csak a felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat.

Legalább 21 nappal az éves rendes közgyűlést megelőzően, de minden esetre a vonatkozó törvények szerinti időben, a felügyelőbizottság a feladatkörébe tartozó kérdésekkel kapcsolatos megállapításairól írásos jelentést készít a közgyűlés részére.

Ha a felügyelőbizottság megítélése szerint az igazgatóság tevékenysége jogszabályba, alapszabályba, illetve a közgyűlés határozataiba ütközik, vagy egyébként sérti a társaság, vagy a részvényesek érdekeit, összehívja a közgyűlés rendkívüli ülését és javaslatot tesz annak napirendjére.

A felügyelő bizottság testületként jár el. Tagjai közül elnököt saját maga választ.

A felügyelő bizottság határozatképes, ha tagjainak kétharmada, de legalább három tag jelen van. Tagjai személyesen kötelesek eljárni, képviselőnek a felügyelő bizottsági tevékenységben nincs helye. A tagokat e minőségében a Társaság részvényesei, illetve munkáltatója nem utasíthatja. A felügyelőbizottsági tagok az ellenőrzési kötelezettségük elmulasztásával vagy nem megfelelő teljesítésével a jogi személynek okozott károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a jogi személlyel szemben.

A felügyelő bizottság ügyrendjét maga határozza meg, melyet a közgyűlés hagy jóvá. Szükség szerint, de évente legalább négy alkalommal ülésezik.

Ellenőrzési feladattal bármely tagját megbízhatja, illetve az ellenőrzést állandó jelleggel is megoszthatja tagjai között.

A felügyelőbizottság az általa szükségesnek tartott időpontokban ül össze, de legalább évente négy alkalommal. A felügyelőbizottság határozatait a jelenlévők egyszerű szótöbbségével hozza, kivéve ha a felügyelőbizottság ügyrendje másképp rendelkezik.

A felügyelőbizottság tagjai:

**Redling Károly**, megbízatása 2015. október 28. napjától 2017. május 31. napjáig szól.

**Sándorfi Balázs**, megbízatása 2015. október 28. napjától 2017. május 31. napjáig szól.

**Dr. Martin Hajdu György**, megbízatása 2015. október 28. napjától 2017. május 31. napjáig szól.

### **IV. Az auditbizottság működésének rövid bemutatása**

Az auditbizottság a Társaság felügyelőbizottságának munkáját segítő véleményező, értékelő és javaslattevő funkciókat gyakorló testület. Hatáskörét jogszabályok, a Társaság alapszabálya, közgyűlési határozatok, valamint az ügyrendje határozza meg.

Az auditbizottság három tagból áll, akiket a közgyűlés a felügyelőbizottság tagjai közül választ. Az auditbizottság legalább egy tagjának számviteli vagy könyvvizsgálói szakképesítéssel kell rendelkeznie.

Az audit bizottság hatáskörébe tartozik:

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- b) a számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatának nyomon követése;
- c) javaslattétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására;

## **Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

- d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények, összeférhetlenségi és függetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, valamint – szükség esetén – a felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslattevés; valamint
- e) a felügyelőbizottság munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében.

A felügyelőbizottság tagjai:

**Redling Károly**, megbízatása 2015. október 28. napjától 2017. május 31. napjáig szól.

**Sándorfi Balázs**, megbízatása 2015. október 28. napjától 2017. május 31. napjáig szól.

**Dr. Martin Hajdu György**, megbízatása 2015. október 28. napjától 2017. május 31. napjáig szól

## **V. Állandó könyvvizsgáló**

A Társaság állandó könyvvizsgálóját a közgyűlés választja.

A függetlenség elvét szem előtt tartva nem töltheti be ezt a tisztséget Társaság részvényese, vezető tisztségviselője (az igazgatóság tagja), a felügyelőbizottság tagja, ezek hozzátartozója, továbbá a Társaság munkavállalója, e jogviszonya fennállása idején és annak megszűnésétől számított három évig.

A könyvvizsgáló választása határozott időre, legfeljebb azonban 5 évre szól. A könyvvizsgáló újraválasztható. Megbízása a közgyűlés döntése alapján visszahívással, a könyvvizsgálóval kötött szerződésben szereplő időtartam lejártával, törvényben szabályozott kizáró ok beálltával, illetve a könyvvizsgáló részéről a szerződés felmondásával szűnik meg.

A könyvvizsgáló feladata, hogy a könyvvizsgálatot szabályszerűen elvégezze, és ennek alapján független könyvvizsgálói jelentésben foglaljon állást arról, hogy a gazdasági társaság beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak és megbízható, valós képet ad-e a társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, működésének gazdasági eredményeiről.

A Társaság állandó könyvvizsgálója a jelen Felelős Társaságirányítási Jelentés elfogadásának időpontjában:

**BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C. ép.; Cg. 01-09-867785).

Személyében felelős könyvvizsgáló: Kékesi Péter (1158 Budapest, Neptun u. 90.)

Az állandó könyvvizsgáló megbízatása 2015. október 28. napjától 2017. május 31. napjáig szól.

A Társaság a beszámolót elfogadó közgyűlésre meghívja a könyvvizsgálót.

A könyvvizsgáló nem végzett a Társaság számára auditálási tevékenységen kívül egyéb tevékenységeket

## **VI. Közzétételi politika**

A Társaság közzétételi politikájának bemutatása érdekében elsődlegesen kiemelendő tény, hogy a Társaság részvényivel való nyilvános kereskedés egyelőre nem indult meg a Budapesti Értéktőzsdén. Ennek ellenére a Társaság kiemelt figyelmet fordít a transzparencia elvére és a részvényesek és jövőbeli befektetők pontos, gyors, a megfelelő gazdasági döntéseket megalapozó tájékoztatására. A Társaság közzétételi politikája erre tekintettel figyelemmel van a Tpt., valamint a BÉT idevonatkozó szabályzatainak előírásaira, annak ellenére, hogy azok a jelen Felelős Társaságirányítási Jelentés elfogadásának időpontjában a Társaságra nem kötelezőek.

## **Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

Az információ szolgáltatás során a Társaság biztosítja, hogy minden részvényes és minden piaci szereplő egyenlő bánásmódban részesüljön. A Társaság nyilvánosságra hozatali irányelvei biztosítják, hogy a közzétételre szánt információk a lehető legrövidebb időn belül közzétételre kerüljenek.

Az igazgatóság minden évben a rendes közgyűlésen tájékoztatást ad az adott üzleti év stratégiai, üzleti célkitűzéseiről, a fő tevékenységével, az üzleti etikával kapcsolatos irányelveiről. A közgyűlés számára készített előterjesztést, majd a közgyűlés által elfogadott határozatot a Társaság a nyilvánosságra hozatali szabályoknak megfelelően közzéteszi.

A Társaság a közgyűlését megelőzően legalább huszonegy nappal a honlapján nyilvánosságra hozza

- a) az összehívás időpontjában meglévő részvények számára és a szavazati jogok arányára vonatkozó összesített adatokat, (ideértve az egyes részvényosztályokra vonatkozó külön összesítéseket),
- b) a napirenden szereplő ügyekkel kapcsolatos előterjesztéseket, az azokra vonatkozó felügyelőbizottsági jelentéseket, valamint a határozati javaslatokat, és
- c) a képviselő útján történő szavazáshoz használandó nyomtatványokat, ha azokat közvetlenül nem küldték meg a részvényeseknek.

A Társaság részletes – a tevékenységének jellegéből adódó kockázatok minden típusára kiterjedő – kockázatkezelési szabályokkal rendelkezik. A Társaság által követett kockázatkezelési gyakorlatról az éves jelentés ad tájékoztatást.

## **VII. Részvényesi jogok gyakorlása**

A Társaság igazgatósága gondoskodik arról, hogy a részvényesek mindig a megfelelő időben jussanak hozzá a jogaik gyakorlásához szükséges információkhoz, ezt közzétételi politikájának betartásával is elősegíti a pontos, határidőben történő megfelelő információátadást.

Az igazgatóság a részvényesek részére köteles a Társaságra vonatkozóan felvilágosítást adni a vonatkozó jogszabályokkal és az alapszabályban meghatározottakkal összhangban. A felvilágosítást az igazgatóság írásbeli titoktartási nyilatkozat tételéhez kötheti.

Az igazgatóság megtagadhatja a részvényes részére a kért felvilágosítás megadását, ha ez a társaság vagy kapcsolt vállalkozásai üzleti titkát sértené, ha a felvilágosítást kérő a jogát visszaélészerűen gyakorolja, vagy felhívás ellenére nem tesz titoktartási nyilatkozatot.

A Társaság a részvénystruktúrájában a névértékkel azonos szavazatszám elvét alkalmazza, a részvényekhez azonos jogok fűződnek azzal a kivétellel, hogy a dolgozói részvények osztalékelsőbbséget biztosítanak a részvényesek részére.

A Társaság részvénykönyvét a Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (KELER) vezeti, amelyben nyilvántartja a részvényes – közös tulajdonban álló részvény esetén a közös képviselő – nevét, lakóhelyét vagy székhelyét, részvénytulajdonosként a részvényes részvényeinek vagy ideiglenes részvényeinek darabszámát, tulajdoni részesedésének mértékét. Ha a kibocsátott részvényben rögzített olyan adat változik meg, amelyet a részvénykönyvben is nyilvántartanak, a részvénykönyv adatait az ügyvezetés módosítja.

A Társaság a KELER, illetve értékpapír számlavezetésre feljogosított szervezetek által kiállított értékpapírszámla-kivonatot, illetve a KELER eljárási rendje szerint lefolytatott tulajdonosi megfeleltetést fogadja el a részvénytulajdon igazolásául.

A részvényesek a közgyűlésen való részvételi és szavazati jogukat személyesen vagy meghatalmazottak útján gyakorolhatják. A részvényes szavazati jogát a közgyűlést megelőzően postai úton nem gyakorolhatja.

A közgyűlésen való részvényesi részvétel és szavazás feltétele, hogy a részvényest, illetve a részvényesi meghatalmazottat a Társaság részvénykönyvébe tulajdonosi megfeleltetés útján bejegyezzék. A közgyűlést



## **Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

megelőző részvénykönyvi bejegyzés időpontjára valamint a vonatkozó egyéb határidőkre (pl. részvénykönyv lezárása) a Ptk., illetve az egyéb vonatkozó szabályzatok (pl. a KELER Zrt. Általános Üzletszabályzata) mindenkor hatályos rendelkezései az irányadóak.

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

### **VIII. Közgyűlés**

A közgyűlés a Társaság legfőbb döntéshozó szerve.

A közgyűlést évente legalább egyszer össze kell hívni a Társaság székhelyére vagy az igazgatóság által meghatározott más helyre (*éves rendes közgyűlés*). Az éves rendes közgyűlést az erre vonatkozó jogszabályok szerint megkövetelt időpontban kell megtartani.

Az éves rendes közgyűlés jóváhagyja a társaság számviteli törvény és Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti beszámolóját és dönt az adózott eredmény felhasználásáról.

A közgyűlést a Társaság igazgatósága hívja össze meghívó közzétételével hívja össze, illetve gondoskodik a közgyűlésre szóló meghívónak a közgyűlés kezdő napját legalább harminc nappal megelőző közzétételéről a társaság honlapján.

A közgyűlés határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények által megtestesített szavazatok több mint felét képviselő részvényes jelen van. Ha a közgyűlés nem határozatképes, a megismételt közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a jelenlévők által képviselt szavazati jog mértékétől függetlenül határozatképes. A nem határozatképes és a megismételt közgyűlés között legalább tíz napnak kell eltelnie, de ez az időtartam nem lehet hosszabb, mint huszonegy nap.

A Társaság alapszabálya az alábbiakat sorolja a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe:

- a) döntés az alapszabály megállapításáról és módosításáról (kivéve ha jogszabály, illetve a Társaság alapszabálya másképp rendelkezik),
- b) döntés a társaság működési formájának megváltoztatásáról,
- c) a társaság átalakulásának, egyesülésének, szétválásának és jogutód nélküli megszűnésének elhatározása,
- d) az igazgatóság tagjainak, továbbá a felügyelőbizottság tagjainak és a könyvvizsgálónak a megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása, illetve döntés a könyvvizsgálóval kötendő szerződés legfőbb feltételeinek meghatározásáról,
- e) döntés az igazgatósági tagok, felügyelőbizottsági tagok, valamint vezető állású munkavállalók hosszú távú díjazása és ösztönzési rendszere irányelveinek meghatározásáról,
- f) a számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása és döntés az adózott eredmény felhasználásáról,
- g) az egyes részvénytársaságokhoz fűződő jogok megváltoztatása, illetve az egyes részvényfajták, osztályok átalakítása,
- h) döntés az átváltoztatható, jegyzési jogot biztosító vagy átváltozó kötvény kibocsátásáról,
- i) döntés az alaptőke felemeléséről,
- j) döntés az igazgatóság felhatalmazásáról alaptőke felemelésére,
- k) döntés az alaptőke leszállításáról,
- l) döntés a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlásának kizárásáról, illetve az igazgatóság felhatalmazásáról a jegyzési elsőbbségi jog korlátozására, illetve kizárására,
- m) döntés a részvények tőzsdéről való esetleges kivezetésének kérelmezéséről,
- n) döntés az igazgatóság felhatalmazásáról saját részvény megszerzésére,
- o) döntés az igazgatóság tagjai részére megadható felmentvény tárgyában,
- p) döntés a társaságirányítási jelentés elfogadásáról.

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

Ezen felül a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik a döntés meghozatal minden olyan kérdésben, amit törvény vagy az alapszabály a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.

Amennyiben vonatkozó jogszabályok vagy a Társaság alapszabálya másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.

Az igazgatóság elnöke bármely személyt meghívhat a társaság közgyűlésére, és számára véleményezési, hozzászólási jogot biztosíthat, ha véleménye szerint e személy jelenléte és véleménye szükséges, illetve elősegíti a részvényesek tájékoztatását, és a közgyűlési döntések meghozatalát.

A közgyűlésen jelenléti ívet kell készíteni a Ptk. vonatkozó rendelkezései szerint. A jelenléti ívet a közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető aláírásával hitelesíti.

**IX. Javadalmazási nyilatkozat**

A Társaság alapszabálya szerint a közgyűlés jogosult határozni az igazgatósági tagok, felügyelő bizottsági tagok és az audit bizottsági tagok részére fizetendő díjakról.

Az igazgatóság a vezetés munkáját folyamatosan értékeli. A vezetők javadalmazásának kialakult rendszere van, amely jelenleg alapfizetésből és esetleges prémiumból áll. A társaságnál részvényalapú javadalmazási rendszert működtet a vonatkozó belső szabályozásnak megfelelően.

**Felelős Társaságirányítási Jelentés  
a Felelős Társaságirányítási Ajánlásokban foglaltaknak való megfelelésről**

A Társaság a Felelős Társaságirányítási Jelentés részeként az alábbi táblázatok kitöltésével nyilatkozik arról, hogy a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által kiadott Felelős Társaságirányítási Ajánlások („FTA”) meghatározott pontjaiban megfogalmazott ajánlásokat, javaslatokat saját társaságirányítási gyakorlata során milyen mértékben alkalmazta.

A táblázatok áttekintésével a piaci szereplők könnyen tájékozódhatnak arról, hogy az egyes társaságok felelős társaságirányítási gyakorlata milyen mértékben felel meg az FTA-ban foglalt bizonyos elvárásoknak, továbbá könnyen összehasonlíthatóvá teszi az egyes társaságok gyakorlatát.

**Az Ajánlásoknak való megfelelés szintje**

A Társaság megjelöli, hogy a vonatkozó ajánlást alkalmazza-e, avagy sem, illetve nemleges válasz esetén rövid tájékoztatást ad arról, hogy milyen okok miatt nem alkalmazta az adott ajánlást.

A 1.1.1 Az igazgatóság / igazgatótanács gondoskodott arról, hogy a részvényesek a megfelelő időben hozzájussanak a jogaik gyakorlásához szükséges információkhoz.

Igen

A 1.1.2 A társaság az "egy részvény - egy szavazat" elvet alkalmazza.

Nem

Magyarázat: A Társaság a részvény névértékével arányos szavazati jog elvét alkalmazza, minden részvény 50 szavazatot testesít meg.

A 1.2.8 A társaság biztosítja, hogy a tulajdonosok azonos feltételek teljesítésével vehetnek részt a társaság közgyűlésén.

Igen

A 1.2.9 A társaság közgyűlési napirendi pontjai között csak olyan témák szerepelnek, melynek témáját pontosan meghatározták, leírták.

Igen

A határozati javaslatokban kitértek a felügyelő bizottság javaslatára, valamint a döntés hatásainak részletes magyarázatára.

Igen

A 1.2.10 A napirendi pontokhoz készített részvényesi észrevételeket, kiegészítéseket legkésőbb a közgyűlést két nappal megelőzően közzétették.

Igen

A 1.3.8 A közgyűlés napirendi pontjaira tett észrevételeket a részvényesek legkésőbb a regisztrációval egyidejűleg megismerhették.

Igen

A napirendi pontokra vonatkozóan megtett írásos észrevételeket a közgyűlést két munkanappal megelőzően közzétették.

Igen

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

A 1.3.10 A vezető tisztségviselők megválasztása és visszahívása személyenként külön határozattal történt.  
Igen

A 2.1.1 Az igazgatóság / igazgatótanács feladatai kiterjednek a 2.1.1 pontban foglaltakra.  
Igen

A 2.3.1 Az igazgatóság / igazgatótanács előre meghatározott rendszeres gyakorisággal ülést tartott.  
Igen

A felügyelő bizottság előre meghatározott rendszeres gyakorisággal ülést tartott.  
Igen

Az igazgatóság / igazgatótanács ügyrendje rendelkezik az előre nem tervezhető ülések lebonyolításáról, az elektronikus hírközlő eszközök útján történő döntéshozatalról.  
Igen

A felügyelő bizottság ügyrendje rendelkezik az előre nem tervezhető ülések lebonyolításáról, az elektronikus hírközlő eszközök útján történő döntéshozatalról.  
Igen

A 2.5.1 A társaság igazgatótanácsában / felügyelő bizottságában elegendő számú független tag van a pártatlanság biztosításához.  
Igen

A Társaság nem működtet egységes irányítási rendszert megvalósító Igazgatótanácsot. Helyette Igazgatóság és Felügyelő Bizottság működik. A Társaságnál az ellenőrző funkciót a Felügyelő Bizottság, az ügyvezető funkciót az Igazgatóság látja el. A Felügyelő Bizottság valamennyi tagja független a Társaságtól.

A 2.5.4 Az igazgatótanács / felügyelő bizottság rendszeres időközönként (az éves FT jelentés kapcsán) a függetlenség megerősítését kérte függetlennek tartott tagjaitól.  
Igen

A 2.5.6 A társaság honlapján nyilvánosságra hozta az igazgatótanács / felügyelő bizottság függetlenségével kapcsolatos irányelveit, az alkalmazott függetlenségi kritériumokat.  
Nem

Magyarázat: A Társaság a függetlenségre vonatkozó jogszabályi előírásokat használja, így külön irányelveket e vonatkozásban nem alakított ki.

A 2.6.1 Az igazgatóság / igazgatótanács tagja tájékoztatta az igazgatóságot / igazgatótanácsot (felügyelő bizottságot / audit bizottságot), ha a társaság (vagy bármely leányvállalata) ügyletével kapcsolatban neki (vagy más közeli kapcsolatban álló személynek) jelentős személyes érdeke állt fenn.  
Igen

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

A 2.6.2 A testületi és menedzsment tagok (és a velük kapcsolatban álló személyek), valamint a társaság (illetve leányvállalata) között létrejött ügyleteket a társaság általános üzleti gyakorlata szerint, de az általános üzleti gyakorlathoz képest szigorúbb átláthatósági szabályok alapján bonyolították le.

Igen

A 2.6.2 szerinti, az általános üzleti gyakorlattól eltérő ügyleteket és azok feltételeit elfogadtatták a felügyelő bizottsággal (audit bizottsággal).

Igen

A 2.6.3 A testületi tag tájékoztatta a felügyelő bizottságot / audit bizottságot (jelölőbizottságot), ha nem a cégcsoporthoz tartozó társaságnál kapott testületi tagságra, menedzsment tagságra vonatkozó felkérést.

Igen

A 2.6.4 Az igazgatóság / igazgatótanács kialakította a társaságon belüli információáramlásra, a bennfentes információk kezelésére vonatkozó irányelveit, és felügyelte ezek betartását.

Igen

Az igazgatóság / igazgatótanács kialakította a bennfentes személyek értékpapír kereskedésére vonatkozó irányelveit, és felügyelte ezek betartását.

Igen

A 2.7.1 Az igazgatóság / igazgatótanács javadalmazási irányelveket fogalmazott meg az igazgatóság / igazgatótanács, a felügyelő bizottság és a menedzsment munkájának értékelésére és javadalmazására vonatkozóan.

Nem

Magyarázat: A Társaság javadalmazási irányelveket nem fogadott el.

A felügyelő bizottság véleményezte a javadalmazási irányelveket.

Nem

Magyarázat: A Társaság javadalmazási irányelveket nem fogadott el.

Az igazgatóság / igazgatótanács és a felügyelő bizottság javadalmazására vonatkozó elveket és azok változásait a közgyűlés külön napirendi pontban hagyta jóvá.

Nem

Magyarázat: A Társaság javadalmazási irányelveket nem fogadott el.

A 2.7.2. Az igazgatóság / igazgatótanács az adott üzleti év vonatkozásában értékelte saját munkáját.

Igen

A 2.7.2.1 A felügyelő bizottság az adott üzleti év vonatkozásában értékelte saját munkáját.

Nem

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

- A 2.7.3 Az igazgatóság / igazgatótanács hatáskörébe tartozik a menedzsment teljesítményének ellenőrzése és javadalmazásának megállapítása.  
Igen
- A menedzsment tagokat illető, a szokásostól eltérő juttatások kereteit és ezek változásait a közgyűlés külön napirendi pontban hagyta jóvá.  
Igen
- A 2.7.4 A részvény alapú javadalmazási konstrukciók elveit a közgyűlés jóváhagyta.  
Nem  
Magyarázat: A részvény alapú javadalmazási konstrukciók elveinek meghatározása igazgatósági hatáskör.
- A részvény alapú javadalmazási konstrukciókkal kapcsolatos közgyűlési döntést megelőzően a részvényesek részletes tájékoztatást kaptak (legalább a 2.7.4 pontban foglaltak szerint)  
Nem
- Magyarázat: A részvény alapú javadalmazási konstrukciók elveinek meghatározása igazgatósági hatáskör
- A 2.7.7 A társaság a Javadalmazási nyilatkozatot elkészítette, és a közgyűlés elé terjesztette.  
Nem
- Magyarázat: A Társaság javadalmazási nyilatkozatot nem készített.
- A Javadalmazási nyilatkozat tartalmazza az igazgatóság / igazgatótanács, a felügyelő bizottság, és a menedzsment egyes tagjainak díjazását.  
Nem
- Magyarázat: A Társaság javadalmazási nyilatkozatot nem készített.
- A 2.8.1 Az igazgatóság / igazgatótanács, vagy az általa működtetett bizottság felelős a társaság teljes kockázatkezelésének felügyeletéért és irányításáért.  
Igen
- Az igazgatóság / igazgatótanács meghatározott rendszerességgel tájékozódik a kockázatkezelési eljárások hatékonyságáról.  
Igen
- Az igazgatóság / igazgatótanács megtette a szükséges lépéseket a főbb kockázati területek azonosítása érdekében.  
Igen
- A 2.8.3 Az igazgatóság / igazgatótanács megfogalmazta a belső kontrollok rendszerével kapcsolatos elveket.  
Igen
- A belső kontrollok menedzsment által kialakított rendszere biztosítja a társaság tevékenységét érintő kockázatok kezelését, a társaság célkitűzéseinek elérését.  
Igen

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

A 2.8.4 A belső kontrollok rendszerének kialakításánál az igazgatóság / igazgatótanács figyelembe vette a 2.8.4 pontokban szereplő szempontokat.

Igen

A 2.8.5 A menedzsment feladata és felelőssége a belső kontrollok rendszerének kialakítása és fenntartása.

Igen

A 2.8.6 A társaság kialakított egy független belső ellenőrzési funkciót, mely az audit bizottságnak / felügyelő bizottságnak tartozik beszámolási kötelezettséggel.

Nem

Magyarázat: Társaságnál a belső ellenőrzési funkciót az Audit Bizottság és a Felügyelőbizottság közvetlenül látja el.

A belső audit csoport legalább egyszer beszámolt az audit bizottságnak / felügyelő bizottságnak a kockázatkezelés, a belső kontroll mechanizmusok és a társaságirányítási funkciók működéséről.

Nem

Magyarázat: Társaságnál a belső ellenőrzési funkciót az Audit Bizottság és a Felügyelőbizottság közvetlenül látja el.

A 2.8.7 A belső ellenőrzési tevékenységet az audit bizottság / felügyelő bizottság megbízása alapján a belső ellenőrzés hajtja végre.

Nem

Magyarázat: Társaságnál a belső ellenőrzési funkciót az Audit Bizottság és a Felügyelőbizottság közvetlenül látja el.

A belső ellenőrzés szervezetenként elkülönül az operatív vezetést végző menedzsmenttől.

Igen

A 2.8.8 A belső audit tervet az audit bizottság javaslata alapján az igazgatóság / igazgatótanács (felügyelő bizottság) hagyta jóvá.

Nem

Magyarázat: A Társaság belső audit tervet nem fogadott le, a belső ellenőrzést a felügyelőbizottság és az auditbizottság végzi.

A 2.8.9 Az igazgatóság / igazgatótanács elkészítette jelentését a részvényesek számára a belső kontrollok működéséről.

Nem

Magyarázat: A Társaságnál ilyen jelentés nem készül.

A.2.8.10 Az igazgatóság / igazgatótanács kidolgozta a belső kontrollok működéséről készített jelentések fogadásával, feldolgozásával, és saját jelentésének elkészítésével kapcsolatos eljárásait.

Nem

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

Magyarázat: A Társaságnál ilyen jelentés nem készül.

A 2.8.11 Az igazgatóság / igazgatótanács beazonosította a belső kontrollok rendszerének lényeges hiányosságát, s felülvizsgálta és átértékelte az ezzel kapcsolatos tevékenységeket.

Igen

A 2.9.2 Az igazgatóság / igazgatótanács, a felügyelő bizottság és az audit bizottság minden esetben értesítést kapott arról, ha a könyvvizsgálónak adott megbízás jellegénél fogva jelentős ráfordítást jelenthet, érdekütközést idézhet elő, vagy bármilyen más módon lényeges hatással lehet az üzletmenetre.

Igen

A 2.9.3 Az igazgatóság / igazgatótanács tájékoztatta a felügyelő bizottságot arról, hogy a társaság működését lényegesen befolyásoló eseménnyel kapcsolatban bízta meg a könyvvizsgálót ellátó gazdálkodó szervezetet, illetve külső szakértőt.

Igen

Az igazgatóság / igazgatótanács határozatában előzetesen rögzítette, hogy milyen események tekinthetők olyanoknak, melyek jelentősen befolyásolják a társaság működését.

Nem

Magyarázat: Nem született előzetes igazgatósági határozat arról, hogy mely események tekinthetők olyanoknak, melyek jelentősen befolyásolják a Társaság működését, annak érdekében, hogy az adott esemény és az egyéb körülmények együttese mérlegelése alapján lehessen eldönteni, hogy az adott esemény valóban jelentősen befolyásolja-e a Társaság működését.

A 3.1.6 A társaság honlapján nyilvánosságra hozta az audit bizottságra delegált feladatokat, a bizottság célkitűzéseit, ügyrendjét, összetételét (a tagok nevének, rövid életrajzának és kinevezése idejének feltüntetésével).

Nem

Magyarázat: A Társaság a közzétételre és nyilvánosságra hozatalra vonatkozó jogszabályi előírásoknak mindenben megfelel. A szükséges információk a Társaság honlapján és a további – jogszabályokban meghatározott – közzétételi helyeken megtalálhatók. Az Audit Bizottságra delegált fentiekben megfogalmazott részletek külön nem lettek publikálva.

A 3.1.6.1 A társaság honlapján nyilvánosságra hozta a jelölőbizottságra delegált feladatokat, a bizottság célkitűzéseit, ügyrendjét, összetételét (a tagok nevének, rövid életrajzának és kinevezése idejének feltüntetésével).

Nem

Magyarázat: A Társaságnál Jelölőbizottság nem működik.

A 3.1.6.2 A társaság honlapján nyilvánosságra hozta a javadalmazási bizottságra delegált feladatokat, a bizottság célkitűzéseit, ügyrendjét, összetételét (a tagok nevének, rövid életrajzának és kinevezése idejének feltüntetésével).

Nem

Magyarázat: A Társaságnál Javadalmazási bizottság nem működik.



**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

A 3.2.1 Az audit bizottság / felügyelő bizottság felügyelte a kockázatkezelés hatékonyságát, a belső kontroll rendszer működését és a belső ellenőrzés tevékenységét is.

Igen

A 3.2.3 Az audit bizottság / felügyelő bizottság pontos és részletes tájékoztatást kapott a belső ellenőr és a független könyvvizsgáló munkaprogramjáról; s megkapta a könyvvizsgáló könyvvizsgálat során feltárt problémákra vonatkozó beszámolóját.

Igen

A 3.2.4 Az audit bizottság / felügyelő bizottság az új könyvvizsgáló jelölttől bekérte a 3.2.4 szerinti feltáró nyilatkozatot.

Igen

A 3.3.1 A társaságnál jelölőbizottság működik.

Nem

Magyarázat: A Jelölőbizottság szerepét az Igazgatóság látja el.

A 3.3.2 A jelölőbizottság gondoskodott a személyi változások előkészítéséről.

Nem

Magyarázat: A Jelölőbizottság szerepét az Igazgatóság látja el.

A jelölőbizottság áttekintette a menedzsment tagok kiválasztására és kinevezésére vonatkozó eljárásokat.

Nem

Magyarázat: A Társaságnál nem működik Jelölőbizottság.

A jelölőbizottság értékelte a testületi és menedzsment tagok tevékenységét.

Nem

Magyarázat: A Társaságnál nem működik Jelölőbizottság.

A jelölőbizottság megvizsgálta a testületi tagok jelölésére vonatkozó összes olyan javaslatot, melyet a részvényesek, vagy az igazgatóság / igazgatótanács terjesztett elő.

Nem

Magyarázat: A Társaságnál nem működik Jelölőbizottság.

A 3.4.1 A társaságnál javadalmazási bizottság működik.

Nem

Magyarázat: A Javadalmazási Bizottság szerepét az Igazgatóság látja el.

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

- A 3.4.2 A javadalmazási bizottság a testületek és a menedzsment javadalmazásának rendszerére (díjazás egyéni szintje, struktúrája) tett javaslatot, illetve végzi ennek ellenőrzését.  
Nem
- Magyarázat: A Társaságnál nem működik Javadalmazási Bizottság.
- A 3.4.3 A menedzsment javadalmazását a javadalmazási bizottság javaslata alapján az igazgatóság / igazgatótanács hagyta jóvá.  
Nem
- Magyarázat: A javadalmazási bizottsága a Társaságnál nem működik.
- Az igazgatóság / igazgatótanács javadalmazását a javadalmazási bizottság javaslata alapján a közgyűlés hagyta jóvá.  
Nem
- Magyarázat: A javadalmazást a közgyűlés hagyja jóvá, de nem a javadalmazási bizottsága javaslata alapján, utóbbi a Társaságnál nem működik
- A javadalmazási bizottság a részvényopciók, költségtérítések, egyéb juttatások rendszerét is ellenőrizte.  
Nem
- Magyarázat: A Társaságnál nem működik javadalmazási bizottság.
- A 3.4.4 A javadalmazási bizottság javaslatokat fogalmazott meg a javadalmazási elvekre vonatkozóan.  
Nem
- Magyarázat: A Társaságnál nem működik Javadalmazási Bizottság.
- A 3.4.4.1 A javadalmazási bizottság javaslatokat fogalmazott meg az egyes személyek javadalmazására vonatkozóan.  
Nem
- Magyarázat: A Társaságnál nem működik Javadalmazási Bizottság.
- A 3.4.4.2 A javadalmazási bizottság áttekintette a menedzsment tagokkal kötött szerződések feltételeit.  
Nem
- Magyarázat: A Társaságnál nem működik Javadalmazási Bizottság.
- A 3.4.4.3 A javadalmazási bizottság ellenőrizte, hogy a társaság eleget tett-e a javadalmazási kérdéseket érintő tájékoztatási kötelezettségeknek.  
Nem
- Magyarázat: A Társaságnál nem működik Javadalmazási Bizottság.

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

A 3.4.7 A javadalmazási bizottsági tagok többsége független.

Nem

Magyarázat: A Társaságnál nem működik Javadalmazási Bizottság.

A 3.5.1 Az igazgatóság / igazgatótanács nyilvánosságra hozta indokait a javadalmazási és a jelölőbizottság összevonásával kapcsolatban.

Nem

Magyarázat: A Társaság alapszabálya szerint az Igazgatóság, Felügyelő Bizottság, Audit Bizottság tagjainak megválasztása, díjazásuk megállapítása a közgyűlés hatáskörébe tartozik, javadalmazási és jelölőbizottság nem működik.

A 3.5.2 Az igazgatóság / igazgatótanács végezte el a jelölőbizottság feladatait, s ennek indokairól tájékoztatást adott ki.

Nem

Magyarázat: A Társaság alapszabálya szerint az Igazgatóság, Felügyelő Bizottság, Audit Bizottság tagjainak megválasztása, díjazásuk megállapítása a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

A 4.1.1 Az igazgatóság / igazgatótanács a társaság nyilvánosságra hozatali irányelveiben meghatározta azokat az alapelveket és eljárásokat, amelyek biztosítják, hogy minden, a társaságot érintő, illetve a társaság értékpapírjainak árfolyamára hatást gyakorló jelentős információ pontosan, hiánytalanul és időben közzétételre kerüljön, hozzáférhető legyen.

Igen

A 4.1.2 Az információ szolgáltatás során a társaság biztosította, hogy minden részvényes, piaci szereplő azonos elbánás alá esik.

Igen

A 4.1.3 A társaság nyilvánosságra hozatali irányelveiben kitér az elektronikus, internetes közzététel eljárásaira.

Igen

A társaság honlapját a nyilvánosságra hozatali szempontok, és a befektetők tájékoztatását szem előtt tartva alakítja ki.

Igen

A 4.1.4 Az igazgatóság / igazgatótanács felmérte a nyilvánosságra hozatali folyamatok hatékonyságát.

Igen

A 4.1.5 A társaság honlapján közzétette társasági eseménynaptárát.

Nem

Magyarázat: A társaság eseménynaptárát a honlapján nem tett elérhetővé.

A 4.1.6 A társaság az éves jelentésében és honlapján tájékoztatta a nyilvánosságot stratégiai céljairól, a fő tevékenységével, üzleti etikával, az egyéb érintett felekkel kapcsolatos irányelveiről is.

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

Nem

Magyarázat: A Társaság ilyen tájékoztatást nem tett.

A 4.1.8 Az igazgatóság / igazgatótanács az éves jelentésben nyilatkozott arról, hogy az éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatával megbízott könyvvizsgáló gazdasági szervezet milyen jellegű, és nagyságrendű egyéb megbízást kapott a társaságtól, illetve annak leányvállalatától.

Nem

Magyarázat: Az éves jelentés ezt nem tartalmazza.

A 4.1.9 A társaság éves jelentésében, illetve honlapján nyilvánosságra hozza az igazgatóság / igazgatótanács, felügyelő bizottság és a menedzsment tagjainak szakmai pályafutásáról szóló információkat.

Igen

A 4.1.10 A társaság tájékoztatást adott az igazgatóság / igazgatótanács, felügyelő bizottság belső szervezetéről, működéséről.

Igen

A 4.1.10.1 A társaság tájékoztatást adott az igazgatóság / igazgatótanács, menedzsment munkájának, valamint az egyes tagok értékelésekor figyelembe vett szempontokról.

Igen

A 4.1.11 A társaság az éves jelentésében, illetve honlapján a javadalmazási nyilatkozatban tájékoztatta a nyilvánosságot az alkalmazott javadalmazási irányelvekről, azon belül az igazgatóság / igazgatótanács, felügyelő bizottság és a menedzsment tagjainak díjazásáról, javadalmazásáról.

Nem

Magyarázat: A társaság az éves jelentésében tett eleget tájékoztatási kötelezettségének.

A 4.1.12 Az igazgatóság / igazgatótanács közzétette a kockázatkezelési irányelveit, melyben kitért a belső kontrollok rendszerére, az alkalmazott kockázatkezelési alapelvekre és alapvető szabályokra, illetve a főbb kockázatok áttekintő ismertetésére.

Nem

Magyarázat: Az Igazgatóság nem tette közzé a kockázatkezelési irányelveit.

A 4.1.13 A piaci szereplők tájékoztatása érdekében a társaság évente, az éves jelentés közzétételkor, nyilvánosságra hozza felelős társaságirányítással kapcsolatos jelentését.

Igen

A 4.1.14 A társaság honlapján nyilvánosságra hozza a bennfentes személyeknek a társaság részvényei értékpapír kereskedelmével kapcsolatos irányelveit.

Nem

Magyarázat: A Társaság ezen irányelveket a honlapján külön nem hozza nyilvánosságra.

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

A társaság az igazgatóság / igazgatótanács, felügyelő bizottság, és a menedzsment tagok a társaság értékpapírjaiban fennálló részesedését, illetve a részvény-alapú ösztönzési rendszerben fennálló érdekeltségét az éves jelentésben és a társaság honlapján feltüntette.

Nem

Magyarázat: A Társaság nem teszi közzé a fenti adatokat a honlapján

A 4.1.15 A társaság az éves jelentésben és a társaság honlapján közzétette az igazgatóság / igazgatótanács tagjainak és a menedzsment bármilyen harmadik féllel való kapcsolatát, amely a társaság működését befolyásolhatja.

Igen

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

**Javaslatoknak való megfelelés szintje**

A társaságnak meg kell adnia, hogy az FTA vonatkozó javaslatát alkalmazza-e, avagy sem (Igen / Nem).

J 1.1.3	A társaságnál befektetői kapcsolattartással foglalkozó szervezeti egység működik.	Igen
J 1.2.1	A társaság közzétette honlapján a közgyűlésének lebonyolítására és a részvényes szavazati jogának gyakorlására (kitérve a meghatalmazott útján történő szavazásra) vonatkozó összefoglaló dokumentumát.	Igen
J 1.2.2	A társaság alapszabálya a társaság honlapján megtekinthető.	Igen
J 1.2.3	A társaság honlapján a 1.2.3 pontnak megfelelő (a társasági események fordulónapjára vonatkozó) információkat közzétették.	Igen
J 1.2.4	A 1.2.4 pont szerinti közgyűlésekkel kapcsolatos információkat, dokumentumokat (meghívó, előterjesztések, határozati javaslatok, határozatok, jegyzőkönyv) a társaság honlapján nyilvánosságra hozta.	Igen
J 1.2.5	A társaság közgyűlését úgy tartotta meg, hogy azzal lehetővé tette a részvényesek minél nagyobb számban való megjelenését.	Igen
J 1.2.6	A társaság a kézhezvételt követő öt napon belül, az eredeti közgyűlési meghívó közzétételével megegyező módon közzétette a napirendi pontok kiegészítését.	Igen
J 1.2.7	A társaság által alkalmazott szavazási eljárás biztosította a tulajdonosok döntésének egyértelmű, világos és gyors meghatározását.	Igen
J 1.2.11	A társaság a részvényesek kérésére elektronikusan is továbbította a közgyűléshez kapcsolódó információkat.	Igen
J 1.3.1	A közgyűlés elnökének személyét a társaság közgyűlése a napirendi pontok érdemi tárgyalása előtt elfogadta.	Igen
J 1.3.2	Az igazgatóság / igazgatótanács és a felügyelő bizottság a közgyűlésen képviseltette magát.	Nem
J 1.3.3	A társaság alapszabálya lehetőséget ad arra, hogy a társaság közgyűlésein az igazgatóság / igazgatótanács elnökének, vagy a társaság részvényeseinek kezdeményezésére harmadik személy is meghívást kapjon, s a közgyűlésen a kapcsolódó napirend megtárgyalásakor hozzászólási és véleményezési jogot kapjon.	Igen
J 1.3.4	A társaság nem korlátozta a közgyűlésen résztvevő tulajdonosok felvilágosítást kérő, észrevétel tételi és indítványozási jogát, és ahhoz semmilyen előfeltételt nem támasztott.	Igen
J 1.3.5	A társaság honlapján három napon belül közzétette azokra a kérdésekre vonatkozó válaszait, melyeket a közgyűlésen nem tudott kielégítően megválaszolni. A társaság közzétette magyarázatát a válaszok megtagadására vonatkozóan.	Igen
J 1.3.6	A közgyűlés elnöke és a társaság biztosította, hogy a közgyűlésen felmerülő kérdésekre történő válaszadással a törvényi, valamint tőzsdei előírásokban megfogalmazott tájékoztatási, nyilvánosságra hozatali elvek ne sérüljenek, illetve azok betartásra kerüljenek.	Igen

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

J 1.3.7	A közgyűlési döntésekről a társaság sajtóközleményt jelentetett meg, illetve sajtótájékoztatót tartott.	Nem
J 1.3.11	Az egyes alapszabály módosításokról a társaság közgyűlése külön határozatokkal döntött.	Igen
J 1.3.12	A társaság a határozatokat, valamint a határozati javaslatok ismertetését, illetve a határozati javaslatokkal kapcsolatos lényeges kérdéseket és válaszokat is tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyvét a közgyűlést követő 30 napon belül közzétette.	Igen
J 1.4.1	A társaság 10 munkanapon belül kifizette azon részvényesei számára az osztalékot, akik ehhez minden szükséges információt, illetve dokumentumot megadtak.	Nem
J 1.4.2	A társaság nyilvánosságra hozta az ellene irányuló felvásárlást megakadályozó megoldásokkal kapcsolatos irányelveit.	Igen
J 2.1.2	Az igazgatóság / igazgatótanács ügyrendje tartalmazza az igazgatóság / igazgatótanács felépítését, az ülések előkészítésével, lebonyolításával és a határozatok megfogalmazásával kapcsolatos teendőket és egyéb, az igazgatóság / igazgatótanács működését érintő kérdéseket.	Igen
J 2.2.1	A felügyelő bizottság ügyrendjében és munkatervében részletezi a bizottság működését és feladatait, valamint azokat az ügyintézési szabályokat és folyamatokat is, amelyek szerint a felügyelő bizottság eljár.	Igen
J 2.3.2	A testületi tagok az adott testületi ülést legalább öt nappal megelőzően hozzáfértek az adott ülés előterjesztéseihöz.	Igen
J 2.3.3	Az ügyrendben szabályozásra kerül a nem testületi tagok testületi ülésen való rendszeres, illetve eseti részvétele.	Igen
J 2.4.1	Az igazgatóság / igazgatótanács tagjainak megválasztása átlátható módon történt, a jelöltekre vonatkozó információk legalább öt nappal a közgyűlést megelőzően nyilvánosságra kerültek.	Igen
J 2.4.2	A testületek összetétele, létszáma megfelel a 2.4.2 pontban meghatározott elveknek.	Igen
J 2.4.3	A társaság bevezető programjában az újonnan választott nem-operatív testületi tagok megismerhették a társaság felépítését, működését, illetve a testületi tagként jelentkező feladataikat.	Igen
J 2.5.2	Az elnöki és vezérigazgatói hatáskörök megosztását a társaság alapdokumentumaiban rögzítették.	Nem

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

- |         |  |      |
|---------|--|------|
| J 2.5.3 | A társaság tájékoztatást tett közzé arról, hogy az elnöki és vezérigazgatói tisztség kombinálása esetén milyen eszközökkel biztosítja azt, hogy az igazgatóság / igazgatótanács objektívan értékeli a menedzsment tevékenységét. | Nem  |
| J 2.5.5 | A társaság felügyelő bizottságának nincs olyan tagja, aki a jelölését megelőző három évben a társaság igazgatóságában, illetve menedzsmentjében tisztséget töltött fel.  | Igen |



**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

J 2.7.5	Az igazgatóság / igazgatótanács, a felügyelő bizottság és a menedzsment javadalmazási rendszerének kialakítása a társaság, és ezen keresztül a részvényesek stratégiai érdekeit szolgálja.	Igen
J 2.7.6	A társaság felügyelő bizottsági tagok esetében fix összegű javadalmazást alkalmaz, s nem alkalmaz részvényárfolyamhoz kötött javadalmazási elemet.	Igen
J 2.8.2	Az igazgatóság / igazgatótanács a kockázatkezelési alapelveket és alapvető szabályokat a menedzsment azon tagjaival együttműködve dolgozta ki, akik a kockázatkezelési folyamatok megtervezéséért, működtetéséért, ellenőrzéséért, valamint a társaság napi működésébe történő beépítéséért felelősek.	Nem
J 2.8.10	A belső kontrollok rendszerének értékelésénél az igazgatóság / igazgatótanács figyelembe vette a 2.8.10 pontban foglalt szempontokat.	Nem
J 2.8.12	A társaság könyvvizsgálója felmérte és értékelt a társaság kockázatkezelési rendszereit, valamint a menedzsment kockázatkezelési tevékenységét, s erre vonatkozó jelentését benyújtotta az audit bizottságnak / felügyelő bizottságnak.	Nem
J 2.9.1	Az igazgatóság / igazgatótanács ügyrendje kiter a külső tanácsadó szolgáltatásainak igénybevétele esetén követendő eljárásra.	Nem
J 2.9.1.1	A felügyelő bizottság ügyrendje kiter a külső tanácsadó szolgáltatásainak igénybevétele esetén követendő eljárásra.	Nem
J 2.9.1.2	Az audit bizottság ügyrendje kiter a külső tanácsadó szolgáltatásainak igénybevétele esetén követendő eljárásra.	Nem
J 2.9.1.3	A jelölőbizottság ügyrendje kiter a külső tanácsadó szolgáltatásainak igénybevétele esetén követendő eljárásra.	Nem
J 2.9.1.4	A javadalmazási bizottság ügyrendje kiter a külső tanácsadó szolgáltatásainak igénybevétele esetén követendő eljárásra.	Nem
J 2.9.4	Az igazgatóság / igazgatótanács a közgyűlési napirendi pontokat megtárgyaló üléseire tanácskozási joggal meghívhatja a társaság könyvvizsgálóját.	Igen
J 2.9.5	A társaság belső ellenőrzése együttműködött a könyvvizsgálóval a könyvvizsgálat eredményes végrehajtása érdekében.	Igen
J 3.1.2	Az audit bizottság elnöke rendszeresen tájékoztatja az igazgatóságot / igazgatótanácsot a bizottság egyes üléseiről, és a bizottság legalább egy jelentést készített az ügyvezető testületnek, illetve a felügyelő bizottságnak az adott üzleti évben.	Igen

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

- J 3.1.2.1 A jelölőbizottság elnöke rendszeresen tájékoztatja az igazgatóságot / igazgatótanácsot a bizottság egyes üléseiről, és a bizottság legalább egy jelentést készített az ügyvezető testületnek, illetve a felügyelő bizottságnak az adott üzleti évben. Nem
- J 3.1.2.2 A javadalmazási bizottság elnöke rendszeresen tájékoztatja az igazgatóságot / igazgatótanácsot a bizottság egyes üléseiről, és a bizottság legalább egy jelentést készített az ügyvezető testületnek, illetve a felügyelő bizottságnak az adott üzleti évben. Nem

**Melléklet a Duna House Holding Nyrt. konszolidált üzleti jelentéséhez – 2016. december 31.**

J 3.1.4	A társaság bizottságai olyan tagokból állnak fel, akik megfelelő képességgel, szakértelemmel és tapasztalattal rendelkeznek feladataik ellátásához.	Igen
J 3.1.5	A társaságnál működő bizottságok ügyrendje tartalmazza a 3.1.5 pontba foglaltakat.	Igen
J 3.2.2	Az audit bizottság / felügyelő bizottság tagjai teljes körű tájékoztatást kaptak a társaság számviteli, pénzügyi és működési sajátosságairól.	Igen
J 3.3.3	A jelölőbizottság legalább egy értékelést készített az igazgatóság / igazgatótanács elnöke számára az igazgatóság / igazgatótanács működéséről, illetve az igazgatóság / igazgatótanács egyes tagjainak munkájáról, megfeleléséről az adott üzleti évben.	Nem
J 3.3.4	A jelölőbizottság tagjainak többsége független.	Nem
J 3.3.5	A jelölőbizottság ügyrendje kitér a 3.3.5 pontban foglaltakra.	Nem
J 3.4.5	A javadalmazási bizottság gondoskodott a javadalmazási nyilatkozat elkészítéséről.	Nem
J 3.4.6	A javadalmazási bizottság kizárólagosan az igazgatóság / igazgatótanács nem-operatív tagjaiból áll.	Nem
J 4.1.4	A társaság nyilvánosságra hozatali irányelvei legalább az 4.1.4 pontban foglaltakra kiterjednek.	Igen
	Az igazgatóság / igazgatótanács a nyilvánossági folyamatok hatékonyságára vonatkozó vizsgálatának eredményéről az éves jelentésben tájékoztatta a részvényeseket.	Nem
J 4.1.7	A társaság pénzügyi kimutatásait az IFRS elveknek megfelelően készíti el.	Igen
	A társaság konszolidált pénzügyi kimutatásai az IFRS elveknek megfelelően készülnek el. A társaság éves beszámolója a Számviteli törvény szerint készült el.	
J 4.1.16	A társaság angol nyelven is elkészíti és nyilvánosságra hozza tájékoztatásait.	Igen