

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**

**ÜZLETI JELENTÉSE**

**A 2015. ÉVES TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

## 1. A Társaság, a Leányvállalatok és a Csoport bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. (A későbbiekben a „Társaság”) önálló üzleti tevékenységet nem végez, kizárólag a leányvállalatainak nyújt támogató szolgáltatást és bérleti díjat és a bérlethez kapcsolódó egyéb költségeket terhel tovább az üzleti tevékenységet végző lányvállalatainak (a későbbiekben a „Leányvállalatok, és a Duna House Holding Nyrt-vel együtt: „Csoport”).

A 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 Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság 2015.03.31.-én Kft-ből Zrt.-vé, 2015. októberében pedig Nyrt-vé alakult át a tervezett tőzsdére lépés előkészületeként.

A Társaság eredményét a Leányvállalatok üzleti tevékenységének eredményessége, illetve a Leányvállalatoktól felvett osztalék határozza meg.

A Csoport 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.

### 1.1 A Leányvállalatok és tulajdonosi arányok

		2015	2014
	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 Brokerage Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	0%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	60%

Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft (GDD Properties Kft.)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hungary Real Estate Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	0%	100%
Investment House Kft. (*)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	0%	55%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt. (**)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Home Line Center Kft. (***)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-

(\*) Az Investment House Kft. 2015. júniusban el lett adva konszolidációs körön kívül

(\*\*) Az Impact Alapkezelő Zrt. 2015. évi alapítású leányvállalat.

(\*\*\*) A Home Line Center Kft. 2015.-ben került megszerzésre.

2015-ben a Hungary Real Estate Center Kft. beolvadt a Hitel Centrum Kft-be, a Duna House Brokerage Kft. beolvadt a REIF 2000 Kft-be.

## 2. A Csoport piaci, gazdasági környezetének bemutatása

### 2.1 Ingatlanpiac

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

#### Tranzakciós összérték

	2012	2013	2014	2015q1-q3*
Tranzakciószám–használt (db)	83 323	86 418	110 480	82 209
Tranzakciószám–új (db)	2 634	2 295	3 309	780
Egy lakás átlagos ára–használt (mHUF)	9,9	9,7	10,3	11,1
Egy lakás átlagos ára–új (mHUF)	15,8	16,1	17	17,9
Tranzakciós összérték–használt (mHUF)	824 898	838 255	1 137 944	912 520
Tranzakciós összérték–új (mHUF)	41 617	36 950	56 253	13 962
<b>Tranzakciós összérték–össz (mHUF)</b>	<b>866 515</b>	<b>875 204</b>	<b>1 194 197</b>	<b>926 482</b>
Változás - Tranzakciós összérték–össz	-5%	1%	36%	-22%

\*A KSH 2015. Q3-ra közölt adatot, ami még csak előzetesnek tekinthető.

Forrás: KSH, saját számítás KSH adatok alapján

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

növekedésnek indult. A tranzakciós összérték 2013-ról 2014-re 36%-kal emelkedett, de a 2014-es érték még így is csak 54%-a a 2007-ben tapasztalt értéknek. A 2015-ös értékek még jelentősen fognak változni, végleges éves adatok 2016. év közepén várhatóak a KSH-tól. Más források alapján a 2015-ös tranzakciószám 135.000 és 150.000 db között várható.

5 éves stagnálás után a tranzakciószám 2013. második negyedévtől újra növekedésnek indult – de igazán 2014. második negyedévtől kezdve gyorsult be a növekedés, amikortól minden negyedévben jelentősen magasabb tranzakciószámok voltak tapasztalhatók. Ennek fő okai a hitelkamatok csökkenése, a javuló általános gazdasági hangulat valamint a válság éveiben elhalasztott lakásvásárlások pótlásának megkezdése.

2015. júliusban elindult a CSOK, míg az elején kevés intenzitással, az első hónapokban a hitelt felvevők mintegy 10%-a élt csak vele, aminek 60%-a budapesti volt. Év végére ez felment 20%-ra és már 60% vidék volt. 2016. év elején újra könnyítettek a CSOK-on. Használt lakásra emeltek az összegben és eltörölték az energetikai követelményeket, újépítésűre pedig akár 10m támogatást és 10m összegű kedvezményes hitelt lehet kapni 3 gyerek esetén.

Egy év végi kormányhatározattal az újépítésű lakások ÁFA-ját 27%-ról 5%-ra csökkent. Jelenleg kevés a piacon az újépítésű lakás, így a fejlesztők között nincs verseny, aminek hatására az újépítésű lakások ára hirtelen emelkedtek. Mindeközben sok beruházó igyekszik vissza a piacra, várhatóan jelentős mennyiségű új lakás épül majd, és ezzel párhuzamos meredeken emelkednek a telekárak.

Létrejött a NOK (Nemzeti Otthonteremtési Közösség) rendszere. Egyelőre nem ismerni a hatását, de úgy tűnik a vagyonosabb réteget segíti majd, akiknek mindegy mikor jutnak hozzá a lakáshoz.

## 2.2 Hitelpiac

### Lakáshitel állomány és új lakáshitel folyósítás

mrdHUF	2012	2013	2014	2015
Lakáshitel folyósítás	218	157	244	358,2
Változás -y/y	-11%	-28%	55%	47%

*Forrás: MNB*

2012 második negyedévtől 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 negyedévtől 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.

2015. őszén egy kormányhatározat maximalizálta a bankok által a hitelközvetítőknek fizethető jutalékot 2%-ban a 2016.03.21.-e után szerződött hitelek esetében. Mivel a szabályozás előtt az átlagjutalék 4% felett volt, ezért a szektorra drasztikus hatással lehet változás. Ennek ellenére a

menedzsment véleménye szerint a DH pénzügyi termékközvetítő szegmensénél kevésbé lesz erőteljes hatása, köszönhetően annak, hogy:

- a hálózati jutalékrendszert jelentősen megváltoztatta
- az LTP közvetítésre nagyobb fókuszot helyez a Csoport
- a hitelpiaci fellendülés továbbra is támogatja szegmens eredményességét.

A fenti változás okozta bizonytalanság miatt a Társaság elhalasztotta részvényeinek a 2015. őszére tervezett nyilvános és zártkörű értékesítését.

Az utóbbi időkből átélte gyors és jelentős változtatásokat a bankok nem tudták adminisztratív okokból lekövetni, ami kisebb akadást okozott a 2015. év a rendszerben.

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

#### 3.1 A Társaság eredménykimutatása

(adatok ezer Ft-ban)

Tétel	A tétel megnevezése	2015. jan- márc	2015. ápr-dec
a	b	c	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	44 659	172 499
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0
III.	Egyéb bevételek	75	23
IV.	Anyagijellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	39 559	144 536
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	3 218	20 910
VI.	Értécsökkenési leírás	1 090	2 649
VII.	Egyéb ráfordítások	634	2 850
<b>A.</b>	<b>Üzleti tevékenység eredménye (I±II+III- IV- V- VI- VII)</b>	<b>233</b>	<b>1 577</b>
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	6 693	938 874
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21)	11 632	22 917
<b>B.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye (VIII- IX)</b>	<b>-4 939</b>	<b>915 957</b>
<b>C.</b>	<b>Szokásos vállalkozási eredmény (±A±B)</b>	<b>-4 706</b>	<b>917 534</b>
<b>D.</b>	<b>Rendkívüli eredmény (X-XI)</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>
<b>E.</b>	<b>Adózás előtti eredmény (±C±D)</b>	<b>7 294</b>	<b>917 534</b>
XII.	Adófizetési kötelezettség	375	596
<b>F.</b>	<b>Adózott eredmény (±E-XII)</b>	<b>6 919</b>	<b>916 938</b>
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre		
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés		247 600
<b>G.</b>	<b>Mérleg szerinti eredmény (±F+22-23)</b>	<b>6 919</b>	<b>669 338</b>

Forrás: a Társaság auditált Éves Beszámolója

### 3.2 A Társaság eszközei

(adatok ezer Ft-ban)

Tétel	A tétel megnevezése	2015.03.31	2015.12.31
<b>A.</b>	<b>Befektetett eszközök</b>	<b>399 763</b>	<b>651 408</b>
I.	Immateriális javak	1 143	1 107
II.	Tárgyi eszközök	11 252	10 347
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	387 368	639 954
<b>B.</b>	<b>Forgóeszközök</b>	<b>686 807</b>	<b>1 635 148</b>
I.	Készletek	34	34
II.	Követelések	580 205	1 607 047
III.	Értékpapírok	105 288	0
IV.	Pénzeszközök	1 280	28 067
<b>C.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>28 757</b>	<b>38 054</b>
	<b>Eszközök összesen</b>	<b>1 115 327</b>	<b>2 324 610</b>

*Forrás: a Társaság auditált beszámolója*

A mérlegfőösszeg jelentősen, 2.324 m HUF-ra nőtt 2015.12.31.-ére. A Befektetett pénzügyi eszközök (640m HUF) kizárólag a Leányvállalatokban tulajdonolt részesedések könyv szerinti értékét tartalmazza. A követelésekből (1.607m HUF) 1.605m HUF a Leányvállalatokkal szembeni követeléseket (kölcson, osztalék) tartalmazza.

**3.3 A Társaság saját tőkéje és kötelezettségei**  
(adatok ezer Ft-ban)

<b>Tétel</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2015.03.31</b>	<b>2015.12.31.</b>
<b>D.</b>	<b>Saját tőke</b>	<b>631 647</b>	<b>1 313 514</b>
I.	Jegyzett tőke	3 000	153 050
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)		
III.	Tőketartalék		9 479
IV.	Eredménytartalék	621 728	481 647
V.	Lekötött tartalék		
VI.	Értékelési tartalék		
VII.	Mérleg szerinti eredmény	6 919	669 338
<b>E.</b>	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F.</b>	<b>Kötelezettségek</b>	<b>444 636</b>	<b>949 269</b>
I.	Hátrasorolt kötelezettségek		
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	6 254	4 765
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	438 382	944 504
<b>G.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>39 044</b>	<b>61 827</b>
	<b>Források összesen</b>	<b>1 115 327</b>	<b>2 324 610</b>

*Forrás: a Társaság auditált Éves Beszámolója*

A Társaság jegyzett tőkéje 153.050 eFt, a Társaság alaptőkéje 3.060.000 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészesvényekből áll, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű elsőbbségi részesvényekből áll.

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

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

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

2015-ben 405m HUF osztalék került jóváhagyásra összesen. A 2014. évi konszolidált IFRS eredmény 6%-ának megfelelő összeg (44.123e HUF) az elsőbbségi részesvényeseket illeti, míg 360.877e HUF a törzsrészesvényesek felé fizetendő osztalék.



#### **4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás**

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.

#### **5. Mérlegzárást követő változások**

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

A lakóingatlanok árának további növekedésére számítva a Társaság további jelentősebb mértékű (200m HUF feletti) beruházást hajtott végre a befektetési célú ingatlanokra vonatkozásában, amire további (100m HUF-ot meghaladó) hitelt hívott le az 1md HUF-os hitelkeretből.

Egy új törvényszabályozás értelmében a 2016. március 21.-e után szerződött lakáscélú hitelek esetében a bankrendszer által a hitelközvetítőknek fizethető jutalék maximumát 2%-ban határozták meg. Ez lényeges hatással van a pénzügyi közvetítői szegmens eredményére, amit jelentős részben ellensúlyoz a hitelpiac további felfutása, a hálózati jutalékrendszer átalakítása valamint a lakástakarékpénztári termékek közvetítésére való jelentősebb fókuszálás.

Egy kormánydöntés hatására a Családi Otthonteremtési Kedvezmény lényegesen kedvezőbbé vált a lakosság számára új építésű lakások vásárlása esetén. Ezzel párhuzamosan az újépítésű lakóingatlanok ÁFÁ-ját 27%-ról 5%-ra csökkentette a Kormány. Ezek kedvező üzleti lehetőséget biztosítanak a lakóingatlanfejlesztőknek, továbbá jelentős hatással lehet az építési telkek áraira. Az üzleti lehetőség kihasználása érdekében a Társaság együttműködési megállapodást (50-50%-os joint-venture keretében) kezdeményezett építési telkek vásárlására és lakóingatlanok fejlesztésére. Ennek keretében 2016. első negyedévében több, nagyobb értékű telek megvásárlására került sor, amely több száz lakás építésére ad lehetőséget. Az együttműködés megkezdése érdekében az Investment House Kft.-t a Társaság visszavásárolta 2016. év elején.

#### **6. Kutatás-fejlesztés**

A Társaság kutatás-fejlesztési tevékenységet nem folytat.

#### **7. Felsőségvállaló 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, 2016. március 31.

**A Társaság üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:**

---

Doron Dymshiz

Guy Dymshiz

Máté Ferenc