

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2016. ELSŐ FÉLÉVI 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 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

1.1 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

Leányvállalat neve	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%	0%
Metro Finance	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	0%
Metrohouse Poludnie	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	0%
Metrohouse Usługi Wspolne	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	0%
Metrohouse Warszawa	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	0%

2. Piaci, gazdasági környezet 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 tranzakciószámon 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, Magyarország

	2013	2014	2015	2016Q1*
Tranzakciószám–használt (db)	86 418	110 480	130 732	22 294
Tranzakciószám–új (db)	2 295	3 309	3 369	465
Egy lakás átlagos ára–használt (millió HUF)	9,7	10,3	11,6	11,4
Egy lakás átlagos ára–új (millió HUF)	16,1	17	18,3	18,4
Tranzakciós összérték–használt (millió HUF)	838 255	1 137 944	1 516 491	254 152
Tranzakciós összérték- új (millió HUF)	36 950	56 253	61 653	8 556
Tranzakciós összérték–összesen (millió HUF)	875 204	1 194 197	1 578 144	262 708
Változás - Tranzakciós összérték–összesen	1%	36%	32%	

* A KSH 2016. Q1-re közölt adat, ami még csak előzetesnek tekinthető.

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. 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. 2016-ra vonatkozóan q1-es adat áll a rendelkezésünkre, ami nem végleges! 5 éves stagnálás után a tranzakciószám 2013. második negyedévéétől újra növekedésnek indult – de igazán 2014. második negyedévéétől 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, 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 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 2015. év végi kormányhatározat értelmében az újépítésű lakások ÁFA-ja 27%-ról átmenetileg 5%-ra csökkent. Jelenleg kevés a piacon az újépítésű lakás, így a fejlesztők között nincs verseny, aminek hatására az újépítésű lakások ára hirtelen emelkedett. Mindeközben sok beruházó igyekszik vissza a piacra, várhatóan jelentős mennyiségű új lakás épül majd, és ezzel párhuzamos meredeken emelkednek a telekárak.

A Duna House Csoport 2016. áprilisában megvásárolta a varsói székhelyű Metrohouse Csoportot és megkezdte működését a lengyelországi ingatlanpiacon is.

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	2016H1
Lakáshitel folyósítás	157	234	349	216,9
Változás -y/y	-28%	55%	47%	

Forrás: MNB

2012 második negyedévéétől 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 negyedévéétől 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 a 2016.03.21.-e után szerződött hitelek esetében egy kormányhatározat 2%-ban maximalizálta a bankok által a hitelközvetítőknek fizethető jutalékot. Annak ellenére, hogy a szabályozás előtt az átlagjutalék 4% felett volt, a változást a DH pénzügyi termékközvetítő szegmensénél 2016. első félévében még gyakorlatilag nem éreztette erőteljesen a hatását, köszönhetően annak, hogy:

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

Bár a fenti változás okozta bizonytalanság miatt a Társaság elhalasztotta részvényeinek a 2015. őszére tervezett nyilvános és zártkörű értékesítését, a részvények 2016. második felében történő tőzsdei bevezetése újra napirenden szerepel.

A pénzügyi termékek közvetítése terén a lengyelországi akvizíció 2016. első félévében csak korlátozottan éreztette hatását. Ennek oka az akvizíció óta eltelt rövid idő (mindössze három hónap) mellett a Metrohouse csoport akvizíciót megelőző stratégiájának némileg eltérő fókuszában keresendő. 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>	2016.01.01- 2016.06.30.	2015.01.01- 2015.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	2 003 283	1 341 090
Egyéb működési bevétel	149 696	51 893
Bevételek összesen	2 152 979	1 392 983
Anyagköltségek	26 643	21 962
Eladott áruk és szolgáltatások	568 225	328 510
Igénybevett szolgáltatások	708 985	355 902
Személyi jellegű ráfordítások	194 173	140 056
Értékcsökkenés és amortizáció	37 264	34 580
Egyéb működési ráfordítások	67 183	26 525
Működési költségek	1 602 473	907 535
Működési eredmény	550 506	485 448
Pénzügyi bevételek	72 163	17 751
Pénzügyi ráfordítások	-32 568	-7 795
Tőke módszerrel értékelt részesedés	480 929	
Adózás előtti eredmény	1 071 030	495 404
Jövedelemadók	-130 872	-73 200
Adózott eredmény	940 157	422 204

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló

A Társaság bevételei összesen 55%-kal nőttek 2015 azonos időszakához viszonyítva. Ezen belül az értékesítés nettó árbevétele 49%-os növekedést mutatott, ami 662 millió HUF többlet-árbevételnek felel meg.

A működési költségek jelentős mértékben, mintegy 77%-kal növekedtek, 2016. első félévét a előző év azonos időszakához képest 695 millió HUF többletköltséggel zártuk. Ebből a növekedésből az eladott áruk és szolgáltatások (240 millió HUF) és az igénybevett szolgáltatások (353 millió HUF) részesedése a legkiemelkedőbb. 2016-ban új üzletág jelent meg a csoportban - a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele. Az eladott áruk és szolgáltatások sorban a 240 millió HUF-ból az ingatlanértékesítés közvetlen költsége 164 millió HUF-ot tett ki, mely az összes működési költség különbözetnek a 23,6%-át jelenti. Másrészt a lengyel akvizíció hatása jelentős az egyéb igénybevett szolgáltatások között, ez az egyszeri hatás 266 millió HUF értékben járult hozzá a költségek növekedéséhez, mely az összes eltérés 33%-át teszi ki.

A Társaság adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. 2016 első félévre a számított adó 131 millió HUF.

Össességében a Társaság adózott eredménye 940 millió HUF-ra nőtt 422 millió HUF-ról, ami 123%-os növekedésnek felel meg.

A Csoport árbevétele a következő változásokon ment keresztül az elmúlt időszakban.

Bevétel típusa	2016.01.01- 2016.06.30.	2015.01.01- 2015.06.30.
Pénzügyi termék közvetítés bevétele	728 361	545 544
Ingatlanközvetítés árbevétele	439 694	331 231
Franchise és szolgáltatás díj árbevétele	290 322	199 957
Marketing díj bevétele	79 656	65 467
Ingatlankezelés bevétele	60 018	40 238
Értékbecslés árbevétele	33 689	23 839
Belépési-, Hosszabbítási díj bevétele	33 486	28 330
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	23 267	26 790
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	27 049	25 692
Értékesítés támogatás bevétele	12 160	12 968
Oktatások, képzések bevétele	26 550	14 404
Bérleti díj bevétele	31 127	6 648
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	13 615	11 938
Biztosításközvetítés bevétele	7 569	8 044
Ingatlan értékesítés bevétele	196 720	
Végösszeg	2 003 283	1 341 090

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló

Az árbevétel legnagyobb százalékát három árbevétel csoport tette ki. Franchise és szolgáltatási díj árbevétel növekedés 45%-kal, pénzügyi termékközvetítés bevétele 34%-kal és az ingatlanközvetítés árbevétele 33%-kal növekedett az előző időszakhoz képest. A felépített ingatlan portfólió az év első felében 31 millió HUF-ot termelt a Cégcsoport számára, ami 24,5 millió HUF-tal több, mint az előző időszakban.

Szinte minden árbevételcsoport esetében növekedés figyelhető meg 2016 első felében 2015 azonos időszakához képest, egyedül az energetikai tanúsítvány készítésből származó bevétel teljesített alul az előző időszakhoz képest.

Felfutó üzletág, a saját tulajdonú ingatlan adásvétele közel 200 millió HUF árbevételt hozott az első félévben, mely az összes növekedés 29,7%-át adja.

Szegmensek eredménykimutatása

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.

Csoport

2016.01.01- 2016.06.30.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	563	736	465	120	258	-139	2 003
Közvetlen költségek	81	403	219	49	164	19	935
Bruttó fedezet	482	333	246	71	94	-158	1 068
Közvetett működési költségek	410	60	176	48	-71	-142	481
EBITDA	72	273	70	23	165	-16	587
Értékcsökkenés és értékvesztés	16	1	7	1	10	2	37
EBIT	56	272	63	22	155	-18	550
Fedezeti hányad	86%	45%	53%	59%	36%	114%	53%
EBITDA margin	13%	37%	15%	19%	64%	12%	29%
EBIT margin	10%	37%	14%	18%	60%	13%	27%

Csoport

2015.01.01- 2015.06.30.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	432	553	376	94	39	-154	1 341
Közvetlen költségek	43	277	136	36	0	21	514
Bruttó fedezet	389	276	240	58	39	-175	827
Közvetett működési költségek	287	54	123	33	-9	-182	307
EBITDA	102	222	117	25	48	7	520
Értékcsökkenés és értékvesztés	18	0	3	1	7	6	35
EBIT	84	222	114	24	41	1	485
Fedezeti hányad	90%	50%	64%	62%	100%	114%	62%
EBITDA margin	24%	40%	31%	27%	123%	-5%	39%
EBIT margin	19%	40%	30%	26%	105%	-1%	36%

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló

Az árbevétel 662 millió HUF-os növekedésével párhuzamosan az idei első félévben a fedezeti hányad a 2015 első féléves 62%-ról 53%-ra csökkent, ugyanakkor a bruttó fedezet abszolút összege az előző félévi 827

millió HUF-ról 1.068 millió HUF-ra nőtt (29%-os növekedés). A közvetett költségek 57%-os emelkedést mutatnak, 307 millió HUF-ról 481 millió HUF-ra nőttek.

A pénzügyi termékek közvetítése szegmens és az ingatlan befektetések szegmens jelentősen túlteljesítette az előző év azonos időszakát. A többi szegmens elmaradásának oka, hogy bár a bruttó fedezet itt is jelentősen (241 millió HUF-tal, 29%-kal) nőtt, a működési költségek 174 millió HUF-os növekedését nem tudták kompenzálni.

A Csoport EBIT sora 550 millió HUF-ra nőtt az előző év azonos időszaki 485 millió HUF-ról, ami 13%-os növekedésnek felel meg.

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 (6) Egyéb szegmens. Az egyes szegmensek és azok teljesítményei a következőkben kerülnek bemutatásra:

(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.

A magyarországi franchise szegmensben 2016. első félévében realizált árbevétel 67.186 eFt-tal a bruttó fedezet pedig 50.633 eFt-tal növekedett az összehasonlító időszakhoz képest.

Ugyanakkor a magyarországi működési eredmény 19.895 eFt-tal kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. Ez a csökkenés különböző, a közvetett költségek soron elszámolt egyszeri vagy befektetés jellegű tételekre vezethető vissza. A lengyelországi akvizíció e szegmensre alokált költségei mintegy 40.950 eFt-ot tettek ki. A Smart Ingatlan irodahálózat és márkanév felépítése érdekében a DH Csoport a hálózathoz tartozó franchise partnerek pénzügyi hozzájárulását 13.411 eFt-al meghaladó mértékben finanszírozott marketing kiadásokat, amit a Társasági szintén egyszeri költségnek tekint. Szintén egyszeri hatásnak tekinthető egy, a Smart hálózat kiépítésének mérföldkövéhez kapcsolódó kifizetés, amely 15.500 eFt-ot tett ki.

A lengyelországi akvizíció eredményeképpen az idei év első félévében első alkalommal a szegmens részeként kimutatott két külföldi cég, összességében 8.018 eFt-tal rontotta a franchise szegmens működési eredményét.

(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 Metrohouse Poludnie Sp. z.o.o és a Metrohouse Warszawa Sp. z.o.o számait is.

A saját iroda üzemeltetés szegmens 2016. első félévi teljesítményét több különböző tényező befolyásolta. A magyarországi Duna House márka alatt üzemelő saját iroda szegmens teljesítményére az irodák földrajzi elhelyezkedéséből következően mindenképp a budapesti és a fővárosi agglomerációban zajló ingatlanpiaci folyamatok a meghatározóak. A 2016. első félévében tapasztalt

folyamatos keresletnövekedéssel párhuzamosan a kínálati árak is jelentősen emelkedtek. Az áreltolódás hatására az ingatlanadásvételi tranzakciószám csökkenni kezdett és összességében a tavalyi év összehasonlító időszakához képest az árbevétel mintegy 6%-os csökkenését eredményezte ebben a szegmensben. Az fentiekből adódó árbevételcsökkenés a működési eredmény alakulására negatív (-22.525 eFt) hatást gyakorolt.

A saját tulajdonú Smart Ingatlan irodahálózat növekedése 2016. első félévében vett lendületet. A új, saját tulajdonú iroda szegmens ebben az időszakban 3 induló irodával rendelkezett. Míg a költségek az induló irodák esetében az első naptól kezdve teljes mértékben elszámolandók, a működésből származó bevételek csak egy bizonyos átfutási idő után, késleltetve jelentkeznek, ami az új irodák esetében egyszeri negatív hatással bírt az eredményre. Ennek összege -10.359 eFt-ot tett ki.

Az összehasonlító időszakban a saját iroda szegmens részét képező, pozitív működési eredményt mutató, saját tulajdonú irodákon keresztül pénzügyi termékközvetítéssel foglalkozó HREC Kft. időközben beolvadt a pénzügyi termékközvetítés szegmensben foglalt Hitelcentrum Kft.-be. Ez a szegmensek közötti átsorolás a saját iroda szegmens működési eredményére -5.615 eFt hatással volt.

A lengyelországi akvizíció eredményeképpen az idei év első félévében első alkalommal a szegmens részeként kimutatott két külföldi cég 125.612 eFt többlet-árbevételt termelt az előző időszakhoz képest, ám működési eredményük összességében 3.727 eFt-tal rontotta a szegmens működési eredményét.

(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 Metrohouse Finance Sp. z.o.o teljesítménye is.

A pénzügyi termékközvetítés üzletág működésére Magyarországon jelentős hatást gyakorolt a 2016. március 21-et követően közvetített jelzálogalapú hitelek esetében bevezetett 2%-os jutalékplafon. A adott összegű hitelfolyósításra jutó csökkenő jutalékhányadot a közvetített hitelvolumen dinamikus növekedése részben ellensúlyozni tudta. A közvetített hitelállomány volumene a 2016. márciusihoz képest a beszámolási időszak végére mintegy 37%-os növekedést mutat. A 2016. első félévében közvetített teljes hitelállomány 43%-kal haladta meg az előző év első hat hónapjában közvetítettet. A megváltozott piaci körülményekre adott válaszként a Társaság a saját jutalékrendszerét is megfelelőképpen átalakította.

A pénzügyi termékközvetítés szegmens nyereségességére a közvetített lakástakarékpénztári elhelyezések összegének bővülése jelentős pozitív hatást gyakorolt. A közvetített lakástakarékpénztári megtakarítások volumene 124,8%-os emelkedést mutat 2015. első félévéhez képest. A Társaság vezetőségének véleménye szerint a közvetített lakástakarékpénztári megtakarítások volumenének emelkedéséből származó jutalékbevétel tartós részbeni kompenzációt jelenthet a jutalékplafon bevezetése miatt lecsökkenő hitelközvetítési jutalékokkal szemben.

Az összehasonlító időszakban a pénzügyi termékközvetítés szegmens részét képező, negatív működési eredményt mutató Investment House Kft. kikerült a konszolidációs körből, ami 3.094 eFt-nyi javulást magyaráz a két időszak közötti működési eredmény-különbözetből.

Az Investment House Kft. és leányvállalatainak 2016. első félévi teljesítménye nem jelenik meg a szegmens szintű eredménykimutatásban.

A teljes pénzügyi termékközvetítés szegmens előző időszaki teljesítményéhez képesti 182.704 eFt-nyi árbevétel és 49.741 eFt-nyi működési eredmény-növekedésből a 2016. április 1-től a Duna House csoporthoz tartozó Metrohouse Finance 103.415 eFt-nyi árbevétel és 8.410 eFt működési eredmény-növekedést magyaráz.

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

A szegmens eredményessége a beszámolási időszakban az összehasonlító időszakéhoz képestivel azonos szinten mozgott, összességében 22.103 eFt működési eredménnyel járult hozzá a Duna House Csoport teljesítményéhez.

(5) az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat. A 2015-ben megmutatkozó és azóta is folytatódó ingatlan befektetési szempontból kedvező piaci környezetben az ingatlanbefektetési tevékenység a korábbiaknál nagyobb hangsúlyt kapott.

A 2015. első félévében realizált 39.259 eFt árbevétellel szemben az idei év első félévében már 258.374 eFt árbevétel származott ebből a szegmensből, a bruttó fedezet pedig 39.030 eFt-ről 93.896 eFt-ra nőtt. A Társaság befektetési célú ingatlanportfóliójának 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 70.990 eFt-nyi nyereség jellegű egyenleg látható.

(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. első félévi prezentációval összhangban ebben a szegmensben kerül kimutatásra az Impact Asset Management Zrt. („Alapkezelő”) teljesítménye is. Az Alapkezelő 2016. első félévében bevételt nem realizált, 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 lejegyezett 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.

3.2 Eszközök

adatok eFt-ban	2016.06.30	2015.12.31
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	84 977	52 665
Befektetési célú ingatlanok	1 645 831	1 323 536
Ingatlanok	509 479	469 009
Gépek és berendezések	57 917	46 679
Goodwill	832 430	18 500
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	481 929	-
Pénzügyi eszközök	67 197	48 119
Halasztott adókövetelések	112 820	15 134
Éven túli eszközök összesen	3 792 580	1 973 642
Forgóeszközök		
Készletek	10 456	8 494
Vevőkövetelések	320 237	76 126
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	348 553	-
Egyéb követelések	49 313	40 913
Tényleges jövedelemadó követelések	31 044	23 915
Aktív időbeli elhatárolások	377 976	412 402
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	397 655	415 747
Forgóeszközök összesen	1 535 234	977 597
Eszközök összesen	5 327 814	2 951 239

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló

A mérlegfőösszeg jelentősen, 2.377 millió HUF-tal (81%-kal) nőtt 2015.12.31-hez képest. Ezen belül az éven túli eszközök 1.819 millió HUF-tal (92%-kal) nőttek, míg a forgóeszközök 557 millió HUF-tal (57%-kal) növekedtek. A legjelentősebb növekedés a lengyelországi akvizícióhoz kapcsolódóan a „Goodwill” és a „Vevőkövetelések”, a tőkemódszerrel konszolidációba bevont, közös vezetésű Investment House Kft. miatt pedig a „Társult és közös vállalkozásokban való befektetések” ill. a projektcégeknek adott kölcsönök miatt a „Követelések kapcsolt vállalkozással szemben” soron figyelhető meg. A befektetési célú ingatlanok állománya, az azok átértékeléséből adódó értéknövekedést is ideértve összességében 322 millió HUF-fal nőtt. Ez megfelel a Társaság stratégiájának, amely szerint bővíteni kívántuk az ingatlan portfóliónkat az ingatlanpiac további élénkülésére számítva.

Legnagyobb mértékben az aktív időbeli elhatárolások állománya csökkent, 34 millió HUF-fal.

3.3 Források

adatok eFt-ban	2016.06.30	2015.12.31
Saját tőke		
Jegyzett tőke	153 050	153 050
Tőketartalék	9 479	9 479
Átváltási tartalék	- 5 913	-
Eredménytartalék	2 217 794	1 525 238
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	2 374 411	1 687 767
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-	-
Saját tőke összesen:	2 374 411	1 687 767
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek	904 373	495 155
Halasztott adó kötelezettségek	103 913	39 026
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17 723	9 597
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	1 026 009	543 778
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	477 880	114 000
Szállítói kötelezettségek	89 267	35 233
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	620 054	11 031
Egyéb kötelezettségek	282 332	240 884
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	21 882	25 747
Passzív időbeli elhatárolások	435 979	292 799
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 927 394	719 694
Kötelezettségek és saját tőke összesen	5 327 814	2 951 239

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 törzsrésvényekből áll, valamint 1.000 db egyenként 50 HUF névértékű elsőbbségi részvényekből 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 törzsrésvény), 9.480 eFt árszámbejegyzés mellett, melynek eredményeként árszámbejegyzés tőkeemeléssel 12.480 eFt összeget fizettek be, melyért 60.000 db „A” sorozatú törzsrésvény 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 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 saját tőke 2.374 millió HUF-ra nőtt az elmúlt félévben.

3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2016.01.01- 2016.06.30.	2015.01.01- 2015.06.30.
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	940 157	422 204
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	37 264	34 580
Halasztott adó	-32 799	5 202
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-100 406	-19 746
Részesedések átértékelésének eredménye	-480 929	0
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-1 963	-2 993
Vevő és egyéb követelések változása	-608 190	114 870
Aktív időbeli elhatárolások változása	34 427	-139 369
Szállítók változása	54 034	32 229
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	650 972	42 362
Passzív időbeli elhatárolások változása	143 179	30 364
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	635 746	519 703
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-339 993	-321 606
Részesedések beszerzése	-839 342	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-1 179 335	-321 606
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	773 097	71 145
Tőkebefizetés	0	49
Értékpapír vásárlás/ értékesítés	0	351 537
Osztalék fizetése	-247 600	-405 000
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	525 497	17 731
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	-18 092	215 828
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	415 747	266 751
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege	397 655	482 579

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámoló

A Társaság jelentősen javuló jövedelmezősége hatására a működési cash flow 635 millió HUF-t tett ki 2016 első félévében.

A befektetési cash flow-t legnagyobb részben a lengyelországi részesedések beszerzéséhez kapcsolódó tételek rontották 839 millió HUF értékben.

A finanszírozási cash flow-t az osztalékfizetés 248 millió HUF-tal rontotta, továbbá 773 millió HUF nettó hitelfelvétel történt.

A jelentős évközi befektetésekre a működési cash-flowból származó, 2015. azonos időszakához képesti többletpénzbeáramlás (116 millió HUF) csak részben adott fedezet, aminek eredményeképp a készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege az összehasonlítható időszak végénél 85 millió HUF-fal alacsonyabb.

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 Magyar Nemzeti Bank 2016. augusztus 8-án kelt, H-KE-III-616/2016. számú határozatával nyilvántartásba vette az Impact Lakóingatlan Befektetési Alapot, melynek alapkezelője az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt. Az Alap befektetési jegyek kibocsátása és azok nyilvános forgalomba hozatala útján létrehozott, nyílt végű, határozatlan futamidejű, szakmai és lakossági befektetőknek forgalmazott, ABA-ként harmonizált ingatlan befektetési alap, amely révén a Duna House csoport olyan kollektív befektetési formát ajánl külső befektetőknek, amely révén azok részesedhetnek a lakóingatlanpiacon elérhető hozamokból. Az Alap ingatlanokkal történő feltöltésének szándékával, az Alap értébecslője által elfogadott értéken, 680 millió forintnyi Duna House Csoport tulajdonában álló ingatlan került értékesítésre az Alapnak.

A Duna House Holding Nyrt. 2016. szeptember 2-án üzletrész adásvételi szerződést kötött a Duna House Franchise s.r.o két tagjával, a Medasev Int. (Cyprus) Ltd.-del és Elizier Dymshiz-zel. Az üzletrész adásvételi szerződés értelmében a Duna House Holding Nyrt. 80%-os tulajdoni hányadnak megfelelő üzletrészt szerzett a Duna House Franchise s.r.o-ban. Az üzletrész- és tulajdonhányad-szerzés csehországi cégjegyzékben való átvezetése folyamatban van.

6. 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, 2016. szeptember 9.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Doron Dymschiz

Guy Dymschiz

Máté Ferenc