



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **2017. Q2** **negyedéves jelentés**

2017. augusztus 25.



[dunahouse.com](http://dunahouse.com)

## Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Franchise szegmens.....	5. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	12. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens .....	15. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens .....	20. oldal
Ingatlan befektetések szegmens és MyCity projektek.....	25. oldal
Egyéb- és kiszűrések szegmens .....	31. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások .....	33. oldal
Árbevétel, működési- és adózott eredmény országonként.....	38. oldal
Működési és adózott eredmény cégcsoport szinten MyCity nélkül.....	39. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	40. oldal
Nyilatkozat.....	41. oldal

---

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2017 4.-6. hó

- A Cégcsoport erős pénzügyi eredményekkel zárta 2017 második negyedévét, a háromhavi működési eredmény (EBIT) 253 millió forintot, az adózott eredmény (PAT) 288 millió forintot tett ki.
  - A Vezetőség megemeli a 2017. március 5-én közzétett, év egészére vonatkozó (MyCity nélkül számított) 750-1.000 millió Ft-os adózott eredmény-előrejelzését 850-1.000 millió Ft-ra. Ez az eredmény az első félév végére már elérte az 535 millió forintot.
  - A működési eredmény mintegy 7 millió forinttal magasabb a tavalyi második negyedéves eredményénél. A core tevékenység eredményének vonatkozásában az alábbi „egyszeri tételek” összességében további 50 millió forintnyi változást magyaráznak a tavalyi második negyedéves teljesítményhez képest:
    - A 2016 második negyedévével kezdődő befektetési célú ingatlanportfólió leépítése, valamint a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztési tevékenységre történő fókuszváltás következtében az ingatlan befektetési szegmensben mintegy 115 millió forinttal alacsonyabb profitot realizáltunk az aktuális negyedévben, mint az azt egy évvel megelőzőben. Az ingatlanfejlesztési projektek profittartalma csak az egyes projektek lezárását követően ismerhető el.
    - 2017 második negyedévével kezdődően a MyCity-csoport teljes körűen konszolidálásra került, ami összességében 16 millió forinttal rontotta a működési eredményt.
    - A csehországi tevékenység – amely az összehasonlító időszakban még nem volt a Cégcsoport része – működési eredménye mintegy 9 millió forint veszteség volt.
    - A fenti hatásokat részben ellentételezte mintegy 90 millió forintnyi olyan, 2016. második negyedévét terhelő egyszeri költség idei elmaradása, amelyek a Cégcsoport törzsrészeinek tőzsdei bevezetésével, a lengyelországi Metrohouse-csoport akvizíciójával és a SMART-hálózatotól összefüggésben merültek fel.
- Összességében elmondható, hogy a Cégcsoport magyar és lengyel „core” eredményessége EBIT szinten mintegy 57 millió forinttal javult 2016. második negyedévéhez képest.

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2017 4.-6. hó

- A működési eredmény javulása a pénzügyi termék-közvetítési szegmensben volt a legkiemelkedőbb, ahol az előző év második negyedévének 82 millió forintos eredményét sikerült mintegy 90%-kal megnövelni és ezáltal 155 millió forintos működési eredményt elérni. A növekedés mindenekelőtt a Magyarországon és Lengyelországban közvetített hitel- (valamint ezen felül Magyarországon a lakástakarékpénztári) volumen növekedésének, továbbá a lengyelországi Metrofinance működési hatékonyságának javulására vezethető vissza.
- A Metrohouse-cégcsoport pénzügyi eredményei tovább javultak. A lengyelországi tevékenység 2017. második negyedévében elérte a „turn around point”-ot és először, nyereségessé vált. Az összevont működési és adózott eredmény 21 millió forint profit-ot tett ki.
- A Vezetőség pozitívan ítéli meg a MyCity-csoport jelenlegi helyzetét. Az értékesítési árak emelése révén sikerült az ingatlanfejlesztői piacon tapasztalható kivitelezői költségnövekedést, az összes folyamatban lévő projekt esetében, jelentős mértékben ellensúlyozni. A leghamarabb átadásra kerülő projekt, a Reviczky Liget esetében továbbra is tarthatónak tűnik az építési munkálatok negyedik negyedévben történő befejezése.
- Jelen közzététel időpontjában az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap 1 éves hozama nettó 9,2%, amely az összes nyilvánosan jegyezhető magyarországi ingatlanalapot tekintve a legmagasabb éves hozam. Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap (ILBA) nettó eszközértéke 2017. június 30-ára 1,6 milliárd forintra, a jelen közzététel időpontjára pedig 1,83 milliárd forintra nőtt. A kiemelkedő teljesítmény eredményeképpen a Vezetőség bízik abban, hogy az ILBA nettó eszközértéke a következő időszakban tovább nőhet.
- A "core" tevékenység eredményességének jelentős javulása ellenére az adózott eredmény a 2016 második negyedéves 648 millió forintról 288 millió forintra csökkent. Ennek oka az, hogy az összehasonlító időszakban közös vezetés alatt álló MyCity csoportban egyszeri 481 millió forintnyi nyereséget mutattunk ki a fejlesztési tevékenység megkezdése előtt befektetési célú ingatlanokként nyilvántartott építési telkek felértékelődésével összefüggésben.



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

## **Franchise szegmens**



[dunahouse.com](https://dunahouse.com)



## DUNA HOUSE CSOPORT FRANCHISE MÁRKÁI



**DUNA HOUSE**<sup>®</sup>



**SMART**<sup>™</sup>  
INGATLAN



**metrohouse**



MAGYARORSZÁG, CSEHORSZÁG

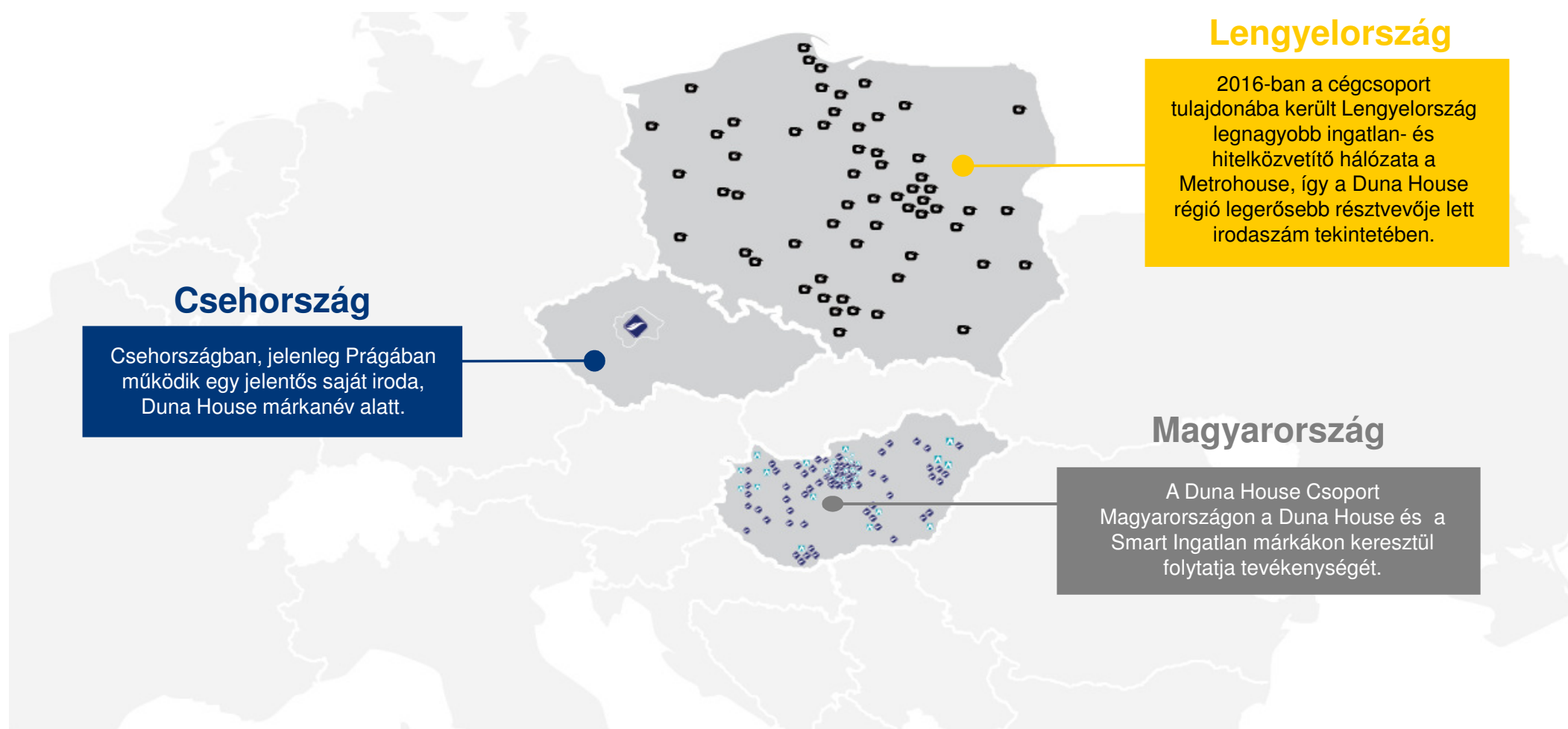


MAGYARORSZÁG

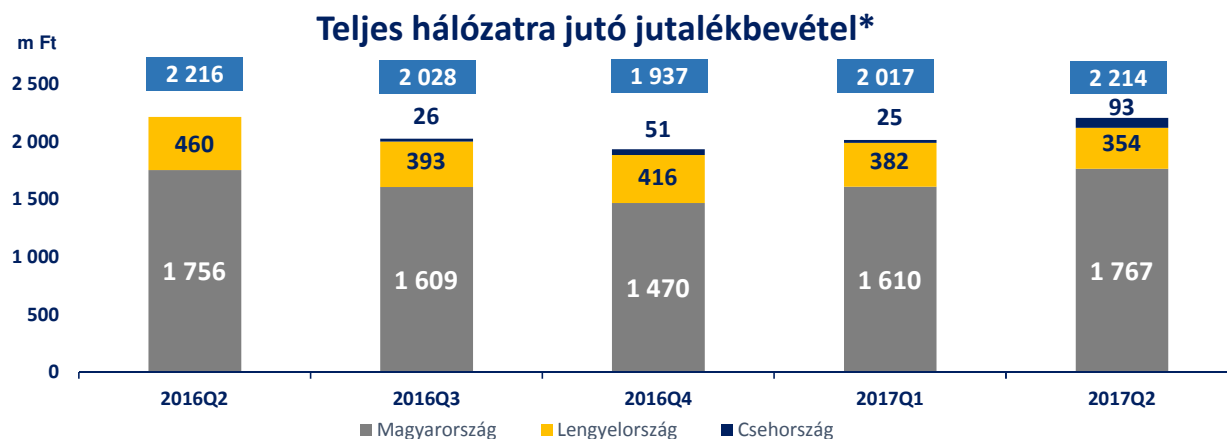


LENGYELORSZÁG

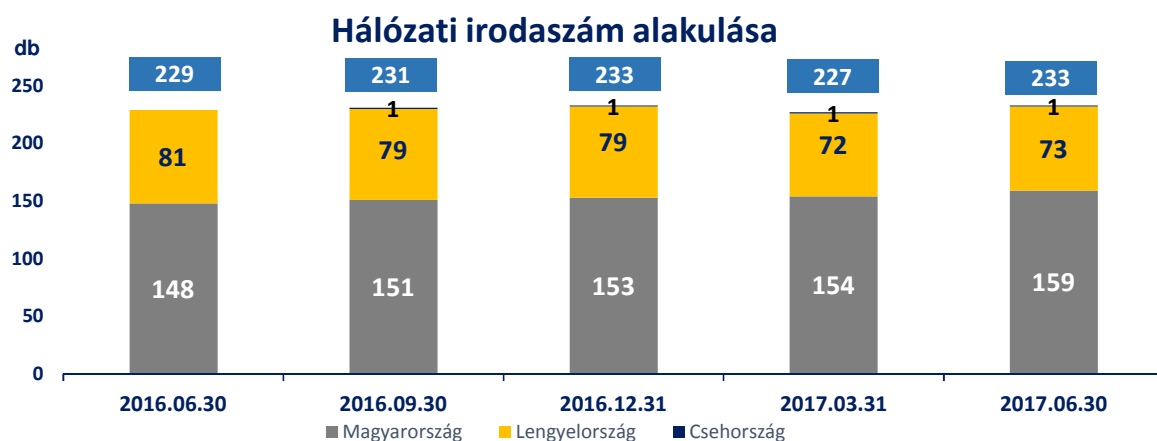
### TERÜLETI LEFEDETTSÉGÜNK



## Hálózati jutalékbevételek és irodaszámok alakulása



\*az az összbevétel, amely a Duna House cégcsoport franchise hálózatai által közvetített ingatlanpiaci-tranzakciók után összességében realizálódott



A Cégcsoport magyarországi, DUNA HOUSE and SMART hálózatainak teljesítménye 2017. második negyedévében 9,7%-kal haladta meg az első negyedévét és az egy évvel ezelőtti összehasonlító időszakban realizálnál 0,6%-kal eredményezett magasabb jutalékbevételeket. A jutalékbevételek növekedését a hálózati irodaszám jelentős bővülése is kísérte, amely 5 új iroda nyitása révén a negyedév végére 159-re emelkedett.

A lengyel METROHOUSE hálózatban realizált jutalékbevételek 7,3%-kal csökkentek az előző negyedévhez, és 23%-kal a tavalyi év hasonló időszakához viszonyítva. A hálózati forgalom csökkenése elsősorban a METROHOUSE-csoport akvizícióját követően bevezetett szigorúbb működési szabályokra és a magasabb franchise díjakra visszavezethető „hálózati tisztulás” eredménye. A magasabb franchise díjnak köszönhetően az árbevételre gyakorolt kedvezőtlen hatás jelentősen kisebb a grafikonról leolvashatóan.

A Vezetőség megítélése szerint a METROHOUSE hálózatra jutó jutalékbevétel összege a következő negyedévekben már növekedésnek indulhat.

Ugyan a fent említett tisztulási folyamat hatása még a második negyedévben is éreztette a hatását, az új irodanyitásoknak köszönhetően a METROHOUSE hálózat irodaszáma az első félév végére elérte a 73-at.

A teljes hálózatra jutó második negyedévi jutalékbevétel és az 2017. május 26-án közzétett, előzetesen becsült számok közötti különbség elhanyagolható.



**SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(adatok e Ft-ban)	FRANCHISE SZEGMENS							
	2017 4.-6.hó	2016 4.-6.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-6.hó	2016 1.-6.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>320 012</b>	<b>329 891</b>	<b>-9 879</b>	<b>-3%</b>	<b>651 437</b>	<b>562 565</b>	<b>88 872</b>	<b>16%</b>
Közvetlen költségek	34 116	47 670	-13 554	-28%	91 823	80 505	11 318	14%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>285 896</b>	<b>282 191</b>	<b>3 705</b>	<b>1%</b>	<b>559 613</b>	<b>482 060</b>	<b>77 553</b>	<b>16%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>89%</i>	<i>86%</i>			<i>86%</i>	<i>86%</i>		
Értékcsökkenés és értékvesztés	18 344	7 909	10 435	132%	27 142	16 186	10 956	68%
Közvetett működési költségek	224 377	266 251	-41 874	-16%	438 432	409 675	28 757	7%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>43 174</b>	<b>8 031</b>	<b>35 143</b>	<b>438%</b>	<b>94 039</b>	<b>56 198</b>	<b>37 841</b>	<b>67%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>13%</i>	<i>2%</i>	<i>-356%</i>		<i>14%</i>	<i>10%</i>	<i>43%</i>	

Bár a hálózatokra jutó összjutalékbevétel 2017. második negyedévében az összehasonlító időszak szintjén mozgott (ld. 8.o), a szegmensben realizált árbevétel minimálisan csökkent. Ebben szerepet játszik az, hogy a csehországi hálózat jutalékforgalmához nem kapcsolódik franchise díj. (Csehországban egyelőre 1 db saját tulajdonú irodát működtetünk.)

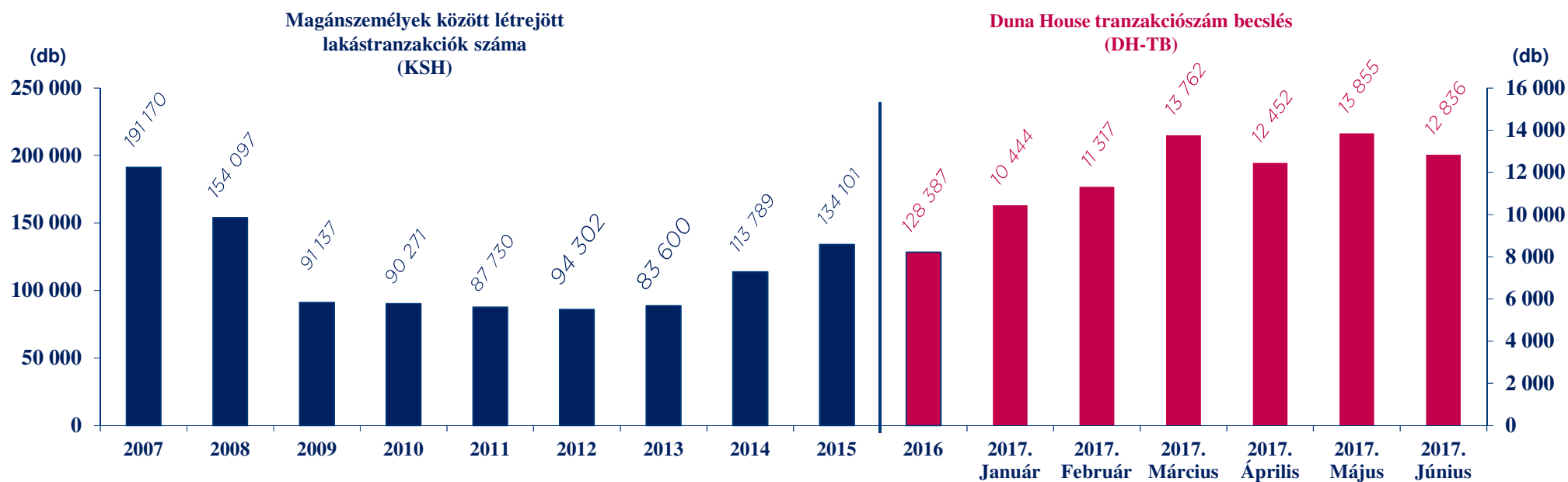
A fedezeti hányad 3 százalékpontos javulása mintegy 3,7 millió forint többletfedezetet biztosított,

Az értékcsökkenés és értékvesztés soron kimutatott növekedés mindenképp olyan, a lengyel piacon felszámított késedelmi kamatkövetelésre került elszámolásra, amelynek a megtérülését jelentős bizonytalanság övezi, de ezen értékvesztés működési eredményre gyakorolt hatása összességében semleges.

A közvetett költségek csökkenése elsősorban a tavalyi évben felmerült egyszeri költségek (Metrohouse-akvizíció, IPO) elmaradására vezethető vissza.

A fedezeti hányad javulása ill. a közvetett működési költségek csökkenése révén 35 millió forinttal magasabb működési eredményt sikerült elérni, mint egy évvel korábban.

## MAGYAR\* INGATLANPIACI TRENDÉK A DH-BAROMÉTER\*\* ALAPJÁN



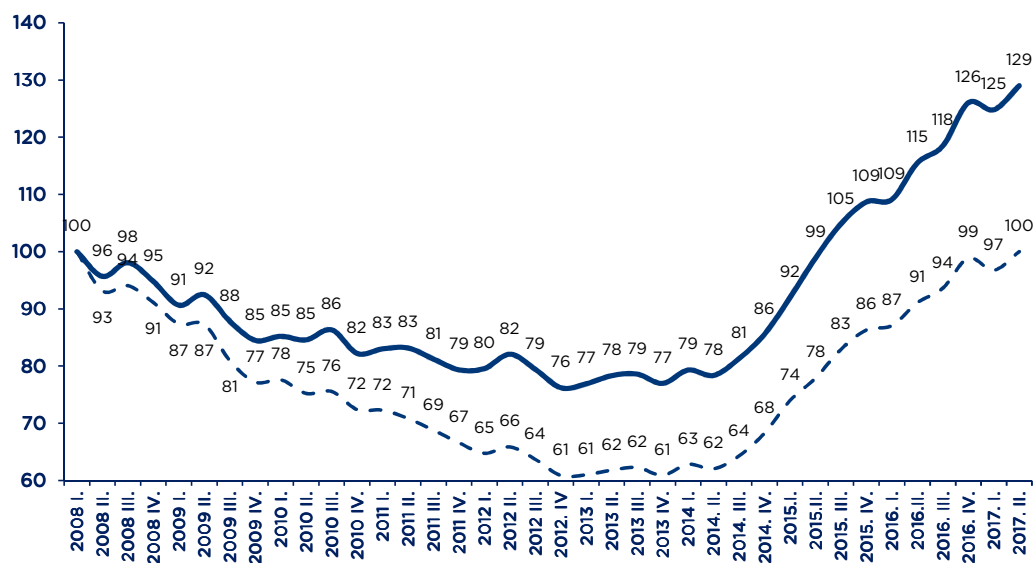
A Vezetőség becslése szerint 2017. első negyedévében a magyarországi lakóingatlanpiaci tranzakciószámok csökkenése megállt és újra növekedésnek indult. A növekedési trend tartóságára nem adható megbízható előrejelzés, ugyanakkor a Vezetőség megítélése szerint a teljes éves tranzakciószám nem fog elmaradni az előző évnek megfelelő szinttől.

\*Lengyelországra vonatkozóan hasonló adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre

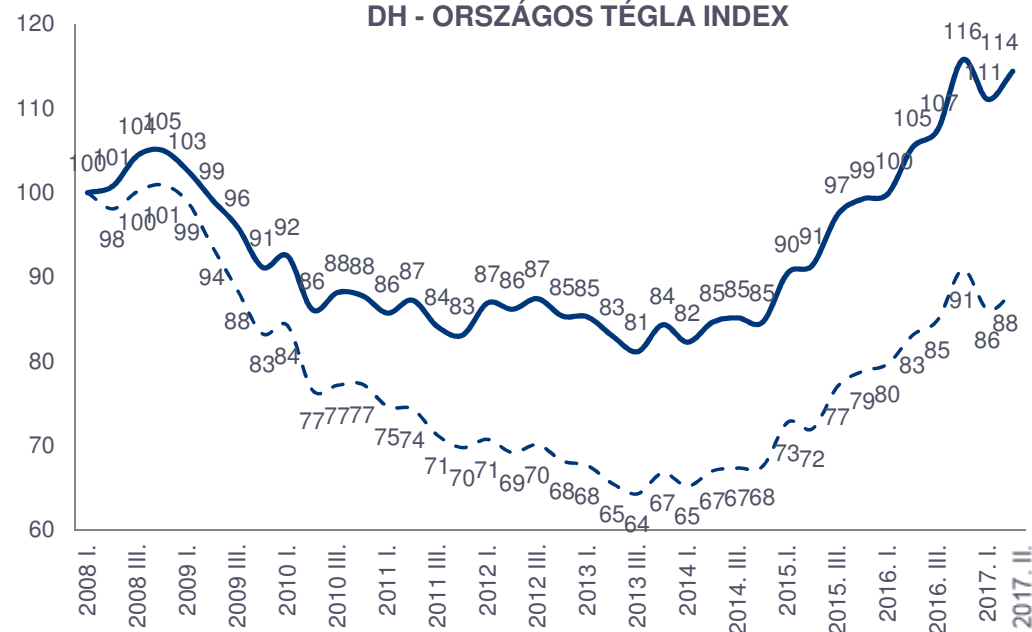
\*\*Naprakész hivatalos adatközlés hiányában, a fenti adatsorok a Duna House saját becslésein alapulnak.

## MAGYAR\* INGATLANPIACI TRENDÉK A DH-BAROMÉTER ALAPJÁN

DH - ORSZÁGOS PANEL INDEX



DH - ORSZÁGOS TÉGLA INDEX



A Duna House magyarországi tevékenységének eredményessége a tranzakciószámokon túl az árszintek alakulásának is függvénye.

\*Lengyelországra vonatkozóan hasonló adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

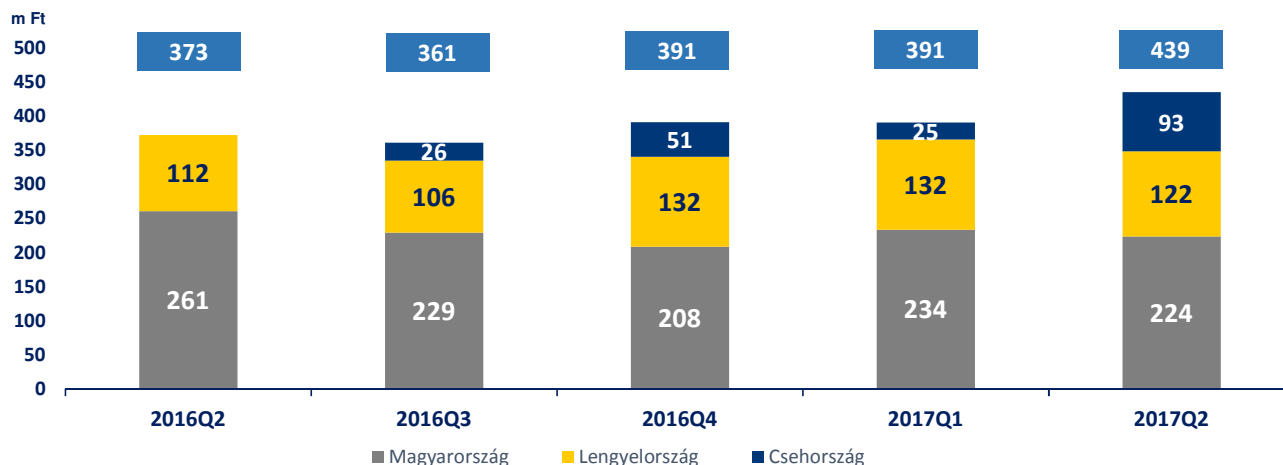
# **Saját iroda üzemeltetés szegmens**



[dunahouse.com](https://dunahouse.com)

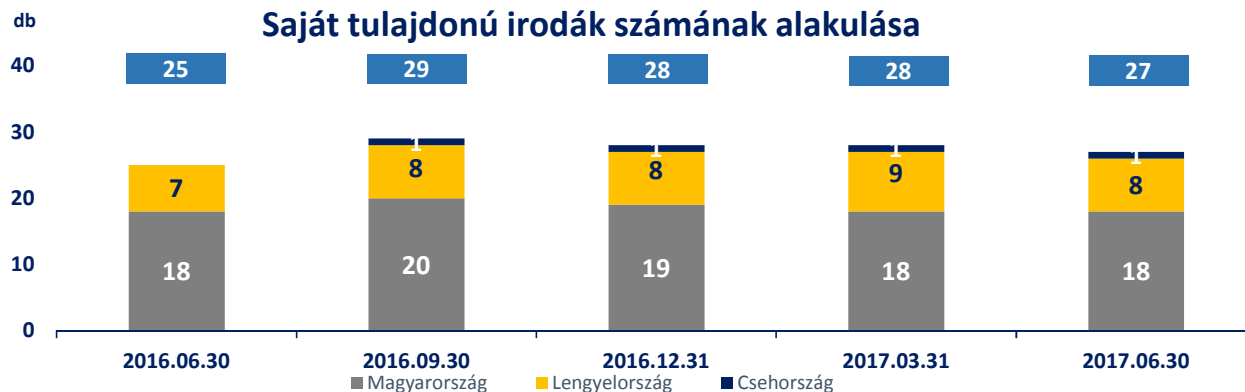
## Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel és irodaszám alakulása

### Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel\*



\*az az összegbevétel, amely a Duna House cégcsoport tulajdonában álló franchise irodák által közvetített ingatlan-piaci tranzakciók után összességében realizálódott

### Saját tulajdonú irodák számának alakulása



A saját iroda-szegmens második negyedéves teljesítménye új csúcstól döntött. A saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel összege 12%-kal haladta meg az előző negyedévit és mintegy 18%-kal az előző év hasonló időszakát. (Ez utóbbi a csehországi iroda nélkül értendő, amelynek akvizíciójára csak 2016. szeptemberében került sor.)

A magyarországi saját iroda-szegmens teljesítménye a korábbiaknál valamivel gyengébben alakult. Az előző negyedévhez képest 4%-kal, 2016. második negyedévéhez képest pedig 14%-kal csökkentek a jutalékbevételek.

A lengyelországi saját irodákban realizált jutalék összege ugyan 8%-kal elmarad az első negyedévitől, de az előző évi azonos időszakot 9%-kal múlja felül. A METROHOUSE saját iroda-szegmensének eredményességére a forgalmi adatok alakulása mellett a fedezeti hányadok növekedése lehet lényeges befolyással.

A csehországi saját iroda-szegmens kiugró eredménnyel zárta a második negyedévet, közel 370%-al több jutalékbevétel realizálására került sor, mint 2017. első negyedévében.

Bár a csehországi iroda 2016. második negyedévében még nem volt a Cégcsoport része, a Vezetőség megítélése szerint az ideai forgalom jelentősen meghaladhatja a tavalyit, ugyanakkor a tevékenység kisebb méretéből adódóan az ügyletek egyes negyedévek közötti eltolódásának jelentős hatása lehet a jutalékbevételekre. Ennek okán az első és második negyedév együttes teljesítménye tekinthető mérvadónak.

A saját tulajdonú irodákra jutó második negyedévi jutalékbevétel és az 2017. május 26-án közzétett, előzetesen becsült számok közötti különbség elhanyagolható.



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS SZEGMENS							
	2017 4.-6.hó	2016 4.-6.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-6.hó	2016 1.-6.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>398 009</b>	<b>300 448</b>	<b>97 561</b>	<b>32%</b>	<b>739 544</b>	<b>465 448</b>	<b>274 096</b>	<b>59%</b>
Közvetlen költségek	229 246	162 494	66 752	41%	418 836	219 032	199 804	91%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>168 764</b>	<b>137 954</b>	<b>30 810</b>	<b>22%</b>	<b>320 708</b>	<b>246 416</b>	<b>74 292</b>	<b>30%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>42%</i>	<i>46%</i>			<i>43%</i>	<i>53%</i>		
Értékcsökkenés és értékvesztés	5 264	4 734	530	11%	11 558	7 553	4 005	53%
Közvetett működési költségek	130 391	115 349	15 042	13%	259 465	175 747	83 718	48%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>33 109</b>	<b>17 871</b>	<b>15 238</b>	<b>85%</b>	<b>49 685</b>	<b>63 116</b>	<b>-13 431</b>	<b>-21%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>8%</i>	<i>6%</i>	<i>16%</i>		<i>7%</i>	<i>14%</i>	<i>-5%</i>	

A saját iroda szegmensben megközelítőleg a 100 millió forinttal több árbevételt realizáltunk, mint 2016. második negyedévében.

A növekedés elsősorban akvizíciós hatás (+95 millió forint) eredménye, mivel a csehországi saját iroda-tevékenység csak 2016. szeptemberétől a Cégcsoport része.

Ezen felül a magyarországi saját iroda szegmensben az új építésű ingatlanok közvetítéséből származó bevételnövekedés ellensúlyozni tudta a használt ingatlanok közvetítéséből származó - előző időszakénál alacsonyabb - értékesítési számokat.

A fedezeti hányad 4%pontos romlása valamint a közvetett működési költségek növekedése mindenekelőtt a csehországi saját iroda szegmensre vezethető vissza.

Össességében a működési eredmény 15.238 eFt-tal 33.109 eFt-ra javult.



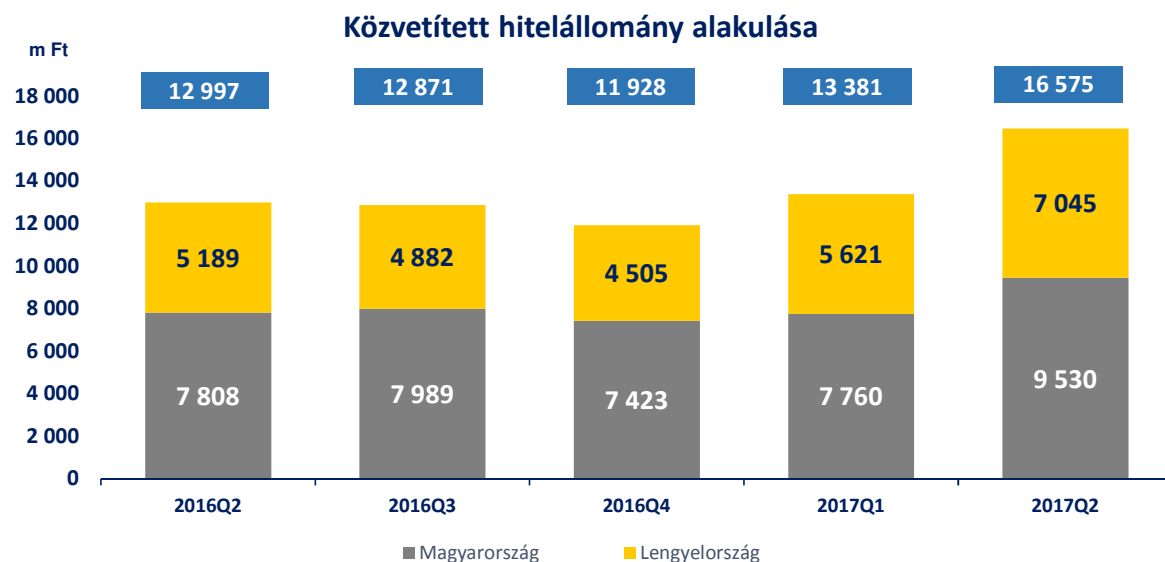
**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Pénzügyi termék- közvetítés szegmens**



[dunahouse.com](http://dunahouse.com)

## Közvetített hitelállomány alakulása



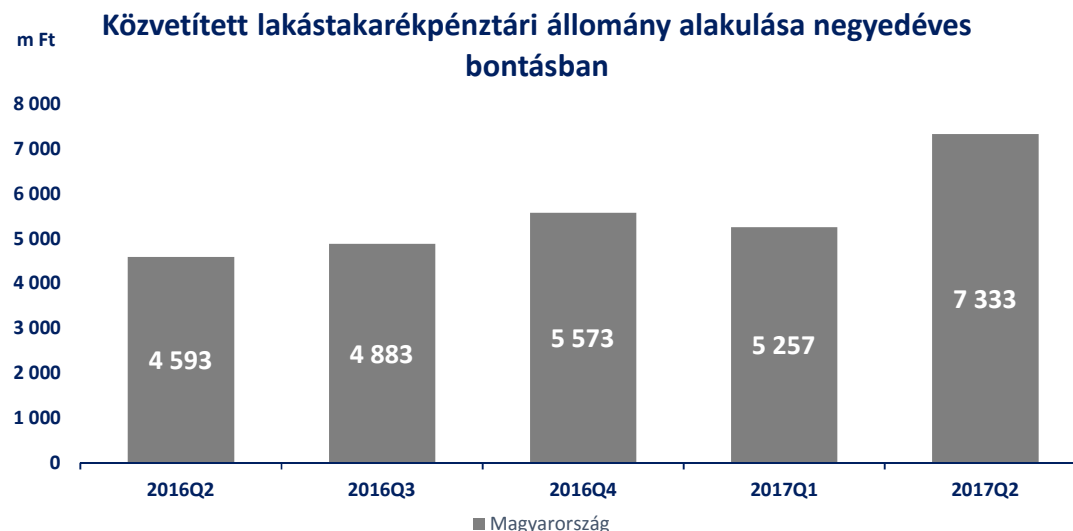
A Cégcsoport által összességében közvetített hitelállomány 2017. második negyedévében rekordösszegű volt. A magyarországi és lengyelországi piacon együttesen folyósított 16.575 millió forintnyi hitelvolumen 27,5%-kal múlta felül a tavalyi év azonos időszakát és az előző negyedévihez képest is mintegy 24%-os növekedést mutat.

A magyarországi hitelközvetítési tevékenység nagyon erős második negyedévet zárt. A közvetített hitelállomány - új csúcst döntve - mintegy 22%-kal haladta meg a tavalyi második negyedévi volument és csaknem 23%-kal az előző negyedévit.

Lengyelországban szintén rekordösszegű hitelállomány közvetítésére került sor. Az előző évi összehasonlítható időszakhoz viszonyított növekedés mértéke - a magyarországit is meghaladó - 36%-os volt, 2017. első negyedévéhez képest pedig mintegy 25%-ot ért el.

A második negyedévben közvetített hitelállomány összege és a 2017. május 26-án közzétett, előzetesen becsült szám közötti különbség összességében nem jelentős.

## Közvetített lakástakarékpénztári állomány alakulása



A pénzügyi termék-közvetítés szegmens részét képező lakástakarékpénztári termékeket közvetítő tevékenység szintén nagyon erős negyedévet zárt. A 2017. második negyedévében közvetített lakástakarékpénztári állomány összege közel 60%-kal múlta felül a tavalyi év hasonló időszakában közvetítettet és mintegy 39%-al az előző negyedévit.

A jelentős növekedésben ugyan szerepet játszott az egyik kiemelt piaci szereplő június hónapban meghirdetett számlanyitási akciója, de a növekedés ezt a hatást leszámítva is elérte volna mind az előző év azonos időszakában, mind pedig az előző negyedévben közvetített megtakarítási volument.

A második negyedévben közvetített lakástakarékpénztári állomány összege a 2017. május 26-án közzétett, előzetesen becsült adatot 531 millió forinttal múlta felül.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	PÉNZÜGYI TERMÉK-KÖZVETÍTÉS SZEGMENS							
	2017	2016	Változás	Változás	2017	2016	Változás	Változás
	4.-6.hó	4.-6.hó	(e Ft)	(%)	1.-6.hó	1.-6.hó	(e Ft)	(%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>499 587</b>	<b>376 243</b>	<b>123 344</b>	<b>33%</b>	<b>876 040</b>	<b>735 928</b>	<b>140 112</b>	<b>19%</b>
Közvetlen költségek	308 145	261 984	46 161	18%	534 250	403 378	130 872	32%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>191 442</b>	<b>114 259</b>	<b>77 183</b>	<b>68%</b>	<b>341 789</b>	<b>332 550</b>	<b>9 239</b>	<b>3%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	38%	30%			39%	45%		
Értékcsökkenés és értékvesztés	296	201	95	47%	444	473	-29	-6%
Közvetett működési költségek	36 061	32 468	3 593	11%	85 932	60 119	25 813	43%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>155 085</b>	<b>81 589</b>	<b>73 496</b>	<b>90%</b>	<b>255 413</b>	<b>271 958</b>	<b>-16 545</b>	<b>-6%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	31%	22%	60%		29%	37%	-12%	

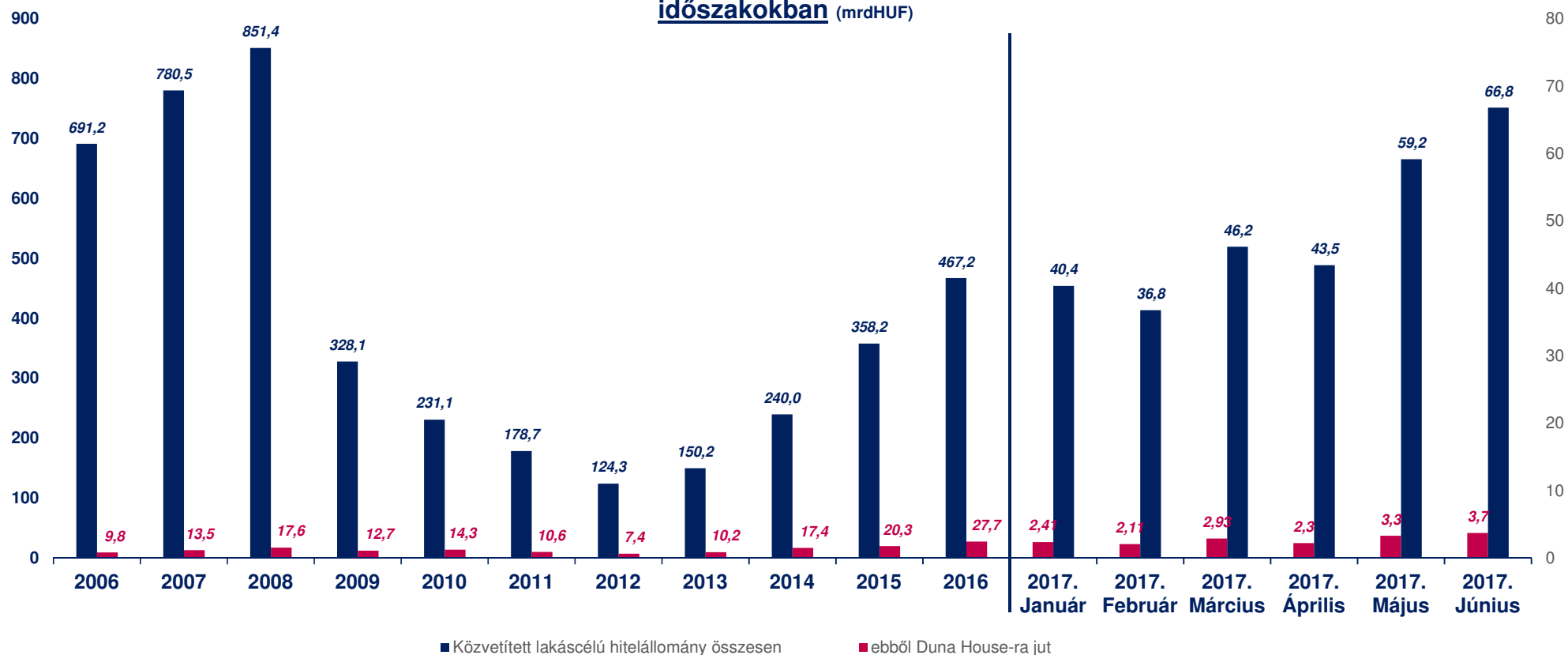
A pénzügyi termékközvetítés szegmens árbevételeoldalon mind a magyar, mind a lengyelországi piacon kiemelkedő negyedévet zárt.

2017. második negyedéve az első olyan negyedév, ahol a tavalyi összehasonlító időszakban már érvényben volt a 2%-os jutalekplafon.

Ebből kifolyólag a jelentős bevételnövekedés a közvetített hitel- és lakástakarékpénztári volumen markáns növekedéséből származik.

A javuló fedezeti hányad egyrészt a lengyelországi piacon elért eredményekre, másrészt olyan egyszeri hatásokra vezethető vissza, mint a júniusban lezajlott lakástakarékpénztári számlanyitási-akció, amelyben kiemelkedő eredményt értünk el.



**MAGYAR LAKÁSHITELPIACI TRENDK**
**A teljes és a Duna House által közvetített lakáscélú hitelek állományának alakulása az elmúlt időszakokban (mrdHUF)**




**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

## **Kapcsolódó szolgáltatások szegmens**



[dunahouse.com](https://dunahouse.com)

## KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK SZEGMENS

A kapcsolódó szolgáltatások szegmense jelenleg 4 tevékenységből áll:



- Teljes körű ingatlan-menedzsment szolgáltatás
- üres és lakott lakóingatlanok üzemeltetése
  - ingatlan bérbeadás, értékesítés
  - takarítás, lakásfelújítás, bútorozás



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
ÉRTÉKBECSLÉS

- Jelentős addicionális, friss és részletes adatokkal rendelkezik az ingatlanpiaci tranzakciókról.
- Az értékbecslési tevékenységet az ingatlan hálózattól független szakemberek végzik Magyarország egész területén.



A lakosság és gazdasági szereplők részére is végzi tevékenységét

- Pannónia Általános Biztosító által biztosított minőségi szolgáltatás
- Független energetikai tanúsító szakemberek
- Országos vállalási terület

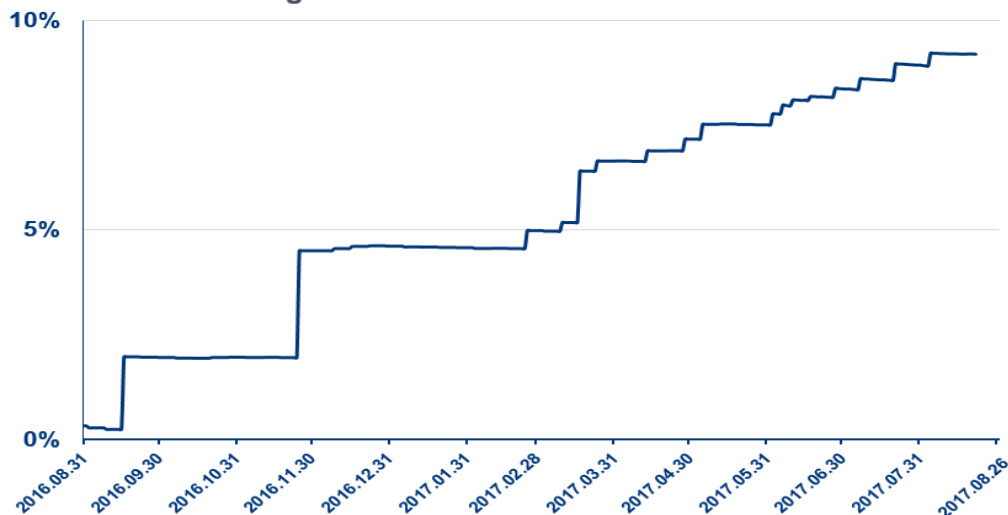


Cégcsoporthoz tartozó alapkezelő

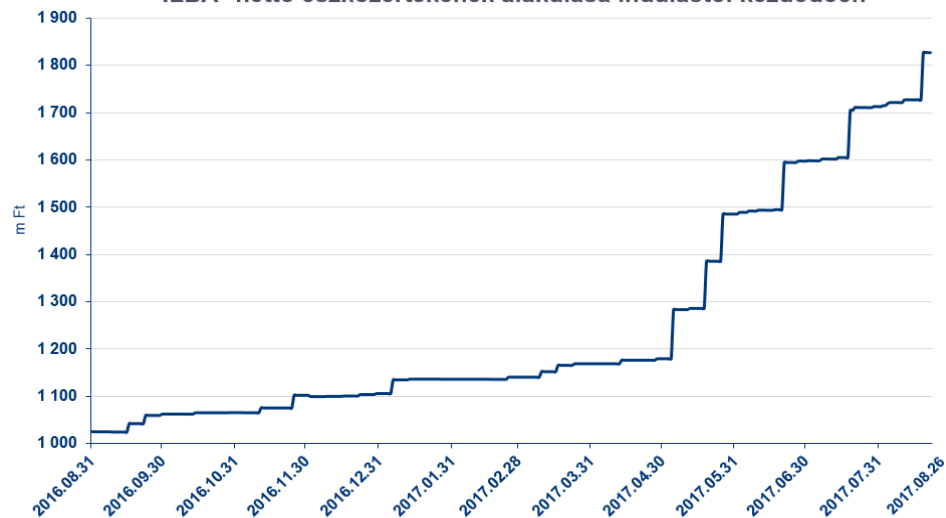
- MNB engedélyszám  
H-EN-III-130/2016
  - nyilvántartásbavétel:  
2016. április
- Jelenleg kezelt alap:  
ILBA, nyiltvégű,  
nyilvános

## IMPACT ALAPKEZELŐ

ILBA\* által generált hozam alakulása indulástól kezdődően



ILBA\* nettó eszközértékének alakulása indulástól kezdődően



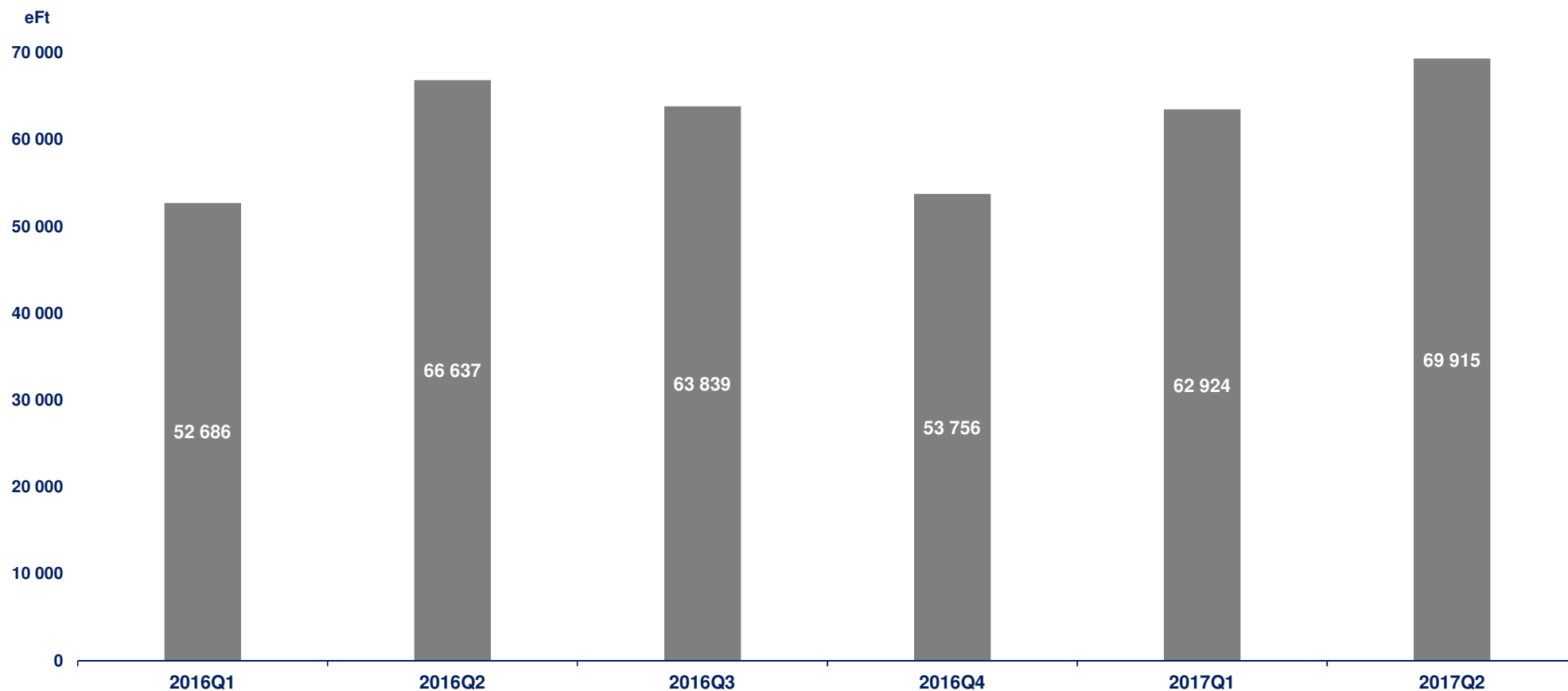
A Vezetőség kifejezetten elégedett az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap (ILBA) által elért hozammal.

Jelen közzététel időpontjában az 1 éves hozam nettó 9,2%, amely az összes nyilvánosan jegyezhető magyarországi ingatlanalapot tekintve a legmagasabb éves hozam.

Ugyan az ILBA tavaly augusztusi nyilvántartásba vétele óta az abban kezelt vagyon jelentősen, több, mint 80%-kal nőtt, az egyelőre nem tekinthető számottevőnek a Magyarországon jegyzett legnagyobb ingatlanalapokban kezelt vagyon méretéhez képest. Ugyanakkor a Vezetőség megítélése szerint a fent említett kimagasló éves hozam az elkövetkező időszakokban jelentős összegű tőke-beáramlást és méretnövekedést segíthet elő.

Ennek megfelelően a Vezetőség rövid távú célja annak biztosítása, hogy az ILBA befektetési jegyek széleskörű adásvételét lehetővé tevő disztribúciós csatornák az elkövetkező hónapokban kiépítésre kerüljenek.

### SZEGMENS ÁRBEVÉTEL ALAKULÁSA NEGYEDÉVES BONTÁSBAN





## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK SZEGMENS							
	2017 4.-6.hó	2016 4.-6.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-6.hó	2016 1.-6.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>69 915</b>	<b>66 637</b>	<b>3 278</b>	<b>5%</b>	<b>132 839</b>	<b>119 533</b>	<b>13 306</b>	<b>11%</b>
Közvetlen költségek	22 845	28 586	-5 741	-20%	46 850	48 687	-1 837	-4%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>47 070</b>	<b>38 051</b>	<b>9 019</b>	<b>24%</b>	<b>85 989</b>	<b>70 846</b>	<b>15 143</b>	<b>21%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>67%</i>	<i>57%</i>			<i>65%</i>	<i>59%</i>		
Értékcsökkenés és értékvesztés	519	276	243	88%	957	552	405	73%
Közvetett működési költségek	36 584	26 067	10 517	40%	79 204	48 191	31 013	64%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>9 967</b>	<b>11 708</b>	<b>-1 741</b>	<b>-15%</b>	<b>5 828</b>	<b>22 102</b>	<b>-16 274</b>	<b>-74%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>14%</i>	<i>18%</i>	<i>-53%</i>		<i>4%</i>	<i>18%</i>	<i>-122%</i>	

2017. januárjától kezdődően a kapcsolódó szolgáltatások szegmens részeként mutatjuk ki az Impact Asset Management Zrt. („Impact”) alapkezelői tevékenységét is, amely az összehasonlítható időszakban az „Egyéb- és kiszűrések” szegmensben került szerepeltetésre.

A bruttó fedezeti hányad mind a négy szegmens által felölelt területen magasabb ugyan az összehasonlítható időszakénál, ugyanakkor a bruttó fedezet 9 millió forintos növekedése döntő hányadban az Impact számlájára írható.

Ugyancsak az Impact alapkezelői tevékenységére vezethető vissza az, hogy a működési költségek 2016. második negyedévéhez képest 10,5 millió forinttal magasabbak, aminek eredményeképpen a szegmens működési eredménye 1,7 millió forinttal maradt el az egy évvel ezelőtől.



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Ingatlan befektetések szegmens**



[dunahouse.com](https://dunahouse.com)

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	INGATLAN BEFEKTETÉSEK SZEGMENS							
	2017 4.-6.hó	2016 4.-6.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-6.hó	2016 1.-6.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>25 739</b>	<b>201 224</b>	<b>-175 485</b>	<b>-87%</b>	<b>52 310</b>	<b>258 374</b>	<b>-206 064</b>	<b>-80%</b>
Közvetlen költségek	1 288	144 375	-143 087	-99%	4 735	164 477	-159 742	-97%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>24 452</b>	<b>56 849</b>	<b>-32 397</b>	<b>-57%</b>	<b>47 575</b>	<b>93 897</b>	<b>-46 322</b>	<b>-49%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>95%</i>	<i>28%</i>			<i>91%</i>	<i>36%</i>		
Értékcsökkenés és értékvesztés	5 506	7 081	-1 575	-22%	10 795	10 097	698	7%
Közvetett működési költségek*	-1 866	-85 274	83 408	-98%	3 724	-70 990	74 714	-105%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>20 812</b>	<b>135 042</b>	<b>-114 230</b>	<b>-85%</b>	<b>33 056</b>	<b>154 789</b>	<b>-121 733</b>	<b>-79%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>81%</i>	<i>67%</i>	<i>65%</i>		<i>63%</i>	<i>60%</i>	<i>59%</i>	

\*a közvetett működési költségek között mutatjuk ki a befektetési célú ingatlanok átértékelésének nyereség és veszteség jellegű különbözetét

\*\*ezt megelőzően a MyCity cégek tevékenységének eredménye csupán összevontan, a „Tőke módszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés” soron szerepelt a konszolidált eredménykimutatásban. Az összehasonlító időszakban ezen a soron kimutatott 481 millió forintnyi nyereség a fejlesztési tevékenység megkezdése előtt befektetési célú ingatlanokként nyilvántartott építési telkek felértékelődésének Duna House Nyrt.-re jutó része volt.

2017. második negyedétől, azaz a MyCity- csoport akvizíciójától kezdve ezen szegmens részeként mutatjuk ki a MyCity cégeken keresztül megvalósuló ingatlanfejlesztési tevékenység eredményét is.\*\*

Az ingatlanbefektetések szegmensben megfigyelhető jelentős árbevételecsökkenés a befektetési célú ingatlanportfólió 2016. második negyedétől kezdődően megvalósult leépítésére és az ezzel összefüggésben végrehajtott ingatlanfejlesztői tevékenységre történő vezetőségi fókuszváltással függ össze.

Jelen negyedévben nem került sor befektetési célú ingatlan értékesítésére, a szegmensben realizált árbevétel kizárólag bérleti díjbevételt jelent. A MyCity keretein belül fejlesztett ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel realizálására csak a lakóingatlanok használatbavételi engedélyének megszerzését követően nyílik mód, ezért a második negyedéves számok nem tartalmaznak ilyen árbevételt.

A közvetett működési költségek mintegy -1,9 millió forintos egyenlege döntő hányadban egyrészt a MyCity cégek 16,5 millió forintos működési költségéből, másrészt az ezt ellentételező\*, meglévő befektetési célú portfólió felértékelődéséből adódó, mintegy 22 millió forintos nyereségből, valamint a szegmenshez kapcsolódó egyéb közvetett költségekből áll.

A szegmens működési eredmény-szinten mért profitabilitása kimagasló, 80% feletti, ami a bérbeadási tevékenységnek köszönhető.

**BEFEKTETÉSI, OPERATÍV INGATLANOK ÁLLOMÁNYA\* ÉS ÉRTÉKE**

adatok e Ft-ban	2017. március 31-én		2017. június 30-án	
	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték
Befektetési célú ingatlanok	12	953 429	12	976 385
Operatív ingatlanok	5	409 623	5	403 970
<b>Összesen</b>	<b>17</b>	<b>1 363 052</b>	<b>17</b>	<b>1 380 355</b>

\*a MyCity-csoport tulajdonában álló ingatlanok nélkül

\*\*az ingatlanok darabszáma nem tartalmazza a parkoló, tárolók számát

A befektetési célú ingatlanokat piaci értéken értékeljük. A piaci értékelésre félévente, legközelebb 2017 december 31. fordulónappal kerül sor.

## INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG

A Duna House Csoport MyCity márkanév alatt 430 lakóingatlant fejleszt 4 projektben az alábbiak szerint:



	Forest Hill Budapest III. kerület	Reviczky Liget Budapest XVIII. kerület	Írisz Ház Budapest XIII. kerület	MyCity Residence Budapest III. kerület	Összesen
A Duna House csoport részesedése a projektben	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>50%</b>	
Telekméret (m2)	29 314	5 625	1 319	3 345	<b>39 603</b>
Értékesíthető terület (m2)	16 085	4 672	2 601	6 882	<b>30 240</b>
Lakások száma (db.)	196*	86	43	103	<b>428</b>
Átlagos értékesítési ár (e Ft/ m2)**	601	438	541	629	<b>552</b>
Átlagos lakásméret (m2)	80	54,3	60,4	68,8	<b>65,9</b>
<b>Projekt aktuális státusza</b>					
Építési engedéllyel rendelkezik	✓	✓	✓	✓	
Építkezés elindult	✓	✓	-	-	
Aktív előértékesítés megkezdődött	✓	✓	-	✓	

\* jelenleg 148 lakás rendelkezik építési engedéllyel

\*\* MyCity átlagos értékesítési árai szerint

**INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG**

- A MyCity ingatlanfejlesztési projektek esetében a kivitelezői költségek nagymértékű emelkedését a jelentősen megemelt értékesítési árakon keresztül nagy hányadban sikerült ellensúlyozni, így összességében nem változtak jelentősen a Vezetőség MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységet érintő profit-várakozásai.
- A XVIII. kerületi Reviczky Liget kivitelezése terv szerint halad, a Vezetőség megítélése szerint a lakások negyedik negyedévre ütemezett átadása továbbra is tartható. A projekt keretein belül megvalósuló 87 lakásból 57 már elkelt és továbbra is erős az érdeklődés a még el nem adott ingatlanok iránt.
- A III. kerületi Forest Hill kivitelezése és értékesítése terv szerint halad.
- A III. kerületi MyCity Residence kivitelezőjének kiválasztása az utolsó szakaszban van, a fejlesztési munkálatok megkezdésére 2017. októberében-novemberében kerülhet sor
- A Vezetőség pozitívnak és a kitűzött célokkal összhangban lévőknek értékeli a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztési projektek teljesítményét.



## JELENLEGI PROJEKTEK

### Forest Hill



### Reviczky Liget



### Írisz Ház



### MyCity Residence







**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Egyéb- és kiszűrések szegmens**



[dunahouse.com](https://dunahouse.com)

**SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(adatok e Ft-ban)	EGYÉB- ÉS KISZŰRÉSEK SZEGMENS							
	2017 4.-6.hó	2016 4.-6.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-6.hó	2016 1.-6.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>-82 475</b>	<b>-40 164</b>	<b>-42 311</b>	<b>105%</b>	<b>-169 340</b>	<b>-138 565</b>	<b>-30 775</b>	<b>22%</b>
Közvetlen költségek	-52 477	9 289	-61 766	-665%	-85 485	19 151	-104 636	-546%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>-29 998</b>	<b>-49 454</b>	<b>19 456</b>	<b>-39%</b>	<b>-83 855</b>	<b>-157 716</b>	<b>73 861</b>	<b>-47%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	36%	123%			50%	114%		
Értékcsökkenés és értékvesztés	983	-122	1 105	-906%	2 019	2 402	-383	-16%
Közvetett működési költségek	-21 830	-41 290	19 460	-47%	-66 987	-142 460	75 473	-53%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>-9 150</b>	<b>-8 042</b>	<b>-1 108</b>	<b>14%</b>	<b>-18 887</b>	<b>-17 658</b>	<b>-1 229</b>	<b>7%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	11%	20%	3%		11%	13%	4%	

Az egyéb- és működési szegmensben a Duna House Holding Nyrt. („Holding”) Cégcsoportot támogató holding-tevékenységnek eredményét ill. a Cégcsoport konszolidációja során kiszűrt hozamokat és ráfordításokat mutatjuk be. (Ez utóbbiak eredményhatása összességében nulla.)

Ezen túlmenően az összehasonlító időszakban a szegmens része volt az Impact Asset Management Zrt. is (jelen időszakban a kapcsolódó szolgáltatások szegmens részeként kerül bemutatásra), amely operatív tevékenységet nem végzett.

A Holding második negyedéves működési eredménye elsősorban BÉT, KELER díjakat valamint a Holding éves egyedi és konszolidált beszámolóinak könyvvizsgálatával összefüggő könyvvizsgálói díjak arányos részét tartalmazza.



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Konszolidált pénzügyi kimutatások**



[dunahouse.com](http://dunahouse.com)

## KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2017. június 30. (nem auditált)	2016. december 31. (auditált)	Változás		Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2017. június 30. (nem auditált)	2016. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%				eFt	%
Immateriális javak	57 834	84 692	-26 858	-32%	Jegyzett tőke	171 989	153 050	18 939	12%
Goodwill	1 029 015	992 089	36 926	4%	Tőketartalék	1 490 536	9 479	1 481 057	15625%
Befektetési célú ingatlanok	1 168 077	939 362	228 715	24%	Átváltási tartalék	-12 111	-23 318	11 207	-48%
Ingatlanok	535 933	519 319	16 614	3%	Eredménytartalék	2 522 222	2 444 092	78 130	3%
Gépek és berendezések	88 731	53 920	34 811	65%	<b>Anyavállalatra jutó saját tőke</b>	<b>4 172 636</b>	<b>2 583 303</b>	<b>1 589 333</b>	<b>62%</b>
Befektetés közös vállalkozásban	212 172	506 273	-294 101	-58%	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-45 540	-40 154	-5 386	13%
Halasztott adó követelések	159 169	158 829	340	0%	<b>Saját tőke</b>	<b>4 127 096</b>	<b>2 543 149</b>	<b>1 583 947</b>	<b>62%</b>
Pénzügyi eszközök	68 063	66 401	1 662	3%	Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	742 168	582 664	159 504	27%
<b>Éven túli eszközök</b>	<b>3 318 994</b>	<b>3 320 885</b>	<b>-1 891</b>	<b>0%</b>	Halasztott adó kötelezettségek	152 801	86 557	66 244	77%
Készletek	2 241 528	11 616	2 229 912	19197%	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3 830	10 629	-6 799	-64%
Vevőkövetelések	521 425	286 205	235 220	82%	<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>898 799</b>	<b>679 850</b>	<b>218 949</b>	<b>32%</b>
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	136 158	378 709	-242 551	-64%	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	470 386	198 830	271 556	137%
Egyéb rövid lejáratú követelések	71 347	53 648	17 699	33%	Szállítói kötelezettségek	280 026	68 975	211 051	306%
Tényleges jövedelemadó követelések	32 949	35 119	-2 170	-6%	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	196 276	1 740 880	-1 544 604	-89%
Aktív időbeli elhatárolások	277 961	321 744	-43 783	-14%	Egyéb kötelezettségek	849 833	264 302	585 531	222%
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékeseik	680 238	1 583 686	-903 448	-57%	Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	1 940	11 284	-9 344	-83%
<b>Forgóeszközök</b>	<b>3 961 606</b>	<b>2 670 727</b>	<b>1 290 879</b>	<b>48%</b>	Passzív időbeli elhatárolások	456 243	484 342	-28 099	-6%
					<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>2 254 705</b>	<b>2 768 613</b>	<b>-513 908</b>	<b>-19%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>7 280 060</b>	<b>5 991 612</b>	<b>1 288 988</b>	<b>22%</b>	<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>7 280 060</b>	<b>5 991 612</b>	<b>1 288 988</b>	<b>22%</b>



## KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok ezer forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2017. 4.-6. hó (nem auditált)	2016. 4.-6. hó (nem auditált)	Változás		2017. 1.-6. hó (nem auditált)	2016. 1.-6. hó (auditált)	Változás	
			eFt	%			eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	1 230 789	1 234 277	-3 488	0%	2 282 831	2 003 282	279 549	14%
Egyéb működési bevétel	36 955	146 323	-109 368	-75%	65 508	149 696	-84 188	-56%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-301 760	0	-301 760		-301 760	0	-301 760	
Anyagköltségek	14 844	16 467	-1 623	-10%	29 988	26 643	3 345	13%
Eladott áruk és szolgáltatások	226 195	352 450	-126 255	-36%	423 748	568 225	-144 477	-25%
Igénybe vett szolgáltatások	890 220	593 623	296 597	50%	1 387 660	708 985	678 675	96%
Személyi jellegű ráfordítások	129 005	90 497	38 508	43%	281 601	194 173	87 428	45%
Értécsökkenés és értékvesztés	30 911	20 079	10 832	54%	52 915	37 264	15 651	42%
Egyéb működési ráfordítások	25 331	61 285	-35 954	-59%	55 051	67 183	-12 132	-18%
<b>Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)</b>	<b>252 997</b>	<b>246 199</b>	<b>6 798</b>	<b>3%</b>	<b>419 136</b>	<b>550 505</b>	<b>-131 369</b>	<b>-24%</b>
Pénzügyi bevételek	19 255	71 831	-52 576	-73%	169 933	72 163	97 770	135%
Pénzügyi ráfordítások	17 407	28 499	-11 092	-39%	24 405	32 568	-8 163	-25%
Tőke módszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés	108 150	481 929	-373 779	-78%	87 619	480 929	-393 310	-82%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>362 995</b>	<b>771 460</b>	<b>-408 465</b>	<b>-53%</b>	<b>652 283</b>	<b>1 071 029</b>	<b>-418 746</b>	<b>-39%</b>
Jövedelemadók	74 928	123 274	-48 346	-39%	98 242	130 872	-32 630	-25%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>288 067</b>	<b>648 216</b>	<b>-360 149</b>	<b>-56%</b>	<b>554 041</b>	<b>940 187</b>	<b>-386 146</b>	<b>-41%</b>
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	-25 088	-5 913	-19 175	324%	-14 085	-5 913	-8 172	138%
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>-25 088</b>	<b>-5 913</b>	<b>-19 175</b>	<b>324%</b>	<b>-14 085</b>	<b>-5 913</b>	<b>-8 172</b>	<b>138%</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>262 979</b>	<b>642 273</b>	<b>-379 294</b>	<b>-59%</b>	<b>539 956</b>	<b>934 244</b>	<b>-394 288</b>	<b>-42%</b>
<b>ebből</b>								
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	266 165	642 273	-376 108	-59%	545 278	934 244	-388 966	-42%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	-3 187	0	-3 187	0%	-5 323	0	-5 323	0%
<b>Egy részvényre jutó eredmény alap- és higitott értéke</b>	<b>81</b>	<b>209</b>	<b>-128</b>	<b>-61%</b>	<b>162</b>	<b>300</b>	<b>-138</b>	<b>-46%</b>

## KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2017. 1.-6. hó (nem auditált)	2016. 1.-12. hó (auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás	2017. 1.-6. hó (nem auditált)	2016. 1.-12. hó (auditált)
adatok eFt-ban			<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-104 257	-819 605
Adózott eredmény	554 041	1 167 859	Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	2 459	1 096 588
Korrekciók:			Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	-171 668	-873 464
Tárgyévi értékcsökkenés	52 915	77 795	<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-273 466</b>	<b>-596 481</b>
Halasztott adó	-19 306	-96 164	<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-22 469	-188 031	Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	173 916	172 339
Badwill	-139 595	-56 272	Tőkebefizetés	0	1 499 997
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	87 619	-505 273	Osztalék fizetése	-477 112	-246 730
Működő tőke változásai			Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0	0
Készletek változása	-299 196	-3 122	Kapott/(fizetett) kamat	-7 057	0
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	150 031	-612 728	<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-310 254</b>	<b>1 425 605</b>
Aktív időbeli elhatárolások változása	29 505	90 658	Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	-903 448	1 167 939
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	-898 503	33 742	Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1 583 686	415 747
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	199 996	238 807			
Passzív időbeli elhatárolások változása	-14 765	191 543	<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>680 238</b>	<b>1 583 686</b>
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-319 728</b>	<b>338 815</b>			

## SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
adatok eFt-ban							
<b>2015. december 31.</b>	<b>153 050</b>	<b>9 479</b>	<b>0</b>	<b>1 525 238</b>	<b>1 687 767</b>	<b>0</b>	<b>1 687 767</b>
Osztalék	0	0	0	-247 600	-247 600	0	-247 600
Leányvállalatok megszerzése	0	0	0	0	0	-40 214	-40 214
Teljes átfogó jövedelem	0	0	-23 318	1 166 454	1 143 136	60	1 143 196
<b>2016. december 31.</b>	<b>153 050</b>	<b>9 479</b>	<b>-23 318</b>	<b>2 444 092</b>	<b>2 583 303</b>	<b>-40 154</b>	<b>2 543 149</b>
Osztalék	0	0	0	-479 260	-479 260	0	-479 260
Tőkeemelés	18 939	1 481 057	0	0	1 499 996	0	1 499 996
Teljes átfogó jövedelem	0	0	11 207	557 389	568 596	-5 386	563 210
<b>2017. június 30.</b>	<b>171 989</b>	<b>1 490 536</b>	<b>-12 111</b>	<b>2 522 222</b>	<b>4 172 636</b>	<b>-45 540</b>	<b>4 127 096</b>



## ÁRBEVÉTEL, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok ezer Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2017Q2	2017Q1	2017Q2	2017Q1	2017Q2	2017Q1	2017Q2	2017Q1
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>829 265</b>	<b>735 856</b>	<b>306 071</b>	<b>285 587</b>	<b>95 099</b>	<b>30 599</b>	<b>1 135 336</b>	<b>1 052 042</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>240 234</b>	<b>178 602</b>	<b>21 538</b>	<b>-5 023</b>	<b>-8 774</b>	<b>-7 441</b>	<b>252 998</b>	<b>166 138</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>275 790</b>	<b>275 703</b>	<b>21 284</b>	<b>-1 991</b>	<b>-9 007</b>	<b>-7 738</b>	<b>288 067</b>	<b>265 974</b>

## MŰKÖDÉSI ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY CÉGCSOPORT SZINTEN MY CITY NÉLKÜL

adatok ezer Ft-ban	Duna House Cégcsoport [MyCity* nélkül]			
	2017Q2	2017Q1	2017H1	Vezetőségi előrejelzés 2017 egészére
<b>Működési eredmény</b>	<b>269 273</b>	<b>171 456</b>	<b>440 729</b>	-
<b>Adózott eredmény</b>	<b>245 096</b>	<b>289 865</b>	<b>534 961</b>	<b>850 000 – 1 000 000</b>

\*= MyCity csoport (MyCity Residential Development Kft., Pusztakúti 12 Kft., Revicky 6-10 Kft., Zsinór 39 Projekt Kft., Hunor utca 24 Ingatlanfejlesztő Kft.) önálló teljesítménye nélkül, de figyelembe véve a Cégcsoport MyCity-csoporttal bonyolított tranzakcióinak eredményét és a MyCity csoport felett 2017. márciusában megszerzett kontroll révén könyvelt badwillt. A MyCity-csoport keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztési projektekhez köthető árbevétel az iparágra vonatkozó hatályos számviteli standardokkal összhangban az egyes projektek lezárását követően kerül realizálásra. Az árbevétel realizálásáig felmerülő közvetett (működési) költségek összege negatívan hat az eredményességre.

## 1. sz. melléklet

*Jelen negyedéves jelentéshez külön fájlban mellékeljük az egyes működési szegmensek megelőző négy negyedévre visszatekintő idősoros eredménykimutatásait.*

Duna House Holding Nyrt 2017Q2 negyedéves  
HUN\_1.sz.melleklet.xlsx

## Nyilatkozat

Alulírottak, a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; Cg. 01-10-048384); továbbiakban „Társaság”) igazgatóságának tagjai, nyilatkozunk, hogy jelen negyedéves jelentést a legjobb tudásunk szerint készítettük el, amely annak érdekében, hogy a Társaság pénzügyi helyzetéről átfogó képet adjon, a jelenre vonatkozóan kijelentéseket és becsléseket tartalmaz

Ezen kijelentések és becslések a legjobb tudásunk szerint aktualizált becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, melyekkel kapcsolatban nem vállalunk kötelezettséget arra, hogy a kijelentések vagy becslések bármelyikét új információk vagy jövőbeli események alapján később nyilvánosan frissítsük, módosítsuk. A jelenre vonatkozó kijelentések önmagukban rejlő kockázatokkal és bizonytalanságokkal járnak, erre tekintettel a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek az előretekintő jellegű megállapításoktól.

Véleményünk szerint a jelen negyedéves jelentés megbízható és valós képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozásainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről; továbbá a jelentés megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet, hogy az időközi jelentésben prezentált pénzügyi kimutatások nem képezték könyvvizsgálat tárgyát és jelen formájukban nem tekinthetők az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok valamennyi előírásával összhangban lévőnek. A Társaság auditált, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti elkészített éves beszámolója annak, a Társaság 2018. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2017. augusztus 25.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Doron Dymshiz, az Igazgatóság Elnöke



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
**CSOPORT**



[dunahouse.com](http://dunahouse.com)