



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

2017. Q3 **negyedéves jelentés**

2017. november 27.





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.....	37. 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. 7.-9. hó

- A Cégcsoport 2017. harmadik negyedévében tovább növelte üzemi teljesítményét, megközelítve a 300 millió Ft-os EBITDA szintet, működési eredménye (EBIT) pedig elérte a 273 millió Ft-ot, 151%-os emelkedést mutatva az előző év harmadik negyedévéhez képest és 8%-ot emelkedve a megelőző negyedévhez képest. Az adózott eredmény a megemelkedett hitelállomány és kamatfizetés, valamint egyszeri addicionális adózási tételek miatt 190 millió Ft-ot tett ki.
- A Vezetőség által az év egészére kiadott (MyCity nélkül számított) 850-1.000 millió Ft-os adózott eredmény-előrejelzésből a harmadik negyedév végére már 770 millió Ft-ot ért a Cégcsoport. Az első kilenc hónap teljesítménye alapján a Vezetőség megerősíti 850-1.000 millió Ft-os előrejelzését.
- A működési eredmény mintegy 164 millió forinttal magasabb a tavalyi harmadik negyedéves eredménynél. A core tevékenység eredményének vonatkozásában az alábbi tételek magyarázzák a teljesítmény javulását:
 - A pénzügyi termék közvetítési szegmens összesen 116 millió Ft-al növelte üzemi eredményhez való hozzájárulását 2016. harmadik negyedévéhez képest. A növekedésben közrejátszott a hitel és lakástakarékpénztári volumenek 26%-os növekedése, valamint a fenntartási jutalékok becslési módszertanának tapasztalati számok alapján történő felülvizsgálata is, amely 66 millió Ft egyszeri eredményt jelentett a meglévő, korábbi időszakokban szerződött állomány tekintetében.
 - A franchise szegmens árbevétele 21%-kal, bruttó fedezete 36%-kal bővült, ugyanakkor a közvetett költségek elsősorban lengyelországi növekedése csaknem teljesen felhasználta a keletkezett profitelőnyt.
 - A Cégcsoport egyéb szegmensei, elsősorban az alacsony bázis miatt 47 millió Ft-al járultak hozzá a konszolidált üzemi eredmény növekedéséhez.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2017. 7.-9. hó

- A Metrohouse-cégcsoport 2017. második negyedévében elért pozitív üzemi eredményt követően jelen negyedévben is mintegy 10 millió Ft-os EBIT-et termelt. Adózott eredményét a második és a harmadik negyedévben is rontotta egy, összesen 24 millió Ft összegű, korábban már leírt követelésekhez és cégcsoporton belüli összeolvadáshoz kapcsolódó adóteher.
- 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 Reviczky Liget tekintetében folyamatban van a használatbavételi engedély iránti kérelem beadása, a műszaki átadás pedig a negyedik negyedév során megkezdődik. A lakások 75%-a elkelt, a teljesítés számlázása és bevételként való elismerése a használatbavételi engedélyt követően történhet meg.
- Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap (ILBA) nettó eszközértéke 2017. októberében meghaladta a 2,0 milliárd Ft-ot. Az ILBA kiemelkedő teljesítményének eredménye következtében a Vezetőség bízik abban, hogy az ILBA nettó eszközértéke a következő időszakban tovább nőhet.
- A "core" tevékenység eredményességének jelentős javulása következtében az adózott eredmény a 2016. harmadik negyedéves 86 millió forintról 190 millió Ft-ra emelkedett, ugyanakkor elmarad a 2017. második negyedévének 288 millió Ft-os eredményétől a magasabb EBIT és EBITDA számok ellenére is. Ennek oka elsősorban, hogy 2017. második negyedévében a közös vezetés alatt álló Irisz Ház projekthez kapcsolódóan egyszeri 108 millió Ft nyereséget mutattunk ki a fejlesztési tevékenység megkezdése előtt befektetési célú ingatlanokként nyilvántartott építési telkek felértékelődésével összefüggésben.



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Franchise szegmens



DUNA HOUSE CSOPORT FRANCHISE MÁRKÁI



DUNA HOUSE



SMART
INGATLAN



metrohouse



MAGYARORSZÁG, CSEHORSZÁG



MAGYARORSZÁG



LENGYELORSZÁG

TERÜLETI LEFEDETTSÉGÜNK

Csehország

Csehországban, jelenleg Prágában működik egy jelentős saját iroda, Duna House márkánév alatt.

Lengyelország

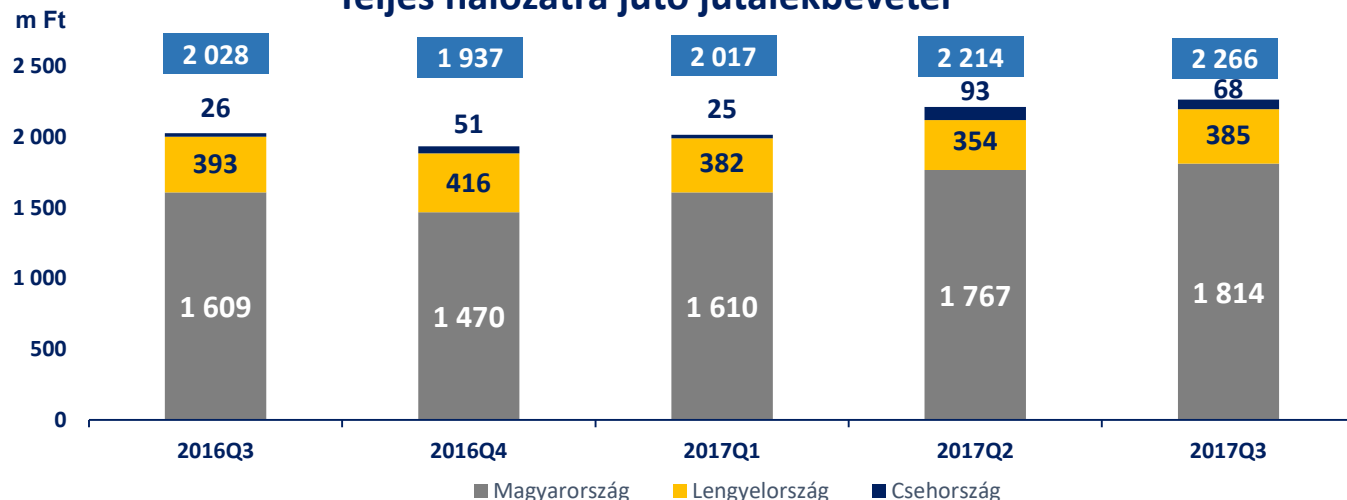
2016-ban a cégcsoport tulajdonába került Lengyelország legnagyobb ingatlan- és hitelközvetítő hálózata a Metrohouse, így a Duna House régió legerősebb résztvevője lett irodaszám tekintetében.

Magyarország

A Duna House Csoport Magyarországon a Duna House és a Smart Ingatlan márkákon keresztül folytatja tevékenységét.

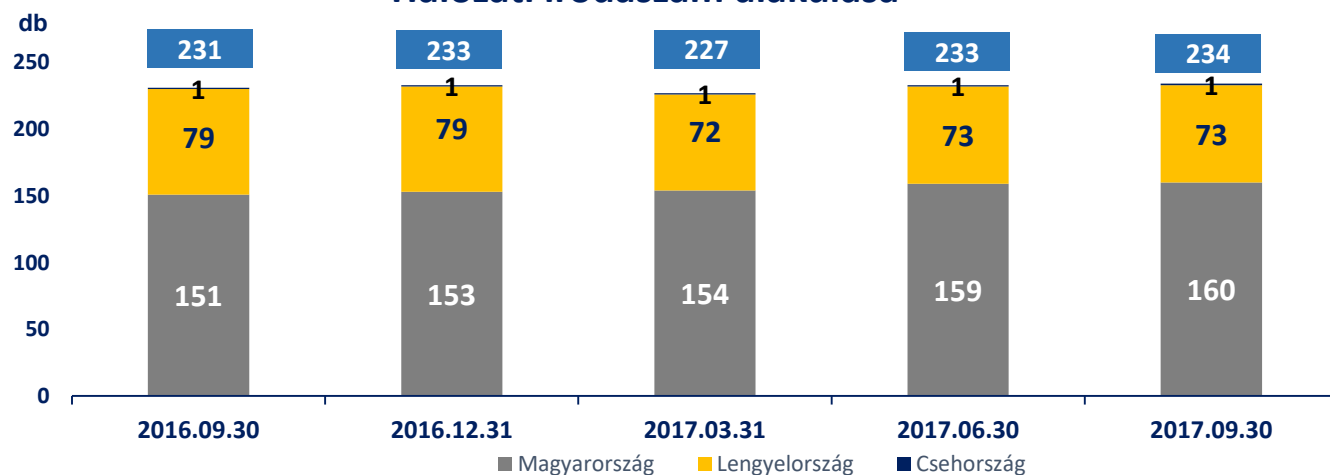
Hálózati jutalékbevételek és irodaszámok alakulása

Teljes hálózatra jutó jutalékbevétel*



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

Hálózati irodaszám alakulása



- 2017. harmadik negyedében új csúcsot döntött a DUNA HOUSE Cégcsoport hálózati jutalék bevétele, 2,3 milliárd Ft-ot elérve 11,7%-kal volt magasabb a tavalyi év hasonló időszakához képest és 2,3%-kal haladta meg a megelőző negyedét.
- A magyarországi piacon 2016. negyedik negyedéve óta folyamatos a növekedés. A 2016. második félévében tapasztalt visszaesés az idei év harmadik negyedévének adatai alapján nem ismétlődik meg. A menedzsment úgy látja, hogy az erős ingatlanpiaci konjunktúra az utolsó negyedévben is fennmarad, a szokásos szezonálitással.
- Lengyelországban a negyedév során megfordult a hálózati tisztulás által okozott jutalékcsökkenési trend és 2017. harmadik negyedében a negatív szezonális hatások ellenére is 8,8%-kal tudta növelni jutalékbevételét a Cégcsoport a megelőző negyedévhez képest.
- 2017. harmadik negyedét stabil irodaszámok jellemezték, Magyarországon egy irodával bővült a tevékenység.
- A Lengyelországban végrehajtott hálózati tisztítást követően már 2017. negyedik negyedében bővíthet a lengyelországi irodák száma.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

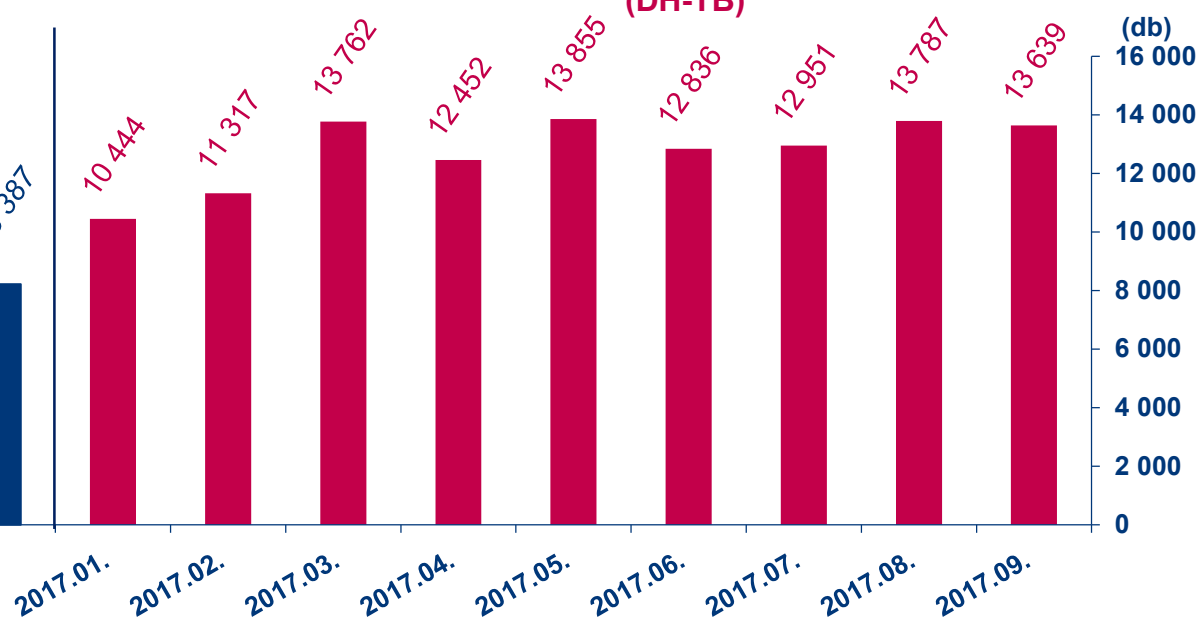
(adatok e Ft-ban)	FRANCHISE SZEGMENS							
	2017	2016	Változás	Változás	2017	2016	Változás	Változás
	7.-9.hó	7.-9.hó	(e Ft)	(%)	1.-9.hó	1.-9.hó	(e Ft)	(%)
Értékesítés nettó árbevétele	310 257	256 514	53 743	21%	961 694	819 079	142 614	17%
Közvetlen költségek	36 977	55 592	-18 615	-33%	128 801	136 098	-7 297	-5%
Bruttó fedezet	273 280	200 922	72 358	36%	832 893	682 981	149 912	22%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>88%</i>	<i>78%</i>			<i>87%</i>	<i>83%</i>		
Értékcsökkenés és amortizáció	14 139	8 791	5 349	61%	30 829	24 977	5 852	23%
Közvetett működési költségek	224 159	158 306	65 853	42%	673 044	567 981	105 063	18%
Működési eredmény (EBIT)	34 981	33 825	1 156	3%	129 020	90 024	38 997	43%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>11%</i>	<i>13%</i>			<i>13%</i>	<i>11%</i>		

A franchise szegmens árbevétele jelentősen, mintegy 21%-kal magasabb az összehasonlító időszakban realizálnál

A növekedés motorja a magyar operáció volt, ahol a harmadik negyedév végére összességében kilencel több irodából állt a hálózat, mint egy évvel korábban. A lengyelországi Metrohouse irodaszáma ugyan hattal kevesebb, mint 2016. harmadik negyedévében, ez azonban elsősorban az akvizíciót követően bevezetett új franchise szabályok okozta hálózati tisztulás eredménye.

A közvetett működési költségek összehasonlító időszakhoz képesti növekedése részben a Metrohouse hálózat hatékony működtetésével kapcsolatos infrastruktúra kiépítésével (belső ellenőrzés, menedzsment funkciók) részben pedig a kétes kinnlévőségekre megképzett értékvesztés tavalyinál kisebb mértékű visszaírásával függ össze.

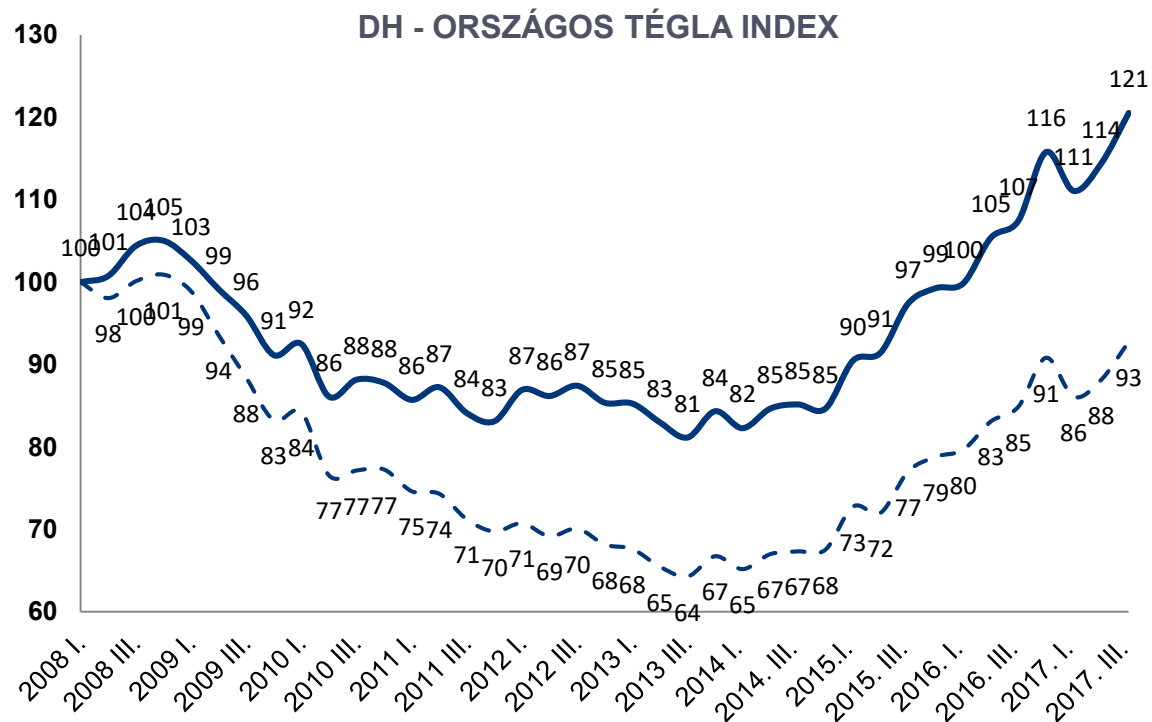
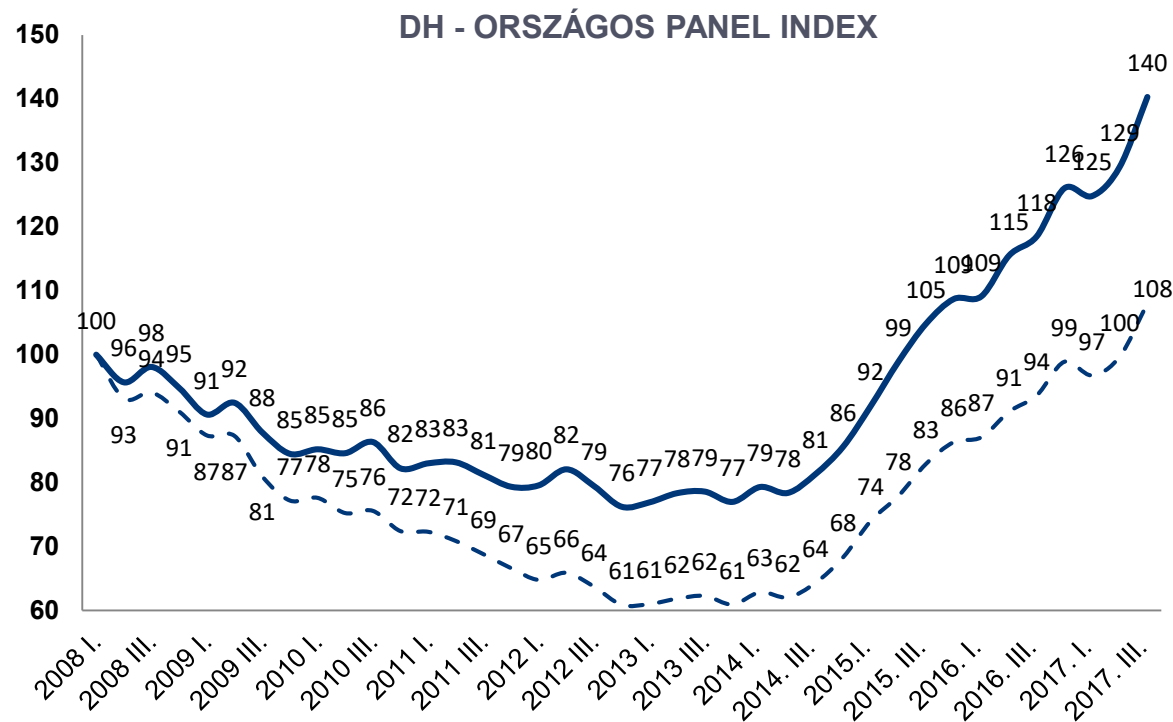
MAGYAR* INGATLANPIACI TRENDEK A DH-BAROMÉTER ALAPJÁN**
Magánszemélyek között létrejött lakástranzakciók száma

Duna House tranzakciószám becslés (DH-TB)


2016-ban az erős két első negyedévet két gyengébb követte, amely idén nem látszik megisméltódni. Az idei III. negyedévben több mint 40 ezer ingatlan cserélt gazdát a tavalyi 35 ezerrel szemben, ami 15%-os többletet jelent a piacon. Az idei első 9 hónapban a Duna House becslése alapján 115 043 adás-vétel történt, míg ugyanebben az időszakban tavaly 114 ezer alatt maradt a forgalom. Ezzel idén először fordult elő, hogy még ha csak csekély mértékben is, de meghaladta az idei piac a tavalyi azonos időszakot.

*Lengyelországra vonatkozóan hasonló adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre

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

MAGYAR* INGATLANPIACI TRENDEK A DH-BAROMÉTER ALAPJÁN


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

*Lengyelországra vonatkozóan hasonló adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre

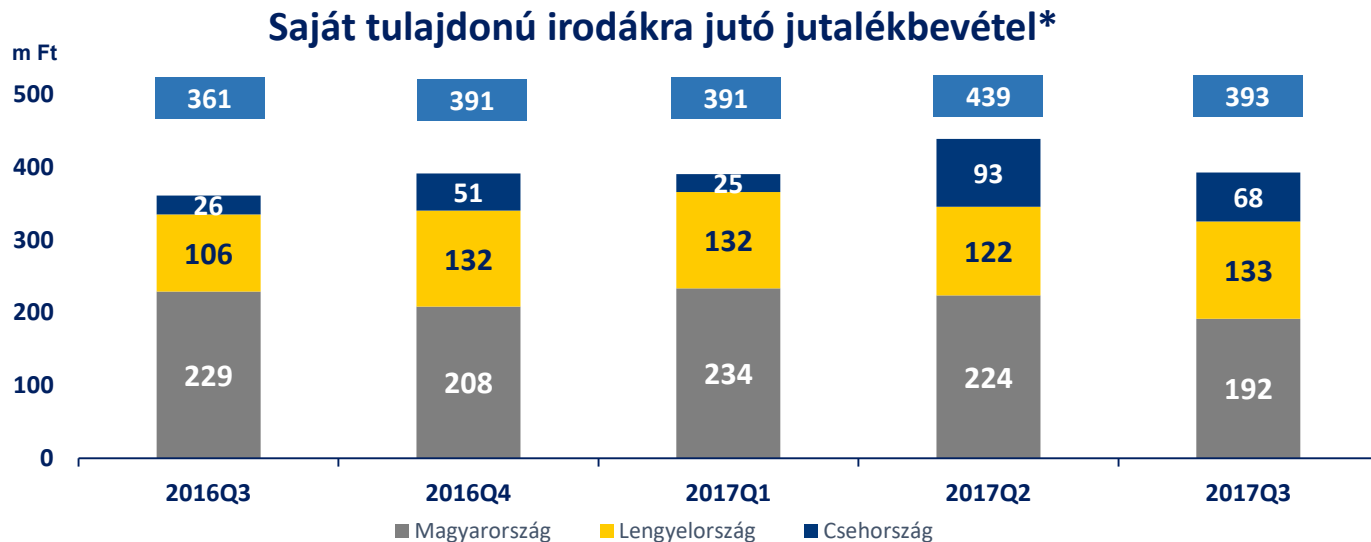


DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

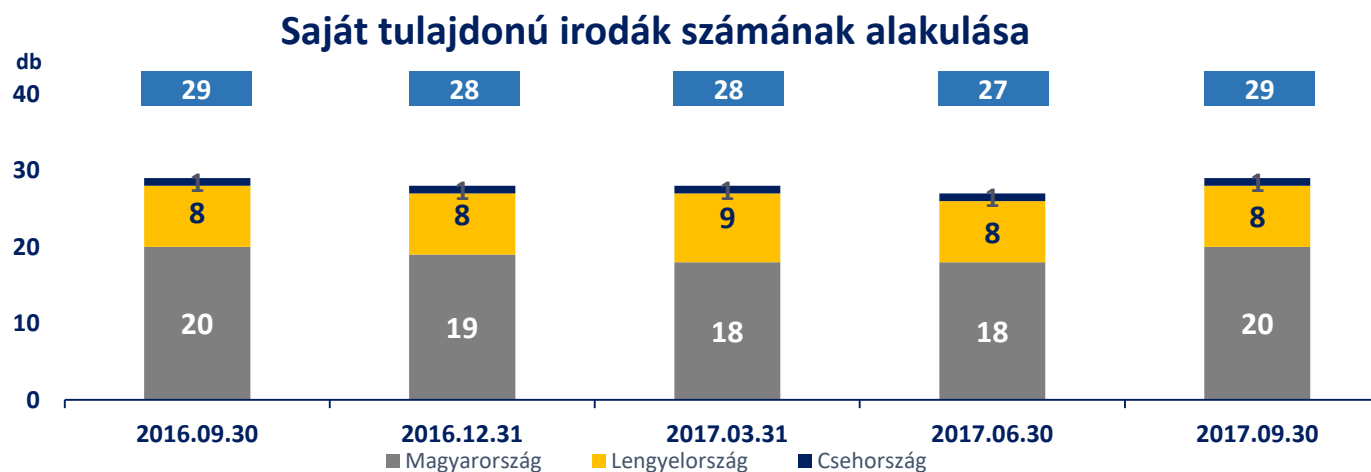
Saját iroda üzemeltetés szegmens



Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel és irodaszám alakulása



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



- A DUNA HOUSE Cégcsoport saját tulajdonú irodái összességében 8,8%-os növekedést értek el 2017. harmadik negyedévében jutalékbevétel terén az előző év azonos időszakához képest, de a szegmens így is 10,5%-kal elmaradt a megelőző, rekordot hozó negyedévtől.
- A teljes hálózat teljesítményéhez képest mért gyenge teljesítmény oka elsősorban a magyarországi saját irodák által generált jutalékbevételek 14,3%-os visszaesése volt. Az év elején tapasztalt kedvező fordulat ellenére a szegmens teljesítménye tovább romlott, így a magyar üzletágot új vezető vette át 2017. harmadik negyedéve során. Az új vezető feladata a tevékenység eredményességének helyreállítása lesz.
- Irodaszám tekintetében két irodával bővült a magyarországi tevékenység.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS SZEGMENS							
	2017 7.-9.hó	2016 7.-9.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-9.hó	2016 1.-9.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	343 328	260 968	82 360	32%	1 082 872	726 416	356 456	49%
Közvetlen költségek	200 956	161 603	39 353	24%	619 792	380 635	239 157	63%
Bruttó fedezet	142 372	99 365	43 007	43%	463 080	345 781	117 299	34%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>41%</i>	<i>38%</i>			<i>43%</i>	<i>48%</i>		
Értékcsökkenés és amortizáció	5 013	4 200	813	19%	14 453	11 753	2 700	23%
Közvetett működési költségek	123 345	94 337	29 009	31%	384 929	270 084	114 846	43%
Működési eredmény (EBIT)	14 013	828	13 185	1593%	63 698	63 944	-246	0%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>4%</i>	<i>0%</i>			<i>6%</i>	<i>9%</i>		

A saját iroda szegmensben kimutatott árbevétel-növekedés elsősorban a csehországi és a lengyelországi piacon működő saját irodák által realizált árbevétel bázisidőszakhoz mért jelentős javulására vezethető vissza. A bázisidőszakban a prágai iroda mindössze 1 hónapnyi árbevétellel járult hozzá a Cégcsoport teljesítményéhez, annak 2016. szeptember eleji akvizícióját követően.

Bár a csehországi operáció egyelőre veszteséges, a magyarországi és a lengyelországi saját tulajdonú irodák üzemi szinten nyereséget termeltek.

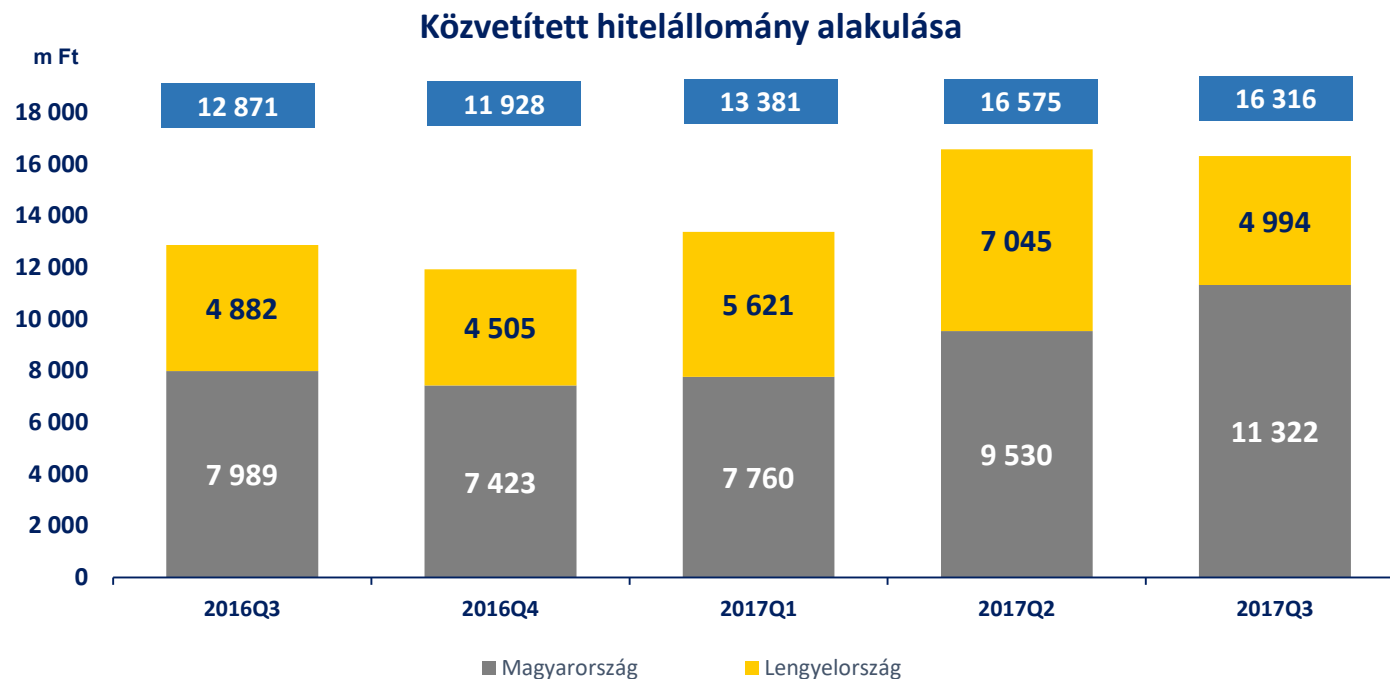


DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Pénzügyi termék- közvetítés szegmens



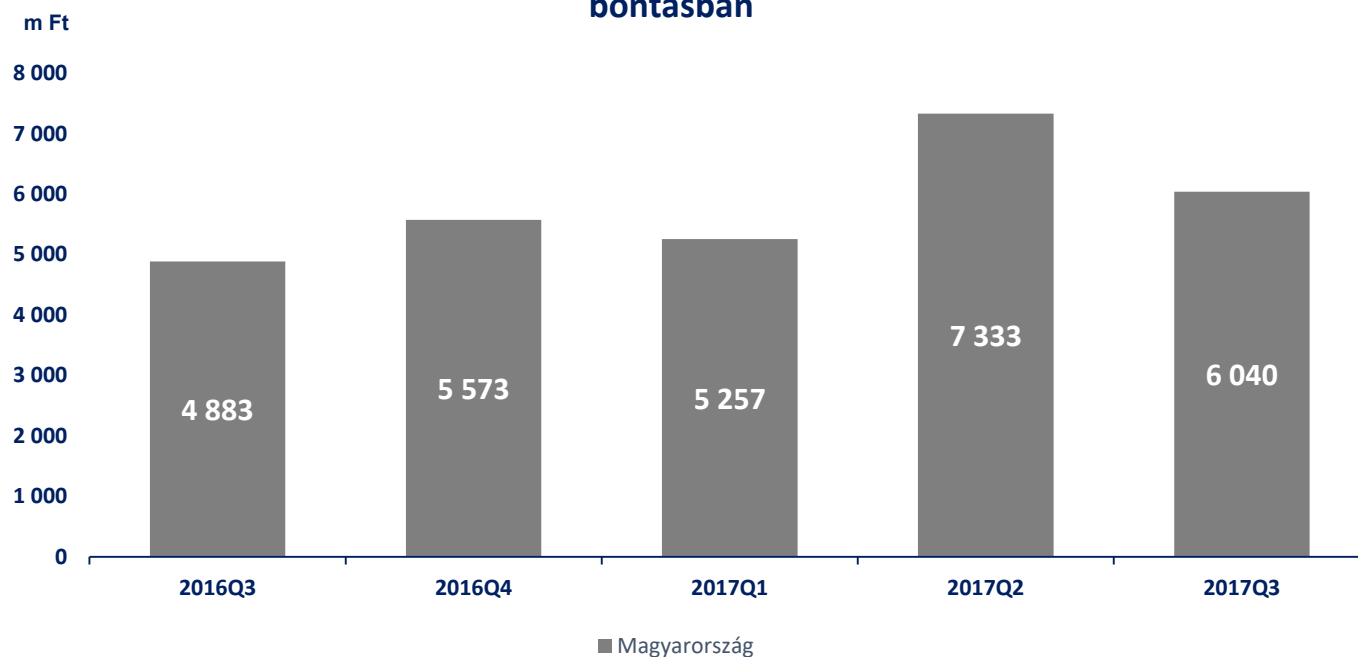
Közvetített hitelállomány alakulása



- A 2017. második negyedéves rekordot követően a harmadik negyedévben szintén sikerült jelentősen, összességében 26,8%-kal felülmúlni a tavalyi év azonos időszakát közvetített hitelvolumen tekintetében. A negyedéves teljesítmény ugyanakkor 1,6%-kal elmaradt a megelőző negyedévtől.
- A magyarországi tevékenység 11,1 milliárd forintot meghaladó közvetített hitel volumennel fennállása óta a legerősebb eredményét érte el, 41,7%-kal felülmúlva a tavalyi év azonos időszakát, 18,8%-kal pedig a megelőző negyedévet.
- A lengyelországi tevékenység 5,0 milliárd forintos közvetített hitelállománnyal 2,3%-os növekedést ért el az előző év azonos időszakához képest, mégis elmaradt az elvárásoktól a két megelőző negyedév erős teljesítménye miatt. A menedzsment megítélése szerint a visszaesés okai rövidtávúak, és elsősorban a nyári hónapok alacsonyabb hiteligénylési számai valamint a banki folyósítások szeptemberi belassulása okozták azt. A szeptemberi hiteligénylési adatok alapján a menedzsment a továbbiakban is pozitívan látja a lengyel hitelközvetítési tevékenység kilátásait és erősebb volumenre számít 2017. negyedik negyedévére.

Közvetített lakástakarékpénztári állomány alakulása

Közvetített lakástakarékpénztári állomány alakulása negyedéves bontásban



- Az LTP volumen 2017. harmadik negyedévében meghaladta a 6 milliárd forintot, ezzel 23,7%-kal volt magasabb a tavalyi év azonos időszakánál, de 17,6%-kal elmaradt a megelőző negyedévtől. A csökkenés meghatározó oka az egyik LTP partner 2017. második negyedévében lezajló számlanyitási akciója, amely kimagasló volumeneket eredményezett. E rendkívüli volumen nélkül az elmúlt öt negyedévben növekvő trend érvényesült.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	PÉNZÜGYI TERMÉK-KÖZVETÍTÉS SZEGMENS							
	2017 7.-9.hó	2016 7.-9.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-9.hó	2016 1.-9.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	504 987	322 852	182 135	56%	1 381 027	1 058 780	322 247	30%
Közvetlen költségek	282 082	210 839	71 243	34%	816 333	614 217	202 115	33%
Bruttó fedezet	222 905	112 013	110 892	99%	564 694	444 563	120 131	27%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>44%</i>	<i>35%</i>			<i>41%</i>	<i>42%</i>		
Értékcsökkenés és amortizáció	277	151	127	84%	721	624	97	16%
Közvetett működési költségek	41 140	46 386	-5 245	-11%	127 073	106 504	20 568	19%
Működési eredmény (EBIT)	181 487	65 477	116 011	177%	436 900	337 434	99 466	29%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>36%</i>	<i>20%</i>			<i>32%</i>	<i>32%</i>		

A pénzügyi termékközvetítés-szegmens kimagasló negyedévet zárt, amiben egyszeri tétel is szerepet játszott.

Az árbevétel mintegy 56%-kal növekedett 2016. harmadik negyedévéhez képest, ami elsősorban a Magyarországon közvetített hitel- és lakástakarékpénztári állomány jelentős növekedésére vezethető vissza.

Ezen felül 66 millió forint annak az egyszeri pozitív tételnek a hatása, amelyet a hitelközvetítéshez kapcsolódóan realizálható fenntartási („speratív”) jutalékok becslési modelljének felülvizsgálata okozott. A felülvizsgálat a második negyedévben kezdődött és az elmúlt, lezárt időszakokat ölelte fel, valamint a jelen beszámolási időszak tekintetében is a pontosított becslési metodológia került alkalmazásra.

A fedezeti hányad és a működési eredmény javulása a közvetített pénzügyi termékek volumeneinek növekedésén túl szintén a speratív modell pontosítására vezethető vissza.

MAGYAR LAKÁSHITELPIACI TRENDEK

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





DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Kapcsolódó szolgáltatások szegmens



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



- 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:

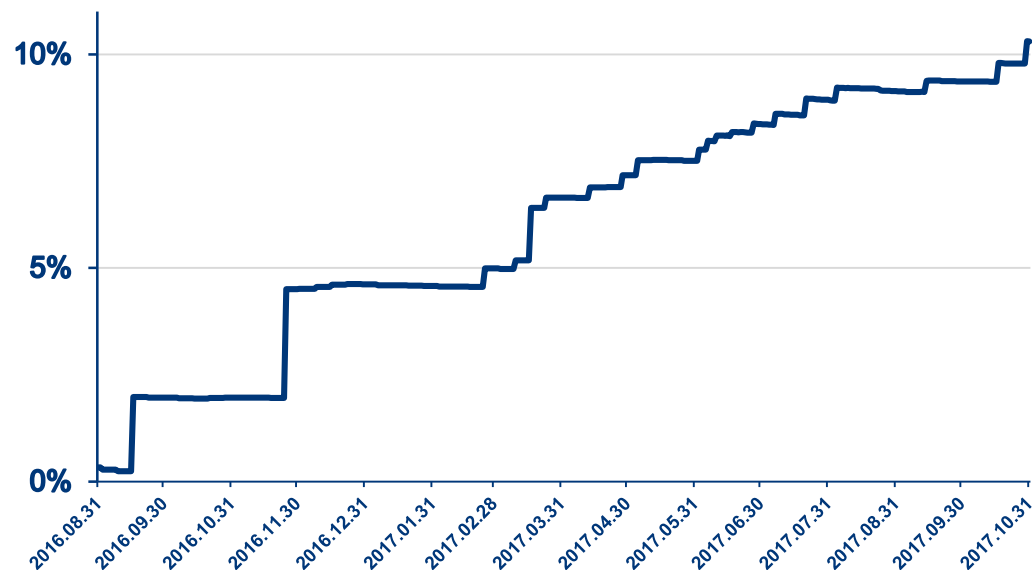
- 2016. április

Jelenleg kezelt alap:

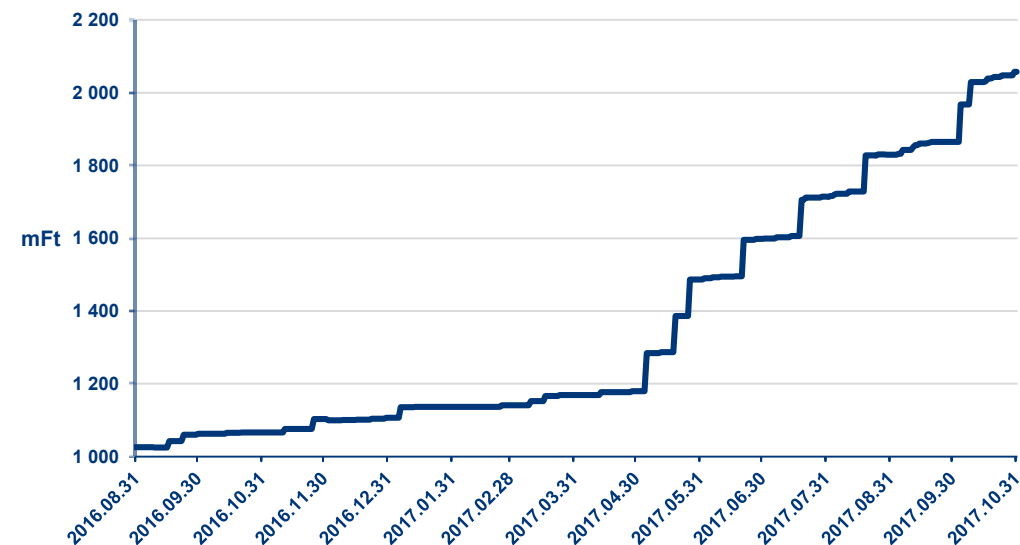
- ILBA, nyiltvégű, nyilvános

IMPACT ALAPKEZELŐ

ILBA* által generált hozam alakulása indulástól kezdődően



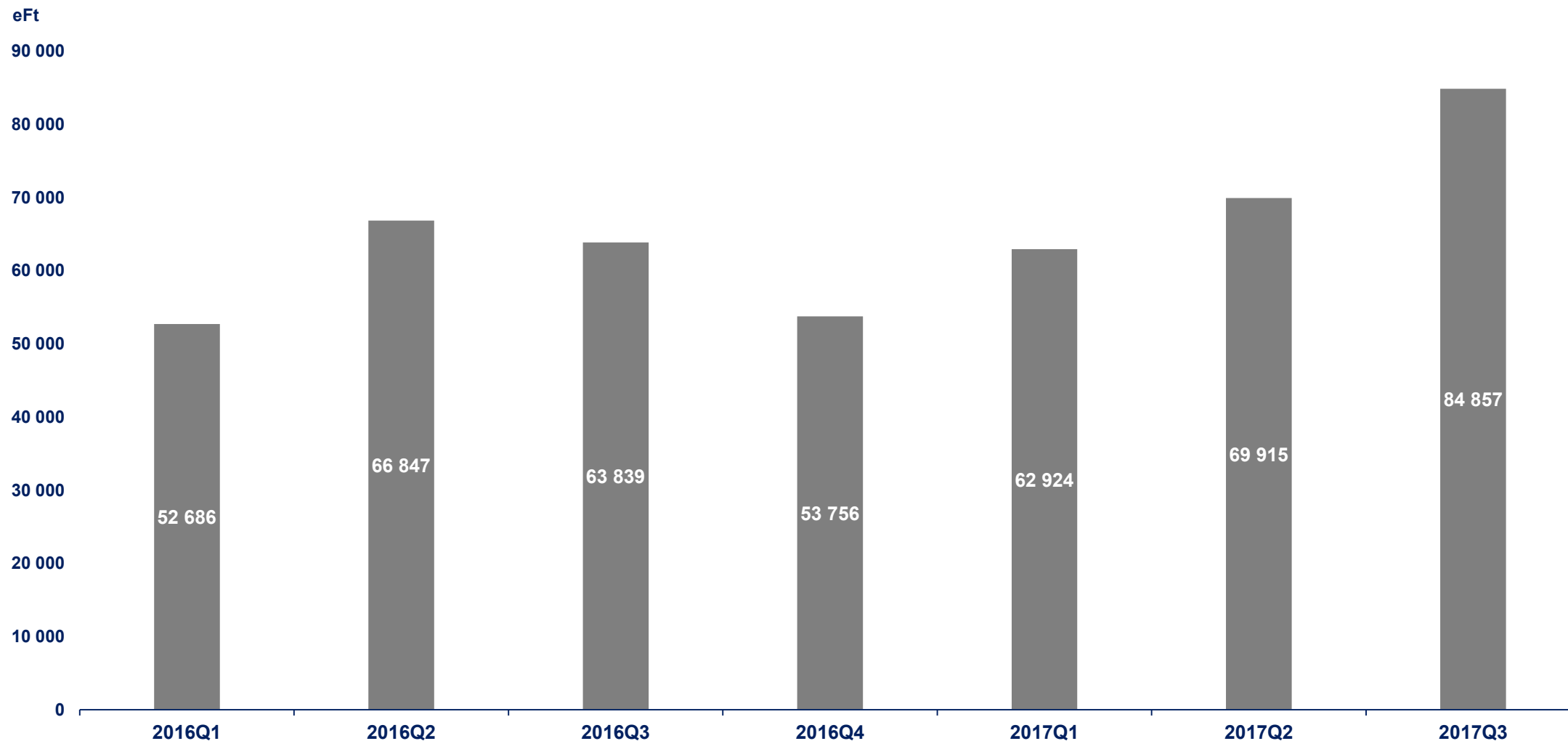
ILBA* nettó eszközértékének alakulása indulástól kezdődően



Az ILBA egyéves hozama 6,0% volt 2017. november 27-én.

Az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap (ILBA) nettó eszközértéke 2017. októberében meghaladta a 2 milliárd Ft-ot, eszközeinek pedig közel 80%-a ingatlan-kitettségekben van jelenleg.

A Vezetőség az ILBA eszközértékének további bővítését tervezi. 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 7.-9.hó	2016 7.-9.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-9.hó	2016 1.-9.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	84 857	63 839	21 018	33%	217 696	183 372	34 324	19%
Közvetlen költségek	35 523	25 912	9 610	37%	82 373	74 600	7 773	10%
Bruttó fedezet	49 334	37 926	11 408	30%	135 323	108 772	26 551	24%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	58%	59%			62%	59%		
Értékcsökkenés és amortizáció	276	833	-557	-67%	1 233	1 385	-152	-11%
Közvetett működési költségek	33 552	22 444	11 108	49%	112 756	70 635	42 121	60%
Működési eredmény (EBIT)	15 506	14 650	856	6%	21 334	36 752	-15 417	-42%
<i>EBIT margin (%)</i>	18%	23%			10%	20%		

Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások közül az értékbecslés ill. energiatanúsítvány közvetítéséből származó árbevétel a tavalyival azonos szinten alakult, míg a lakóingatlankezelésből és –bérbeadásból származó bevétel több, mint 30%-kal nőni tudott a bázisidőszakhoz képest. Ezen felül csaknem 14 millió forint volt az Impact Alapkezelő („Impact”) által realizált árbevétel, amely az összehasonlító időszakban még az Egyéb- és kiszúrések szegmens része volt.

A szegmens szintű fedezeti arány az előző évvel azonos szinten alakult, az Impactnak köszönhetően pedig mintegy 8 millió forint bruttó fedezettel több keletkezett, mint 2016. harmadik negyedévében.

Az Impact működési költségeinek levonása után a szegmensszintű működési eredmény a bázisidőszakit 6%-kal múlta felül.



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Ingatlan befektetések szegmens



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	INGATLAN BEFEKTETÉSEK SZEGMENS							
	2017	2016	Változás	Változás	2017	2016	Változás	Változás
	7.-9.hó	7.-9.hó	(e Ft)	(%)	1.-9.hó	1.-9.hó	(e Ft)	(%)
Értékesítés nettó árbevétele	31 272	877 399	-846 127	-96%	83 582	1 135 773	-1 052 191	-93%
Közvetlen költségek	7 443	833 633	-826 190	-99%	12 178	998 110	-985 932	-99%
Bruttó fedezet	23 829	43 766	-19 938	-46%	71 404	137 663	-66 259	-48%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	76%	5%			85%	12%		
Értékcsökkenés és amortizáció	5 599	5 163	436	8%	16 394	15 260	1 134	7%
Közvetett működési költségek*	-2 141	26 696	-28 837	-108%	1 583	-44 294	45 878	-104%
Működési eredmény (EBIT)	20 371	11 908	8 463	71%	53 427	166 697	-113 270	-68%
<i>EBIT margin (%)</i>	65%	1%			64%	15%		

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 árbevételcsökkenés a befektetési célú ingatlanportfólió 2016. második negyedétől kezdődően megvalósult leépítésére és az ezzel összefüggésben végrehajtott ingatlanfejlesztői tevékenységre történő vezetőségi fókuszváltással függ össze.

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

A közvetett működési költségek -2,1 millió forintos egyenlege a MyCity csoport működési és a pénzügyi eredményét érintő kiszűrések kumulált korrekciójának hatása.

A szegmens működési eredmény-szinten mért profitabilitása kimagasló, 60% feletti, ami a bérbeadási tevékenységnek köszönhető.

*a közvetett működési költségek között mutatjuk ki a befektetési célú ingatlanok ártértékelésének 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 összehasonlítható 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.

BEFEKTETÉSI, OPERATÍV INGATLANOK ÁLLOMÁNYA* ÉS ÉRTÉKE

adatok e Ft-ban	2017. március 31-én		2017. június 30-án		2017. szeptember 30-án	
	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték
Befektetési célú ingatlanok	12	953 429	12	976 385	12	972 885
Operatív ingatlanok	5	409 623	5	403 970	5	399 956
Összesen	17	1 363 052	17	1 380 355	17	1 372 841

*a MyCity-csoport tulajdonában álló ingatlanok nélkül

**az ingatlanok darabszáma nem tartalmazza a parkolókat, 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 márkánév 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	100%	100%	100%	50%	
Telekméret (m ²)	29 314	5 625	1 319	3 345	39 603
Értékesíthető terület (m ²)	16 085	4 672	2 601	6 882	30 240
Lakások száma (db.)	196*	86	43	103	428
Átlagos értékesítési ár (e Ft/ m ²)**	601	438	541	629	552
Átlagos lakásméret (m ²)	80	54,3	60,4	68,8	65,9
Projekt aktuális státusza					
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.
- XVIII. kerületi Reviczky Liget: A használatbavételi engedély iránti kérelem beadása folyamatban van, a műszaki átadás pedig a negyedik negyedév során megkezdődik. A lakások 75%-a elkelt, a teljesítés számlázása és bevételként való elismerése a használatbavételi engedélyt követően történhet meg. A Vezetőség 600 és 700 millió Ft közötti üzemi eredményt vár a projektől a lakások teljes értékesítését követően.
- III. kerületi Forest Hill: Kivitelezése és értékesítése terv szerint halad.
- III. kerületi MyCity Residence: A kivitelezői szerződés véglegesítés alatt. A kivitelezési munkálatok ezt követően, várhatóan 2017. decemberében indulhatnak.
- XIII. kerületi Irisz Ház: A kivitelezői pályáztatás első köre nem hozott kielégítő eredményt, további megkeresések folyamatban.
- 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[®]
CSOPORT

Egyéb- és kiszűrések szegmens



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	EGYÉB- ÉS KISZÜRÉSEK SZEGMENS							
	2017 7.-9.hó	2016 7.-9.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-9.hó	2016 1.-9.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	-68 167	-70 271	2 104	-3%	-237 507	-208 836	-28 671	14%
Közvetlen költségek	61 381	9 270	52 111	562%	-24 104	28 421	-52 525	-185%
Bruttó fedezet	-129 548	-79 541	-50 007	63%	-213 403	-237 257	23 854	-10%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>190%</i>	<i>113%</i>			<i>90%</i>	<i>114%</i>		
Értékcsökkenés és amortizáció	1 088	1 203	-115	-10%	3 107	3 605	-498	-14%
Közvetett működési költségek	-137 320	-62 672	-74 647	119%	-204 306	-205 132	825	0%
Működési eredmény (EBIT)	6 683	-18 072	24 755	-137%	-12 204	-35 730	23 526	-66%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>-10%</i>	<i>26%</i>	<i>1177%</i>		<i>5%</i>	<i>17%</i>	<i>-82%</i>	

Az egyéb- és működési szegmensben a Duna House Holding Nyrt. („Holding”) Cégcsoportot támogató holding-tevékenységek eredményét ill. a Cégcsoport konszolidációja során kiszűrt hozamokat és ráfordításokat valamint konszolidációs módosítások eredményét mutatjuk be. A szegmens harmadik negyedéves pozitív eredménye ez utóbbiakra vezethető vissza.

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

Ezen túlmenően az összehasonlító időszakban a szegmens része volt az Impact Asset Management Zrt. is, amely jelen időszakban a kapcsolódó szolgáltatások szegmens részeként kerül bemutatásra.



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2017. szeptember 30. (nem auditált)	2016. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%
Immateriális javak	71 827	84 692	-12 865	-15%
Goodwill	1 021 751	992 089	29 662	3%
Befektetési célú ingatlanok	1 174 686	939 362	235 324	25%
Ingatlanok	545 157	519 319	25 838	5%
Gépek és berendezések	102 233	53 920	48 313	90%
Befektetés közös vállalkozásban	205 409	506 273	-300 864	-59%
Halasztott adó követelések	150 749	158 829	-8 080	-5%
Pénzügyi eszközök	68 765	66 401	2 364	4%
Éven túli eszközök	3 340 578	3 320 885	19 693	1%
Készletek	2 667 999	11 616	2 656 383	
Vevőkövetelések	487 626	286 205	201 421	70%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	141 352	378 709	-237 357	-63%
Egyéb rövid lejáratú követelések	127 383	53 648	73 735	137%
Tényleges jövedelemadó követelések	34 726	35 119	-393	-1%
Aktív időbeli elhatárolások	348 251	321 744	26 507	8%
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 219 256	1 583 686	-364 430	-23%
Forgóeszközök	5 026 593	2 670 727	2 355 866	88%
Eszközök összesen	8 367 171	5 991 612	2 375 559	40%

Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2017. szeptember 30. (nem auditált)	2016. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%
Jegyzett tőke	171 989	153 050	18 939	12%
Tőketartalék	1 490 536	9 479	1 481 057	15625%
Átváltási tartalék	1 685	-23 318	25 003	-107%
Eredménytartalék	2 715 012	2 444 092	270 920	11%
Anyavállalatra jutó saját tőke	4 379 223	2 583 303	1 795 920	70%
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-48 222	-40 154	-8 068	20%
Saját tőke	4 331 001	2 543 149	1 787 852	70%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	522 224	582 664	-60 440	-10%
Halasztott adó kötelezettségek	158 452	86 557	71 895	83%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 000	10 629	-8 629	-81%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	682 676	679 850	2 826	0%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	852 994	198 830	654 164	329%
Szállítói kötelezettségek	303 973	68 975	234 998	341%
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	751 831	1 740 880	-989 049	-57%
Egyéb kötelezettségek	1 051 088	264 302	786 786	298%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	3 929	11 284	-7 355	-65%
Passzív időbeli elhatárolások	389 679	484 342	-94 663	-20%
Rövid lejáratú kötelezettségek	3 353 494	2 768 613	584 881	21%
Kötelezettségek és saját tőke összesen	8 367 171	5 991 612	2 375 559	40%



SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
adatok eFt-ban							
2015. december 31.	153 050	9 479	0	1 525 238	1 687 767	0	1 687 767
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
2016. december 31.	153 050	9 479	-23 318	2 444 092	2 583 303	-40 154	2 543 149
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	25 003	750 180	775 184	-8 068	767 116
2017. szeptember 30.	171 989	1 490 536	1 685	2 715 012	4 379 223	-48 222	4 331 001

KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok ezer forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2017. 7.-9. hó (nem auditált)	2016. 7.-9. hó (nem auditált)	Változás		2017. 1.-9. hó (nem auditált)	2016. 1.-9. hó (nem auditált)	Változás	
			eFt	%			eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	1 206 532	1 711 303	-504 771	-29%	3 489 363	3 714 585	-225 222	-6%
Egyéb működési bevétel	36 052	39 198	-3 146	-8%	101 560	188 894	-87 334	-46%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-459 220	0	-459 220		-760 980	0	-760 980	
Anyagköltségek	14 776	12 256	2 520	21%	44 764	38 899	5 865	15%
Eladott áruk és szolgáltatások	243 756	1 004 645	-760 889	-76%	667 504	1 572 870	-905 366	-58%
Igénybe vett szolgáltatások	986 373	502 503	483 870	96%	2 388 360	1 211 488	1 176 872	97%
Személyi jellegű ráfordítások	136 748	72 498	64 250	89%	418 350	266 671	151 679	57%
Értéksökkenés és amortizáció	26 393	20 340	6 053	30%	66 736	57 604	9 132	16%
Egyéb működési ráfordítások	20 717	29 643	-8 926	-30%	74 013	96 826	-22 813	-24%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)	273 040	108 616	164 425	151%	692 176	659 121	33 055	5%
Pénzügyi bevételek	1 452	13 155	-11 703	-89%	171 385	85 318	86 067	101%
Pénzügyi ráfordítások	34 669	15 257	19 412	127%	59 073	47 825	11 248	24%
Tőkemódszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés	-6 763	-14 778	8 015	-54%	80 856	466 151	-385 295	-83%
Adózás előtti eredmény	233 061	91 736	141 325	154%	885 344	1 162 765	-277 421	-24%
Jövedelemadók	42 542	5 756	36 787	639%	140 784	136 627	4 157	3%
Adózott eredmény	190 519	85 980	104 539	122%	744 560	1 026 138	-281 578	-27%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	13 385	7 204	6 181		-700	1 291	-1 991	-154%
Egyéb átfogó jövedelem	13 385	7 204	6 181		-700	1 291	-1 991	-154%
Teljes átfogó jövedelem	203 904	93 184	110 720	119%	743 860	1 027 429	-283 569	-28%
ebből								
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	206 588	92 667	113 920	123%	751 928	1 026 013	-274 085	-27%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	-2 682	517	-3 199	-619%	-8 068	1 471	-9 539	-648%
Egy részvényre jutó eredmény alap- és hígított értéke	52	28	24	85%	213	324	-111	-34%

ÁRBEVÉTEL, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

eredetileg* közzétett számok (adatok ezer Ft-ban)	Magyarország			Lengyelország			Csehország			Duna House összesen		
		2017Q2	2017Q1		2017Q2	2017Q1		2017Q2	2017Q1		2017Q2	2017Q1
Értékesítés nettó árbevétele		829 265	735 856		306 071	285 587		95 099	30 599		1 230 789	1 052 042
Működési eredmény		240 234	178 602		21 538	-5 023		-8 774	-7 441		252 998	166 138
Adózott eredmény		275 790	275 703		21 284	-1 991		-9 007	-7 738		288 067	265 974

az eredetileg közzétett számok <u>korrekciót követően</u> és az aktuális negyedéves számok (adatok ezer Ft-ban)	Magyarország			Lengyelország			Csehország			Duna House összesen			
		2017Q3	2017Q2	2017Q1	2017Q3	2017Q2	2017Q1	2017Q3	2017Q2	2017Q1	2017Q3	2017Q2	2017Q1
Értékesítés nettó árbevétele		853 192	829 265	735 856	284 393	306 425	285 587	68 947	95 099	30 599	1 206 532	1 230 789	1 052 042
Működési eredmény		274 028	247 054	180 670	10 294	14 718	-7 061	-11 282	-8 774	-7 441	273 040	252 998	166 138
Adózott eredmény		199 286	305 559	277 741	2 769	-8 485	-4 029	-11 356	-9 007	-7 738	190 519	288 067	265 974

*A 2017. május 26-án és 2017. augusztus 25-én közzétett, egyes nem auditált - a magyarországi és lengyelországi tevékenységet érintő - országszintű eredménykimutatás-adatok az ezeket az országokat érintő konszolidációs kiszűrésekben jelentkező hibák miatt pontatlanok voltak.

Az összesített (csoportszintű) működési és adózott eredményszámokat nem érintette ez a hibahatás. A hibák harmadik negyedévben történt feltárását és korrekcióját követően a fenti táblázatban ismételten közzétesszük az elmúlt negyedévek kiválasztott eredménykimutatás-számaikat valamint publikáljuk az aktuális negyedéveket is.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2017. 1.-9. hó (nem auditált)	2016. 1.-12. hó (auditált)
<i>adatok eFt-ban</i>		
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	744 560	1 167 859
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	66 736	77 795
Halasztott adó	-5 235	-96 164
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-22 469	-188 031
Badwill	-139 595	-56 272
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	80 856	-505 273
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-725 667	-3 122
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	120 822	-612 728
Aktív időbeli elhatárolások változása	-26 507	90 658
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	-291 539	33 742
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	403 239	238 807
Passzív időbeli elhatárolások változása	-95 606	191 543
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	109 596	338 815

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2017. 1.-9. hó (nem auditált)	2016. 1.-12. hó (auditált)
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-138 098	-819 605
Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	9 314	1 096 588
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	-171 668	-873 464
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-300 452	-596 481
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	334 749	172 339
Tőkebefizetés	0	1 499 997
Osztalék fizetése	-485 166	-246 730
Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0	0
Kapott/(fizetett) kamat	-23 157	0
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	-173 575	1 425 605
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	-364 430	1 167 939
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1 583 686	415 747
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	1 219 256	1 583 686

MŰKÖDÉSI ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY CÉGCSOPORT SZINTEN MYCITY NÉLKÜL

adatok ezer Ft-ban	Duna House Cégcsoport [MyCity* nélkül]				
	2017Q3	2017Q2	2017Q1	2017 1.-9. hó	Vezetőségi előrejelzés 2017 egészére
Működési eredmény	263 428	269 273	171 456	704 157	-
Adózott eredmény	234 018	245 096	289 865	768 979	850 000 – 1 000 000

*= 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 valamint az aktuális fordulónapi konszolidált mérlegét és időszakos eredménykimutatását

Duna House Holding Nyrt 2017Q3 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. november 27.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Doron Dymshiz, az Igazgatóság Elnöke



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

