



**DUNA HOUSE**<sup>®</sup>  
CSOPORT

# 2017. Q4 negyedéves jelentés

2018. február 28.



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

# Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások .....	5. oldal
Árbevétel, működési- és adózott eredmény országonként.....	11. oldal
Működési és adózott eredmény cégcsoport szinten MyCity nélkül.....	12. oldal
Franchise szegmens.....	15. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	22. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens .....	25. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens .....	30. oldal
Ingatlan befektetések szegmens és MyCity projektek.....	35. oldal
Egyéb- és kiszűrések szegmens .....	41. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	43. oldal
Nyilatkozat.....	44. oldal

---

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2017. 10.-12. hó

- A Cégcsoport 2017. negyedik negyedévében az ingatlanközvetítési piac szokásosan gyenge hónapjai mellett erős operatív eredményt ért el, az előző év negyedik negyedévéhez képest 46%-kal emelkedve megközelítette a 238 millió Ft-os EBITDA szintet. A Cégcsoport adózott eredménye 174 millió Ft-ot tett ki.
- Éves szinten a Cégcsoport 4,7 milliárd Ft-os árbevétel mellett 918 millió Ft adózott eredményt ért el. A fejlesztések (MyCity) nélkül számított korrigált adózott eredmény 981 millió Ft volt 2017-ben. A Vezetőség korábban 850-1.000 millió Ft-os adózott eredmény előrejelzést adott ki e korrigált eredménykategóriára vonatkozóan.
- A jelen negyedéves jelentésben bemutatott nem-auditált eredményszámok és a Társaság osztalékpolitikája alapján a 2017. üzleti év után fizetendő osztalék 374 millió Ft. Figyelembe véve a Társaság cash flow tervét és a Reviczky fejlesztési projekt 2017. évi eredményben még el nem számolt, de az osztalékfizetésig befolyó pénzáramlását, az Igazgatóság minimum 600 millió Ft, azaz részvényenként 176 Ft osztalék kifizetését fogja a Közgyűlés elé terjeszteni. A Reviczky projektből történő további osztalék-kifizetésről az ingatlanfejlesztések, felvásárlási lehetőségek és általános cash flow helyzet alapján fog dönteni az Igazgatóság. A dolgozói részvényekre fizetett osztalék várhatóan 47,7 millió Ft lesz.
- A működési eredmény mintegy 75 millió forinttal magasabb 2016 negyedik negyedéves eredményénél. Jelen negyedév és 2017 egésze során az eredménytermelés eltolódott a core tevékenységek felé:
  - A pénzügyi termék közvetítési szegmens összesen 69 millió Ft-al növelte a bruttó fedezethez való hozzájárulását (+63%). A közvetített hitelvolumenek 58%-os, lakástakarék-pénztári volumenek 11%-os növekedése mellett az árbevétel 43%-kal nőtt, a fedezeti hányad és az EBIT-margin is emelkedni tudott.
  - A franchise szegmens árbevétele 12%-kal bővült, bruttó fedezete 28 millió Ft-tal emelkedett.
  - A saját irodák üzemi eredményhez való hozzájárulása 12 millió Ft-tal romlott a fedezet csökkenése és a menedzsment költségek növekedése miatt.
  - A Cégcsoport pénzügyi teljesítményét 2016 negyedik negyedévében rontották a Társaság IPO-jához kapcsolódó tanácsadói és forgalmazói díjak, összesen 31 millió Ft összegben, valamint GVH bírság 55 millió Ft összegben, melyek az idei évben nem merültek fel.

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2017. 10.-12. hó

(folytatás)

- A MyCity alatt futó fejlesztési projektek és a Cégcsoport egyéb ingatlanbefektetései üzem eredményéhez való hozzájárulása összesen 75 millió Ft-tal csökkent 2016. negyedik negyedévéhez képest elsősorban az ingatlanátértékelések elmaradása és a MyCity konszolidációs körbe kerülése miatt. A 2016. negyedik negyedévi 88 millió Ft összegű felértékelődések helyett 2017. negyedik negyedévében 31 millió Ft ilyen jellegű eredményt számolt el a Cégcsoport.
- A MyCity fejlesztési projektjei ütemterv szerint haladnak. A Reviczky Liget lakásaira vonatkozó használatbavételi engedélyt a Társaság megszerezte, folyamatban van a lakások átadása, pénzügyi elszámolásuk pedig a 2018-as pénzügyi évet fogja érinteni. A Forest Hill lakópark kivitelezésének befejezése 2018. szeptemberre várható. A MyCity Residence kivitelezése megkezdődött.
- A Társaság 2018. január 23-án adásvételi szerződést írt alá Zsinór 39 Projekt Kft. (Írisz Ház) 100%-os üzletrészesének és a projektársasággal szemben fennálló tagi kölcsönének értékesítéséről. A Zsinór projekt a Cégcsoport legkisebb, 43 lakásos projektje volt, az értékesítésre portfólió-optimalizációs szempontokból került sor. A Zsinór projekthez kapcsolódó eszközök és források nettó könyvszerinti értéke 191 millió Ft volt 2017. december 31-én, a megállapodott vételár pedig 250 millió Ft, míg az értékesítéshez kapcsolódóan 7 millió Ft költség merült fel.
- Jelen közzététel időpontjában a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap („Duna House Lakásalap”) 1 éves hozama nettó 7,1%. A Duna House Lakásalap nettó eszközértéke meghaladta a 2,3 milliárd Ft-ot. A Cégcsoport bővítette a Duna House Lakásalap forgalmazóinak körét, 2018. januártól az MKB Bank Zrt. országos hálózattal vesz részt az értékesítésben.



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Konszolidált pénzügyi kimutatások**



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

## KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2017. december 31. (nem auditált)	2016. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%
Immateriális javak	82 656	84 692	-2 036	-2%
Goodwill	1 048 936	992 089	56 847	6%
Befektetési célú ingatlanok	1 061 613	939 362	122 251	13%
Ingatlanok	538 484	519 319	19 165	4%
Gépek és berendezések	108 082	53 920	54 162	100%
Befektetés közös vállalkozásban	206 009	506 273	-300 264	-59%
Halasztott adó követelések	160 006	158 829	1 177	1%
Pénzügyi eszközök	69 609	66 401	3 208	5%
<b>Éven túli eszközök</b>	<b>3 275 395</b>	<b>3 320 885</b>	<b>-45 490</b>	<b>-1%</b>
Készletek	3 399 013	11 616	3 387 397	29161%
Vevőkövetelések	482 247	286 205	196 042	68%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	140 986	378 709	-237 723	-63%
Egyéb rövid lejáratú követelések	181 878	53 648	128 230	239%
Tényleges jövedelemadó követelések	35 405	35 119	286	1%
Aktív időbeli elhatárolások	316 446	321 744	-5 298	-2%
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 428 343	1 583 686	-155 343	-10%
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	196 300	0	196 300	
<b>Forgóeszközök</b>	<b>6 180 618</b>	<b>2 670 727</b>	<b>3 509 891</b>	<b>131%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>9 456 013</b>	<b>5 991 612</b>	<b>3 464 401</b>	<b>58%</b>

Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2017. december 31. (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	27 518	-23 318	50 836	-218%
Eredménytartalék	2 888 307	2 444 092	444 215	18%
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke</b>	<b>4 578 351</b>	<b>2 583 303</b>	<b>1 995 048</b>	<b>77%</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-48 581	-40 154	-8 427	21%
<b>Saját tőke</b>	<b>4 529 770</b>	<b>2 543 149</b>	<b>1 986 621</b>	<b>78%</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	1 271 662	582 664	688 998	118%
Halasztott adó kötelezettségek	144 520	86 557	57 963	67%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	10 629	-10 629	-100%
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>1 416 182</b>	<b>679 850</b>	<b>736 332</b>	<b>108%</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	996 748	198 830	797 918	401%
Szállítói kötelezettségek	388 240	68 975	319 265	463%
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	581 775	1 740 880	-1 159 105	-67%
Egyéb kötelezettségek	1 140 882	264 302	876 580	332%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	8 799	11 284	-2 485	-22%
Passzív időbeli elhatárolások	388 136	484 342	-96 206	-20%
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	5 481	0	5 481	
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>3 510 062</b>	<b>2 768 613</b>	<b>741 449</b>	<b>27%</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>9 456 013</b>	<b>5 991 612</b>	<b>3 464 401</b>	<b>58%</b>

## KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

### Megjegyzések

- A befektetési célú ingatlanok értéke 2016. december 31. óta 122 millió Ft-tal növekedett, melyből 53 millió Ft-ot az év során történt felértékelődések és egy ingatlan vásárlása okozott. Az ingatlanok értéke egy saját használatú iroda megvásárlásával növekedett. Az irodát a Cégcsoport újépítésű ingatlanokkal foglalkozó üzletága használja.
- A Cégcsoport a Gépek és berendezések soron tartja nyilván a folyamatban lévő IT fejlesztéseit, amelyek összege 68 millió Ft-ot tett ki 2017. december 31-én.
- A Cégcsoport készletállománya folyamatosan növekedett az év során. 2017. márciusában a MyCity csoport fennmaradó 50%-os üzletrészének megszerzésével konszolidálásra kerültek a fejlesztési telkek, a kivitelezés alatt állók pedig készletként kerültek kimutatásra. A készletértéket növelték a Reviczky Liget és a Forest Hill év során aktivált építési költségei.
- A magasabb vevőkövetelések oka a megnövekedett közvetített hitelvolumen miatt magasabb bankokkal szembeni jutalékkövetelések.
- A kapcsolt követelések csökkenésének oka a MyCity-csoport konszolidációs körbe vonása. Jelenleg kizárólag a Cégcsoport 50%-os tulajdonában álló MyCity Residence-el szemben áll fenn kapcsolt követelés.
- Az egyéb rövid lejáratú követelések között 82 millió Ft-os növekedést magyaráz a Forest Hill fejlesztés kapcsán a szállítónak biztosított finanszírozás.
- Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek az értékesítésre kerülő Írisz Ház projekthez kapcsolódnak. A projekt eladási ára 250 millió Ft.
- A Cégcsoport 1 428 millió Ft pénzeszközzel rendelkezik, amelyből összesen 943 millió Ft a Reviczky Liget és Forest Hill projekthitelek, a Metrohouse akvizíciós hitel, valamint az alapkezelő tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál.

## KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

### Megjegyzések

- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 4,5 milliárd Ft-ra növekedett a 1,5 milliárd Ft-os IPO-ból származó tőkeemelés és az évközi eredmény következtében.
- A hitelek összesített értéke 2,3 milliárd Ft-ot tett ki, melyből 1,6 milliárd Ft a fejlesztési projektekhez kapcsolódott. A fejlesztésekhez továbbá 582 millió Ft kapcsolt finanszírozást nyújtott a Társaság többségi tulajdonosa.
- A halasztott adó kötelezettségek a MyCity konszolidációs körbe kerülése és a befektetési célú ingatlanok felértékelődései hatására emelkedett 2016. december 31-hez képest.
- A szállítókkal szemben fennálló kötelezettségek jelentős, 319 millió Ft-os emelkedése a kivitelezési költségekhez kapcsolódik.
- Szintén a fejlesztési projektek okán emelkedtek az egyéb kötelezettségek, amelyek között kerülnek kimutatásra a vevőktől kapott előlegek és foglalók. Ezek összege 813 millió Ft-ot tett ki 2017. december 31-én.



## KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok ezer forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2017. 10-12. hó (nem auditált)	2016. 10-12. hó (nem auditált)	Változás		2017. 1-12. hó (nem auditált)	2016. 1-12. hó (auditált)	Változás	
			eFt	%			eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	1 195 481	1 069 899	125 582	12%	4 684 844	4 784 484	-99 640	-2%
Egyéb működési bevétel	33 188	90 196	-57 008	-63%	134 748	279 090	-144 342	-52%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-719 572	0	-719 572		-1 434 112	0	-1 434 112	
Anyagköltségek	18 520	19 164	-644	-3%	63 285	58 063	5 222	9%
Eladott áruk és szolgáltatások	241 442	274 165	-32 723	-12%	908 946	1 847 035	-938 089	-51%
Igénybe vett szolgáltatások	1 285 008	484 058	800 950	165%	3 673 367	1 695 546	1 977 821	117%
Személyi jellegű ráfordítások	154 063	146 200	7 863	5%	572 413	412 871	159 542	39%
Értécsökkenés és amortizáció	20 237	20 191	46	0%	86 973	77 795	9 178	12%
Egyéb működési ráfordítások	10 955	72 803	-61 848	-85%	84 969	169 629	-84 660	-50%
<b>Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)</b>	<b>218 017</b>	<b>143 514</b>	<b>74 503</b>	<b>52%</b>	<b>863 752</b>	<b>802 635</b>	<b>61 117</b>	<b>8%</b>
Pénzügyi bevételek	8 507	2 584	5 923	229%	195 388	87 902	107 486	122%
Pénzügyi ráfordítások	20 503	19 099	1 404	7%	48 632	66 924	-18 292	-27%
Tőke módszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés	600	39 122	-38 522	-98%	81 456	505 273	-423 817	-84%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>206 621</b>	<b>166 121</b>	<b>40 500</b>	<b>24%</b>	<b>1 091 965</b>	<b>1 328 886</b>	<b>-236 921</b>	<b>-18%</b>
Jövedelemadók	33 033	24 400	8 633	35%	173 817	161 027	12 790	8%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>173 588</b>	<b>141 721</b>	<b>31 867</b>	<b>22%</b>	<b>918 148</b>	<b>1 167 859</b>	<b>-249 711</b>	<b>-21%</b>
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	25 181	-24 546	49 727		24 481	-23 255	47 736	-205%
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>25 181</b>	<b>-24 546</b>	<b>49 727</b>		<b>24 481</b>	<b>-23 255</b>	<b>47 736</b>	<b>-205%</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem ebből</b>	<b>198 769</b>	<b>117 175</b>	<b>81 594</b>	<b>70%</b>	<b>942 629</b>	<b>1 144 604</b>	<b>-201 975</b>	<b>-18%</b>
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	199 127	116 525	82 602	71%	950 993	1 143 745	-192 752	-17%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	-358	651	-1 009	-155%	-8 363	1 471	-9 834	-669%
<b>Egy részvényre jutó eredmény alap- és hígított értéke</b>	<b>48</b>	<b>46</b>	<b>2</b>	<b>4%</b>	<b>260</b>	<b>371</b>	<b>-111</b>	<b>-30%</b>

## KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

### Megjegyzések

- A Cégcsoport negyedéves árbevételének növekedéséhez elsősorban a pénzügyi termék közvetítési szegmens járult hozzá, amely 150 mFt-tal növelte árbevételét 2016. negyedik negyedévéhez képest.
- Az éves szinten elért 4,7 milliárd Ft-os árbevétel némileg elmarad a 2016. év 4,8 milliárd Ft-os árbevételétől, ugyanakkor a megelőző évben 1,1 milliárd Ft-ot tett ki a befektetési célú ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel, míg ez a 2017. évben csupán 10 millió Ft volt. Az ingatlanértékesítéstől tisztított árbevétel 3,7 milliárd Ft-ról 27%-kal növekedve 4,7 milliárd Ft-ra emelkedett 2017-ben.
- A saját termelésű készletek aktivált értéke túlnyomórészen a MyCity fejlesztési projektek igénybevett szolgáltatások között bemutatott kivitelezési költségeinek aktivált értékét takarja. 2017. év során összesen 1,4 milliárd Ft aktiválás történt a fejlesztési projektek kapcsán, ennek fele, 720 millió Ft a negyedik negyedévben.
- Az ELÁBÉ éves szintű csökkenése a befektetési célú ingatlanok 2016-os értékesítéséhez, magas bázisértékhez köthető.
- Igénybevett szolgáltatások negyedéves és éves növekedése meghatározóan a MyCity projektek építési költségeivel függ össze. A Cégcsoport éves szinten 1 482 millió Ft építési, marketing és működési költséget számolt el e projektek kapcsán, melynek nagy része aktiválásra került. Emellett további költségnövekedést okozott a lengyel Metrohouse 12 havi konszolidációja 2017-ben, valamint a szolgáltatási kör bővítéséhez kapcsolódó menedzsment költségek növekedése is. A költségeket növelte továbbá a pénzügyi termék közvetítési üzletág megnövekedett volumeneihez kapcsolódó értékesítési költségek emelkedése.
- Az egyéb működési ráfordítások 2016 negyedik negyedévében 55 mFt-os GVH bírság miatt kiugró értéket mutattak.
- A pénzügyi bevételek 195 millió Ft-os 2017. évi értéke meghatározóan a MyCity-csoport 2017. márciusi akvizíciójához köthető, amelynek során 140 millió forint pénzügyi bevételt (badwill) realizált a Cégcsoport.
- A Tőkemódszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés 2017. évi értékének döntő hányada a Hunor utcai MyCity Residence fejlesztési telken elszámolt felértékelődéshez volt köthető.
- A nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek a külföldi leányvállalatokhoz köthető eszközök és források átváltási különbözetét takarják.

## ÁRBEVÉTEL, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok ezer Ft-ban	Magyarország				Lengyelország				Csehország				Duna House összesen			
	2017Q4	2017Q3	2017Q2	2017Q1	2017Q4	2017Q3	2017Q2	2017Q1	2017Q4	2017Q3	2017Q2	2017Q1	2017Q4	2017Q3	2017Q2	2017Q1
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	820 504	853 192	829 265	735 856	311 030	284 393	306 425	285 587	63 947	68 947	95 099	30 599	1 195 481	1 206 532	1 230 789	1 052 042
<b>Működési eredmény</b>	214 790	227 557*	247 054	180 670	1 804	10 294	14 718	-7 061	1 423	-11 282	-8 774	-7 441	218 017	226 569*	252 998	166 168
<b>Adózott eredmény</b>	173 544	199 106	305 559	277 741	-1 423	2 769	-8 485	-4 029	1 467	-11 356	-9 007	-7 738	173 588	190 519	288 067	265 974

\* A Cégcsoport konszolidált és magyarországi kimutatásaiban fejlesztési ingatlanokhoz kapcsolódó aktivált kamatköltségek elszámolása kapcsán 46,5 mFt-os, 2017 Q3-at érintő korrekciót hajtott végre az üzemi eredmény terhére, a pénzügyi eredmény javára.

## MŰKÖDÉSI ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY CÉGCSOPORT SZINTEN MYCITY NÉLKÜL

adatok ezer Ft-ban	Duna House Cégcsoport					Vezetőségi előrejelzés 2017 egészére
	[MyCity* nélkül]					
	2017Q4	2017Q3	2017Q2	2017Q1	2017 1-12.	
<b>Működési eredmény</b>	<b>237 061</b>	<b>263 428</b>	<b>269 273</b>	<b>171 456</b>	<b>941 218</b>	-
<b>Adózott eredmény</b>	<b>211 603</b>	<b>234 018</b>	<b>245 096</b>	<b>289 865</b>	<b>980 581</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.

## KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2017. 1.-12. hó (nem auditált)	2016. 1.-12. hó (auditált)
adatok eFt-ban		
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	918 148	1 167 859
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	86 973	77 795
Halasztott adó	-28 424	-96 164
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-53 320	-188 031
Badwill	-139 595	-56 272
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	-81 456	-505 273
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-1 429 065	-3 122
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	71 394	-612 728
Aktív időbeli elhatárolások változása	5 298	90 658
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	-96 029	33 742
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	395 948	238 807
Passzív időbeli elhatárolások változása	-97 149	191 543
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-447 279</b>	<b>338 815</b>

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2017. 1.-12. hó (nem auditált)	2016. 1.-12. hó (auditált)
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-233 343	-819 605
Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	9 655	1 096 588
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	-171 668	-873 464
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-395 355</b>	<b>-596 481</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	1 225 942	172 339
Tőkebefizetés	0	1 499 997
Osztalék fizetése	-493 221	-246 730
Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0	0
Kapott/(fizetett) kamat	-45 430	0
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>687 291</b>	<b>1 425 605</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	-155 343	1 167 939
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1 583 686	415 747
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>1 428 343</b>	<b>1 583 686</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	1 499 997	0	1 499 997
Teljes átfogó jövedelem	0	0	50 836	923 475	974 311	-8 427	965 884
<b>2017. december 31.</b>	<b>171 989</b>	<b>1 490 536</b>	<b>27 518</b>	<b>2 888 307</b>	<b>4 578 351</b>	<b>-48 581</b>	<b>4 529 770</b>



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

## **Franchise szegmens**



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

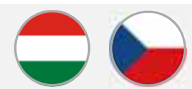
DUNA HOUSE CSOPORT FRANCHISE MÁRKÁI



DUNA HOUSE®



SMART™  
INGATLAN



MAGYARORSZÁG, CSEHORSZÁG



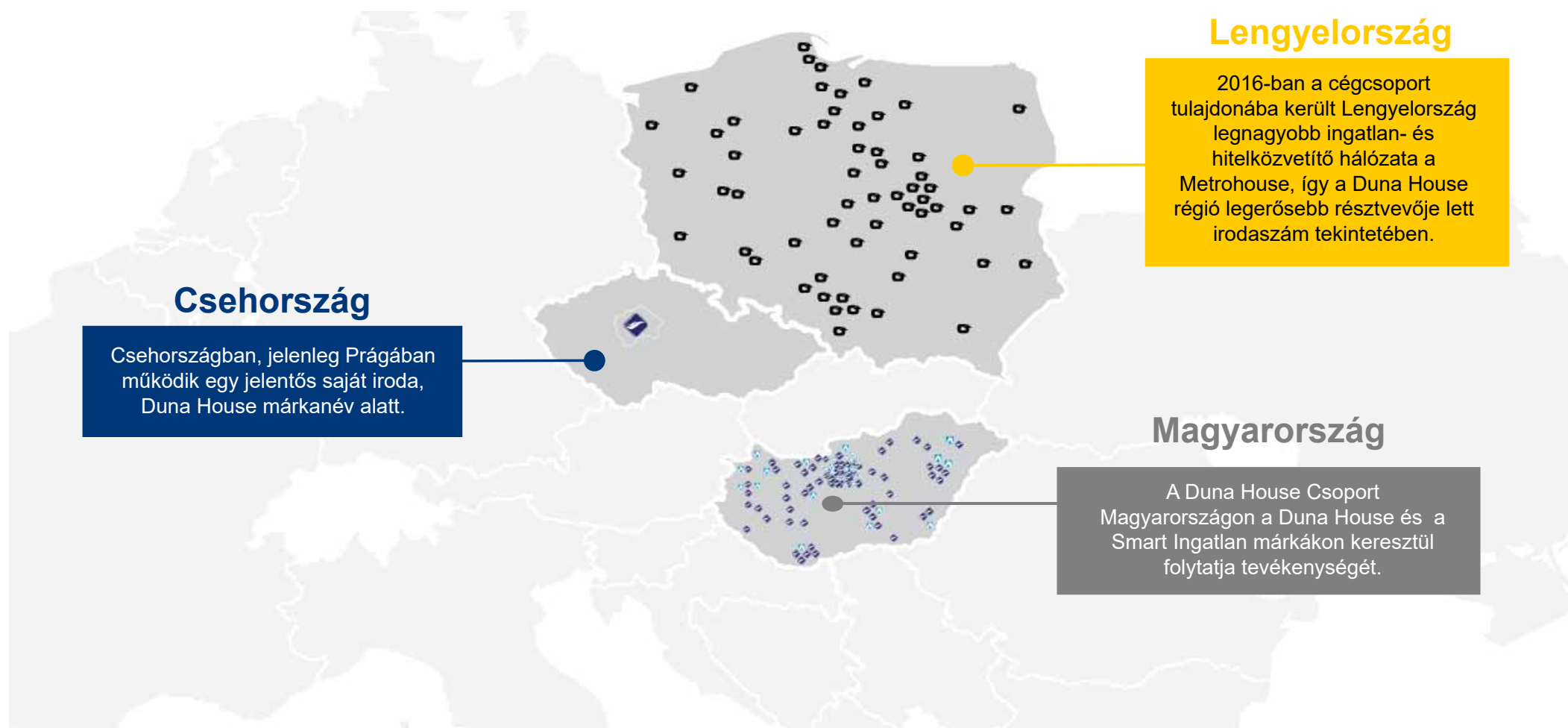
MAGYARORSZÁG



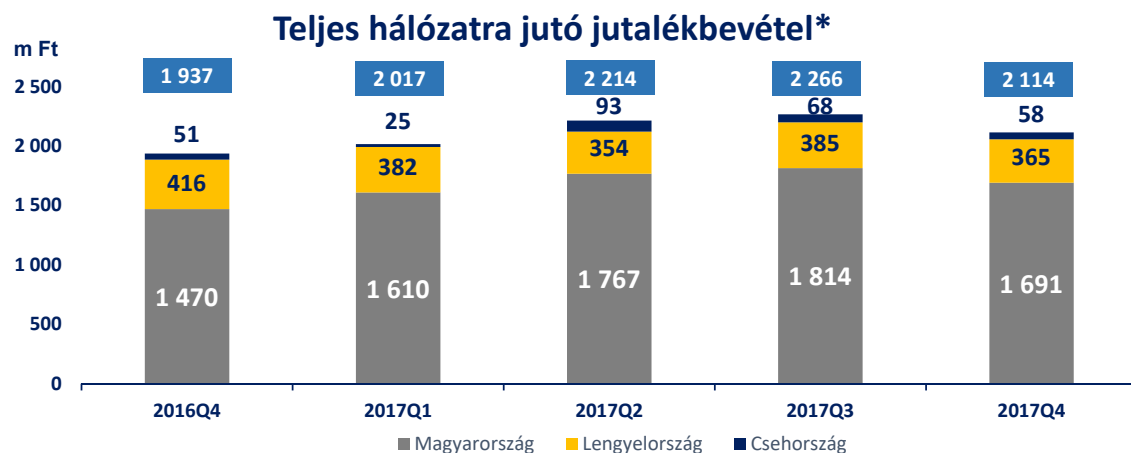
LENGYELORSZÁG



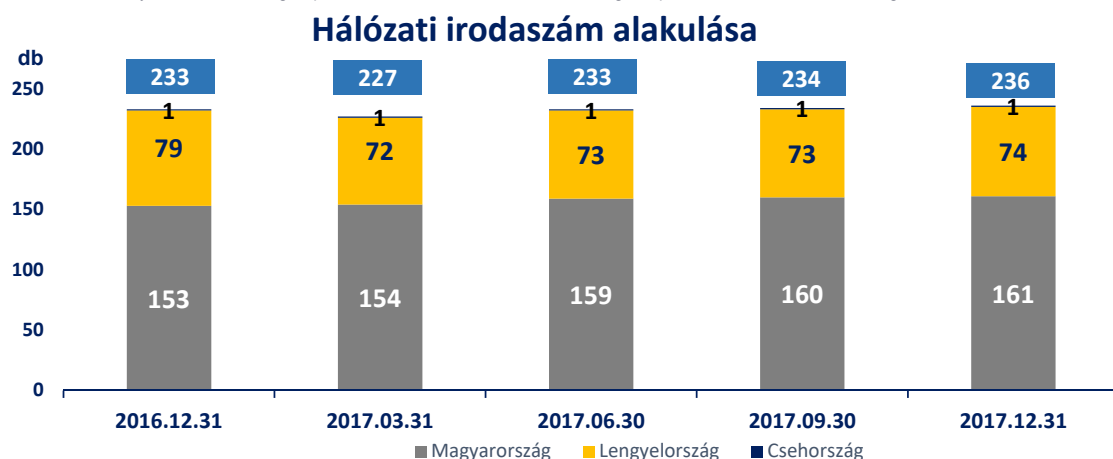
## TERÜLETI LEFEDETTSÉGÜNK



## Hálózati jutalékbevételek és irodaszámok alakulása



\*az az összevétel, amely a Duna House cégcsoport franchise hálózatait által közvetített ingatlanpiaci-tranzakciók után összeségeben realizálódott



- A szokásos szezonális év végi negatív hatásainak ellenére erős negyedévet zárt a Duna House Cégcsoport hálózati jutalékbevétel tekintetében, 2,1 milliárd Ft-ot elérve 9,1%-kal meghaladta 2016. negyedik negyedévéét. Éves szinten 11,1%-os növekedést ért el a Cégcsoport 2016-hoz képest.
- A növekedést elsősorban Magyarország produkálta, az előzetesen várt 14,6% helyett, 15,1%-os bővülést érve el 2017. negyedik negyedévében a megelőző év azonos időszakához képest és 7,4%-ot éves szinten.
- Lengyelországban 2017. harmadik negyedévében megfordult a hálózati tisztulás által okozott jutalékcsökkenési trend, a negyedik negyedév pedig a szokásos szezonálisnak megfelelően 5,2%-al elmaradt az év harmadik negyedévéétől. A hálózat teljesítménye az év második negyedéve során stabilizálódott, a következő negyedévekben a szokásos szezonális melletti javuló trend várható.
- Irodaszám tekintetében mind Magyarországon mind Lengyelországban 1-1 irodával bővült a hálózat. A Cégcsoport menedzsmentje mindkét országban növekedést vár a következő negyedévekben

**SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

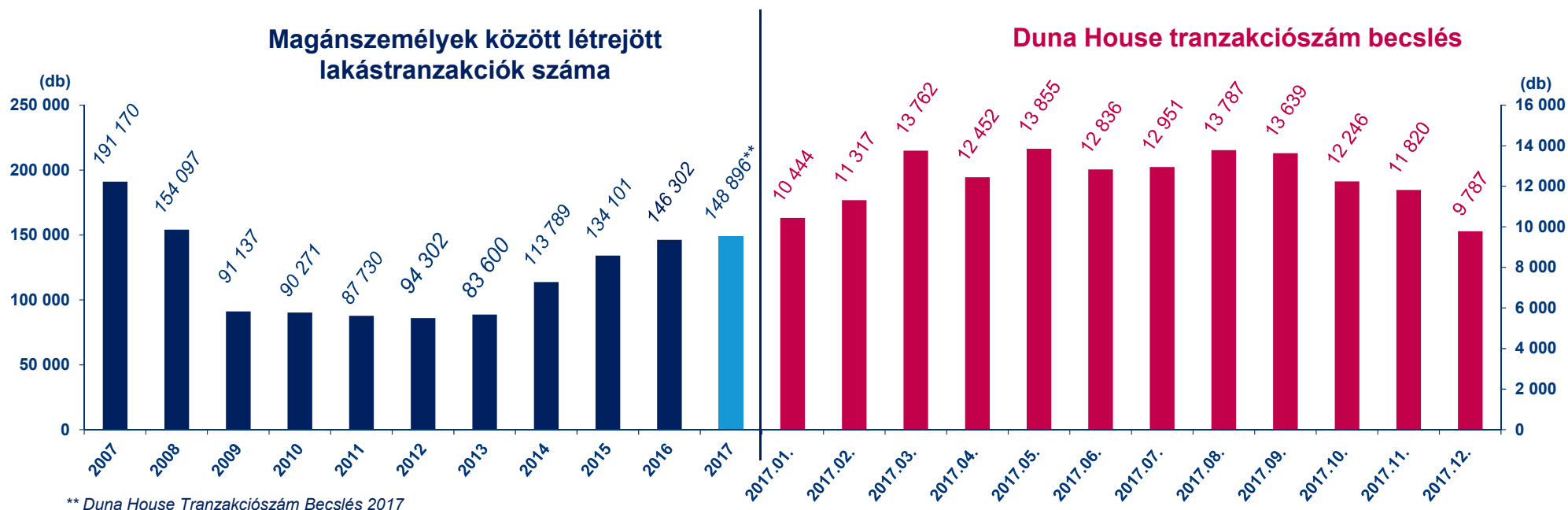
(adatok e Ft-ban)	FRANCHISE SZEGMENS							
	2017 10-12. hó	2016 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1-12. hó	2016 1-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>307 221</b>	<b>275 092</b>	<b>32 130</b>	<b>12%</b>	<b>1 268 915</b>	<b>1 094 171</b>	<b>174 744</b>	<b>16%</b>
Közvetlen költségek	34 821	30 408	4 412	15%	163 621	166 506	-2 885	-2%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>272 401</b>	<b>244 683</b>	<b>27 718</b>	<b>11%</b>	<b>1 105 294</b>	<b>927 665</b>	<b>177 629</b>	<b>19%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	89%	89%			87%	85%		
Értékcsökkenés és amortizáció	8 274	7 124	1 150	16%	39 102	32 101	7 002	22%
Közvetett működési költségek	235 250	247 701	-12 450	-5%	908 294	815 681	92 613	11%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>28 877</b>	<b>-10 141</b>	<b>39 018</b>	<b>-385%</b>	<b>157 897</b>	<b>79 883</b>	<b>78 015</b>	<b>98%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	9%	-4%	121%		12%	7%	45%	

A franchise szegmens árbevétele jelentősen, mintegy 12%-kal magasabb az összehasonlító időszakban realizáltnál

A növekedést motorja a magyar operáció volt, ahol a negyedik negyedév végére összességében nyolccal több irodából állt a hálózat, mint egy évvel korábban. A lengyelországi Metrohouse irodaszáma ugyan ötél elmarad a 2016. december végétől, ugyanakkor a lengyelországi hálózat mérete 2017. első negyedévtől kezdve összességében nőtt. A csehországi piacon 2017. negyedik negyedévében megkötésre kerül az első franchise partneri szerződés.

A közvetett működési költségek összehasonlító időszakhoz képesti csökkenése részben a 2016 novemberi tőzsdére lépéssel és GVH bírsággal kapcsolatban szegmensre terhelt mintegy 44 millió Ft költség elmaradásával áll összefüggésben, amelyet azonban részben ellensúlyozott a SMART hálózat fejlesztését célzó menedzsment központi-irányítási költségek megnövekedett összege ill. Lengyelországban korábbi Metrohouse franchise partnerektől nem behajtható követelésekre valamint nem megtérülő adóeszközökre képzett 9 millió forintnyi értékvesztés.

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

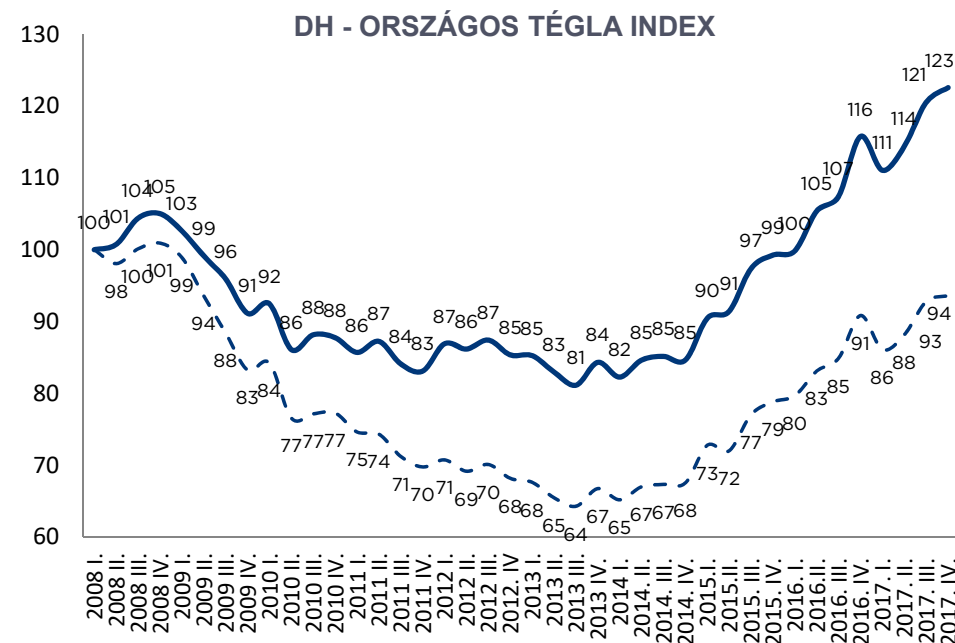
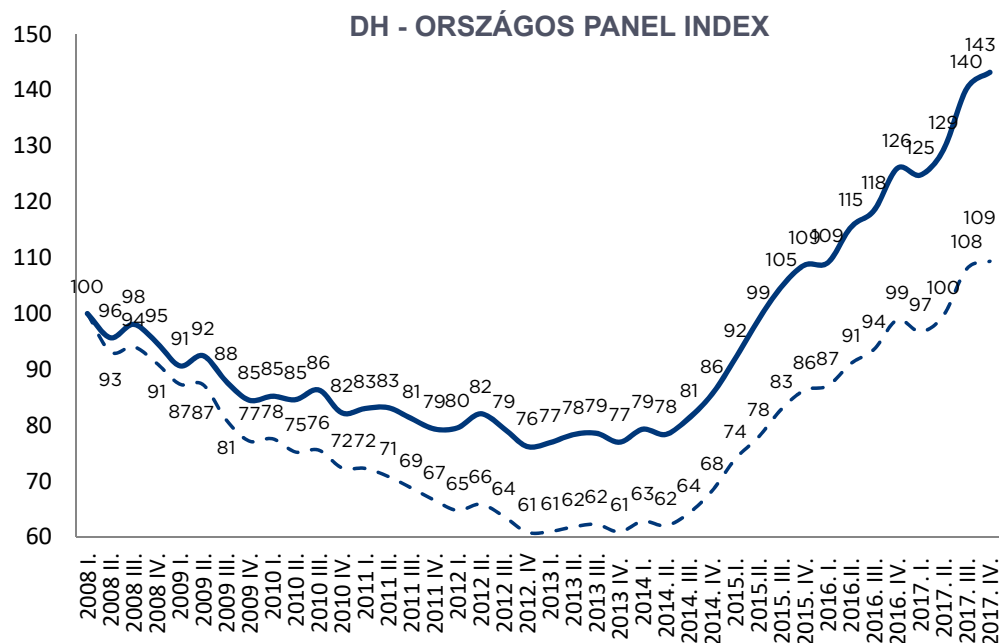


2017-ben a lakóingatlan-piacon szokásos szezonális mentén alakultak a tranzakciószámok, nem ismétlődött meg a 2016-ban tapasztalt erőteljes második félévi visszaesés. Az idei IV. negyedévben közel 34 ezer ingatlan cserélt gazdát a tavalyi 31 ezerrel szemben, ami 10%-os többletet jelent a piacon. 2017 során a Duna House becslése alapján 148 896 adás-vétel történt, míg egy évvel korábban a 146 ezret éppen hogy meghaladta a forgalom a KSH adatai szerint.

\*Lengyelországra vonatkozóan hasonló adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre

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

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



A Duna House saját módszertana alapján számított árindexek tovább növekedtek a negyedév során, országosan 6 és 14% közötti nominális éves növekedést mutatva.

\*Lengyelországra vonatkozóan hasonló adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre



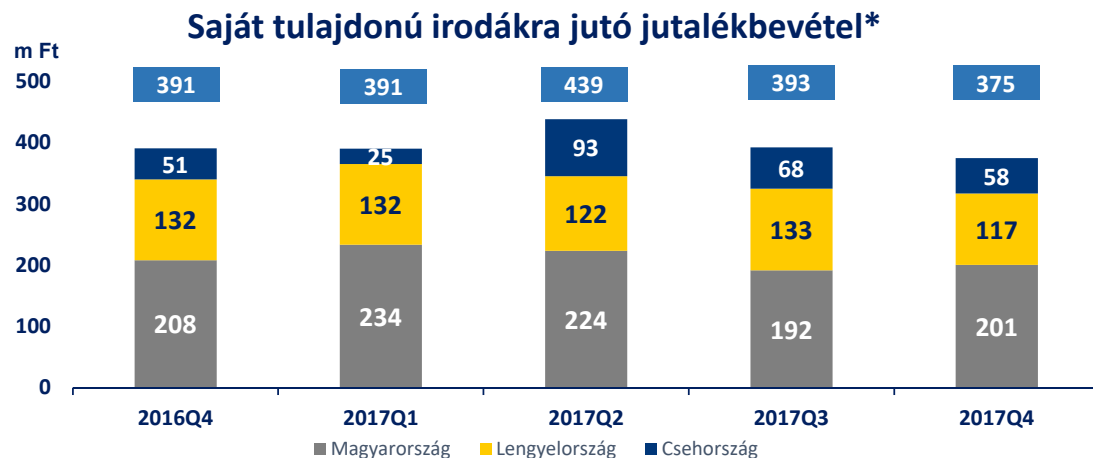
**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Saját iroda üzemeltetés szegmens**



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

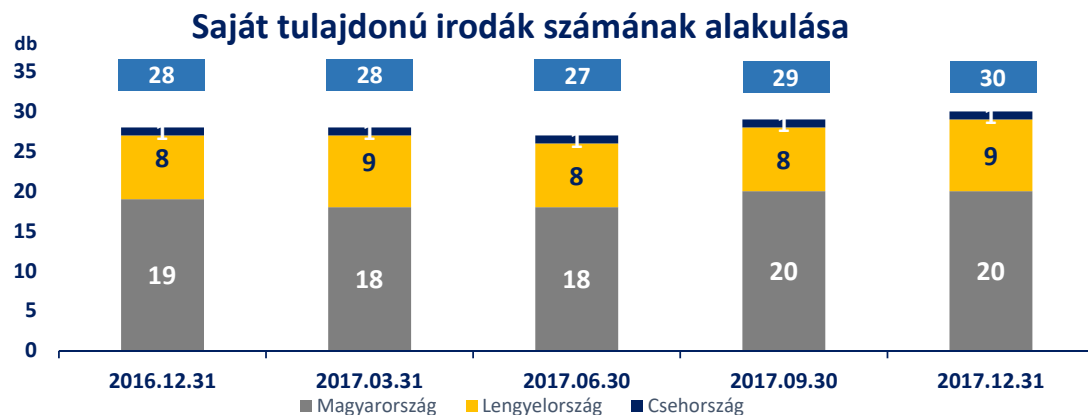
## Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel és irodaszám alakulása



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

- A saját iroda szegmens által generált jutalékbevétel a negyedik negyedévben 4,1%-kal elmarad az év harmadik negyedévétől, ugyanakkor az egyes piacokon eltérő dinamika érvényesült.
- Magyarországon a sikeres vezetőváltás következtében a negatív szezonális hatások ellenére is elindult a szegmens növekedése, a generált jutalékbevétel a várt 3,9% helyett 4,6%-kal haladta meg a megelőző negyedévet.
- A lengyel saját irodák negyedik negyedévi teljesítménye 11,6%-kal elmarad a 2016. azonos időszakához képest és 12,5%-kal a megelőző negyedévhez képest. A gyenge teljesítményt részben magyarázza, hogy a szegmens kimagasló értékesítői közül páran franchise iroda nyitása mellett döntöttek az év során.

- Irodaszám tekintetében folyamatos, óvatos bővülés történt az elmúlt negyedévekhez hasonlóan a negyedik negyedévben is.



**SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(adatok e Ft-ban)	SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS SZEGMENS							
	2017 10-12. hó	2016 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1-12. hó	2016 1-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>338 532</b>	<b>359 977</b>	<b>-21 444</b>	<b>-6%</b>	<b>1 421 405</b>	<b>1 086 393</b>	<b>335 012</b>	<b>31%</b>
Közvetlen költségek	185 256	198 206	-12 950	-7%	805 048	578 842	226 207	39%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>153 276</b>	<b>161 770</b>	<b>-8 494</b>	<b>-5%</b>	<b>616 356</b>	<b>507 551</b>	<b>108 805</b>	<b>21%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	45%	45%			43%	47%		
Értékcsökkenés és amortizáció	4 293	6 452	-2 159	-33%	18 746	18 205	541	3%
Közvetett működési költségek	135 197	129 784	5 413	4%	520 127	399 868	120 259	30%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>13 786</b>	<b>25 534</b>	<b>-11 748</b>	<b>-46%</b>	<b>77 484</b>	<b>89 478</b>	<b>-11 994</b>	<b>-13%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	4%	7%	55%		5%	8%	-4%	

A saját iroda szegmensben kimutatott árbevétel-csökkenés elsősorban a lengyelországi piacon működő saját irodák által realizált árbevétel bázisidőszakhoz mért csökkenésére vezethető vissza, ami néhány értékesítő franchise partnerré válásával és önálló irodanyitásával áll összefüggésben.

A magyarországi, lakóingatlan-közvetítéssel foglalkozó sajátirodák össz-teljesítménye ugyan némileg elmarad az 1 évvel ezelőttilől, de az újépítésű lakóingatlanok közvetítésére fókuszáló terület kimagasló teljesítménye miatt a 2017-es év egészét tekintve pozitív dinamikát mutat.

A közvetett költségek növekedése egyfelől a magyarországi és lengyelországi saját irodák erősítését célzó menedzsment költségek, másfelől pedig a nagyobb irodaszámból adódó működési költségek magasabb összegére vezethető vissza.





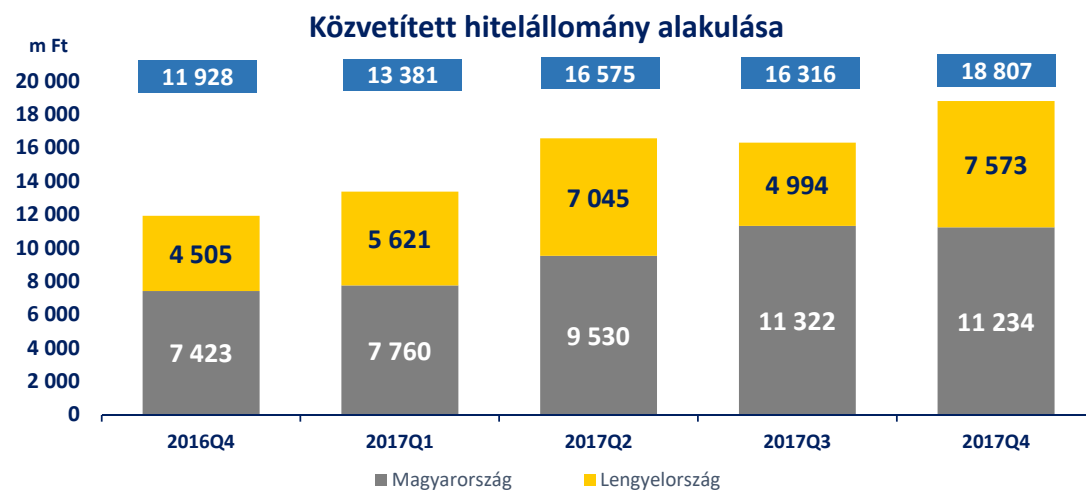
**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# Pénzügyi termék- közvetítés szegmens



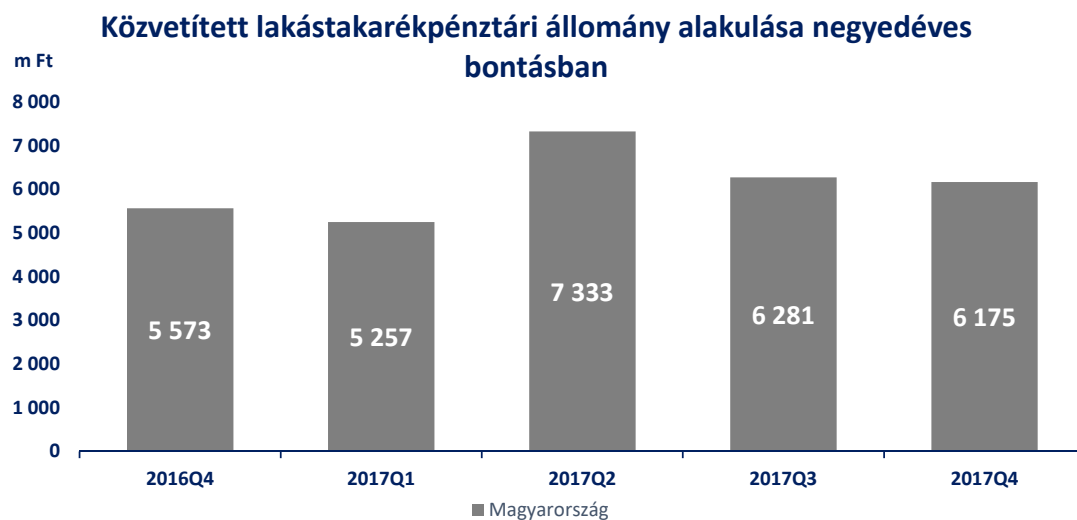
[dunahouse.com](http://dunahouse.com)

## Közvetített hitelállomány alakulása



- 2017. negyedik negyedéve és a 2017. év egésze a Duna House Cégcsoport rekord éve hitelközvetítés tekintetében. 2016. negyedik negyedévéhez képest a várt 54,6% helyett 57,7%-os növekedéssel 18,8 milliárd Ft értékben közvetített hitelt a Cégcsoport a jelen negyedévben. Éves szinten 49,5%-os növekedéssel megközelítette a 65 milliárd Ft-os közvetített hitelvolument.
- Magyarországon a szezonálisnak megfelelő enyhe visszaesés volt tapasztalható 2017. harmadik negyedévéhez képest, ami így is 50,3%-os növekedést jelentett 2016. negyedik negyedévéhez képest.
- A lengyelországi tevékenység fennállása óta a legeredményesebb negyedévéét zárta, közvetített hitelvolumenben meghaladva a 7,5 milliárd Ft-os értéket. A megelőző év azonos időszakához képest elért 68,1%-os növekedés jelentősen meghaladja a piac egészének bővülését.

## Közvetített lakástakarékpénztári állomány alakulása



- Az LTP volumen az év második negyedévének kiugró értékét követően 6,1 milliárd Ft feletti szinten stabilizálódott, 10,8%-kal a 2016. év utolsó negyedévének szintje felett. 2017 során éves szinten a várt 30,2%-nál magasabb, 30,8%-os növekedést ért el a Cégcsoport LTP tekintetében.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

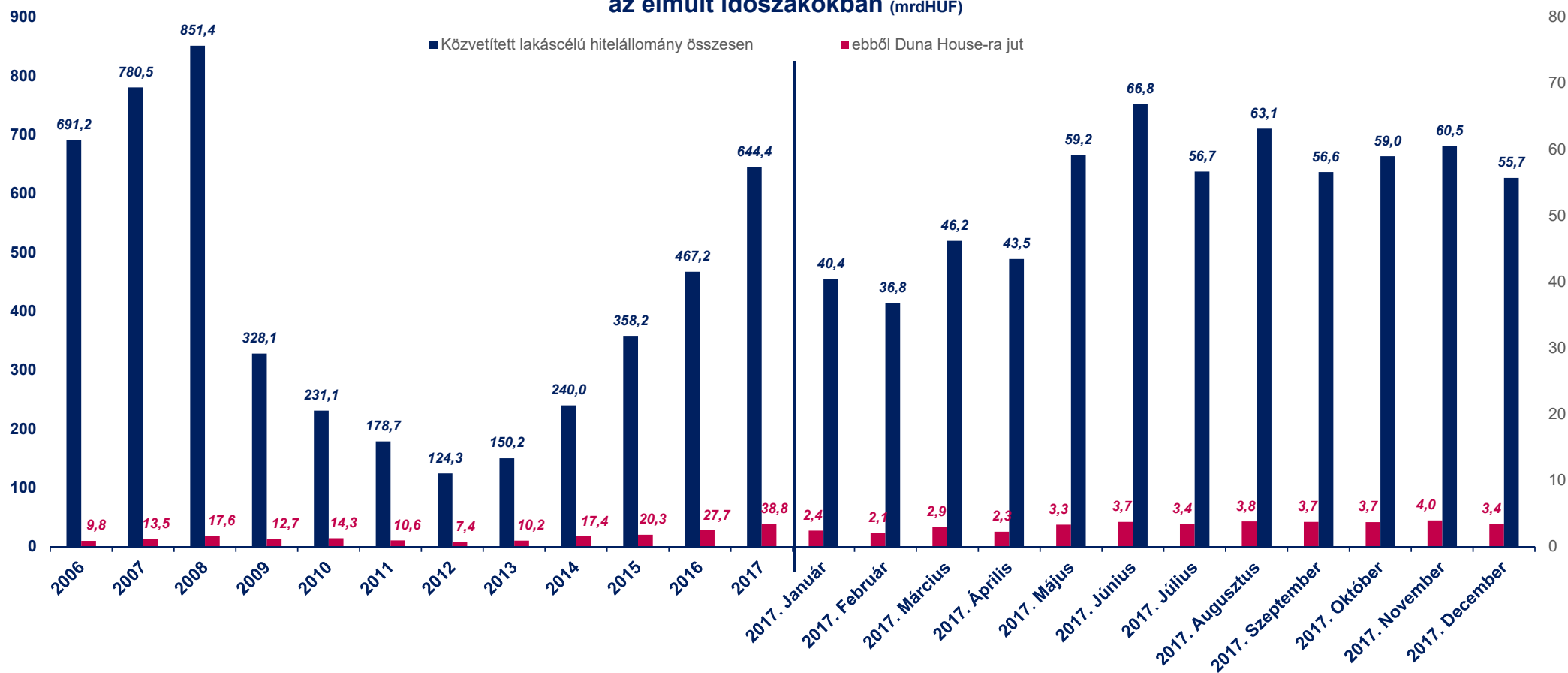
(adatok e Ft-ban)	PÉNZÜGYI TERMÉK-KÖZVETÍTÉS SZEGMENS							
	2017 10-12. hó	2016 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1-12. hó	2016 1-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>502 402</b>	<b>351 438</b>	<b>150 964</b>	<b>43%</b>	<b>1 883 429</b>	<b>1 410 218</b>	<b>473 211</b>	<b>34%</b>
Közvetlen költségek	323 762	242 096	81 666	34%	1 140 095	856 313	283 782	33%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>178 640</b>	<b>109 342</b>	<b>69 298</b>	<b>63%</b>	<b>743 334</b>	<b>553 905</b>	<b>189 429</b>	<b>34%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	36%	31%			39%	39%		
Értékcsökkenés és amortizáció	301	183	118	65%	1 022	807	215	27%
Közvetett működési költségek	44 732	39 945	4 787	12%	171 805	146 449	25 356	17%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>133 607</b>	<b>69 214</b>	<b>64 392</b>	<b>93%</b>	<b>570 507</b>	<b>406 649</b>	<b>163 858</b>	<b>40%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	27%	20%	43%		30%	29%	35%	

A pénzügyi termékközvetítés-szegmens ismételten kimagasló negyedévet zárt.

Az árbevétel mintegy 43%-kal a fedezet pedig 63%-kal haladta meg a 2016. negyedik negyedévi számokat, ami elsősorban a Magyarországon és Lengyelországban közvetített, kimagaslóan magas hitelállományra ill. a jelentős mértékben megnőtt, magyarországi közvetített lakástakarékpénztári állományra vezethető vissza.

## MAGYAR LAKÁSHITELPIACI TRENDEK

**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](http://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 Magyarországon 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:

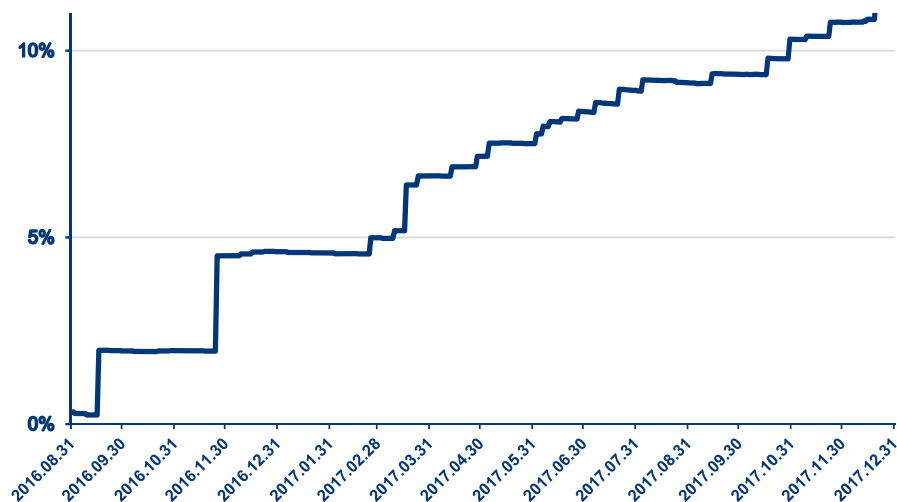
- 2016. április

Jelenleg kezelt alap:

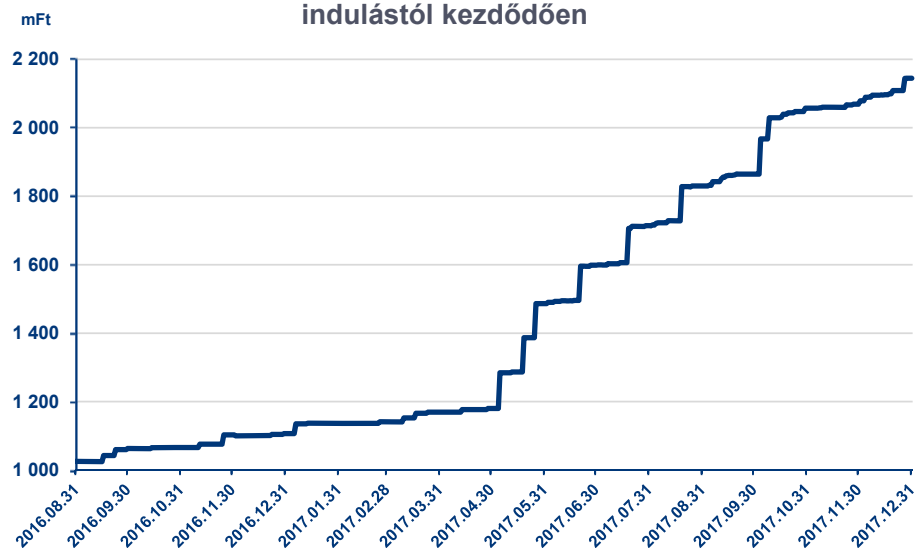
- Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap, nyíltvégű, nyilvános

## DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Duna House Lakásalap által generált hozam alakulása  
indulástól kezdődően



Duna House Lakásalap nettó eszközértékének alakulása  
indulástól kezdődően



A Cégcsoport 100%-os tulajdonban álló leányvállalata által kezelt Impact Lakóingatlan Befektetési Alap 2017. december 29-től Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap (továbbiakban: Duna House Lakásalap) néven működik tovább. A névváltoztatás célja a Duna House Lakásalap mögött álló ingatlanpiaci szakértelem hangsúlyozása.

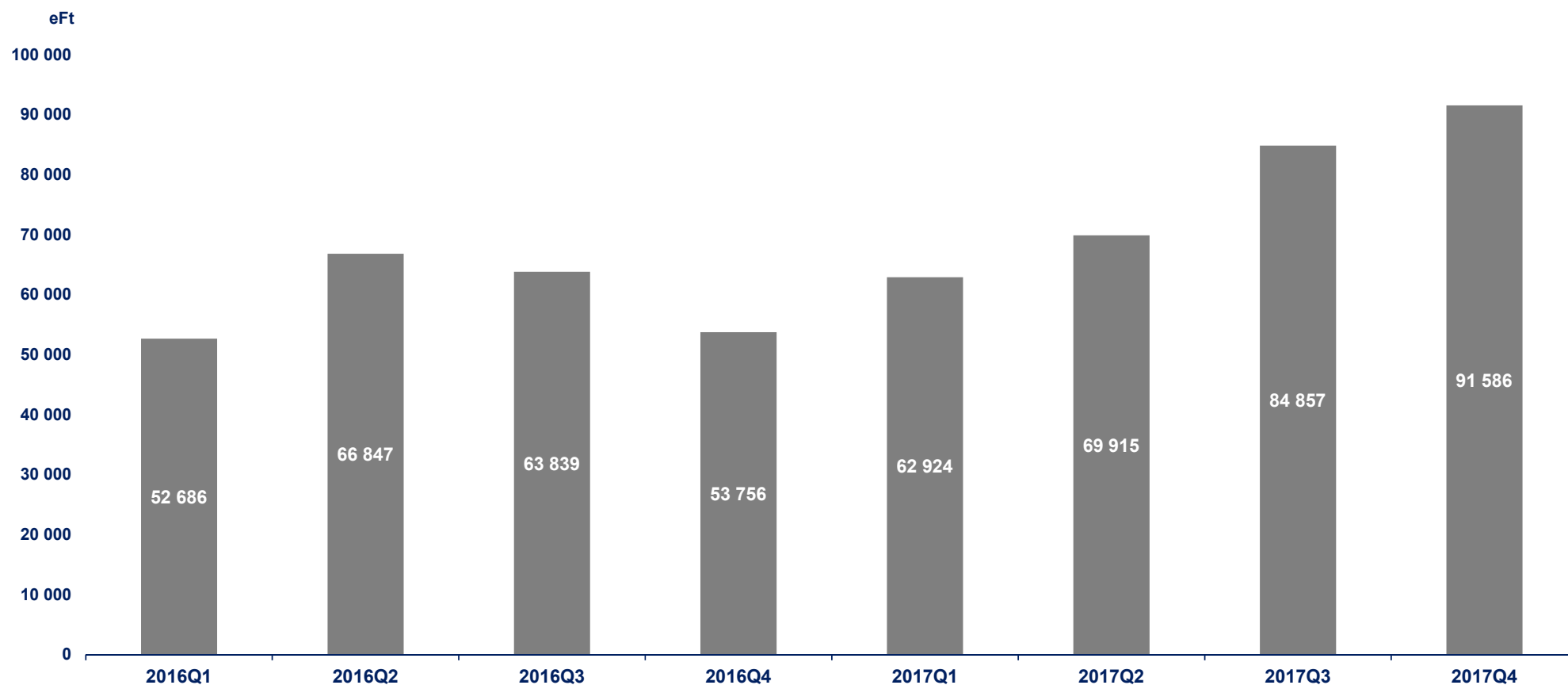
A Duna House Lakásalap egyéves hozama 7,1% volt 2018. február 27-én.

Átlagos nettó eszközértéke 2017. negyedik negyedében 2,1 milliárd Ft-ot tett ki, 2018. február 27-én pedig 2,3 milliárd Ft-os nettó eszközértékkal rendelkezik.

A Duna House Lakásalap eszközértékének további bővítése érdekében a Cégcsoport az MKB Bank Zrt-vel bővítette a forgalmazói kört. 2018. januártól.



### SZEGMENS ÁRBEVÉTEL ALAKULÁSA NEGYEDÉVES BONTÁSBAN



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK SZEGMENS							
	2017 10-12. hó	2016 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1-12. hó	2016 1-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>91 586</b>	<b>53 756</b>	<b>37 829</b>	<b>70%</b>	<b>309 282</b>	<b>237 128</b>	<b>72 154</b>	<b>30%</b>
Közvetlen költségek	31 320	20 565	10 755	52%	113 693	95 165	18 528	19%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>60 265</b>	<b>33 191</b>	<b>27 074</b>	<b>82%</b>	<b>195 589</b>	<b>141 963</b>	<b>53 625</b>	<b>38%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>66%</i>	<i>62%</i>			<i>63%</i>	<i>60%</i>		
Értékcsökkenés és amortizáció	346	301	45	15%	1 579	1 686	-107	-6%
Közvetett működési költségek	38 284	23 898	14 386	60%	151 040	94 534	56 506	60%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>21 636</b>	<b>8 992</b>	<b>12 644</b>	<b>141%</b>	<b>42 970</b>	<b>45 744</b>	<b>-2 774</b>	<b>-6%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>24%</i>	<i>17%</i>	<i>33%</i>		<i>14%</i>	<i>19%</i>	<i>-4%</i>	

Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások közül az értébecslés ill. energiatanúsítvány közvetítéséből származó árbevétel a tavalyival azonos szinten alakult, míg a lakóingatlan-kezelésből és –bérbeadásból származó bevétel több, mint 70%-kal nőni tudott a bázisidőszakhoz képest. Ezen felül csaknem 23 millió forint volt az Impact Alapkezelő („Impact”) 2017. negyedik negyedévi árbevétele amiben jelentős hányadot tett ki a 2017-es év egészét érintő sikerdíj.

Az Impact az összehasonlító időszakban még az Egyéb- és kiszűrések szegmens része volt, ezért a közvetett működési költségek nem jelentek meg ebben a kimutatásban.

A szegmens szintű bruttó fedezet és működési eredmény szintén a lakóingatlan-kezelés és-üzemeltetés üzletág és az Impact teljesítménye ill. sikerdíja miatt javult jelentősen.



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Ingatlan befektetések szegmens**



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

**SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(adatok e Ft-ban)	INGATLAN BEFEKTETÉSEK SZEGMENS							
	2017 10-12. hó	2016 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1-12. hó	2016 1-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>34 827</b>	<b>77 646</b>	<b>-42 819</b>	<b>-55%</b>	<b>118 409</b>	<b>1 213 419</b>	<b>-1 095 011</b>	<b>-90%</b>
Közvetlen költségek	2 926	74 663	-71 737	-96%	15 104	1 072 773	-1 057 669	-99%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>31 901</b>	<b>2 983</b>	<b>28 918</b>	<b>970%</b>	<b>103 305</b>	<b>140 646</b>	<b>-37 341</b>	<b>-27%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	92%	4%			87%	12%		
Értékcsökkenés és amortizáció	5 683	5 191	491	9%	22 076	20 451	1 625	8%
Közvetett működési költségek*	3 235	-100 023	103 258	-103%	51 258	-144 318	195 576	-136%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>22 983</b>	<b>97 815</b>	<b>-74 832</b>	<b>-77%</b>	<b>29 970</b>	<b>264 512</b>	<b>-234 542</b>	<b>-89%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	66%	126%	175%		25%	22%	21%	

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

Az ingatlanbefektetések szegmensben megfigyelhető árbevétel csökkenés a befektetési célú ingatlanportfólió 2016. második negyedévtől kezdődően fokozatosan megvalósult leépítésére és az ezzel összefüggésben végrehajtott ingatlanértékesítések árbevételére vezethető vissza.

A MyCity keretein belül fejlesztett ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel realizálására csak a lakóingatlanok bitrokbaadását követően nyílik mód, ezért a negyedik negyedéves számok nem tartalmaznak ilyen árbevételt.

Az elsőként lezáruló fejlesztési projekt (Reviczky liget) lakásainak birtokbaadása 2018. februárjától folyamatos.

Jelen negyedévben nem került sor befektetési célú ingatlan értékesítésére a szegmensben realizált árbevétel döntően bérleti díjbevételt jelent. A befektetési célú ingatlanok ártéríteléséből származó nyereséget (2017. negyedik negyedévben 31 millió Ft, szemben 2016. negyedik negyedévben realizált 88 millió Ft-tal) a közvetett működési költségekkel egyenlegezve mutatjuk ki.

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

\*\*ezt megelőzően a MyCity cégek tevékenységének eredménye csupán összevontan, a „Töke 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.

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

adatok e Ft-ban	2017. március 31-én		2017. június 30-án		2017. szeptember 30-án		2017. december 31-én	
	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték	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	13	1 061 613
Operatív ingatlanok	5	409 623	5	403 970	5	399 956	5	396 165
<b>Összesen</b>	<b>17</b>	<b>1 363 052</b>	<b>17</b>	<b>1 380 355</b>	<b>17</b>	<b>1 372 841</b>	<b>18</b>	<b>1 457 779</b>

\*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 2018. június 30. fordulónappal kerül sor.

**INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG**

A Duna House Csoport MyCity márkánév alatt 385 lakóingatlant fejleszt 3 projektben az alábbiak szerint:



	Forest Hill Budapest III. kerület	Reviczky Liget Budapest XVIII. kerület	MyCity Residence Budapest III. kerület	Összesen
A Duna House csoport részesedése a projektben	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>50%</b>	
Telekméret (m2)	29 314	5 625	3 345	<b>38 284</b>
Értékesíthető terület (m2)	16 085	4 672	6 882	<b>27 639</b>
Lakások száma (db.)	196*	86	103	<b>385</b>
Átlagos lakásméret (m2)	80	54,3	68,8	<b>71,3</b>
<b>Projekt aktuális státusza</b>				
Építési engedéllyel rendelkezik	✓	✓	✓	
Építkezés elindult	✓	✓	✓	
Aktív előértékesítés megkezdődött	✓	✓	✓	
Átadás folyamatban		✓		

\* jelenleg 148 lakás rendelkezik építési engedéllyel

\*\* MyCity átlagos értékesítési árai szerint

**INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG**

- XVIII. kerületi Reviczky Liget: A használatbavételi engedély 2017. decemberben megszerzésre került, műszaki átadás és birtokbaadás folyamatban. A lakások 83%-a elkelt, a lakások birtokbaadása, a teljesítés számlázása és bevételként való elismerése folyamatban.
- III. kerületi Forest Hill: A 148 lakásos projekt kivitelezése és az értékesítése terv szerint halad. Lakások 50%-a eladva. A több házból álló projekt kivitelezési határideje 2018. szeptember 30.
- III. kerületi MyCity Residence: Január végén elindult a kivitelezés. A lakások 38%-a eladva. Kivitelezési határidő 2019. október 30.
- A Vezetőség pozitívnak és a kitűzött célokkal összhangban lévőknek értékeli a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztési projektek teljesítményét.

**JELENLEGI PROJEKTEK**

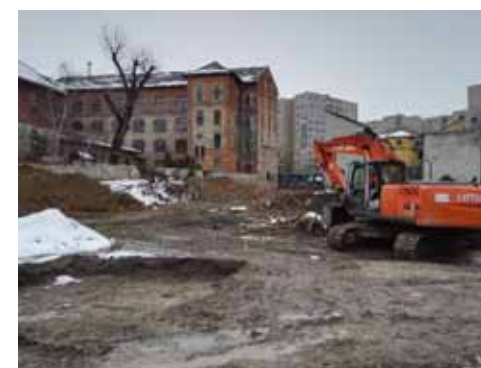
**Forest Hill**



**Reviczky Liget**



**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 10-12. hó	2016 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1-12. hó	2016 1-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>-79 087</b>	<b>-48 009</b>	<b>-31 078</b>	<b>65%</b>	<b>-316 594</b>	<b>-256 845</b>	<b>-59 749</b>	<b>23%</b>
Közvetlen költségek	-3 389	12 612	-16 002	-127%	-27 494	41 033	-68 527	-167%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>-75 698</b>	<b>-60 621</b>	<b>-15 077</b>	<b>25%</b>	<b>-289 101</b>	<b>-297 878</b>	<b>8 777</b>	<b>-3%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>96%</i>	<i>126%</i>			<i>91%</i>	<i>116%</i>		
Értékcsökkenés és amortizáció	1 340	940	400	43%	4 447	4 545	-98	-2%
Közvetett működési költségek	-74 166	-13 662	-60 504	443%	-278 473	-218 794	-59 679	27%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>-2 872</b>	<b>-47 899</b>	<b>45 028</b>	<b>-94%</b>	<b>-15 075</b>	<b>-83 629</b>	<b>68 554</b>	<b>-82%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>4%</i>	<i>100%</i>	<i>-145%</i>		<i>5%</i>	<i>33%</i>	<i>-115%</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 Holding működési szegmensekre át nem terhelt negyedik negyedéves működési költségei elsősorban BÉT, KELER díjakat valamint a Holding éves egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálatával összefüggő könyvvizsgálati díjak arányos részét tartalmazzák.

A működési eredmény javulásához hozzájárult a MyCity projektek megvalósításával összefüggésben felmerült központi-irányítási költségek befektetési szegmensre történő áterhelése is.

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.

## 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 2017Q4 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, 2018. február 28.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Doron Dymshiz, az Igazgatóság Elnöke



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



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