



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

2017. Q1 **negyedéves jelentés**

2017. május 26.



dunahouse.com

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Franchise szegmens.....	5. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	11. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens	14. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	19. oldal
Ingatlan befektetések szegmens és MyCity projektek.....	24. oldal
Egyéb- és kiszűrések szegmens	29. oldal
Konszolidált pénzügyi kimutatások	31. oldal
Árbevétel, működési- és adózott eredmény országonként.....	36. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	37. oldal
Nyilatkozat.....	38. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2017 1.-3. hó

- A Cégcsoport konszolidált működési eredménye (EBIT) 166 millió forintot, adózott eredménye (PAT) 266 millió forint tett ki 2017 első negyedévében.
- Magyarországon a működési szegmensek többségében a tavalyi év első negyedévéhez viszonyítva magasabb összegű árbevétel realizálására került sor.
- A lengyelországi tevékenység a megelőző negyedévekhez képest tovább nőtt (a Metrohouse akvizícióját követő első összehasonlítható időszak 2017 második negyedéve lesz) és EBIDTA szinten nyereséget termel, az adózott eredményt tekintve pedig megközelítette a break-even pontot.
- A Cégcsoport mintegy 140 millió forint pénzügyi bevételt (badwill) realizált a MyCity-csoport 2017. márciusi akvizíciója során a megvásárolt nettó eszközértékhez viszonyított kedvező vételárnak köszönhetően.
- A Cégcsoport pénzügyi eredményben kimutatott részesedése a 2017. első negyedév végéig közös vezetésűnek minősülő MyCity-csoporttagok eredményéből 20,5 millió forint veszteség. 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.
- A konszolidált működési eredmény döntő hányadának összehasonlítható időszakhoz képesti csökkenése a pénzügyi termékközvetítés szegmenst érintő, 2016. március végén hatályba lépett lakossági jelzálogalapú hiteltermékek közvetítésére vonatkozó jutaléklafonra vezethető vissza.
- A csehországi tevékenység első negyedévben mutatott negatív működési eredménye jelentős részben szezonális hatásra vezethető vissza. A folyamatban lévő ügyletek alapján már látható, hogy 2017. második negyedéve lényegesen erősebb lesz.
- A Vezetőség fenntartja a 2017. március 5-én közzétett, év egészére vonatkozó eredmény-előrejelzését.



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Franchise szegmens



dunahouse.com

DUNA HOUSE CSOPORT FRANCHISE MÁRKÁI



DUNA HOUSE[®]



SMART[™]
INGATLAN



metrohouse



MAGYARORSZÁG, CSEHORSZÁG

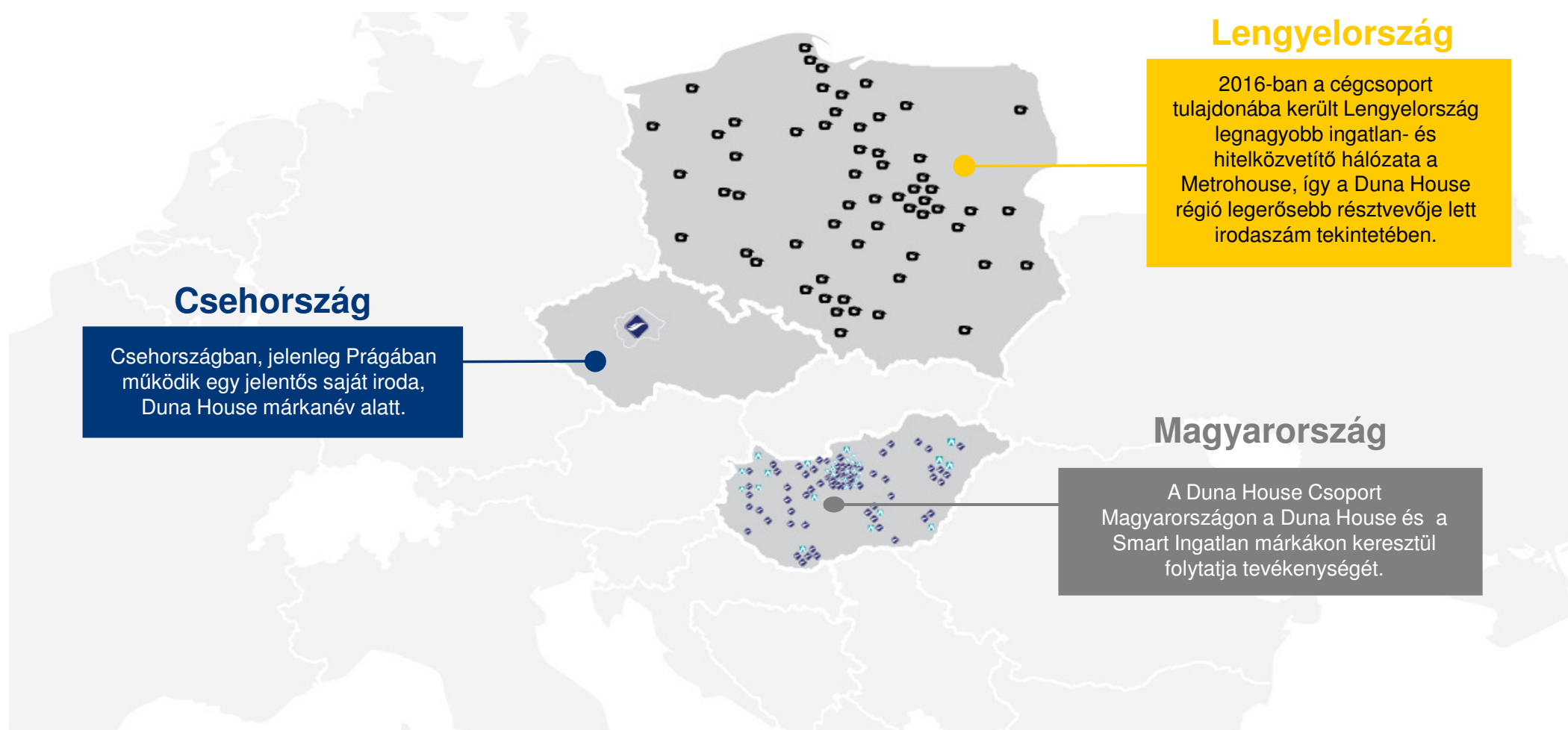


MAGYARORSZÁG

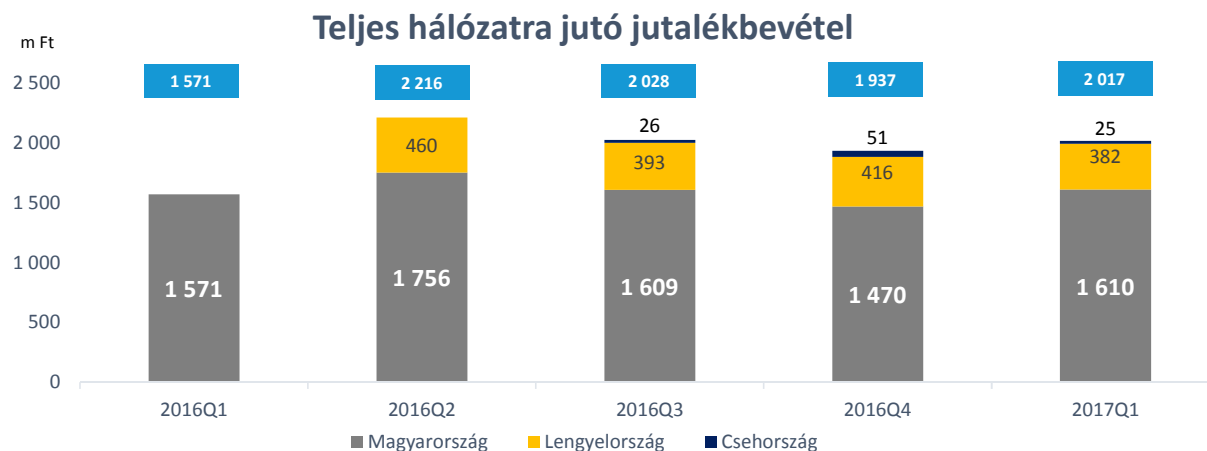


LENGYELORSZÁG

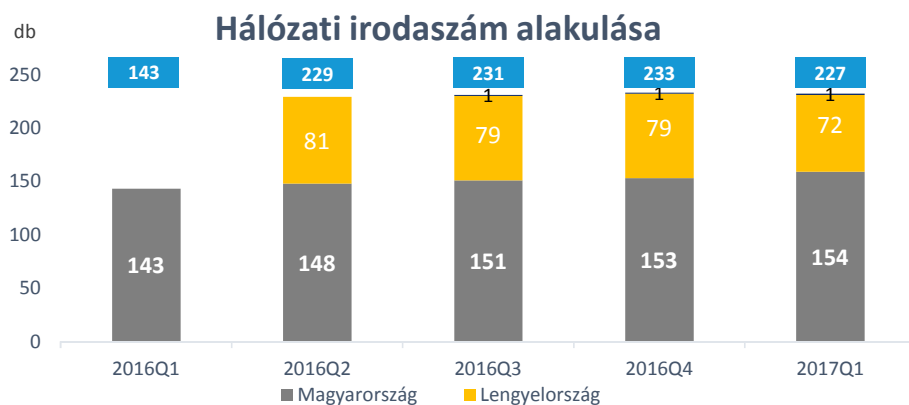
TERÜLETI LEFEDETTSÉGÜNK



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 a szezonálisan általában gyengébbnek mondható első negyedév ellenére erős volt, az összességében realizált jutalékbevétel 2,7%-os emelkedést mutat a tavalyi év első negyedévéhez képest. A jutalékbevételek növekedését a hálózati irodaszám bővülése is kísérte, amely a negyedév végére 154-re emelkedett.

A lengyel METROHOUSE hálózatban realizált jutalékbevételek a normál szezonálisnak megfelelően alakultak. A hálózati irodaszám csökkenése elsősorban a METROHOUSE-csoport akvizícióját követően bevezetett szigorúbb működési szabályokra és a magasabb franchise díjakra visszavezethető hálózati tisztulás eredménye. Bár ez a folyamat előreláthatóan – és várhatóan kisebb mértékben – a következő negyedévekben is tovább folytatódhat, az üzleti év végére nettó irodaszámnövekedés prognosztizálható.

A lengyel franchise jogok értékesítése jelentősen meghaladta a vezetőség várakozásait. Jelenleg - már aláírt franchise szerződések eredményeképpen - további 7 iroda nyitása van folyamatban és a vezetőség véleménye szerint az új szabályok szerint működő franchise partnerekkel az együttműködés is hatékonyabb és eredményesebb lehet.

A Cégcsoport Csehországban egyelőre egy - saját üzemeltetésű - irodát működtet. A saját üzemeltetésű irodák teljesítményével kapcsolatos mérőszámok a 12. oldalon kerülnek bemutatásra.

A teljes hálózatra jutó első negyedévi jutalékbevétel és az 2017. április 4-én közzétett, előzetesen becsült számok közötti különbség elhanyagolható.

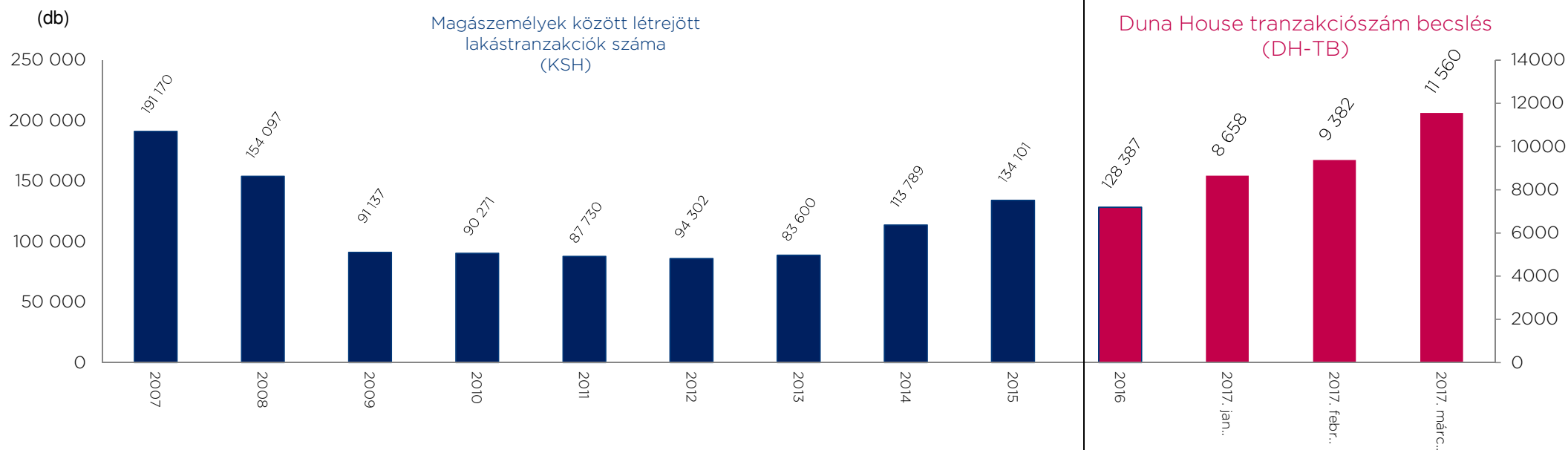
SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	FRANCHISE SZEGMENS							
	2017 1.-3.hó	2016 1.-3.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-3.hó	2016 1.-3.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	331 425	232 674	98 751	42%	331 425	232 674	98 751	42%
Közvetlen költségek	57 707	32 806	24 901	76%	57 707	32 806	24 901	76%
Bruttó fedezet	273 717	199 868	73 849	37%	273 717	199 868	73 849	37%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	83%	86%			83%	86%		
Értékcsökkenés és értékvesztés	8 797	8 277	520	6%	8 797	8 277	520	6%
Közvetett működési költségek	214 055	143 424	70 631	49%	214 055	143 424	70 631	49%
Működési eredmény (EBIT)	50 865	48 167	2 698	6%	50 865	48 167	2 698	6%
<i>EBIT margin (%)</i>	15%	21%	-6%		15%	21%	-6%	

A Franchise szegmens árbevétele mintegy 42%-kal magasabb az előző év azonos időszakánál. A növekedést a magyarországi teljesítmény idei erősödésén túl, a lengyelországi tevékenység konszolidációja is magyarázza.

Az összehasonlító időszakban a lengyel Metrohouse csoport még nem állt a Duna House tulajdonában.

MAGYAR* INGATLANPIACI TRENDK A DH-BAROMÉTER** ALAPJÁN



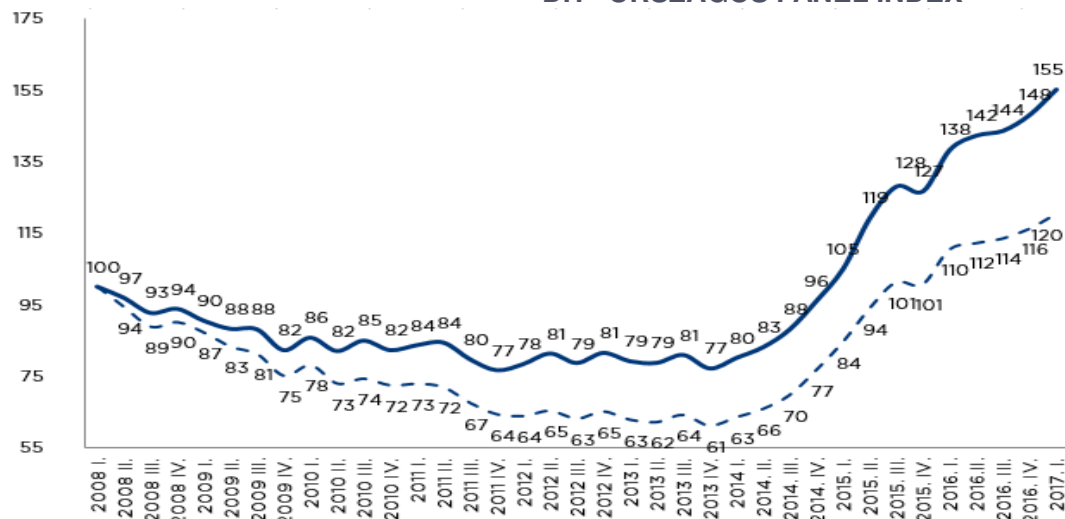
A Vezetőség becslése szerint 2017. első negyedévében a magyarországi lakóingatlanpiaci tranzakciószámok csökkenése megállt és újra növekedésnek indult. A növekedési trend tartóságára nem adható megbízható előrejelzés, ugyanakkor a Vezetőség megítélése szerint a teljes éves tranzakciószám nem fog elmaradni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

*Lengyelországra vonatkozóan hasonló adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre

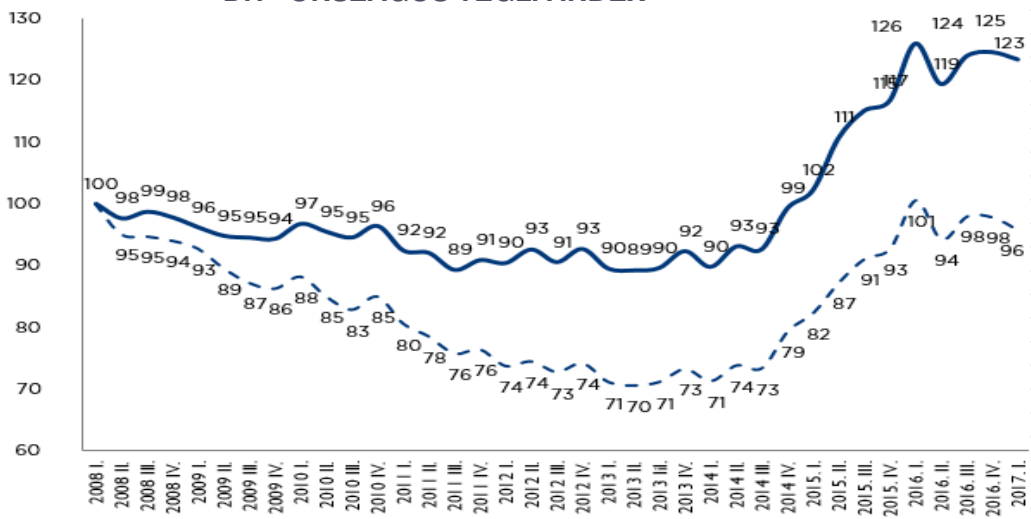
**Naprakész hivatalos adatközlés hiányában, a fenti adatsorok a Duna House saját becslésein alapulnak. 2015-ben a DH-TB 1%-os hibahatáron belül jelezte előre az ingatlanpiaci tranzakciószámokat a későbbi KSH adatközléshez képest.

MAGYAR* INGATLANPIACI TRENDK 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



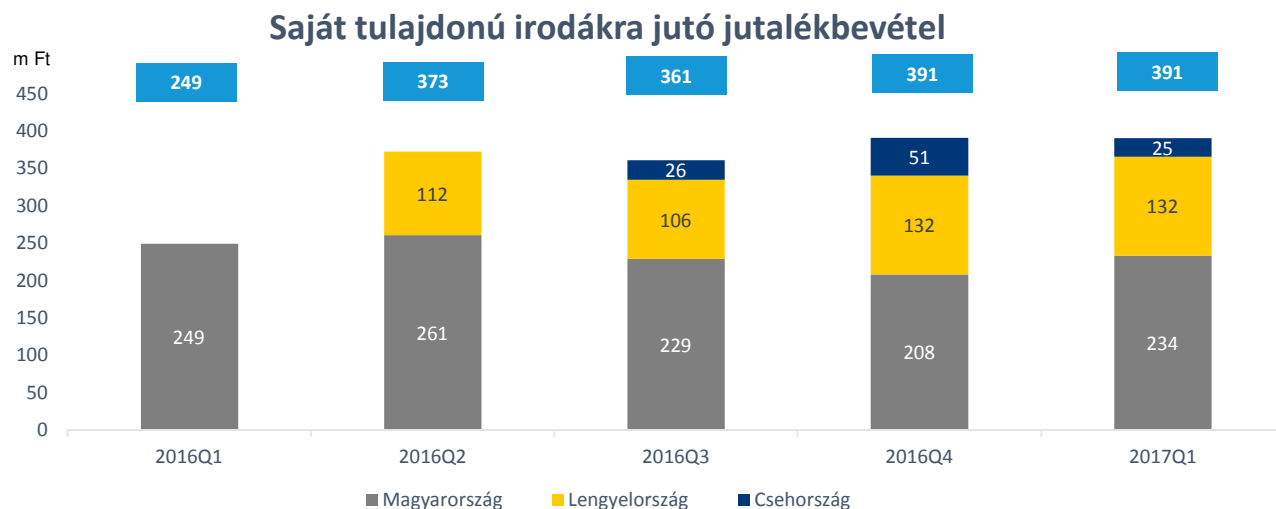
DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Saját iroda üzemeltetés szegmens

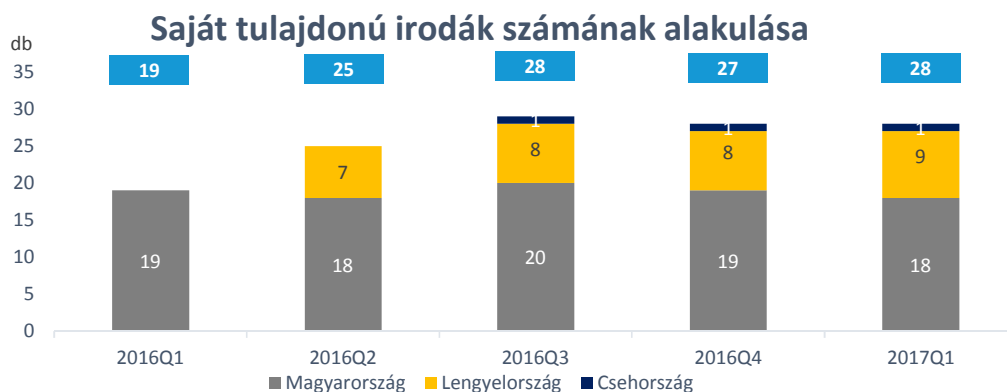


dunahouse.com

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 magyarországi saját iroda-szegmens teljesítménye pozitívan alakult az első negyedévben. A jutalékbevételeket érintő, 2016. második negyedévtől kezdődő negatív trend megfordult és a jutalékbevételek az előző év utolsó három hónapjához képest mintegy 13%-os növekedést mutatnak. Bár a tavalyi év első negyedévéhez viszonyítva 6%-os az elmaradás, a vezetőség összességében elégedett a pozitív trenddel és további növekedéssel tervez.

A lengyelországi saját irodák – a jellemzően gyenge első negyedévet eredményező szezonális hatás ellenére is – megközelítőleg az előző negyedévvél azonos összegű jutalékbevételt generáltak, így összességében felülteljesítőnek számíthatnak.

A csehországi saját iroda-szegmens első negyedéves teljesítménye az előző negyedévihez képest gyengébben alakult. A tevékenység lényegesen kisebb méretéből adódóan az iroda teljesítménye kevésbé egyenletes és akár egy-egy, jelentősebb jutalékbevételt eredményező ügylet következő negyedévben történő lezárása is jelentős befolyással bír az eredményekre. A folyamatban levő ügyletek alapján a vezetőség az első negyedévnél erősebb második negyedévet prognosztizál.

A saját tulajdonú irodákra jutó első negyedévi jutalékbevétel és az 2017. április 4-én közzétett, előzetesen becsült számok közötti különbség nem jelentős.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS SZEGMENS							
	2017 1.-3.hó	2016 1.-3.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-3.hó	2016 1.-3.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	341 535	165 000	176 535	107%	341 535	165 000	176 535	107%
Közvetlen költségek	189 591	56 538	133 053	235%	189 591	56 538	133 053	235%
Bruttó fedezet	151 944	108 462	43 482	40%	151 944	108 462	43 482	40%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	44%	66%	-22%		44%	66%	-22%	
Értékcsökkenés és értékvesztés	6 295	2 819	3 475	123%	6 295	2 819	3 475	123%
Közvetett működési költségek	129 073	60 398	68 676	114%	129 073	60 398	68 676	114%
Működési eredmény (EBIT)	16 576	45 245	-28 669	-63%	16 576	45 245	-28 669	-63%
<i>EBIT margin (%)</i>	5%	27%	-22%		5%	27%	-22%	

A saját iroda szegmensben realizált árbevétel előző év első negyedévihez képesti jelentős növekedése elsősorban akvizíciós hatás eredménye.

A fedezeti hányad romlásában jelentős szerepet játszik a lengyelországi folyamatokat leképező számlázási gyakorlat.

A működési eredmény romlását a magyarországi saját irodákban realizált jutalékbevétel mintegy 6%-os csökkenése és a Metrohouse csoport saját tulajdonú irodáinak ill. a csehországi Center Reality s.r.o gyengébb teljesítménye magyarázza.

A csehországi tevékenység első negyedévben mutatott 7,4 millió forintos negatív működési eredménye jelentős részben szezonális hatásra vezethető vissza. A folyamatban lévő ügyletek alapján már látható, hogy 2017. második negyedéve ennél lényegesen erősebb lesz.



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

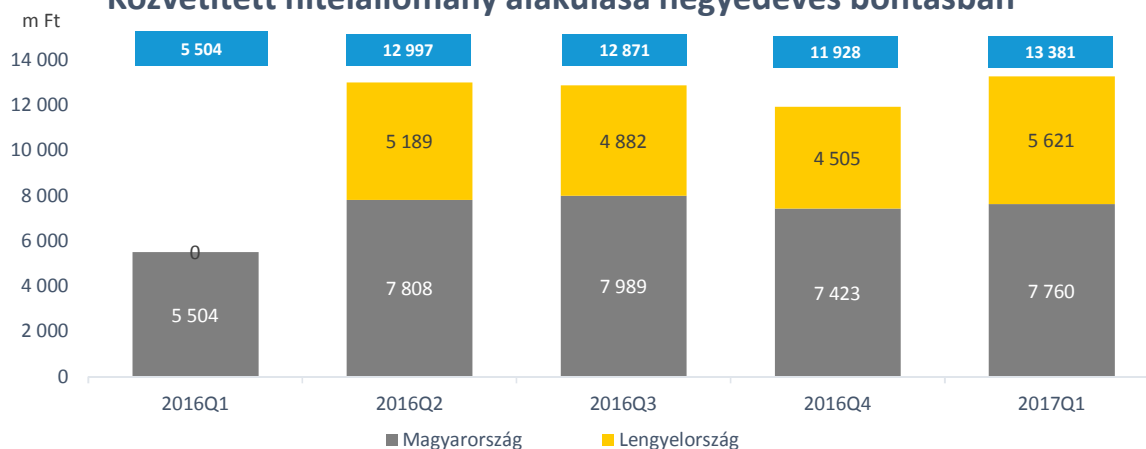
Pénzügyi termék- közvetítés szegmens



dunahouse.com

Közvetített hitelállomány alakulása

Közvetített hitelállomány alakulása negyedéves bontásban



A magyarországi hitelközvetítési tevékenység egy nagyon erős első negyedévet zárt, a közvetített hitelállomány mintegy 38%-kal haladta meg a tavalyi év első negyedévében közvetítettet.

Lengyelországban – a kezdeti nehézségek leküzdését követően – szintén pozitív fordulat következett be, és a közvetített hitelállomány forintra átszámított összege (5.645 millió Ft) az előző negyedévhez képesti 25%-os növekedésen túl új csúcstól ért el.

A lengyelországi szegmens teljesítményét befolyásoló folyamatok alakulását a vezetőség pozitívan ítéli meg és a várakozások szerint a közvetített hitelállomány növekedése tovább folytatódhat 2017. második negyedévében is.

Az első negyedévben közvetített hitelállomány összege és a 2017. április 4-én közzétett, előzetesen becsült szám közötti különbség nem jelentős.

Közvetített lakástakarékpénztári állomány alakulása

A Cégcsoport lakástakarékpénztári megtakarításokat érintő közvetítői tevékenysége egyelőre Magyarországra korlátozódik. A szintén a pénzügyi termék-közvetítés részét képező tevékenység kimagasló negyedévet zárt, a 2017 első negyedévében közvetített lakástakarékpénztári állomány összege 28%-kal múlta felül a tavalyi év hasonló időszakában közvetítettet.

Az első negyedévben közvetített lakástakarékpénztári állomány összege a 2017. április 4-én közzétett, előzetesen becsült adatot 663 millió forinttal múlta felül.

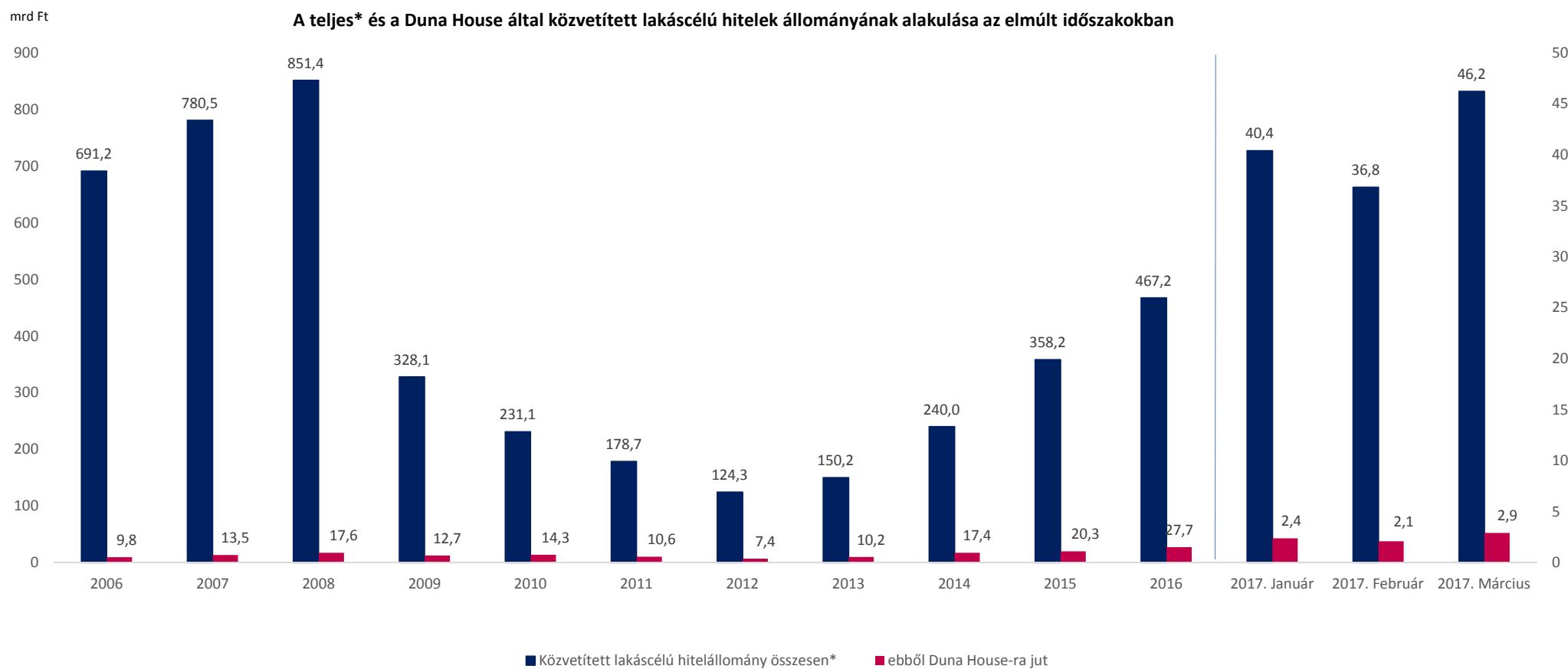
SZEGMENSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	PÉNZÜGYI TERMÉK-KÖZVETÍTÉS SZEGMENS							
	2017 1.-3.hó	2016 1.-3.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-3.hó	2016 1.-3.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	376 453	359 685	16 767	5%	376 453	359 685	16 767	5%
Közvetlen költségek	226 106	141 394	84 711	60%	226 106	141 394	84 711	60%
Bruttó fedezet	150 347	218 291	-67 944	-31%	150 347	218 291	-67 944	-31%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	40%	61%			40%	61%		
Értékcsökkenés és értékvesztés	148	272	-125	-46%	148	272	-125	-46%
Közvetett működési költségek	49 871	27 650	22 221	80%	49 871	27 650	22 221	80%
Működési eredmény (EBIT)	100 328	190 368	-90 041	-47%	100 328	190 368	-90 041	-47%
<i>EBIT margin (%)</i>	27%	53%	-28%		27%	53%	-28%	

A magyarországi pénzügyi termék-közvetítés szegmens eredményességére kedvezőtlen hatást gyakorolt a 2016. első negyedév végén bevezetett jutalékplafon.

Míg a tavalyi negyedév eredményét a 2016. március 21-et közvetlenül megelőző időszakban beadott hitelkérelem volumenének növekedése pozitívan befolyásolta, addig az idei év első negyedévében a lakossági jelzálogalapú hiteltermékek közvetítése után realizált jutalék teljes mértékben a 2%-os plafon alá esett.

A lengyelországi hitelközvetítési tevékenység operatív szinten nyereséges, így a szegmensre negyedéves eredményére gyakorolt akvizíciós hatás pozitív.

MAGYAR LAKÁSHITELPIACI TRENDK




DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Kapcsolódó szolgáltatások szegmens



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[®] ÉRTÉKBECSLÉS

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



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, nyíltvégű,
nyilvános

IMPACT ALAPKEZELŐ

Az Alapkezelő a tevékenységének ellátásáért alapkezelési díjat számol fel. Az éves alapkezelési díj mértéke az Alap nettó eszközértéke után legfeljebb évi 2 % amelyből 50%-ot úgynevezett „trailer fee” formájában fizet a Alap befektetési jegyét forgalmazóknak. Az Alap kezeléséért az Alapkezelő sikerdíjat is jogosult felszámítani. Sikerdíj csak abban az esetben illeti meg az Alapkezelőt, amennyiben az adott évben az Alap benchmarkjánál magasabb hozamot sikerült elérnie. A sikerdíj mértéke a benchmark feletti hozam 20%-a. Az Alap benchmarkja az RMAX index.

A 2017. március 31-én elhatárolt sikerdíj összege 2.388 eFt.

Az Alap működését érintő, 2017. március 31. utáni jelentős események a következők:

- A Medasev Holding Kft. (a Duna House Holding Nyrt. 39,68%-ának tulajdonosa) 2017. április 13-tól kezdődően 5 egyenlő, havonta ismétlődő részletben, mindösszesen 500 millió forint értékben visszavonhatatlan vételi megbízást ad az Alap befektetési jegyeire és azokra tartási kötelezettséget vállalt, rögzített 2 éves időtávra. Mivel erre az összegre az Alapkezelő nem kötelezett „trailer fee” fizetésére, az Alapkezelő (és a Cégcsoport) által realizálható bevétel összege egy egyébként 1 milliárd forintos kezelt vagyon után realizálható bevétellel ér fel.
- 2017. május 15-én újabb intézményi befektető vásárolt összesen 100 millió forint értékben az Alap befektetési jegyeiből.



IMPACT

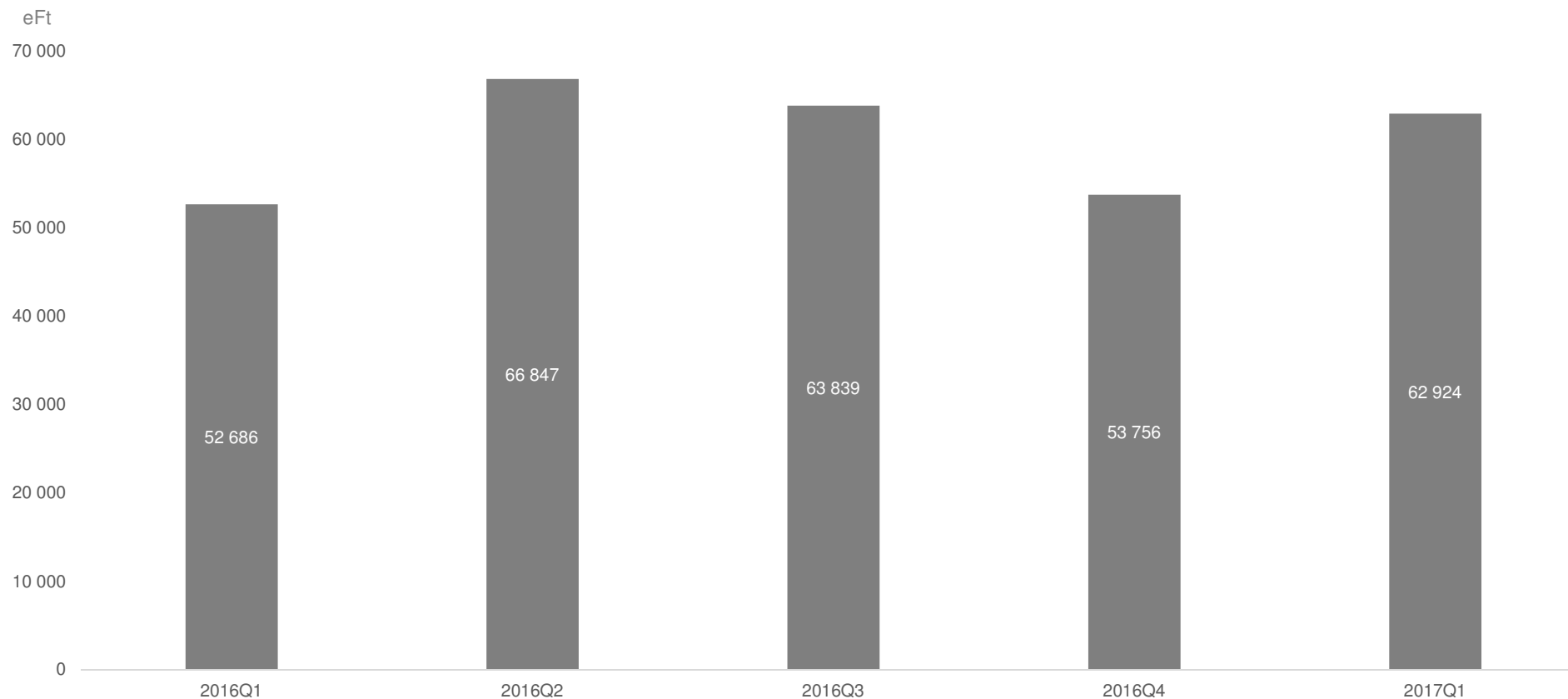
ASSET MANAGEMENT

impactalapkezezo.hu

INGATLAN ALAP-KEZELÉS	ILBA*	
		2017. márc. 31
Nettó eszközérték (e Ft)		1 169 384
Befektetett ingatlanérték (e Ft)		858 670
Hozam (%)	időszaki adatok	
- üzleti év eleje óta		1,94%
- 2017. márc. 31-et megelőző 3 hónapban		1,94%
- 2017. márc. 31-et megelőző 6 hónapban		4,60%
- 2017. márc. 31-et megelőző 12 hónapban		n/a
- az ILBA indulása óta 2017. márc. 31-ig		6,65%
*Impact Lakóingatlan Befektetési Alap		

A Vezetőség a Impact Lakóingatlan-befektetési Alap 2017. március 31-ig elért teljesítményét kiemelkedőnek ítéli meg, tekintettel arra, hogy az Alap az elért hozam alapján a Magyarországon jegyzett 3 legjobban teljesítő nyilvános ingatlanalap között szerepel. A Vezetőség az Alap kezelt vagyonának további növekedésével tervez.

SZEGMENS ÁRBEVÉTEL ALAKULÁSA NEGYEDÉVES BONTÁSBAN



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK SZEGMENS							
	2017 1.-3.hó	2016 1.-3.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-3.hó	2016 1.-3.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	62 924	52 896	10 028	19%	62 924	52 896	10 028	19%
Közvetlen költségek	24 005	20 101	3 904	19%	24 005	20 101	3 904	19%
Bruttó fedezet	38 919	32 794	6 125	19%	38 919	32 794	6 125	19%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	62%	62%	0%		62%	62%	0%	
Értéksökkenés és értékvesztés	438	276	162	59%	438	276	162	59%
Közvetett működési költségek	42 619	22 125	20 495	93%	42 619	22 125	20 495	93%
Működési eredmény (EBIT)	-4 139	10 394	-14 532	-140%	-4 139	10 394	-14 532	-140%
<i>EBIT margin (%)</i>	-7%	20%	-27%		-7%	20%	-27%	

2017-től kezdődően a kapcsolódó szolgáltatások részekét kerül kimutatásra az Impact Alapkezelő Zrt. teljesítménye is, amely az első negyedévben mintegy 11 millió forint veszteség volt.

Az aktuális negyedévben a közvetett költségek soron egyszeri kedvezőtlen tételként jelentkezett 2,5 millió forint követelés leírása, amelyet az adósunkat érintő felszámolás vagy egyéb, behajthatatlanságot eredményező ok indokolt.



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Ingatlan befektetések szegmens



dunahouse.com

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	INGATLAN BEFEKTETÉSEK SZEGMENS							
	2017 1.-3.hó	2016 1.-3.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-3.hó	2016 1.-3.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	26 571	57 150	-30 579	-54%	26 571	57 150	-30 579	-54%
Közvetlen költségek	3 447	20 103	-16 655	-83%	3 447	20 103	-16 655	-83%
Bruttó fedezet	23 123	37 048	-13 924	-38%	23 123	37 048	-13 924	-38%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	87%	65%	22%		87%	65%	22%	
Értékcsökkenés és értékvesztés	5 289	3 017	2 273	75%	5 289	3 017	2 273	75%
Közvetett működési költségek*	5 590	14 284	-8 693	-61%	5 590	14 284	-8 693	-61%
Működési eredmény (EBIT)	12 244	19 747	-7 503	-38%	12 244	19 747	-7 503	-38%
<i>EBIT margin (%)</i>	46%	35%	11%		46%	35%	11%	

Az ingatlanbefektetések szegmens árbevételére és működési eredményére jelentős hatást gyakorolt a befektetési célú ingatlanportfólió MyCity kereteiben belül megvalósuló ingatlanfejlesztésekre történő vezetőségi fókuszváltás, amelyre 2016. augusztusától kezdődően került sor.

Bár a befektetési célú portfólió jelentős részének tavaly évközi értékesítése az azok bérbeadásából az idei első negyedévben realizálható bérleti díjak összegének a csökkenését eredményezte, a közvetlen és közvetett működési költségek csökkenése révén az EBIT margin 35%-ról 46%-ra tudott emelkedni.

Mivel a MyCity-csoport akvizícióját követően annak teljes körű konszolidálására első alkalommal 2017. március 31-ével kerül sor, a MyCity-csoport első negyedéves teljesítménye még nem jelenik meg ebben a kimutatásban.

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

BEFEKTETÉSI, OPERATÍV INGATLANOK ÁLLOMÁNYA* ÉS ÉRTÉKE

adatok e Ft-ban	2016. december 31-én		2017. március 31-én	
	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték
Befektetési célú ingatlanok	12	939 362	12	953 429
Operatív ingatlanok	4	369 739	5	409 623
Összesen	16	1 309 101	17	1 363 052

*a MyCity-csoport tulajdonában álló ingatlanok nélkül

**az ingatlanok darabszáma nem tartalmazza a parkolók, tárolók számát

A befektetési célú ingatlanokat piaci értéken értékeljük. A piaci értékelésre félévente, legközelebb 2017. június 30. fordulónappal kerül sor. A befektetési célú ingatlanok előző év végi értékének változásából adódó értékkülönbözöt realizálására 2017. második negyedévében kerül sor.

INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG

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



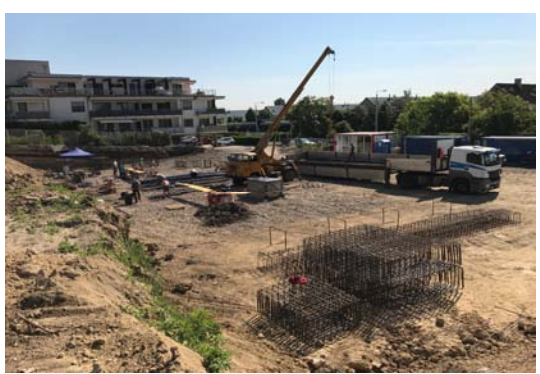
	Forest Hill Budapest III. kerület	Reviczky Liget Budapest XVIII. kerület	Írisz Ház Budapest XIII. kerület	MyCity Residence Budapest III. kerület	Összesen
A Duna House csoport részesedése a projektben	100%	100%	100%	50%	
Telekméret (m2)	29 314	5 625	1 319	3 345	39 603
Értékesíthető terület (m2)	16 085	4 672	2 228	7 069	30 054
Lakások száma (db.)	196*	86	44	105	430
Átlagos értékesítési ár (e Ft/ m2)**	576	435	541	578	552
Átlagos lakásméret (m2)	82,1	54,3	51,8	67,3	69,9
Projekt aktuális státusza					
Építési engedéllyel rendelkezik	✓	✓	✓	✓	
Építkezés elindult	✓	✓	-	-	
Aktív előértékesítés megkezdődött	✓	✓	-	✓	

* jelenleg 148 lakás rendelkezik építési engedéllyel

** MyCity átlagos értékesítési árai szerint

JELENLEGI PROJEKTEK

Forest Hill



Reviczky Liget



Írisz Ház



MyCity Residence





DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Egyéb- és kiszűrések szegmens



dunahouse.com

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	EGYÉB- ÉS KISZŰRÉSEK SZEGMENS							
	2017 1.-3.hó	2016 1.-3.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2017 1.-3.hó	2016 1.-3.hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	-86 865	-98 401	11 536	-12%	-86 865	-98 401	11 536	-12%
Közvetlen költségek	-33 008	9 861	-42 869	-435%	-33 008	9 861	-42 869	-435%
Bruttó fedezet	-53 857	-108 262	54 405	-50%	-53 857	-108 262	54 405	-50%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	62%	110%	-48%		62%	110%	-48%	
Értékcsökkenés és értékvesztés	1 036	2 523	-1 487	-59%	1 036	2 523	-1 487	-59%
Közvetett működési költségek	-45 157	-101 169	56 013	-55%	-45 157	-101 169	56 013	-55%
Működési eredmény (EBIT)	-9 736	-9 616	-120	1%	-9 736	-9 616	-120	1%
<i>EBIT margin (%)</i>	11%	10%	1%		11%	10%	1%	

Az egyéb- és kiszűrések szegmensben kerül bemutatásra a Duna House Holding Nyrt. tevékenységének eredménye, valamint a hozamráfordítás konszolidációhoz kapcsolódó kiszűrések hatása.

A Duna House Holding Nyrt. (konszolidációs kiszűrések utáni) működési eredménye mintegy 10 millió forint veszteség, amely elsősorban a működési szegmensekre át nem terhelt könyvvizsgálói, ügyvédi, KELER, BÉT közzétéli valamint fordítási költségekből tevődik össze.

2017. első negyedével kezdődően az Impact Alapkezelő Zrt. teljesítményét, az ahhoz kapcsolódó bevételekkel és költségekkel együtt a Kapcsolódó Szolgáltatások szegmens részeként mutatjuk ki.



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Konszolidált pénzügyi kimutatások



dunahouse.com

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konzolidált mérleg adatok ezer forintban	2017. március 31. (nem auditált)	2016. december 31. (auditált)	Változás		Konzolidált mérleg adatok ezer forintban	2017. március 31. (nem auditált)	2016. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%				eFt	%
Immateriális javak	83 614	84 692	-1 078	-1%	Jegyzett tőke	171 989	153 050	18 939	12%
Goodwill	1 023 936	992 089	31 847	3%	Tőketartalék	1 490 536	9 479	1 481 057	15625%
Befektetési célú ingatlanok	1 142 817	939 362	203 455	22%	Átváltási tartalék	11 592	-23 318	34 910	150%
Ingatlanok	554 652	519 319	35 333	7%	Eredménytartalék	2 711 614	2 444 092	267 522	11%
Gépek és berendezések	71 419	53 920	17 499	32%	Anyavállalatra jutó saját tőke	4 385 731	2 583 303	1 802 428	70%
Befektetés közös vállalkozásban	100 591	506 273	-405 682	-80%	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-42 353	-40 154	-2 199	5%
Halasztott adó követelések	171 927	158 829	13 098	8%	Saját tőke	4 343 378	2 543 149	1 800 229	71%
Pénzügyi eszközök	69 214	66 401	2 813	4%	Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	786 399	582 664	203 735	35%
Éven túli eszközök	3 218 170	3 320 885	-102 715	-3%	Halasztott adó kötelezettségek	131 093	86 557	44 536	51%
Készletek	1 943 762	11 616	1 932 146	16633%	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	6 580	10 629	-4 049	-38%
Vevőkövetelések	367 294	286 205	81 089	28%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	924 072	679 850	244 222	36%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	140 667	378 709	-238 042	-63%	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	189 443	198 830	-9 387	-5%
Egyéb rövid lejáratú követelések	85 836	53 648	32 188	60%	Szállítói kötelezettségek	188 609	68 975	119 634	173%
Tényleges jövedelemadó követelések	75 810	35 119	40 691	116%	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	83 275	1 740 880	-1 657 605	-95%
Aktív időbeli elhatárolások	346 295	321 744	24 551	8%	Egyéb kötelezettségek	747 049	264 302	482 747	183%
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékeseik	750 793	1 583 686	-832 893	53%	Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	11 845	11 284	561	5%
Forgóeszközök	3 710 456	2 670 727	1 039 729	39%	Passzív időbeli elhatárolások	440 955	484 342	-43 387	9%
					Rövid lejáratú kötelezettségek	1 661 176	2 768 613	-1 107 437	-40%
Eszközök összesen	6 928 626	5 991 612	937 014	16%	Kötelezettségek és saját tőke összesen	6 928 626	5 991 612	937 014	16%

KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok ezer forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2017. 1.-3. hó (nem auditált)	2016. 1.-3. hó (nem auditált)	Változás		2017. 1.-3. hó (nem auditált)	2016. 1.-3. hó (nem auditált)	Változás	
			eFt	%			eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	1 052 042	769 005	-283 037	-37%	1 052 042	769 005	-283 037	-37%
Egyéb működési bevétel	28 553	3 373	25 180	747%	28 553	3 373	25 180	747%
Anyagköltségek	15 145	10 176	-4 969	49%	15 145	10 176	-4 969	49%
Eladott áruk és szolgáltatások	197 553	215 775	-18 222	-8%	197 553	215 775	-18 222	-8%
Igénybe vett szolgáltatások	497 440	115 362	382 078	331%	497 440	115 362	382 078	331%
Személyi jellegű ráfordítások	152 596	103 676	48 920	47%	152 596	103 676	48 920	47%
Értékcsökkenés és értékvesztés	22 003	17 185	4 818	28%	22 003	17 185	4 818	28%
Egyéb működési ráfordítások	29 720	5 898	23 822	404%	29 720	5 898	23 822	404%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)	166 138	304 306	-138 168	-45%	166 138	304 306	-138 168	-45%
Pénzügyi bevételek	150 678	332	150 346	45285%	150 678	332	150 346	45285%
Pénzügyi ráfordítások	6 998	4 069	2 929	72%	6 998	4 069	2 929	72%
Tőke módszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés	-20 531	-1 000	-19 531	-1953%	-20 531	-1 000	-19 531	-1953%
Adózás előtti eredmény	289 288	299 569	-10 281	-3%	289 288	299 569	-10 281	-3%
Jövedelemadók	23 313	7 598	15 715	207%	23 313	7 598	15 715	207%
Adózott eredmény	265 974	291 971	-25 997	-9%	265 974	291 971	-25 997	-9%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	11 003	0	11 003		11 003	0	11 003	
Egyéb átfogó jövedelem	11 003	0	11 003		11 003	0	11 003	
Teljes átfogó jövedelem ebből	276 977	291 971	-14 994	-5%	276 977	291 971	-14 994	-5%
a Társaság részvényeseire jutó eredmény nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	279 113	291 971	-12 858	-4%	279 113	291 971	-12 858	-4%
	- 2 136	0	- 2 136		- 2 136	0	- 2 136	
Egy részvényre jutó eredmény alap- és hígított értéke	81	95	-14	-15%	81	95	-14	-15%

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2017. 1.-3. hó (nem auditált)	2016. 1.-12. hó (auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás	2017. 1.-3. hó (nem auditált)	2016. 1.-12. hó (auditált)
adatok eFt-ban			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Működési tevékenységből származó cash flow			Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-86 946	-819 605
Adózott eredmény	265 974	1 167 859	Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	0	1 096 588
Korrekciók:			Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	-171 668	-873 464
Tárgyévi értékcsökkenés	22 003	77 795	Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-258 614	-596 481
Halasztott adó	-53 773	-96 164	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Befektetési célú ingatlan átértékelése	0	-188 031	Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	- 60 046	172 339
Badwill	-139 595	-56 272	Tőkebefizetés	0	1 499 997
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	20 531	-505 273	Osztalék fizetése	0	-246 730
Működő tőke változásai			Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0	0
Készletek változása	-1 429	-3 122	Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	- 60 046	1 425 605
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	-542 498	-612 728	Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	-832 893	1 167 939
Aktív időbeli elhatárolások változása	-38 829	90 658	Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1 583 686	415 747
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	-123 680	33 742			
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	107 117	238 807			
Passzív időbeli elhatárolások változása	-30 053	191 543			
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	-514 233	338 815	Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	750 793	1 583 686

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
Tőkeemelés	18 939	1 481 057	0	0	1 499 996	0	1 499 996
Teljes átfogó jövedelem	0	0	34 910	267 522	302 431	-2 199	300 233
2017. március 31.	171 989	1 490 536	11 592	2 711 614	4 385 731	-42 353	4 343 378

ÁRBEVÉTEL, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok ezer Ft-ban időszak mindhárom ország esetében: 2017. jan. 1 – 2017. márc. 31.	Magyarország	Lengyelország	Csehország	Duna House összesen
Értékesítés nettó árbevétele	735 856	285 587	30 599	1 052 042
Működési eredmény	178 602	- 5 023	- 7 441	166 138
Adózott eredmény	275 703	- 1 991	- 7 738	265 974
<u>MyCity* nélkül</u>				
Működési eredmény	183 920	- 5 023	- 7 441	171 456
Adózott eredmény	299 595	-1 991	- 7 738	289 865

A lengyelországi tevékenység EBIDTA szinten nyereséget termel, az adózott eredményt tekintve pedig megközelítette a break-even pontot.

A csehországi tevékenység első negyedévben mutatott 7,4 millió forintos negatív működési eredménye jelentős részben szezonális hatásra vezethető vissza. A folyamatban lévő ügyletek alapján már látható, hogy 2017. második negyedéve lényegesen erősebb lesz.

**=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 2017Q1 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. május 26.

Doron Dymshiz, igazgatósági tag, társ-vezérigazgató

Gay Dymshiz, igazgatósági tag, társ-vezérigazgató

Máté Ferenc, igazgatósági tag, vezérigazgató-helyettes



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT



dunahouse.com