



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# 2016. Q4 negyedéves jelentés

2017. február 24.





# Tartalomjegyzék

|   |           |
|---|-----------|
| Vezetői összefoglaló.....                               | 3. oldal  |
| Franchise szegmens.....                                 | 5. oldal  |
| Saját iroda üzemeltetés szegmens.....                   | 13. oldal |
| Pénzügyi termék-közvetítés szegmens .....               | 17. oldal |
| Kapcsolódó szolgáltatások szegmens .....                | 22. oldal |
| Ingatlan befektetések szegmens és MyCity projektek..... | 26. oldal |
| Egyéb- és kiszűrések szegmens .....                     | 31. oldal |
| Egyszeri tételek hatása .....                           | 34. oldal |
| Konzolidált pénzügyi kimutatások .....                  | 36. oldal |

---

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2016 1.-12. hó

- A V4 országokat felölelő régió irodaszám alapján legnagyobb szereplőjévé váltunk
- Egyezségi eljárás keretében 2017. január. 10-én lezárult a GVH versenyfelügyeleti eljárás
- Éves szinten rekordösszegű hálózati jutalékbevétel, közvetített hitel- és lakástakarék-pénztár-állomány
- Sikeres alkalmazkodás a jelzálog alapú hiteltermékek közvetítői piacát érintő megváltozott szabályozói környezethez
- Rekord mérlegfőösszeg (6.014 millió Ft), árbevétel (4.784 millió Ft) és adózott eredmény (1.168 millió Ft)
- Az adózás előtti eredményt jelentős egyszeri tételek befolyásolták, többek között
  - „+” MyCity üzletrész átértékelése: 505 millió Ft
  - „-” IPO, GVH versenyfelügyeleti eljárás költségei, Metrohouse csoport járulékos akvizíciós költségei, stb.: 189 millió Ft (részletesen lásd: 35.-36. oldal)
- Osztalék-előrejelzés a törzsrészvények után: 130 Ft/db (összesen: 447,031 millió Ft) , figyelembe véve a 2017. január 5-i tőkeemelésről szóló közgyűlési határozat alapján keletkeztetendő újabb törzsrészvényeket is.

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2016 10.-12. hó

- Az előző év negyedik negyedévéhez képesti, összességében 32%-os növekedéssel 1.070 millió Ft árbevételt realizáltunk, ami a lengyelországi Metrohouse csoport akvizíciójának köszönhető.
- A lengyelországi pénzügyi termék-közvetítés és a magyarországi saját iroda szegmens teljesítménye elmaradt a menedzsment várakozásaitól.
- Az előző év negyedik negyedévéhez képest összességében 62%-kal alacsonyabb EBIT (152.622 eFt), jelentős részben a következő tételekre vezethető vissza
  - egyszeri költségek 85 millió forint (részletesen lásd: 34.-35. oldal)
  - A pénzügyi termék-közvetítés szegmens a jelentősen megnövekedett közvetített lakástakarékpénztár- és hitelállomány ellenére 110 millió forinttal alacsonyabb EBIT-et termelt – elsősorban az év közben bevezetett jutalékplafonnak köszönhetően.
  - A MyCity márkanév alatt végzett ingatlanfejlesztői tevékenységre történő fókuszváltás és az ehhez kapcsolódó ingatlanportfólió leépítése eredményeképpen az ingatlanbefektetési szegmensből származó EBIT 37%-kal (57,4 millió forinttal) csökkent.
- Az adózás előtti eredményre jelentős pozitív hatást gyakorolt a MyCity befektetésen elért mintegy 39 millió forintos átértékelési különbözet.



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# Franchise szegmens





## DUNA HOUSE CSOPORT FRANCHISE MÁRKÁI



**DUNA HOUSE**<sup>®</sup>



**SMART**<sup>™</sup>  
INGATLAN



**metrohouse**



MAGYARORSZÁG, CSEHORSZÁG

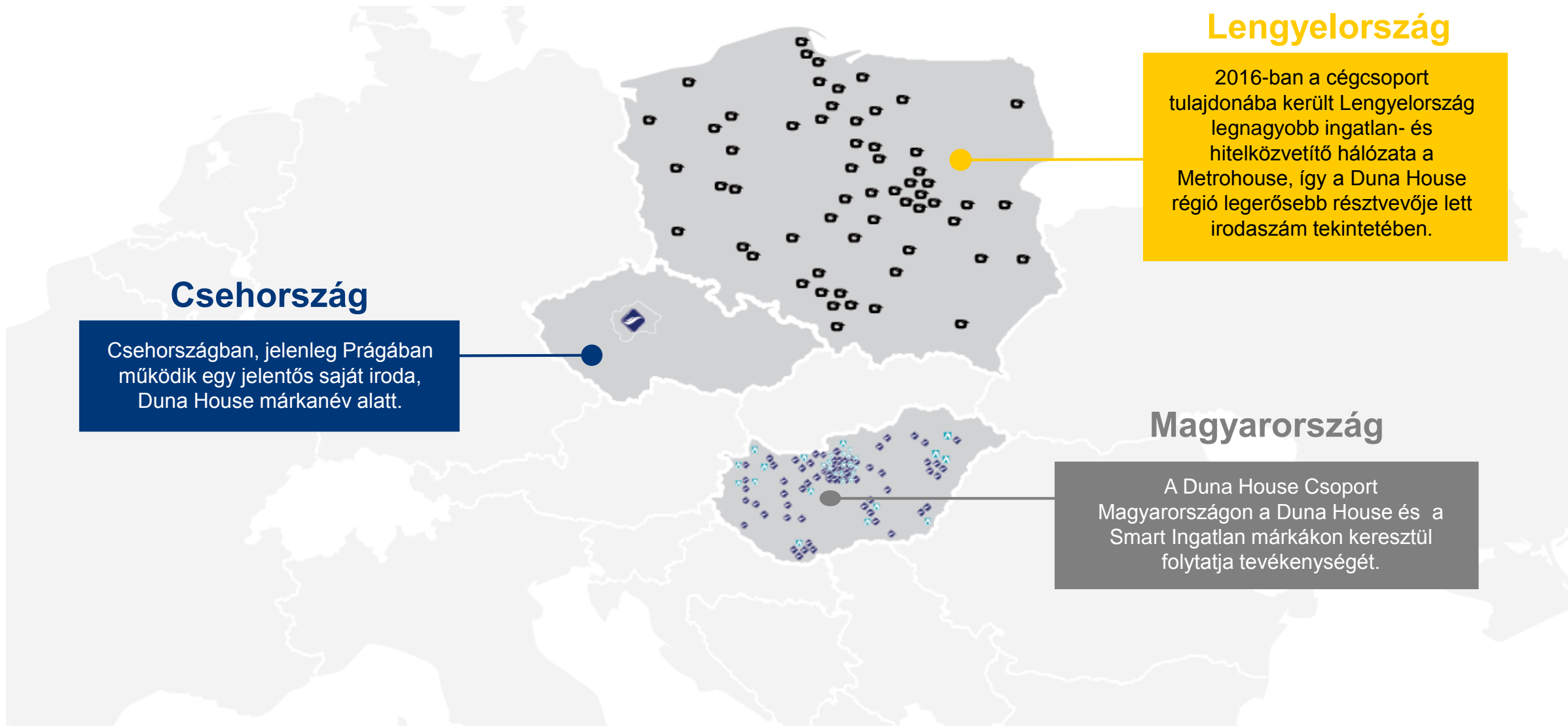


MAGYARORSZÁG

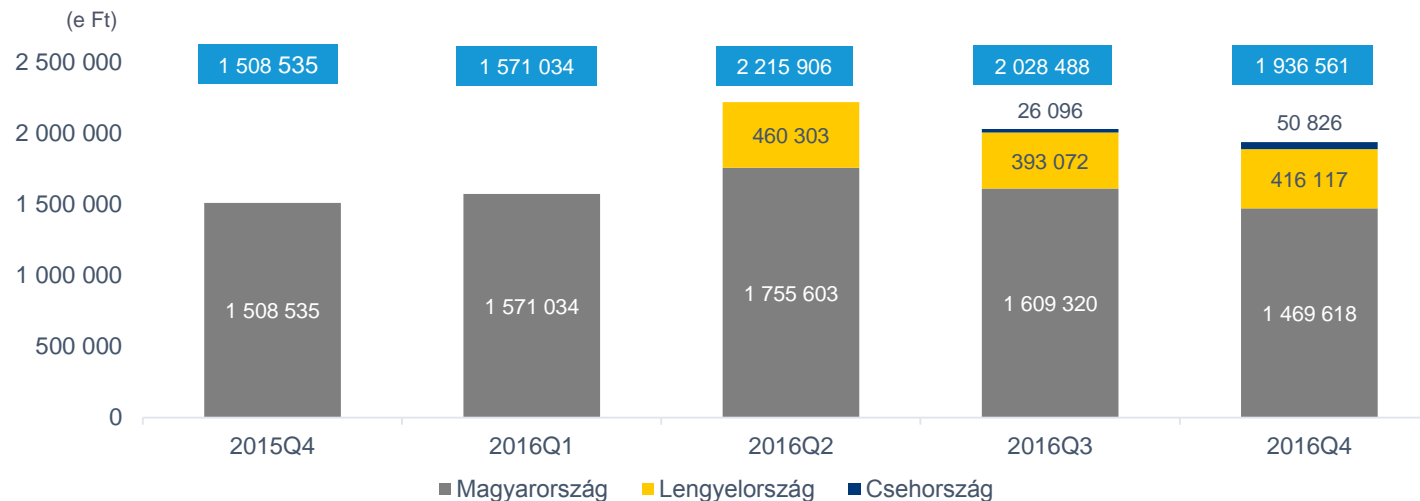


LENGYELORSZÁG

## TERÜLETI LEFEDETTSÉGÜNK



## Teljes hálózatra jutó jutalékbevételek\*



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

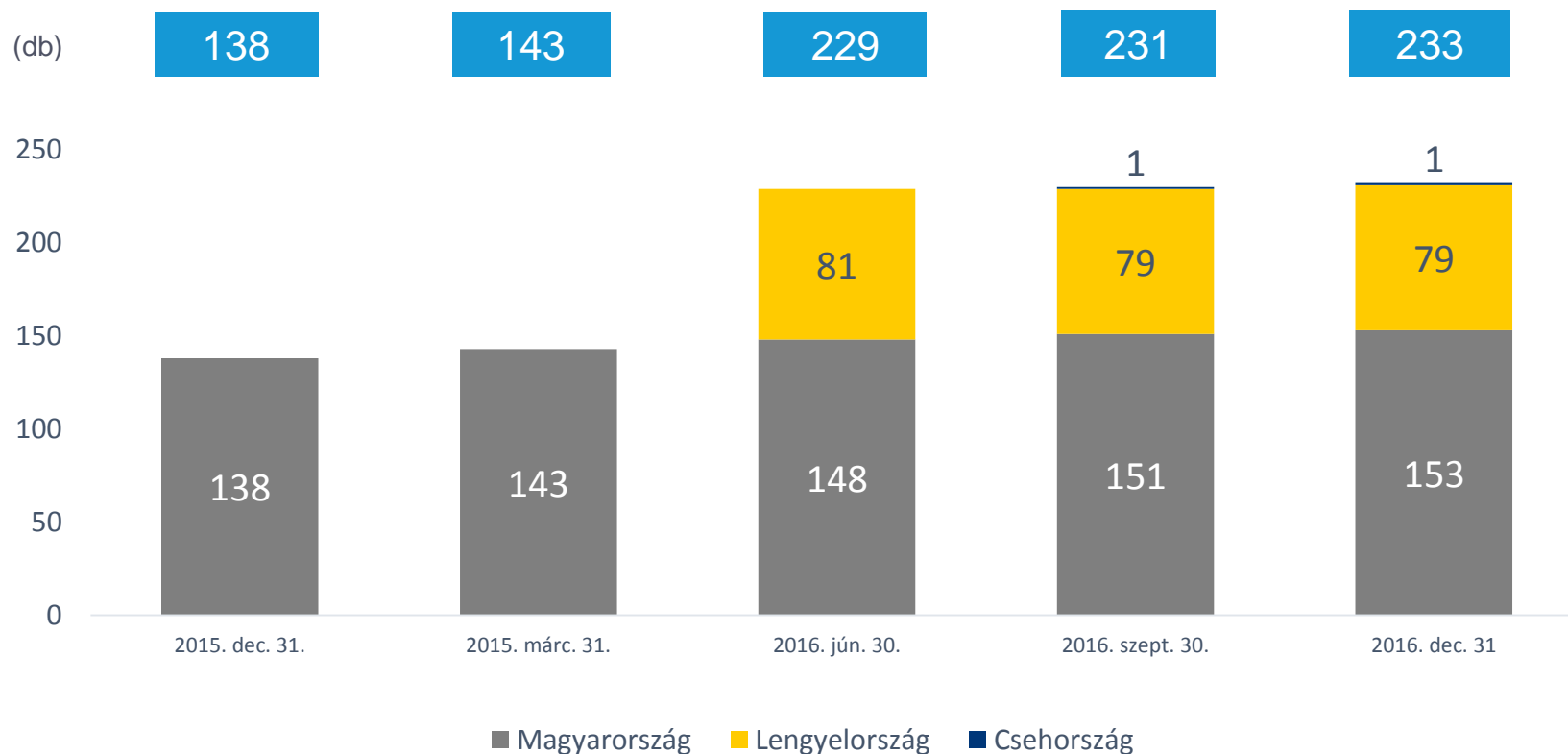
A magyarországi hálózat teljesítményére kedvezőtlen hatást gyakorolt a tranzakciószámok 2016 második félévében tapasztalt csökkenése, amely csökkenés dinamikája a negyedik negyedévben még inkább éreztette hatását. Véleményünk szerint a működési területünkön megfigyelt tranzakciószám-csökkenés elsősorban a magasabb árszintekhez történő alkalmazkodási folyamatból fakadt. Az összjutalékbevételek tekintetében a piaci tranzakciószám csökkenését részben ellensúlyozták az emelkedő árak, de ez az árhatás nem volt elegendő a jutalékbevételek szintentartásához.

A magyarországi példát alapul véve Lengyelországban is szigorúbb franchise működési szabályok kerültek bevezetésre. A Metrohouse hálózathoz újonnan csatlakozók franchise díjainak megemelésén túl, minden esetben kötelezővé vált az együttműködés a Csoporthoz tartozó és a pénzügyi termék-közvetítéssel foglalkozó Metrofinance-szel. Ezen változtatások eredményeképpen néhány, viszonylag nagy forgalmú és az újonnan bevezetett szabályok szerint együttműködni nem kívánó franchise partner nem hosszabbított szerződést – az ezen partnerekre jutó forgalom kikerült a hálózathoz. Bár a megváltozott szerződéses feltételek mellett több új partner is csatlakozott a hálózathoz, ezen partnerek irodáinak forgalomműködése egy hosszabb folyamat. A közvetlen ráhatás lehetősége miatt a magyarországi know-how Metrohouse hálózaton belüli átültetése egyelőre és elsősorban a saját tulajdonú irodák esetében mutat eredményeket (lásd 14. oldal).

A csehországi tevékenység 2016. szeptember 2.-tól a cégcsoport része. Ennek megfelelően a 2016Q3-as időszakon belül mindössze 1 hónapnyi teljesítménnyel járul hozzá az össz-jutalékbevételekhez.



## HÁLÓZATI IRODASZÁM ALAKULÁSA



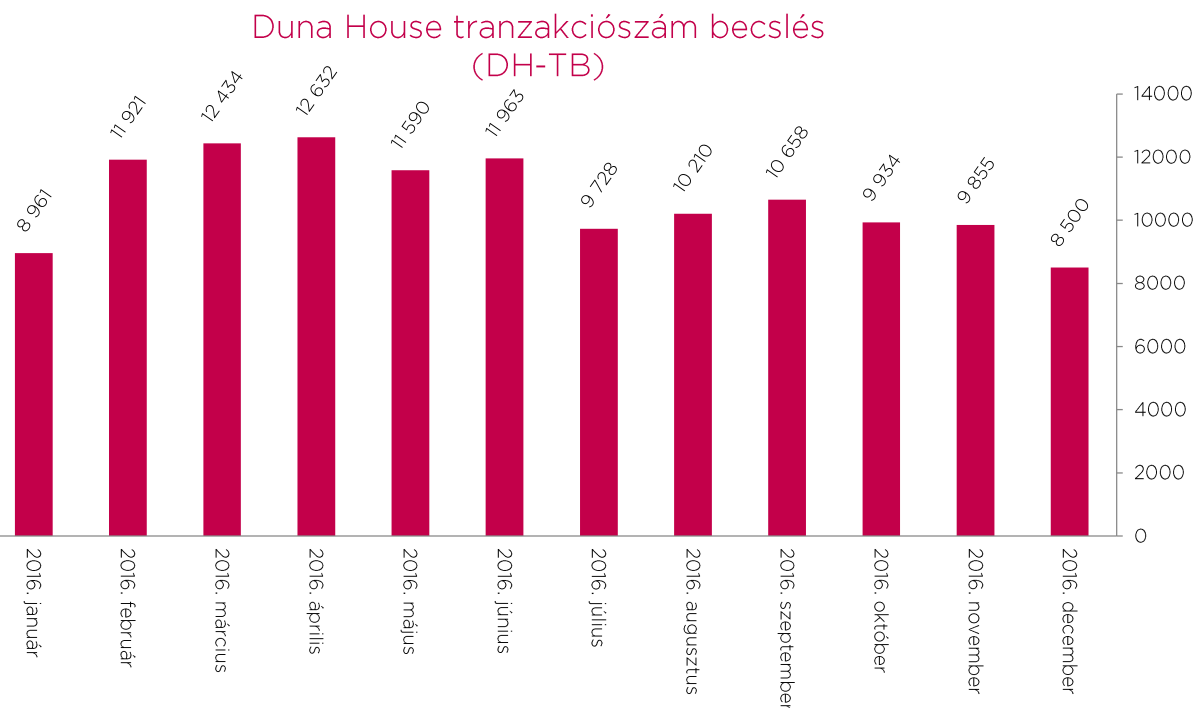
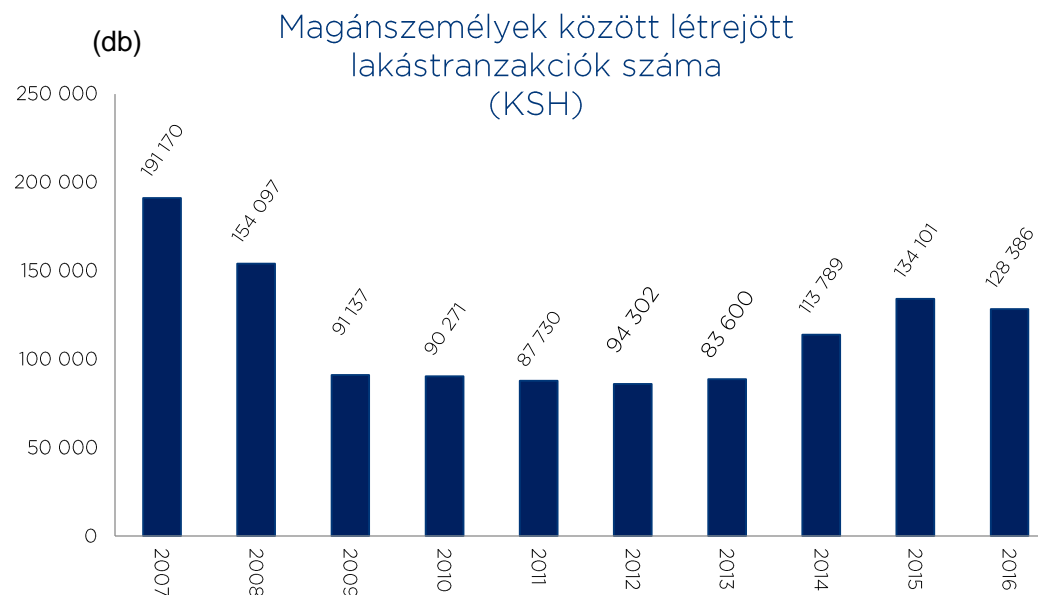
**SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

| (adatok e Ft-ban)                   | FRANCHISE SZEGMENS |                   |                    |                 |                    |                    |                    |                 |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
|                                     | 2016<br>10.-12.hó  | 2015<br>10.-12.hó | Változás<br>(e Ft) | Változás<br>(%) | 2016<br>01.-12. hó | 2015<br>01.-12. hó | Változás<br>(e Ft) | Változás<br>(%) |
| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b> | <b>275 092</b>     | <b>208 101</b>    | <b>66 990</b>      | <b>32%</b>      | <b>1 094 171</b>   | <b>842 287</b>     | <b>251 884</b>     | <b>30%</b>      |
| Közvetlen költségek                 | 30 408             | 17 982            | 12 427             | 69%             | 166 506            | 89 528             | 76 978             | 86%             |
| <b>Bruttó fedezet</b>               | <b>244 683</b>     | <b>190 120</b>    | <b>54 564</b>      | <b>29%</b>      | <b>927 665</b>     | <b>752 759</b>     | <b>174 906</b>     | <b>23%</b>      |
| <i>Fedezeti hányad (%)</i>          | 89%                | 91%               | -2%                |                 | 85%                | 89%                | -4%                |                 |
| Értékcsökkenés és értékvesztés      | 7 124              | 9 086             | -1 963             | -22%            | 32 101             | 35 718             | -3 617             | -10%            |
| Közvetett működési költségek        | 247 701            | 161 039           | 86 662             | 54%             | 815 681            | 567 070            | 248 611            | 44%             |
| <b>Működési eredmény (EBIT)</b>     | <b>-10 141</b>     | <b>19 994</b>     | <b>-30 135</b>     | <b>-151%</b>    | <b>79 883</b>      | <b>149 971</b>     | <b>-70 088</b>     | <b>-47%</b>     |
| <i>EBIT margin (%)</i>              | -4%                | 10%               | -14%               |                 | 7%                 | 18%                | -11%               |                 |

A teljes franchise hálózatra jutó jutalékbevételek kapcsán elmondottakon túl az egyszeri tételek közvetett működési költségek soron jelentkező hatása (1.-12. hó: 141.534 eFt, 10.-12. hó: 44.197 eFt) befolyásolta érdemben a szegmens teljesítményét.

Az egyszeri költségeknek az egyes működési szegmensek eredményére gyakorolt hatása a 34.-35. oldalon kerül részletes bemutatásra.

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

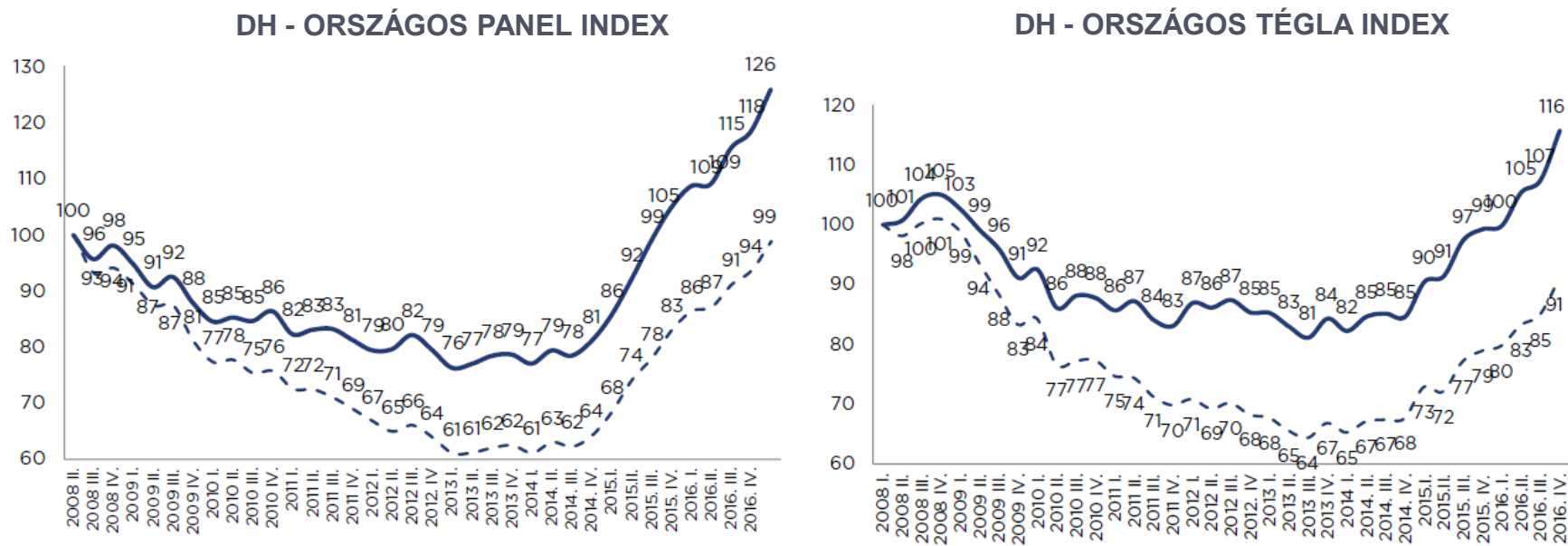


A magyarországi hálózat teljesítményére kedvezőtlen hatást gyakorolt a tranzakciószámok 2016 második félévében tapasztalt csökkenése, amely csökkenés dinamikája a negyedik negyedévben még inkább éreztette hatását. Véleményünk szerint a működési területünkön megfigyelt tranzakciószám-csökkenés elsősorban a magasabb árszintekhez történő alkalmazkodási folyamatból fakadt.

\*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 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

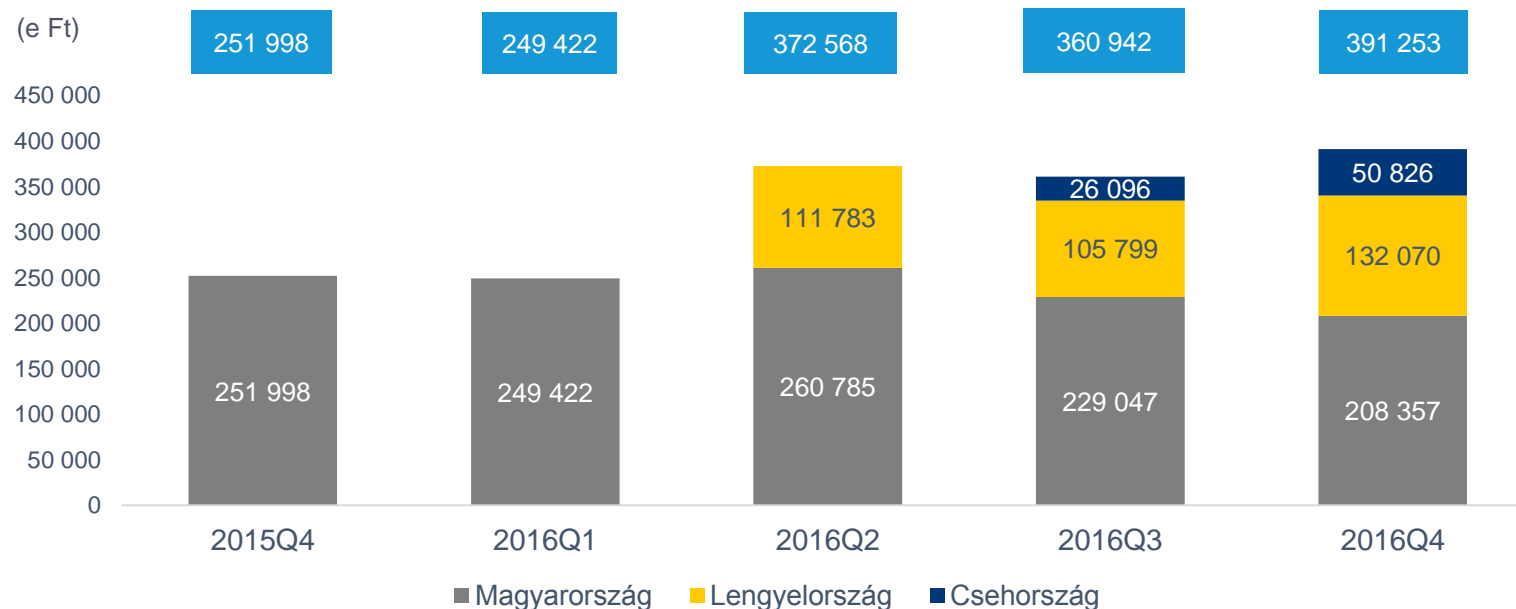




**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Saját iroda üzemeltetés szegmens**



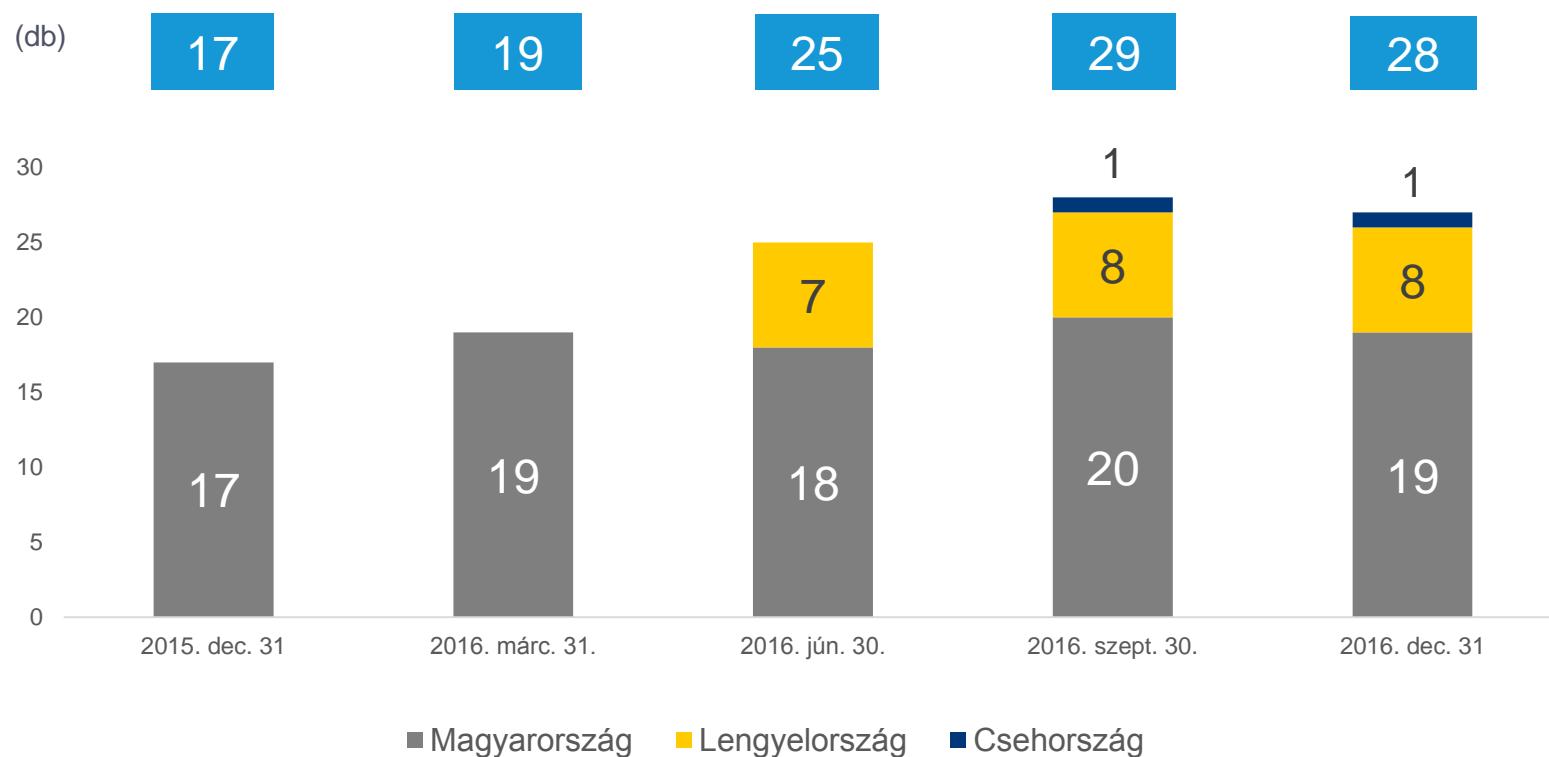
**SAJÁT TULAJDONÚ IRODÁKRA JUTÓ JUTALÉKBEVÉTEL\***


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

A magyarországi saját tulajdonú irodák elsősorban Budapest belső kerületeiben találhatóak. Becslésünk szerint az utóbbi években az áremelkedés üteme ezekben a kerületekben volt a legmagasabb és ebből kifolyólag a tranzakciószám-visszaesés mértéke is ezekben a kerületekben volt a legnagyobb. Mindez kedvezőtlen hatást gyakorolt a saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel összegére.

A lengyelországi saját tulajdonú irodák esetében a magyarországi know-how alkalmazása sikeres volt és növekvő jutalékbevételeket eredményezett.

A csehországi tevékenység 2016. szeptember 2. óta a cégcsoport része. Ennek megfelelően a 2016Q3-as időszakon belül mindössze 1 hónapnyi teljesítménnyel járul hozzá az össz-jutalékbevételhez.

**SAJÁT TULAJDONÚ IRODÁK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA**


**SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

| (adatok e Ft-ban)                   | SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS SZEGMENS |                   |                    |                 |                    |                    |                    |                 |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
|                                     | 2016<br>10.-12.hó                | 2015<br>10.-12.hó | Változás<br>(e Ft) | Változás<br>(%) | 2016<br>01.-12. hó | 2015<br>01.-12. hó | Változás<br>(e Ft) | Változás<br>(%) |
| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b> | <b>359 977</b>                   | <b>165 023</b>    | <b>194 954</b>     | <b>118%</b>     | <b>1 086 393</b>   | <b>733 781</b>     | <b>352 612</b>     | <b>48%</b>      |
| Közvetlen költségek                 | 198 206                          | 46 061            | 152 146            | 330%            | 578 842            | 278 063            | 300 779            | 108%            |
| <b>Bruttó fedezet</b>               | <b>161 770</b>                   | <b>118 962</b>    | <b>42 808</b>      | <b>36%</b>      | <b>507 551</b>     | <b>455 718</b>     | <b>51 833</b>      | <b>11%</b>      |
| <i>Fedezeti hányad (%)</i>          | 45%                              | 72%               | -27%               |                 | 47%                | 62%                | -15%               |                 |
| Értékcsökkenés és értékvesztés      | 6 452                            | 2 742             | 3 710              | 135%            | 18 205             | 8 888              | 9 317              | 105%            |
| Közvetett működési költségek        | 129 784                          | 86 901            | 42 883             | 49%             | 399 868            | 252 987            | 146 881            | 58%             |
| <b>Működési eredmény (EBIT)</b>     | <b>25 534</b>                    | <b>29 319</b>     | <b>-3 785</b>      | <b>-13%</b>     | <b>89 478</b>      | <b>193 843</b>     | <b>-104 365</b>    | <b>-54%</b>     |
| <i>EBIT margin (%)</i>              | 7%                               | 18%               | -11%               |                 | 8%                 | 26%                | -18%               |                 |

A fedezeti hányad csökkenése túlnyomórészt a lengyelországi üzleti modell magyarországitól eltérő jellemzőiből fakad.

Mivel a Metrohouse értékesítői nem közvetlenül az ügyfelektől, hanem a Metrohouse saját üzemeltetésű irodáitól kapják a közvetítői díjakat, a szegmens lengyel leányvállalatai a magyar leányvállalatokénál magasabb közvetlen-költség-hányaddal működnek.

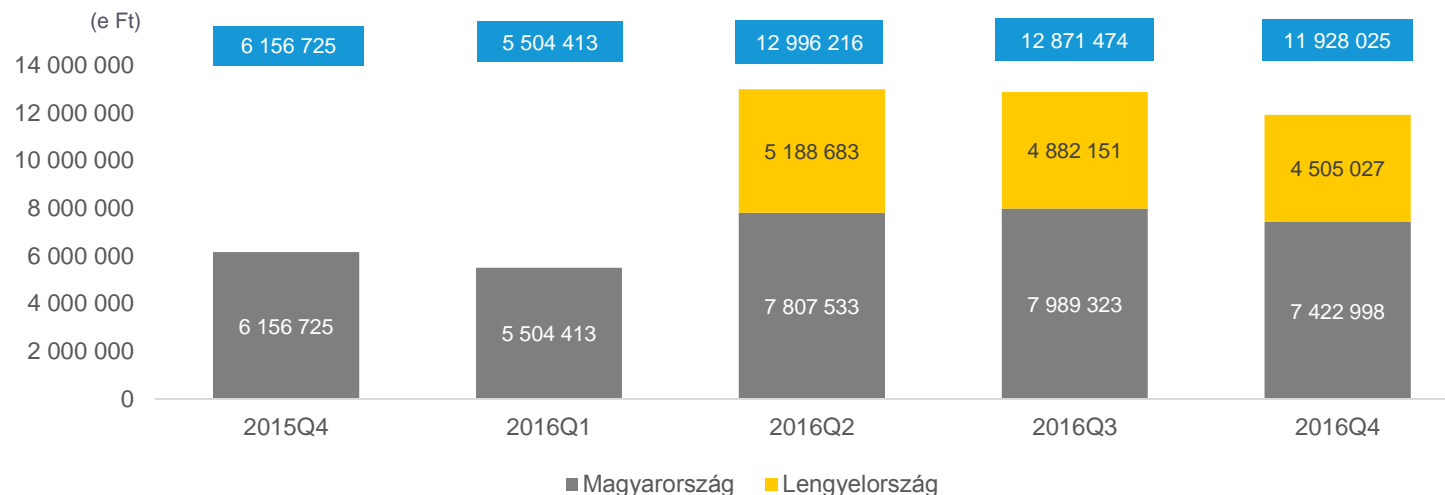




**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Pénzügyi termék- közvetítés szegmens**



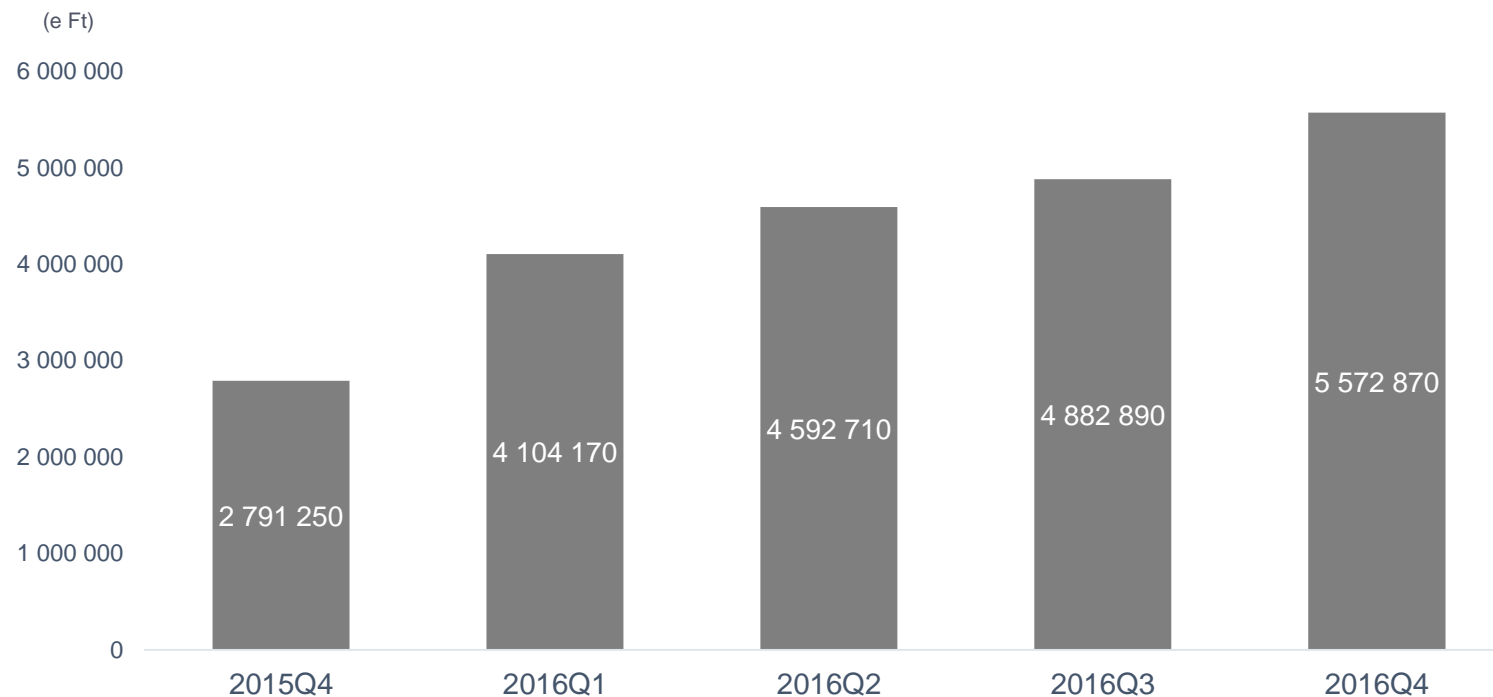
**KÖZVETÍTETT HITELÁLLOMÁNY ALAKULÁSA**


2016-ban a magyarországi lakáscélú hitelközvetítési piac előző évhez képesti 30%-os növekedése\* mellett 37%-kal sikerült növelni a Duna House által közvetített lakáscélú hitelállományt, aminek köszönhetően Magyarországon ezen a területen további piacrészesedést szereztünk.

A lengyelországi hitelközvetítési tevékenységet érintő szervezeti átalakításának átmenetileg negatív hatása volt.

A csehországi iroda jelenleg nem végez saját hitelközvetítési tevékenységet.

\*MNB adatközlés alapján

**KÖZVETÍTETT LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁRI ÁLLOMÁNY ALAKULÁSA\* NEGYEDÉVES BONTÁSBAN**

A közvetített lakástakarékpénztári állomány növekedése véleményünk szerint elsősorban a jelzálog alapú hitelpiacot érintő jutalékplafon bevezetését követő management fókuszváltás és nem piaci hatások eredménye\*\*.

\*A Duna House csoport jelenleg a magyarországi piacon aktív

\*\*nem állnak rendelkezésre nyilvános adatok/statisztikák az egyes negyedévekben országosan közvetített lakástakarékpénztári volumenekről.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

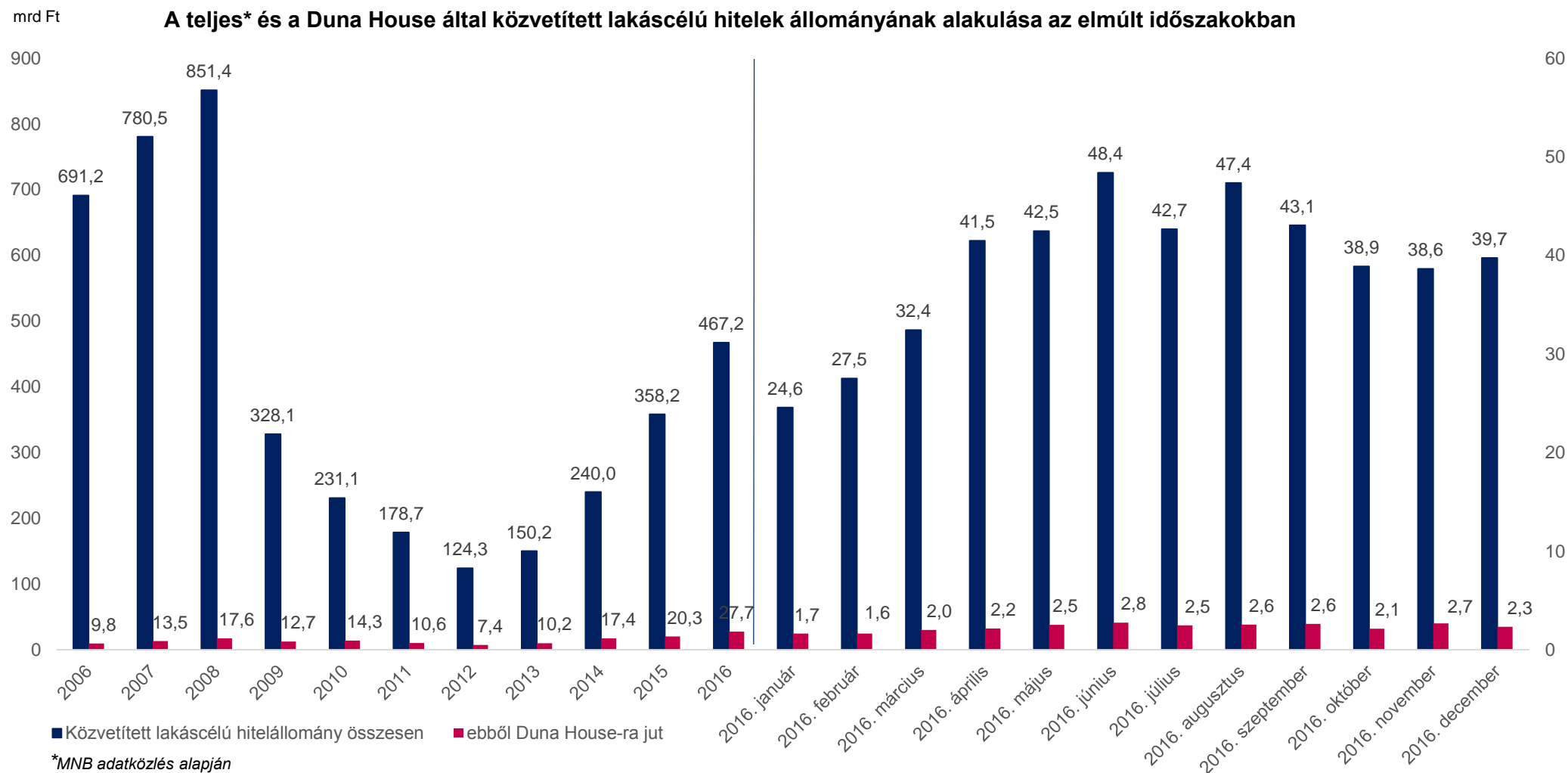
| (adatok e Ft-ban)                   | PÉNZÜGYI TERMÉK-KÖZVETÍTÉS SZEGMENS |                   |                    |                 |                    |                    |                    |                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
|                                     | 2016<br>10.-12.hó                   | 2015<br>10.-12.hó | Változás<br>(e Ft) | Változás<br>(%) | 2016<br>01.-12. hó | 2015<br>01.-12. hó | Változás<br>(e Ft) | Változás<br>(%) |
| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b> | <b>351 438</b>                      | <b>405 786</b>    | <b>-54 349</b>     | <b>-13%</b>     | <b>1 410 218</b>   | <b>1 230 234</b>   | <b>179 984</b>     | <b>15%</b>      |
| Közvetlen költségek                 | 242 096                             | 199 605           | 42 490             | 21%             | 856 313            | 623 629            | 232 684            | 37%             |
| <b>Bruttó fedezet</b>               | <b>109 342</b>                      | <b>206 181</b>    | <b>-96 839</b>     | <b>-47%</b>     | <b>553 905</b>     | <b>606 604</b>     | <b>-52 700</b>     | <b>-9%</b>      |
| <i>Fedezeti hányad (%)</i>          | 31%                                 | 51%               | -20%               |                 | 39%                | 49%                | -10%               |                 |
| Értékcsökkenés és értékvesztés      | 183                                 | 242               | -59                | -24%            | 807                | 640                | 166                | 26%             |
| Közvetett működési költségek        | 39 945                              | 26 594            | 13 351             | 50%             | 146 449            | 117 813            | 28 636             | 24%             |
| <b>Működési eredmény (EBIT)</b>     | <b>69 214</b>                       | <b>179 345</b>    | <b>-110 131</b>    | <b>-61%</b>     | <b>406 649</b>     | <b>488 151</b>     | <b>-81 503</b>     | <b>-17%</b>     |
| <i>EBIT margin (%)</i>              | 20%                                 | 44%               | -24%               |                 | 29%                | 40%                | -11%               |                 |

A Magyarországon 2016. márciusában hatályba lépett jutalékplafon szegmensre gyakorolt kedvezőtlen hatását nem tudta ellensúlyozni az év során közvetített jelzálogalapú hitelek és lakástakarékpénztári megtakarítások megnövekedett volumene.

A működési eredmény 2015. negyedik negyedévhez képesti jelentős elmaradása ezen felül az összehasonlító időszak kiugróan jó teljesítményére is visszavezethető.



## MAGYAR LAKÁSHITELPIACI TRENDEK





**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Kapcsolódó szolgáltatások szegmens**



**KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK SZEGMENS**



A kapcsolódó szolgáltatások szegmense jelenleg 3 tevékenységből áll:



Teljes körű ingatlan-menedzsment szolgáltatás

- üres és lakott lakóingatlanok üzemeltetése
- ingatlan bérbeadás, értékesítés
- takarítás, lakásfelújítás, bútorozás



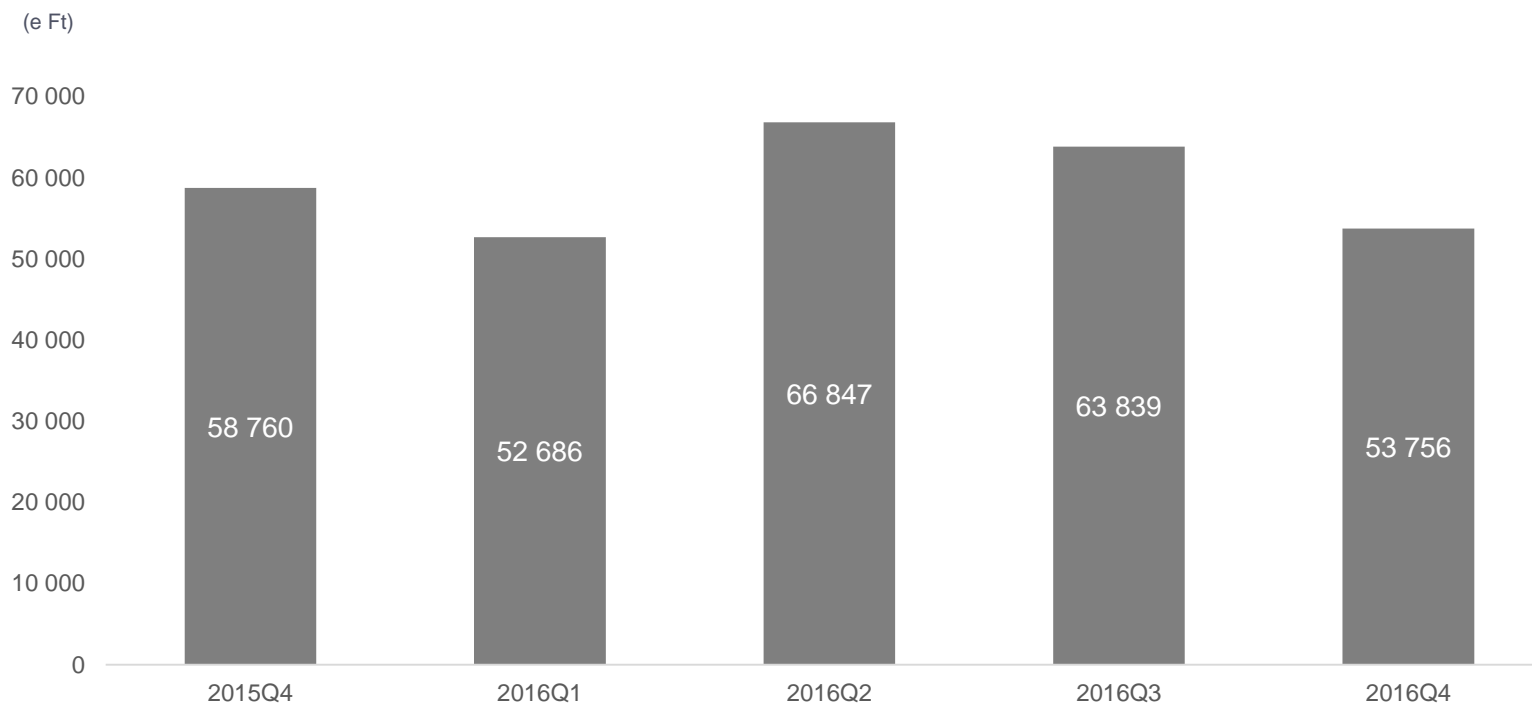
- Jelentős addicionális, friss és részletes adatokkal rendelkezik az ingatlanpiaci tranzakciókról.
- Az értékbecslési tevékenységet az ingatlan hálózattól független szakemberek végzik Magyarország egész területén.
- Legfőbb partnereink:  



A lakosság és gazdasági szereplők részére is végzi tevékenységét

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

## SZEGMENS ÁRBEVÉTEL ALAKULÁSA NEGYEDÉVES BONTÁSBAN



**SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

| (adatok e Ft-ban)                   | KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK SZEGMENS |                   |                    |                 |                    |                    |                    |                 |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
|                                     | 2016<br>10.-12.hó                  | 2015<br>10.-12.hó | Változás<br>(e Ft) | Változás<br>(%) | 2016<br>01.-12. hó | 2015<br>01.-12. hó | Változás<br>(e Ft) | Változás<br>(%) |
| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b> | <b>53 756</b>                      | <b>58 760</b>     | <b>-5 004</b>      | <b>-9%</b>      | <b>237 128</b>     | <b>236 326</b>     | <b>802</b>         | <b>0%</b>       |
| Közvetlen költségek                 | 20 565                             | 20 453            | 112                | 1%              | 95 165             | 78 931             | 16 234             | 21%             |
| <b>Bruttó fedezet</b>               | <b>33 191</b>                      | <b>38 307</b>     | <b>-5 116</b>      | <b>-13%</b>     | <b>141 963</b>     | <b>157 395</b>     | <b>-15 431</b>     | <b>-10%</b>     |
| <i>Fedezeti hányad (%)</i>          | 62%                                | 65%               | -3%                |                 | 60%                | 67%                | -7%                |                 |
| Értékcsökkenés és értékvesztés      | 301                                | 332               | -32                | -10%            | 1 686              | 1 947              | -261               | -13%            |
| Közvetett működési költségek        | 23 898                             | 21 573            | 2 325              | 11%             | 94 534             | 81 409             | 13 124             | 16%             |
| <b>Működési eredmény (EBIT)</b>     | <b>8 992</b>                       | <b>16 401</b>     | <b>-7 409</b>      | <b>-45%</b>     | <b>45 744</b>      | <b>74 038</b>      | <b>-28 294</b>     | <b>-38%</b>     |
| <i>EBIT margin (%)</i>              | 17%                                | 28%               | -11%               |                 | 19%                | 31%                | -12%               |                 |

A kapcsolódó szolgáltatások szegmens eredménykimutatása 2017-től kezdődően magában foglalja majd az Impact Alapkezelő Zrt. tevékenységének eredményét is, amely jelenleg még az egyéb- és kiszűrések szegmens részét képezi.



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Ingatlan befektetések szegmens**





**A BEFEKTETÉSI ÉS OPERATÍV INGATLANOK ÁLLOMÁNYA ÉS ÉRTÉKE**

| adatok e Ft-ban               | 2015. december 31-én   |                      | 2016. december 31-én   |                      |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                               | Ingatlanok darabszáma* | Könyv szerinti érték | Ingatlanok darabszáma* | Könyv szerinti érték |
| Befektetési célú ingatlanok** | 41                     | 1 323 536            | 12                     | 939 362              |
| Operatív ingatlanok           | 2                      | 332 179              | 4                      | 369 739              |
| <b>Összesen</b>               | <b>43</b>              | <b>1 655 715</b>     | <b>16</b>              | <b>1 309 101</b>     |

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

\*\*a befektetési célú ingatlanokat piaci értéken értékeljük

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

| (adatok e Ft-ban)                   | INGATLAN BEFEKTETÉSEK SZEGMENS |                   |                    |                 |                    |                    |                    |                 |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
|                                     | 2016<br>10.-12.hó              | 2015<br>10.-12.hó | Változás<br>(e Ft) | Változás<br>(%) | 2016<br>01.-12. hó | 2015<br>01.-12. hó | Változás<br>(e Ft) | Változás<br>(%) |
| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b> | <b>77 646</b>                  | <b>28 795</b>     | <b>48 851</b>      | <b>170%</b>     | <b>1 213 419</b>   | <b>86 427</b>      | <b>1 126 992</b>   | <b>1304%</b>    |
| Közvetlen költségek                 | 59 946                         | 33                | 59 913             | 179724%         | 1 072 773          | 334                | 1 072 439          | 321036%         |
| <b>Bruttó fedezet</b>               | <b>17 700</b>                  | <b>28 762</b>     | <b>-11 062</b>     | <b>-38%</b>     | <b>140 646</b>     | <b>86 093</b>      | <b>54 553</b>      | <b>63%</b>      |
| <i>Fedezeti hányad (%)</i>          | <i>23%</i>                     | <i>100%</i>       | <i>-76%</i>        |                 | <i>12%</i>         | <i>100%</i>        | <i>-88%</i>        |                 |
| Értékcsökkenés és értékvesztés      | 5 191                          | 10 200            | -5 008             | -49%            | 20 451             | 22 967             | -2 516             | -11%            |
| Közvetett működési költségek*       | -85 306                        | -136 672          | 51 366             | -38%            | -144 318           | -133 624           | 10 693             | 8%              |
| <b>Működési eredmény (EBIT)</b>     | <b>97 815</b>                  | <b>155 234</b>    | <b>-57 419</b>     | <b>-37%</b>     | <b>264 512</b>     | <b>196 750</b>     | <b>67 762</b>      | <b>34%</b>      |
| <i>EBIT margin (%)</i>              | <i>125%</i>                    | <i>539%</i>       | <i>-414%</i>       |                 | <i>22%</i>         | <i>228%</i>        | <i>-206%</i>       |                 |

Az ingatlanbefektetési szegmens fókusza 2016-ban átkerült a használt lakóingatlan-portfólióról az ingatlanfejlesztésre MyCity márkanév alatt.

Ez utóbbi eredménye azonban nem itt, hanem a konszolidált eredménykimutatás „Tőkemódszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés” során kerül kimutatásra.

A befektetési célú ingatlanportfólió folyamatban lévő leépítése következtében a negyedik negyedéves működési eredmény elmarad az előző év azonos időszakáéhoz képest.

A MyCity keretein belül fejlesztett ingatlanok értékesítéséből származó eredmény csak az ingatlanok birtokba adását követően kerül elszámolásra.

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

**INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG**

A Duna House Csoport MyCity márkanev alatt joint venture együttműködésben 430 lakóingatlant fejleszt 4 projektben az alábbiak szerint:



|   | Forest Hill<br>Budapest III. kerület | Reviczky Liget<br>Budapest XVIII. kerület | Írisz Ház<br>Budapest XIII. kerület | MyCity Residence<br>Budapest III. kerület | Összesen      |
|---|--------------------------------------|---|-------------------------------------|---|---------------|
| A Duna House csoport részesedése a projektben     | 50%                                  | 50%                                       | 50%                                 | 25%                                       |               |
| Telekméret (m <sup>2</sup> )                      | 29 314                               | 5 625                                     | 1 319                               | 3 345                                     | <b>39 603</b> |
| Értékesíthető terület (m <sup>2</sup> )           | 16 085                               | 4 672                                     | 2 228                               | 7 836                                     | <b>30 821</b> |
| Lakások száma (db.)                               | 196*                                 | 86  | 44                                  | 105                                       | <b>430</b>    |
| Átlagos értékesítési ár (e Ft/ m <sup>2</sup> )** | 530                                  | 430                                       | 530                                 | 555                                       | <b>521</b>    |
| Átlagos lakásméret (m <sup>2</sup> )              | 82,1                                 | 54,3                                      | 51,8                                | 67,3                                      |               |
| <b>Projekt aktuális státusza</b>                  |                                      |   |                                     |   |               |
| 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<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Egyéb- és kiszűrések szegmens**



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

| (adatok e Ft-ban)                   | EGYÉB- ÉS KISZŰRÉSEK SZEGMENS |                   |                    |                 |                    |                    |                    |                 |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
|                                     | 2016<br>10.-12.hó             | 2015<br>10.-12.hó | Változás<br>(e Ft) | Változás<br>(%) | 2016<br>01.-12. hó | 2015<br>01.-12. hó | Változás<br>(e Ft) | Változás<br>(%) |
| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b> | <b>-48 009</b>                | <b>-57 465</b>    | <b>9 456</b>       | <b>-16%</b>     | <b>-256 845</b>    | <b>-295 683</b>    | <b>38 838</b>      | <b>-13%</b>     |
| Közvetlen költségek                 | 12 612                        | 9 920             | 2 692              | 27%             | 41 033             | 29 461             | 11 572             | 39%             |
| <b>Bruttó fedezet</b>               | <b>-60 621</b>                | <b>-67 385</b>    | <b>6 764</b>       | <b>-10%</b>     | <b>-297 878</b>    | <b>-325 144</b>    | <b>27 266</b>      | <b>-8%</b>      |
| <i>Fedezeti hányad (%)</i>          | <i>na</i>                     | <i>na</i>         |                    |                 | <i>na</i>          | <i>na</i>          |                    |                 |
| Értékcsökkenés és értékvesztés      | 940                           | 728               | 212                | 29%             | 4 546              | 3 739              | 807                | 22%             |
| Közvetett működési költségek        | -13 662                       | -74 336           | 60 674             | -82%            | -218 794           | -336 989           | 118 195            | -35%            |
| <b>Működési eredmény (EBIT)</b>     | <b>-47 899</b>                | <b>6 224</b>      | <b>-54 123</b>     | <b>-870%</b>    | <b>-83 630</b>     | <b>8 106</b>       | <b>-91 736</b>     | <b>-1132%</b>   |
| <i>EBIT margin (%)</i>              | <i>na</i>                     | <i>na</i>         |                    |                 | <i>Na</i>          | <i>na</i>          |                    |                 |

Az egyéb- és kiszűrések szegmensben kerül bemutatásra a Duna House Holding Nyrt. és az Impact Alapkezelő Zrt. tevékenységének eredménye, valamint a hozam-ráfordítás konszolidációhoz kapcsolódó kiszűrések hatása. Ez utóbbi EBIT-re gyakorolt hatása összességében nulla.

A Duna House Holding Nyrt. (konszolidációs kiszűrések utáni) működési eredménye éves szinten 45 millió forint veszteség, az Impact Alapkezelő Zrt. működési eredménye éves szinten 39 millió forint veszteség.



## IMPACT ALAPKEZELŐ

Az Impact Alapkezelő Zrt. („Alapkezelő”) 2016. első félévében bevételt nem realizált, kizárólagos feladata az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap („Alap”) indulásának előkészítése volt. Az Alapkezelő a 2016. augusztus 3. napján sikeresen lezárult jegyzési eljárást követően a Magyar Nemzeti Bank 2016. augusztus 8-án nyilvántartásba vette az Impact Lakóingatlan Befektetési Alapot.

Az Alapkezelő a tevékenységének ellátásáért alapkezelési díjat számol fel. Az éves alapkezelési díj mértéke az Alap nettó eszközértéke után legfeljebb évi 2 %. 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 2016. december 31-én elhatárolt sikerdíj összege 11.132 eFt.

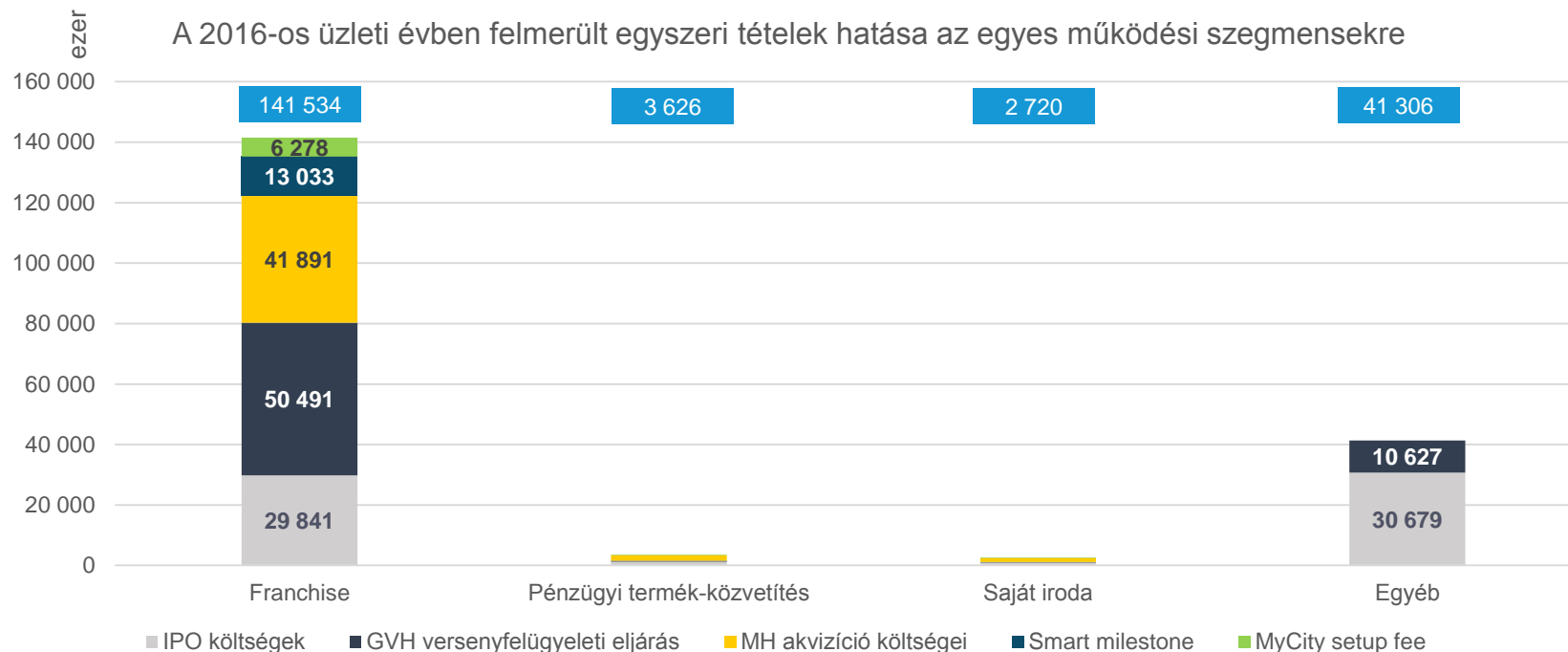


# IMPACT

ASSET MANAGEMENT

[impactalapkezelolo.hu](http://impactalapkezelolo.hu)

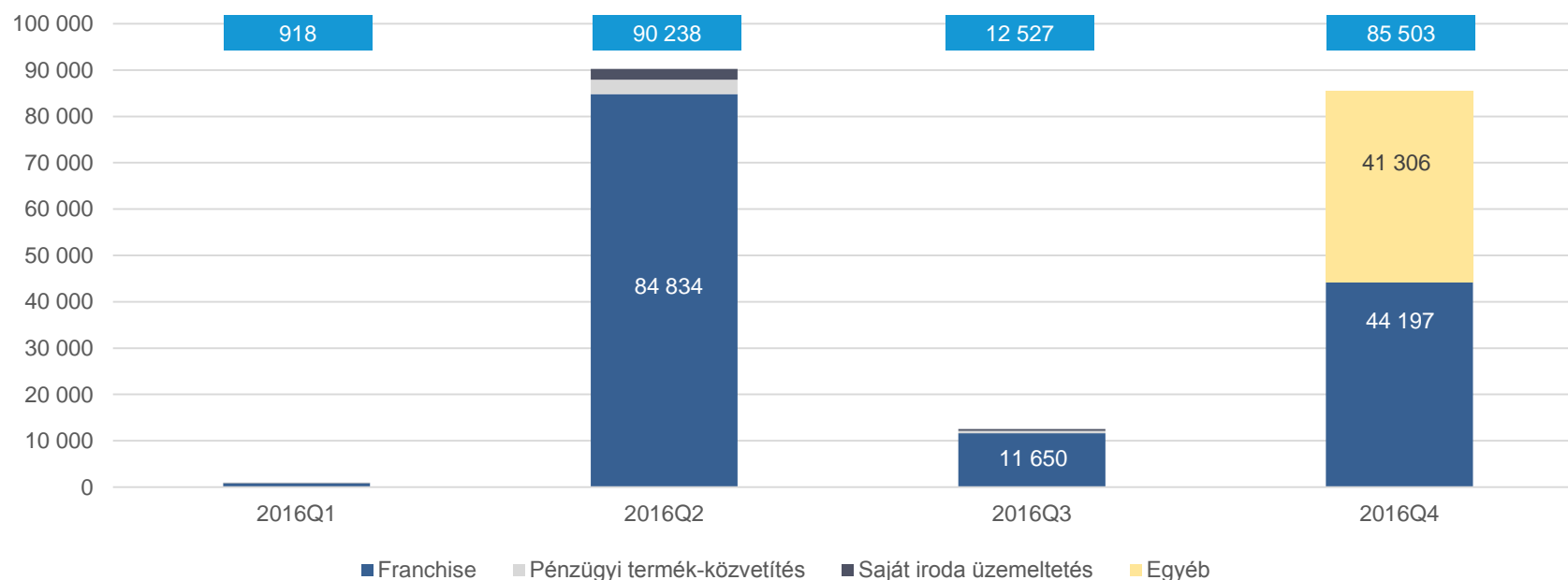
| INGATLAN ALAP-KEZELÉS                          | ILBA*           |                  |
|--|-----------------|------------------|
|  |                 | 2016. dec. 31    |
| <b>Nettó eszközérték (e Ft)</b>                |                 | <b>1 106 419</b> |
| <b>Befektetett ingatlanérték (e Ft)</b>        |                 | <b>836 180</b>   |
| Hozam (%)                                      | időszaki adatok |                  |
| - üzleti év eleje óta                          |                 | n/a              |
| <b>- 2016. dec. 31-et megelőző 3 hónapban</b>  |                 | <b>2,54%</b>     |
| - 2016. dec. 31-et megelőző 6 hónapban         |                 | n/a              |
| - 2016. dec. 31-et megelőző 12 hónapban        |                 | n/a              |
| <b>- az ILBA indulása óta 2016. dec. 31-ig</b> |                 | <b>4,62%</b>     |
| *Impact Lakóingatlan Befektetési Alap          |                 |                  |

**LÉNYEGESEBB EGYSZERI TÉTELEK HATÁSA**


| Egyszeri tétel-típus           | 2016Q1     | 2016Q2        | 2016Q3        | 2016Q4        | 2016FY         |
|--------------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| IPO költségek                  | 0          | 23 579        | 8 500         | 30 688        | <b>62 767</b>  |
| GVH versenyfelügyeleti eljárás | 918        | 1 833         | 4 027         | 54 815        | <b>61 593</b>  |
| Metrohouse akvizíció költségei | 0          | 45 044        | 0             | 0             | <b>45 044</b>  |
| Smart milestone                | 0          | 13 033        | 0             | 0             | <b>13 033</b>  |
| MyCity setup fee               | 0          | 6 750         | 0             | 0             | <b>6 750</b>   |
| <b>Összesen</b>                | <b>918</b> | <b>90 239</b> | <b>12 527</b> | <b>85 503</b> | <b>189 186</b> |

## LÉNYEGESEBB EGYSZERI TÉTELEK HATÁSA

A 2016-os üzleti évben felmerült egyszeri tételek hatása az egyes működési szegmensekre negyedéves bontásban



| Szegmens                   | 2016Q1     | 2016Q2        | 2016Q3        | 2016Q4        | 2016FY         |
|----------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Franchise                  | 854        | 84 834        | 11 650        | 44 197        | <b>141 534</b> |
| Pénzügyi termék-közvetítés | 37         | 3 088         | 501           | 0             | <b>3 626</b>   |
| Saját iroda üzemeltetés    | 28         | 2 317         | 376           | 0             | <b>2 720</b>   |
| Egyéb                      | 0          | 0             | 0             | 41 306        | <b>41 306</b>  |
| <b>Összesen</b>            | <b>918</b> | <b>90 238</b> | <b>12 527</b> | <b>85 503</b> | <b>189 186</b> |



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Konszolidált pénzügyi kimutatások**



## KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

| Konzolidált mérleg<br>adatok ezer forintban | 2016.<br>december 31.<br>(nem auditált) | 2015.<br>december 31.<br>(auditált) | Változás         |             |
|---|---|-------------------------------------|------------------|-------------|
|   |   |                                     | eFt              | %           |
| Immateriális javak                          | 84 692                                  | 52 665                              | 32 027           | 61%         |
| Goodwill                                    | 982 719                                 | 18 500                              | 964 219          | 5212%       |
| Befektetési célú ingatlanok                 | 939 362                                 | 1 323 536                           | -384 174         | -29%        |
| Ingatlanok                                  | 519 319                                 | 469 009                             | 50 310           | 11%         |
| Gépek és berendezések                       | 53 920                                  | 46 679                              | 7 241            | 16%         |
| Befektetés közös vállalkozásban             | 506 273                                 | 0                                   | 506 273          |             |
| Halasztott adó követelések                  | 158 829                                 | 15 134                              | 143 694          | 949%        |
| Pénzügyi eszközök                           | 66 401                                  | 48 119                              | 17 782           | 37%         |
| <b>Éven túli eszközök</b>                   | <b>3 311 515</b>                        | <b>1 973 642</b>                    | <b>1 337 873</b> | <b>68%</b>  |
| Készletek                                   | 11 616                                  | 8 494                               | 3 122            | 37%         |
| Vevőkövetelések                             | 297 968                                 | 76 126                              | 221 842          | 291%        |
| Követelések kapcsolt vállalkozással szemben | 398 709                                 | 0                                   | 398 709          |             |
| Egyéb rövid lejáratú követelések            | 53 648                                  | 40 913                              | 12 735           | 31%         |
| Tényleges jövedelemadó követelések          | 35 119                                  | 23 915                              | 11 204           | 47%         |
| Aktív időbeli elhatárolások                 | 321 744                                 | 412 402                             | -90 658          | -22%        |
| Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek   | 1 583 686                               | 415 747                             | 1 167 939        | 281%        |
| <b>Forgóeszközök</b>                        | <b>2 702 490</b>                        | <b>977 597</b>                      | <b>1 724 893</b> | <b>176%</b> |
| <b>Eszközök összesen</b>                    | <b>6 014 005</b>                        | <b>2 951 239</b>                    | <b>3 062 766</b> | <b>104%</b> |

| Konzolidált mérleg<br>adatok ezer forintban     | 2016.<br>december 31.<br>(nem auditált) | 2015.<br>december 31.<br>(auditált) | Változás         |             |
|---|---|-------------------------------------|------------------|-------------|
|   |   |                                     | eFt              | %           |
| Jegyzett tőke                                   | 153 050                                 | 153 050                             | 0                | 0%          |
| Tőketartalék                                    | 9 479                                   | 9 479                               | 0                | 0%          |
| Átváltási tartalék                              | -23 260                                 | 0                                   | -23 260          |             |
| Eredménytartalék                                | 2 444 092                               | 1 525 238                           | 918 854          | 60%         |
| <b>Anyavállalatra jutó saját tőke</b>           | <b>2 583 361</b>                        | <b>1 687 767</b>                    | <b>895 594</b>   | <b>53%</b>  |
| Nem ellenőrzésre jogosító részesedés            | -37 819                                 | 0                                   | -37 819          |             |
| <b>Saját tőke</b>                               | <b>2 545 542</b>                        | <b>1 687 767</b>                    | <b>857 775</b>   | <b>51%</b>  |
| Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök              | 582 664                                 | 495 155                             | 87 509           | 18%         |
| Halasztott adó kötelezettségek                  | 86 557                                  | 39 026                              | 47 531           | 122%        |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek           | 12 854                                  | 9 597                               | 3 257            | 34%         |
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>          | <b>679 850</b>                          | <b>543 778</b>                      | <b>136 072</b>   | <b>25%</b>  |
| Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök             | 198 830                                 | 114 000                             | 84 830           | 74%         |
| Szállítói kötelezettségek                       | 68 974                                  | 35 233                              | 33 741           | 96%         |
| Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 1 764 180                               | 11 031                              | 1 753 149        | 15893%      |
| Egyéb kötelezettségek                           | 261 002                                 | 240 884                             | 20 118           | 8%          |
| Tényleges jövedelemadó kötelezettségek          | 11 284                                  | 25 747                              | -14 463          | -56%        |
| Passzív időbeli elhatárolások                   | 484 342                                 | 292 799                             | 191 543          | 65%         |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>           | <b>2 788 612</b>                        | <b>719 694</b>                      | <b>2 068 918</b> | <b>287%</b> |
| <b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>   | <b>6 014 005</b>                        | <b>2 951 239</b>                    | <b>3 062 766</b> | <b>104%</b> |

## KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

| Konzolidált eredménykimutatás<br>(adatok ezer forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség) | 2016. 10.-12. hó<br>(nem auditált) | 2015. 10.-12. hó<br>(nem auditált) | Változás        |             | 2016. 1.-12. hó<br>(nem auditált) | 2015. 1.-12.hó<br>(auditált) | Változás        |             |
|---|------------------------------------|------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------|
|   |                                    |                                    | eFt             | %           |                                   |                              | eFt             | %           |
| Értékesítés nettó árbevétele  | 1 069 899                          | 809 001                            | 260 898         | 32%         | 4 784 484                         | 2 833 371                    | 1 951 113       | 69%         |
| Egyéb működési bevétel  | 90 196                             | 164 364                            | -74 168         | -45%        | 328 641                           | 232 193                      | 96 448          | 42%         |
| Anyagköltségek  | 19 164                             | 4 275                              | 14 888          | 348%        | 58 063                            | 35 240                       | 22 823          | 65%         |
| Eladott áruk és szolgáltatások  | 274 165                            | 232 324                            | 41 841          | 18%         | 1 896 586                         | 732 309                      | 1 164 277       | 159%        |
| Igénybe vett szolgáltatások   | 484 058                            | 211 586                            | 272 472         | 129%        | 1 589 098                         | 752 768                      | 836 331         | 111%        |
| Személyi jellegű ráfordítások   | 146 200                            | 78 708                             | 67 492          | 86%         | 519 317                           | 298 159                      | 221 158         | 74%         |
| Értékcsökkenés és értékvesztés  | 20 191                             | 23 330                             | -3 139          | -13%        | 77 795                            | 73 900                       | 3 895           | 5%          |
| Egyéb működési ráfordítások   | 72 803                             | 14 625                             | 58 178          | 398%        | 169 629                           | 62 330                       | 107 299         | 172%        |
| <b>Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)</b>                                | <b>143 515</b>                     | <b>408 518</b>                     | <b>-265 003</b> | <b>-65%</b> | <b>802 636</b>                    | <b>1 110 858</b>             | <b>-308 222</b> | <b>-28%</b> |
| Pénzügyi bevételek  | 2 584                              | 4 415                              | -1 830          | -41%        | 87 902                            | 17 930                       | 69 971          | 390%        |
| Pénzügyi ráfordítások   | 19 099                             | 6 744                              | 12 355          | 183%        | 66 924                            | 7 450                        | 59 474          | 798%        |
| Tőke módszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés          | 39 122                             | 0                                  | 39 122          |             | 505 273                           | 0                            | 505 273         |             |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>   | <b>166 122</b>                     | <b>406 188</b>                     | <b>-240 066</b> | <b>-59%</b> | <b>1 328 886</b>                  | <b>1 121 338</b>             | <b>207 548</b>  | <b>19%</b>  |
| Jövedelemadók   | 24 400                             | 53 242                             | -28 842         | -54%        | 161 027                           | 155 598                      | 5 429           | 3%          |
| <b>Adózott eredmény</b>   | <b>141 722</b>                     | <b>352 946</b>                     | <b>-211 225</b> | <b>-60%</b> | <b>1 167 859</b>                  | <b>965 740</b>               | <b>202 119</b>  | <b>21%</b>  |
| Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek                                       | -24 546                            | 0                                  | -24 546         |             | -23 200                           | 0                            | -23 200         |             |
| <b>Egyéb átfogó jövedelem</b>   | <b>-24 546</b>                     | <b>0</b>                           | <b>-24 546</b>  |             | <b>-23 200</b>                    | <b>0</b>                     | <b>-23 200</b>  |             |
| <b>Teljes átfogó jövedelem ebből</b>  | <b>117 176</b>                     | <b>352 946</b>                     | <b>-235 771</b> | <b>-67%</b> | <b>1 144 659</b>                  | <b>967 740</b>               | <b>176 919</b>  | <b>18%</b>  |
| a Társaság részvényeseire jutó eredmény   | 116 525                            | 352 946                            | -236 422        | -67%        | 1 143 789                         | 967 740                      | 176 049         | 18%         |
| nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény  | 651                                | 0                                  | 651             |             | 870                               | 0                            | 870             |             |
| <b>Egy részvényre jutó eredmény alap- és higitott értéke</b>                                  | <b>46</b>                          | <b>109</b>                         | <b>-63</b>      | <b>-58%</b> | <b>373</b>                        | <b>300</b>                   | <b>73</b>       | <b>24%</b>  |



## KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

| Konszolidált Cash Flow kimutatás                          | 2016. 1.-12. hó<br>(nem auditált) | 2015. 1.-12. hó<br>(auditált) | Konszolidált Cash Flow kimutatás                              | 2016. 1.-12. hó<br>(nem auditált) | 2015. 1.-12. hó<br>(auditált) |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------|
| adatok eFt-ban  |                                   |                               | <b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>          |                                   |                               |
| <b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>         |                                   |                               | Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)            | -867 097                          | -1 027 295                    |
| Adózott eredmény  | 1 167 859                         | 965 740                       | Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel                       | 1 096 588                         | 0                             |
| Korrekciók:   |                                   |                               | Részesedések beszerzése                                       | -887 510                          | 0                             |
| Tárgyévi értékcsökkenés                                   | 77 795                            | 73 900                        | <b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>    | <b>-658 019</b>                   | <b>-1 027 295</b>             |
| Halasztott adó  | 26 689                            | 17 600                        | <b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>       |                                   |                               |
| Befektetési célú ingatlan átértékelése                    | -237 583                          | -183 038                      | Banki hitel felvétel/(visszafizetés)                          | 172 339                           | 352 675                       |
| Badwill   | -56 272                           | 0                             | Tőkebefizetés   | 1 499 997                         | 12 529                        |
| Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye | -505 273                          | 0                             | Osztalék fizetése   | -246 730                          | -405 000                      |
| Működő tőke változásai                                    |                                   |                               | Értékpapírok vásárlása/ értékesítése                          | 0                                 | 351 585                       |
| Készletek változása                                       | -3 122                            | -3 506                        | <b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b> | <b>1 425 605</b>                  | <b>311 789</b>                |
| Vevő és egyéb követelések változása                       | -644 490*                         | 108 051                       | Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása           | 1 167 939                         | 148 996                       |
| Aktív időbeli elhatárolások változása                     | 90 658                            | -113 367                      | Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege        | 415 747                           | 266 751                       |
| Szállítók változása                                       | 33 742                            | 23 678                        |   |                                   |                               |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások     | 258 807                           | -125 962                      | <b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>  | <b>1 583 686</b>                  | <b>415 747</b>                |
| Passzív időbeli elhatárolások változása                   | 191 543                           | 101 406                       |   |                                   |                               |
| <b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>   | <b>400 353</b>                    | <b>864 502</b>                |   |                                   |                               |

\*ebből: MyCity-nek adott kölcsön 375.312 eFt, lengyelországi és csehországi leányvállalatok követelésállománya 149.380 eFt

## 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>2014. december 31.</b>               | <b>150 000</b> |              |                    | <b>968 722</b>   | <b>1 118 722</b>         | <b>27</b>  | <b>1 118 749</b>    |
| Osztalék                                |                |              |                    | -405 000         | -405 000                 | 0  | -405 000            |
| Tőkeemelés                              | 3 050          | 9 479        |                    | -1               | 12 528                   | 0  | 12 528              |
| Teljes átfogó jövedelem                 |                |              |                    | 967 197          | 967 197                  | -1 457   | 965 740             |
| Tranzakciók nem ellenőrző részesedéssel |                |              |                    | -5 680           | -5 680                   | 1 430  | -4 250              |
| <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                                |                |              |                    | -247 600         | -247 600                 |  | -247 600            |
| Leányvállalatok megszerzése             |                |              |                    |                  | 0                        | -37 879  | -37 879             |
| Teljes átfogó jövedelem                 |                |              | -23 260            | 1 166 454        | 1 143 194                | 60   | 1 143 254           |
| <b>2016. december 31.</b>               | <b>153 050</b> | <b>9 479</b> | <b>-23 260</b>     | <b>2 444 092</b> | <b>2 583 361</b>         | <b>-37 819</b>                                   | <b>2 545 542</b>    |

## 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 2017. április 20. napjára tervezett rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2017. február 24.

Doron Dymshiz, igazgatósági tag, társ-vezérigazgató

Gay Dymshiz, igazgatósági tag, társ-vezérigazgató

Máté Ferenc, igazgatósági tag, vezérigazgató-helyettes



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

