

## **Független bizonyosságot nyújtó könyvvizsgálói jelentés a kibocsátási tájékoztatóban bemutatandó előzetes (pro forma) pénzügyi információkról**

**a Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága részére**

### ***Az előzetes (pro forma) pénzügyi információkról készült jelentés***

Elvégeztük bizonyosságot nyújtó megbízásunkat annak érdekében, hogy jelentést tegyünk a Duna House Holding Nyrt. (továbbiakban: a Társaság) vezetése által készített előzetes (pro forma) pénzügyi információk összeállításáról. Az előzetes (pro forma) pénzügyi információk a 2016. június 30-án végződő féléves időszakra vonatkozó előzetes (pro forma) eredménykimutatást és a kiegészítő megjegyzéseket tartalmazzák. Az alkalmazott kritériumok, amelyek alapján a Társaság vezetése összeállította az előzetes (pro forma) pénzügyi információkat az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) alapján kerültek meghatározásra és a kiegészítő megjegyzések 4. fejezetében kerültek bemutatásra.

Az előzetes (pro forma) pénzügyi információkat a vezetés azért állította össze, hogy bemutassa a Metrohouse Franchise S.A. és leányvállalatai (továbbiakban: Metrohouse Csoport) 2016. év első félévének folyamán végrehajtott felvásárlásának hatásait a Társaság 2016. első félévi pénzügyi teljesítményére a 2016. június 30-i dátummal végződő félév vonatkozásában oly módon, mintha a Metrohouse Csoport felvásárlása 2016. január 1-én történt volna. A folyamat részeként a Társaság vezetése a 2016. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó auditált, az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS-ek) szerint készült konszolidált féléves pénzügyi kimutatásaiban szereplő, a Társaság pénzügyi teljesítményére vonatkozó információkat használta fel, amely konszolidált féléves pénzügyi kimutatásokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés már közzétételre került.

### ***A vezetés felelőssége az előzetes (pro forma) pénzügyi információkért***

A vezetés felelős az előzetes (pro forma) pénzügyi információk az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendeletével (2004. április 29.) összhangban történő összeállításáért, beleértve a kiegészítő megjegyzések 4. fejezetében bemutatott feltételezések kiválasztását és alkalmazását is.

### ***A könyvvizsgáló felelőssége***

A mi felelősségünk véleményt mondani arról, hogy az előzetes (pro forma) pénzügyi információkat a vezetés minden lényeges tekintetben az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) alapján állította össze.

Megbízásunkat a Nemzetközi Könyvvizsgálati és Bizonyosságot Nyújtó Szolgáltatási Standard Testület által kibocsátott, 3420. témaszámú Bizonyosságot Nyújtó Megbízásokra Vonatkozó Nemzetközi Standard (ISAE) alapján végeztük. Ez a standard megköveteli, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek és az eljárásainkat úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a vezetés az előzetes (pro forma) pénzügyi információkat minden lényeges tekintetben az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) alapján állította össze.

Jelen megbízás során nem feladatunk az előzetes (pro forma) pénzügyi információk összeállításához felhasznált múltbeli információk kapcsán bármely jelentést vagy véleményt újra kibocsátani vagy frissíteni, így a jelen megbízás keretében nem végeztünk könyvvizsgálatot vagy átvilágítást az előzetes (pro forma) pénzügyi információk összeállításához felhasznált bármely pénzügyi információ tekintetében.

A kibocsátási tájékoztatóban bemutatandó előzetes (pro forma) pénzügyi információk célja kizárólag annak bemutatása, hogy egy jelentős esemény vagy tranzakció hogyan befolyásolná a gazdálkodó nem módosított pénzügyi információit akkor, ha az esemény vagy tranzakció egy, a bemutatás céljából választott korábbi időpontban történt volna.

Ennek megfelelően semmilyen bizonyosságot nem nyújtunk arra vonatkozóan, hogy amennyiben az esemény vagy tranzakció ténylegesen 2016. január 1-én történt volna, akkor a tényleges eredmény megegyezne az előzetes (pro forma) kimutatásokban bemutatott eredménnyel.

A kellő bizonyosságot nyújtó megbízás, amelynek célja jelentés kibocsátása arról, hogy az előzetes (pro forma) pénzügyi információkat minden lényeges tekintetben az alkalmazandó kritériumoknak megfelelően készítették el, olyan eljárások elvégzését is magában foglalja, amelyeknek célja annak megállapítása, hogy a vezetés által az előzetes (pro forma) pénzügyi információk összeállítása során alkalmazott kritériumok megfelelő alapot nyújtanak-e az adott eseménynek vagy tranzakciónak közvetlenül betudható hatások bemutatásához, és elegendő és megfelelő bizonyítékot szereztünk arról, hogy:

- a kapcsolódó pro forma korrekciók ezeket a kritériumokat megfelelően érvényesítik, valamint
- az előzetes (pro forma) pénzügyi információk ezen korrekcióknak a megfelelő alkalmazását tükrözik a módosítás előtti konszolidált féléves pénzügyi kimutatások adataira vetítve.

Az általunk kiválasztott eljárások a szakmai megítélésünkön alapulnak, figyelembe véve a Társasággal és azon eseménnyel vagy tranzakcióval kapcsolatos megértésünket, amelyeken az előzetes (pro forma) pénzügyi információk összeállítása alapul, illetve a megbízásunk egyéb körülményeit is.

A megbízásunk magába foglalja az előzetes (pro forma) pénzügyi információk általános bemutatásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a véleményünk megadásához.

## **Vélemény**

Véleményünk szerint az előzetes (pro forma) pénzügyi információkat minden lényeges szempontból az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendeletében (2004. április 29.) foglaltaknak és a bemutatott feltételezéseknek megfelelően, a Duna House Holding Nyrt. számviteli politikájával összhangban álló alapon állították össze.

### Felhasználási korlátozás


Ezen jelentésünk kizárólag a Duna House Holding Nyrt. Igazgatóságának kérésére készült, a Társaság kibocsátási tájékoztatójában bemutatandó előzetes (pro forma) pénzügyi információk vizsgálata céljából. Jelentésünk kizárólag erre a célra használható fel, a jelentés bármilyen más célú felhasználása illetve nyilvánosságra hozatala csak előzetes írásos engedélyünkkel lehetséges. Jelentésünkkel kapcsolatban semmilyen felelősséget nem vállalunk a jelentés címzettjein kívüli felekkel szemben.

Budapest, 2016. szeptember 23.

  
Baumgartner Ferenc  
Ügyvezető

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.  
1103 Budapest, Köér utca 2/A  
nyilvántartási szám: 002387



  
Kékesi Péter  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági száma: 007128



## **Előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk**

DUNA HOUSE HOLDING Nyilvánosan Működő Részvénytársaságról és konszolidálásba  
bevont leányvállalatairól a 2016. június 30-án végződő félévre



# **DUNA HOUSE<sup>®</sup>**

**Előzetes (pro forma) konszolidált eredménykimutatás a 2016. június 30-ra végződő félévről**

	Konszolidált eredménykimutatás a 2016. június 30-ra végződő félévre	Előzetes (pro forma) módosítások a Metrohouse Csoport megvásárlásával kapcsolatban	Előzetes (pro-forma) konszolidált eredménykimutatás a 2016. június 30-ra végződő félévre
Értékesítés nettó árbevétele	2 003 282	254 805	2 258 087
Egyéb működési bevétel	149 696	7 969	157 665
<b>Bevételek összesen</b>	<b>2 152 978</b>	<b>262 774</b>	<b>2 415 752</b>
Anyagköltségek	26 643	2 220	28 863
Eladott áruk és szolgáltatások	568 225	-	568 225
Igénybevett szolgáltatások	708 985	241 134	950 119
Személyi jellegű ráfordítások	194 173	2 974	197 147
Értékcsökkenés és amortizáció	37 264	11 442	48 706
Egyéb működési ráfordítások	67 183	141 186	208 369
<b>Működési költségek</b>	<b>1 602 473</b>	<b>398 956</b>	<b>2 001 429</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>550 505</b>	<b>- 136 181</b>	<b>414 324</b>
Pénzügyi bevételek	72 163	3 715	75 878
Pénzügyi ráfordítások	- 32 568	- 9 139	- 41 707
Tőke módszerrel értékelt részesedések eredménye	480 929	-	480 929
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 071 029</b>	<b>- 141 606</b>	<b>929 423</b>
Jövedelemadók	- 130 872	15 375	- 115 497
<b>Adózott eredmény</b>	<b>940 157</b>	<b>- 126 231</b>	<b>813 926</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>- 5 913</b>	<b>-</b>	<b>- 5 913</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>934 244</b>	<b>- 126 231</b>	<b>808 013</b>
<b>Teljes átfogó jövedelemből:</b>			
Anyavállalatra jutó rész	934 244	- 126 231	808 013
Külső tulajdonosra jutó rész	-	-	-

**Kiegészítő megjegyzések a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkhoz****1. Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk összeállításának célja**

A DUNA HOUSE HOLDING Nyrt.-nek és annak konszolidálásába bevont leányvállalatainak (továbbiakban: a „Csoport”) a 2016. június 30-án végződő félévre vonatkozó előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információi összeállításának a célja az volt, hogy bemutassa, miként alakult volna a Csoport Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS-ek”) szerint megállapított konszolidált átfogó eredménye a 2016. június 30-án végződő félévben, ha a Metrohouse Csoport megvásárlására 2016. január 1-én már sor került volna<sup>1</sup>.

Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk csak szemléltető céllal készültek, mert ezek az információk egy feltételezett állapotot mutatnak be, így nem tartalmazhatják a DUNA HOUSE csoport valós átfogó eredményét vagy pénzügyi helyzetét, így ezek az adatok kizárólag tájékoztató jellegűek.

Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk csak a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. 2016. június 30-án végződő félévre vonatkozó, IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásaival együtt értelmezhetők helyesen.

**2. Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk elkészítésének alapja**

Ezek az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk az 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv alapján, az európai értékpapír-piaciszabályozók bizottságával (CESR) folytatott konzultáció után megalkotott 809/2004 számú rendeletével összhangban készültek. Az említett szabályozók meghatározzák, hogy a kibocsátók tájékoztatóikban a befektetőket milyen információkkal kell, ellássák, illetve azt, hogy ezt milyen részletezettséggel, milyen formában kell, megtörténnjen.

Ezek a szabályozók – együttesen a releváns hazai rendelkezésekkel – megkövetelik, hogy a Csoport úgynevezett előzetes (pro forma) adatokat is jelentsen, vagyis az összehasonlíthatóságot megvalósítandó akként kell prezentálnia az átfogó eredményét, mintha egyes jelentős akvizíciók az üzleti év legelején történtek volna meg. Ezért a Csoport kiszámította azt, hogy miként alakult volna a Csoport átfogó eredménye akkor, ha a Metrohouse Csoport akvizíciója 2016. január 1-én valósult volna meg (előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk). Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk elkészítésekor a Csoport – a szabályozói elvárásoknak megfelelően – az átfogó eredmény kimutatást prezentálja csak.

Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk elkészítésekor a Csoport a fent bemutatott feltételezések kivételével ugyanazokat a számviteli politikákat, ugyanazokat a megjelenítési kritériumokat és ugyanazokat az értékelési elveket, valamint eljárásokat alkalmazza, mint az utolsó DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai időszakai pénzügyi kimutatások során, melynek fordulónapja 2016. június 30. volt. A csoport számviteli politikáinak összefoglalóját (ideértve a megjelenési kritériumokat, az értékelési elveket és eljárásokat) az utolsó közzétett pénzügyi kimutatások 2. fejezete tartalmazza.

A DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információi az alábbi részekből állnak:

<sup>1</sup> Ezeket a hipotetikus feltételezéseken alapuló pénzügyi kimutatásokat nevezik előzetes (pro forma) pénzügyi kimutatásoknak is.

- Előzetes (pro forma) konszolidált átfogó eredmény kimutatás a 2016. június 30-án végződő féléről
- Válogatott magyarázó megjegyzések a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. és konszolidálásba bevont leányvállalatai előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információihoz.

### 3. A Metrohouse Franchise S.A. megvásárlásának áttekintése

A DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. – mint Vevő – 2016. április 1-jén előzetes részvényvásárlási megállapodást, majd 2016. április 21-én részvényvásárlási megállapodást (együttesen: „Megállapodások”) kötött az MKC Investments Sp. z.o.o. mint Eladóval, a Metrohouse S.A. részvényeinek megvásárlása vonatkozásában. Az előzetes részvényvásárlási megállapodás ill. a részvényvásárlási megállapodás az Eladó kötelezettségeinek teljesítésére vonatkozóan Mariusz Kania and Katarzyna Cyprynowska kezességvállalása mellett került megkötésre.

A Megállapodások értelmében a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. a MKC Investments Sp. z.o.o.-tól a Metrohouse Franchise S.A. jegyzett tőkéjének 97,69 százalékát jelentő 191.558.327 darab részvényt vásárolt meg. A Metrohouse Franchise S.A. részvényeinek vételára 7.900.000 PLN volt. A vételár egy része (4.300.000 PLN értékben) készpénzben, a fennmaradó rész pedig a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. 91.500 darab saját részvényének az Eladó részére történő átruházásával került kifizetésre.

A vételár a megállapodásokban rögzített képletek szerint kiigazítható abban az esetben, ha a Metrohouse Csoport pénzügyi helyzete vagy működési paramétere elmaradnak bizonyos elfogadott küszöbértékektől. Az Eladó megállapodásban foglalt kötelezettségeinek – beleértve a Vevőnek tett szavatossági nyilatkozatok – megszegése vagy a megállapodás szerint kártalanítást maga után vonó események bekövetkezése miatti kötelezettségek teljesítését Mariusz Kania és Katarzyna Cyprynowska kezességként biztosítják.

A DUNA HOUSE Holding Nyrt. a Metrohouse S.A. jegyzett tőkéjének fennmaradó 2,31 százalékát (4.525.000 darab részvényt) a korábbi kisebbségi tulajdonossal, Azimutus Sp. z.o.o.-val 2016. április 21-én megkötött részvényadásvételi szerződés révén szerezte meg. A részvények vételára 300.000 PLN volt. A tranzakció pénzügyi zárására 2016. április 21-én sor került.

A Metrohouse megvásárlásával a Társaság a Metrohouse alábbi leányvállalataiban is közvetett részesedést szerzett:

- Metro Finance Sp. z.o.o (100%)
- Metrohouse Poludnie Sp. z.o.o (100%)
- Metrohouse Usługi Wspolne S.A. (100%)
- Metrohouse Warszawa Sp. z.o.o (100%)

Az előzetes (pro forma) módosítások a jelen pontban bemutatott tranzakció jellegénél fogva valószínűleg tartós hatást gyakorolnak a Duna House Holding Nyrt. IFRS szerint konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

### 4. Feltételezések az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk összeállításával kapcsolatban

Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk összeállítása a következő dokumentumokon és nyilvántartásokon alapszik:

- a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. 2016. június 30-án végződő félévre vonatkozó IFRS-ek szerint konszolidált pénzügyi kimutatásai, amelyről a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. 2016. szeptember 9-én bocsátott ki könyvvizsgálói jelentést;
- A Metrohouse Franchise S.A. és leányvállalatainak 2016. március 31-én végződő 3 hónapos időszakra és 2016. június 30-án végződő 6 hónapos időszakra vonatkozó számviteli nyilvántartásai;
- a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt. 2016. március 31-én végződő 3 hónapos időszakra vonatkozó számviteli nyilvántartásai.

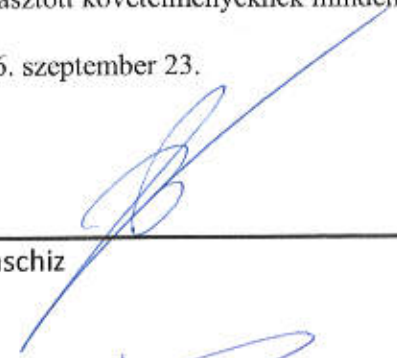
Továbbá az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk összeállítása során a következő feltételezésekkel élünk:

- A 3. pontban említett tranzakcióra (Metrohouse Csoport akvizíciójára) már 2016. január 1-én sor került, tehát a Metrohouse Franchise S.A. és leányvállalatainak eredménye teljes egészében részét képezi a Társaság konszolidált eredménykimutatásában bemutatott tárgyidőszaki eredménynek, azzal, hogy a szükséges konszolidációs módosítások, vagyis a Metrohouse Csoporttal szembeni tranzakciók kiszűrése, már 2016. január 1-től fogva megtörténik.
- Feltételezzük, hogy a negatív goodwill értéke megegyezett volna egy korábbi akvizíció során is a tényleges akvizíció kapcsán meghatározott értékkel, mert a megszerzett üzlet – tartalmi tulajdonságait tekintve – változatlan.

#### 5. Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk elfogadása


Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkért a Csoport menedzsmentje a felelős. Ezeket az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információkat a Csoport menedzsmentje 2016. szeptember 23-án megtárgyalta és elfogadta és kijelenti, hogy a 2003/71/EK irányelv, a 809/2004 számú rendelet, valamint az implementálására vonatkozó magyar szabályozók rendelkezéseivel összhangban van, az ott támasztott követelményeknek mindenben megfelel.

Budapest, 2016. szeptember 23.



---

Doron Dymshiz



---

Gay Dymshiz



---

Máté Ferenc