

DUNA HOUSE GROUP

2020.Q1 Negyedéves jelentés

2020. május 28.



Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások	4. oldal
Tisztított core eredmény levezetése	7. oldal
Árbevétel, működési- és adózott eredmény országonként.....	8. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás	9. oldal
COVID-19	10. oldal
Szegmens-szintű eredménykimutatás.....	11. oldal
Franchise szegmens.....	14. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	15. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens	16. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	17. oldal
Ingatlan befektetések szegmens és MyCity projektek.....	18. oldal
Egyéb- és kiszűrések szegmens	20. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	21. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	22. oldal
Nyilatkozat.....	23. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2020. 1-3. hó

Negyedéves eredmény

- A Duna House Group (a „Csoport”) újabb akvizícióval és organikus bővüléssel kombinálva tovább építette növekedési sztoriját 2020. első negyedévében, árbevétele 34%-kal bővülve megközelítette a 2,5 milliárd Ft-ot. A Csoport annak ellenére kimagasló növekedést tudott elérni, hogy március közepétől már erősen jelentkeztek a COVID-19 járvány hatásai.
- A magyar ingatlanpiac 2019-ben kezdődő gyengélkedése mellett a töretlenül fejlődő lengyel tevékenység volt a növekedés elsődleges motorja, a konszolidált árbevételnek már az 59%-a Lengyelországból származott és várakozásokon felül teljesített a lengyel operáció.
- Magyarországon a 2019. év közepétől fokozatos gyengülés jellemezte az ingatlanpiacot, 2020. első negyedévében a Csoport ingatlanközvetítői hálózatai által generált jutalékvolumen 15%-kal mérséklődött 2019. első negyedévéhez képest. Lengyelországban ezzel szemben 36%-kal bővültek a jutalékvolumenek.
- Hitelközvetítésben mindkét piacon új csúcsokat ért el a Csoport, Magyarországon 20,7 milliárd Ft (+65% év/év), Lengyelországban pedig 48,8 milliárd Ft hitel közvetítésével (+93% év/év), amelyhez az Alex T. Great januári felvásárlása is hozzájárult.
- A Csoport 50%-os tulajdonában álló MyCity Residence lakóingatlan projekt kivitelezése 2020. április végére lezárult. A lakások átadása Q2-ben kezdődhet. A lakások 81%-a került eddig előértékesítésre.
- A tisztított core EBIT 313 millió Ft-ot tett ki, 42%-kal meghaladva a tavalyi év első negyedévéét. A Cégcsoport konszolidált működési eredménye 306 millió Ft-on (+26% év/év), konszolidált adózott eredménye pedig 265 millió Ft-on zárt (+60% év/év).

COVID-19

- A COVID-19 világméretű járványra és az annak következtében kialakult bizonytalan gazdasági környezetre való tekintettel a Csoport visszavonta a 2020. üzleti évre tett előrejelzését.
- A menedzsment jelenlegi várakozásai szerint a járvány negatív hatása a 2020. második negyedévet fogja leginkább sújtani. Április első felében közel 70%-kal zuhant az ingatlantranzakciók száma, a hónap második felében már megkezdődött a korrekció. Hitelközvetítésben egyelőre nem tapasztalható csökkenés. A menedzsment optimista abban a tekintetben, hogy egy tartós gazdasági válság a közvetítői szerep erősödését fogja okozni ingatlan-, és hitelközvetítésben egyaránt, ezáltal erősítve a Csoport szolgáltatásai iránti keresletet Magyarországon és a régióban is.
- A MyCity lakóingatlanfejlesztési projekteken töretlenül halad az építkezés a járvány ellenére, mindkét folyamatban lévő projekt átadásra kerül az év során.

DUNA HOUSE GROUP

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2020 Q1 (nem auditált)	2019 Q1 (nem auditált)	Változás	
			mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	2,459.2	1,831.6	+627.6	+34%
Egyéb működési bevétel	13.7	26.4	-12.7	-48%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-308.7	-158.7	-150.0	+95%
Anyagköltségek	53.7	16.4	+37.3	+227%
Eladott áruk és szolgáltatások	499.5	236.3	+263.2	+111%
Igénybe vett szolgáltatások	1,579.6	1,218.3	+361.2	+30%
Személyi jellegű ráfordítások	223.3	218.4	+4.9	+2%
Egyéb működési ráfordítások	59.7	30.4	+29.3	+96%
EBITDA	365.9	296.8	+69.1	+23%
Értékcsökkenés és amortizáció	26.6	22.8	+3.7	+16%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	32.9	30.8	+2.0	+7%
Működési eredmény (EBIT)	306.4	243.1	+63.3	+26%
Pénzügyi bevételek	51.1	-2.1	+53.2	-2,551%
Pénzügyi ráfordítások	30.4	31.9	-1.6	-5%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	-12.9	-8.9	-4.0	+45%
Adózás előtti eredmény	314.3	200.2	+114.1	+57%
Jövedelemadók	49.3	34.2	+15.2	+44%
Adózott eredmény	265.0	166.1	+98.9	+60%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	5.4	27.4	-22.0	-80%
Egyéb átfogó jövedelem	5.4	27.4	-22.0	-80%
Teljes átfogó jövedelem	270.4	193.5	+76.9	+40%
<i>ebből</i>				
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	276.7	197.9	+78.8	+40%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	-6.4	-4.4	-2.0	+44%
Egy részvényre jutó eredmény alap- és hígított értéke	73	48	+25.1	+52%

Megjegyzések

- A Csoport konszolidált árbevétele 2020. első negyedévében 34%-kal bővülve megközelítette a 2,5 milliárd Ft-ot. A Csoport ezzel történetének második legnagyobb negyedéves árbevételét érte el egy olyan időszakban amikor a fejlesztési projekteknek nem volt számottevő bevétele.
- A Saját termelésű készletek állományváltozása a fejlesztési projektekre aktivált költségek és a már birtokba adott, végszámlázott lakások bekerülési értékének különbözetéből adódik. A negyedév alatt nem került sor lakásátadásra, így a teljes összeg aktivált költséget takar.
- Az ELÁBÉ a duplájára nőtt a negyedév során.
- Az igénybevett szolgáltatások növekedése a folyamatban lévő fejlesztések és a pénzügyi közvetítői tevékenység bővülése következtében emelkedett jelentősen.
- 2019. január 1-től a Csoport az IFRS 16 standardot alkalmazza a lízingelt és bérbevett eszközökre vonatkozóan. A korábban az igénybevett szolgáltatások között kimutatott bérleti díjak az eszközhasználati jogok értékcsökkenése és a pénzügyi ráfordítások sorokon kerülnek bemutatásra.
- A nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek a külföldi leányvállalatokhoz köthető eszközök és források átváltási különbözetét takarják.
- 2020. év első negyedévében a Csoport adózott eredménye 60%-kal növekedve 265,0 millió Ft-ot tett ki.

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok millió forintban	2020.03.31. (nem auditált)	2019.12.31. (auditált)	Változás	
			mFt	%
Goodwill	1,678.6	1,360.0	+318.6	+23%
Befektetési célú ingatlanok	1,753.0	1,836.0	-83.0	-5%
Ingatlanok	443.5	450.1	-6.6	-1%
Egyéb	985.8	1,007.7	-21.9	-2%
Befektetett eszközök	4,860.9	4,653.8	+207.1	+4%
Készletek	5,813.9	5,508.4	+305.5	+6%
Vevőkövetelések	912.5	849.3	+63.2	+7%
Pénzeszközök	1,350.9	1,627.7	-276.8	-17%
Elkülönített pénzeszköz	897.9	897.9	+0.0	+0%
Aktív időbeli elhatárolások	543.3	478.6	+64.7	+14%
Egyéb	772.6	789.5	-16.9	-2%
Forgóeszközök	10,291.2	10,151.4	+139.8	+1%
Eszközök összesen	15,152.0	14,805.2	+346.9	+2%
Saját tőke	5,776.7	5,548.0	+228.7	+4%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	6,118.5	6,049.3	+69.2	+1%
Egyéb	326.7	344.6	-17.9	-5%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	6,445.2	6,393.9	+51.3	+1%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	326.3	331.5	-5.2	-2%
Szállítói kötelezettségek	908.4	789.9	+118.5	+15%
Passzív időbeli elhatárolások	364.0	385.3	-21.3	-6%
Egyéb	1,331.4	1,356.6	-25.1	-2%
Rövid lejáratú kötelezettségek	2,930.1	2,863.2	+66.9	+2%
Források összesen	15,152.0	14,805.2	+346.9	+2%

Megjegyzések

- A Csoport könyveiben nyilvántartott goodwill értéke az Alex T. Great 2020. januári akvizíciója miatt emelkedett.
- A befektetési célú ingatlanportfólió átértékelésére minden év június 30-án és december 31-én kerül sor. A negyedév során egy lakás került értékesítésre.
- A Cégcsoport készletállománya a negyedév során 305,5 millió Ft-tal nőtt a folyamatban lévő fejlesztési projektek aktivált építési költségeinek következtében.
- A Cégcsoport 2020. március 31-én 1.350,9 millió Ft pénzeszközzel rendelkezett, emellett összesen 897,9 millió Ft elkülönített pénzeszközzel, ami a lakóingatlan fejlesztési projekthitelek, corporate hitel banki letét, valamint az alapkezelői tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál.
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 5,8 milliárd Ft-ot tett ki az első negyedév végén. A Cégcsoport a munkavállalói részvényprogram keretében 2020. első negyedévének végén 46.481 db saját részvénnyel rendelkezett.
- A hitelek összesített értéke 6,4 milliárd Ft-ra emelkedett a negyedév során, amelyből 4,2 milliárd Ft a lakóingatlan fejlesztésekhez kapcsolódó non-recourse projekthitel volt.

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

adatok millió Ft-ban	2020 Q1	2019 Q1	Változás %
EBIT	306.4	243.1	+26%
(-) MyCity EBIT	6.7	23.2	-71%
Core EBIT	299.7	219.9	+36%
(-) Akvizíciós költség	-13.6	0.0	-
Core-t érintő korrekciók összesen	13.6	0.0	-
Tisztított core EBIT	313.3	219.9	+42%

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedétől „tisztított core” korigált eredménykategóriákat tesz közzé, amelyben a MyCity ingatlanfejlesztő tevékenység eredménye mellett további korrekciót hajt végre a menedzsment által egyedinek vagy a Csoport folyamatos eredménytermelésének megítélése szempontjából lényegesnek tartott tételekkel.
- 2020. első negyedében a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:
 - Akvizíciós költség: A Csoport akvizícióihoz kapcsolódó tanácsadói és egyéb tranzakciós költségek összesen 13,6 millió Ft-ot tettek ki 2020 Q1-ben.
- A Csoport tisztított core működési eredménye 42%-kal bővült 2020. első negyedében és összesen 313,3 millió Ft-ot tett ki.

ÁRBEVÉTEL, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2020Q1	2019Q1	2020Q1	2019Q1	2020Q1	2019Q1	2020Q1	2019Q1
Értékesítés nettó árbevétele	942.6	980.2	1,441.1	789.0	75.6	62.4	2,459.2	1,831.6
EBITDA	311.6	332.8	53.5	-36.4	0.8	0.4	365.9	296.8
Működési eredmény	273.4	298.5	32.3	-55.8	0.8	0.4	306.4	243.1
Adózott eredmény	243.3	224.0	21.8	-51.9	-0.1	-6.0	265.0	166.1

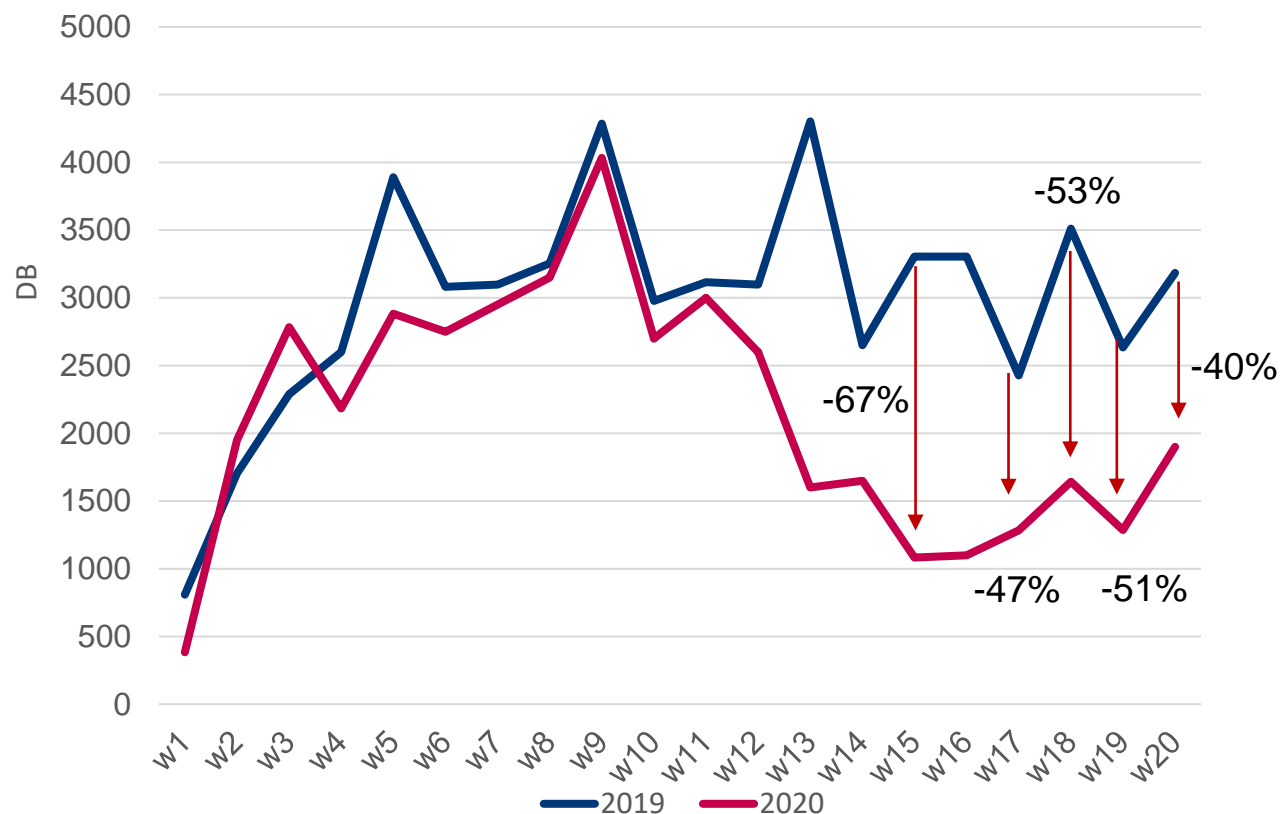
- A magyarországi tevékenység a negyedév során 273,4 millió Ft működési eredményt ért el, melyből 266,6 millió Ft core tevékenységhez kapcsolódott. Összehasonlításképpen, 2019 első negyedévében a core tevékenységhez kapcsolódó működési eredmény 275,3 millió Ft volt. Ez 3,2%-os csökkenés az előző évhez azonos időszakához képest.
- Lengyelországban a Gold Finance 2018. novemberi, majd az Alex T. Great 2020. januári akvizícióját követően mind a bevételek mind pedig a hitelközvetítési volumenek kimagasló mértékben nőttek, amihez hozzájárult a tevékenység jelentős organikus növekedése is. A negyedév során már Lengyelországból származott a Csoport konszolidált bemeghatározó része, 59%-a. A működési és adózott eredmény a negyedév során tovább javult. A 2020. első negyedévi lengyel működési eredményt összesen 13,6 millió Ft egyedi hatás rontotta 2019 vételeinek azonos időszakához képest mely a 7. oldalon került bemutatásra. További 34 millió Ft-ot tett ki az év elejére időzített marketing kampány költsége.
- A csehországi leányvállalatok növekvő árbevétel mellett break-even ponton zárták a negyedévet.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2020. 1.-3. hó	2019. 1.-3. hó
adatok mFt-ban	(nem auditált)	(nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	265.0	166.1
Korrekciók:		
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	-20.8	-2.1
Tárgyévi értékcsökkenés	59.4	22.8
Halasztott adó	-16.5	-9.9
Befektetési célú ingatlan átértékelése	0.0	0.0
Részvényprogram	3.7	13.6
Badwill	0.0	0.0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	12.9	8.9
Nem realizált árfolyam különbözet eredménye	-32.4	0.0
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	0.0	0.0
Bruttó CF	271.3	199.4
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-305.5	-148.5
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	-46.3	-213.2
Aktív időbeli elhatárolások változása	-64.7	-77.2
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	147.2	-272.9
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	-12.5	205.7
Passzív időbeli elhatárolások változása	-21.3	-32.0
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	-31.8	-338.7

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2020. 1.-3. hó	2019. 1.-3. hó
adatok mFt-ban	(nem auditált)	(nem auditált)
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-26.1	3.9
Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	83.0	0.0
Eladásra tartott eszközök és közvetlenül (...)	0.0	0.0
Leányvállalat megvásárlása (megszerzett pénzeszközök nélkül)	-339.8	0.0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-282.9	3.9
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	64.0	558.7
Saját részvény tranzakció	-4.1	-37.0
Eszközhasználati jog és lízingkötelzettség változása	-19.2	0.0
Osztalék fizetése	-23.5	-11.9
Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0.0	0.0
Kapott/(fizetett) kamat	20.8	2.1
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	37.9	511.8
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	-276.8	177.0
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1,627.7	756.9
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	1,350.9	933.9

Duna House országos tranzakciószám becslés,
Magyarország (2019 vs. 2020)



Összefoglaló

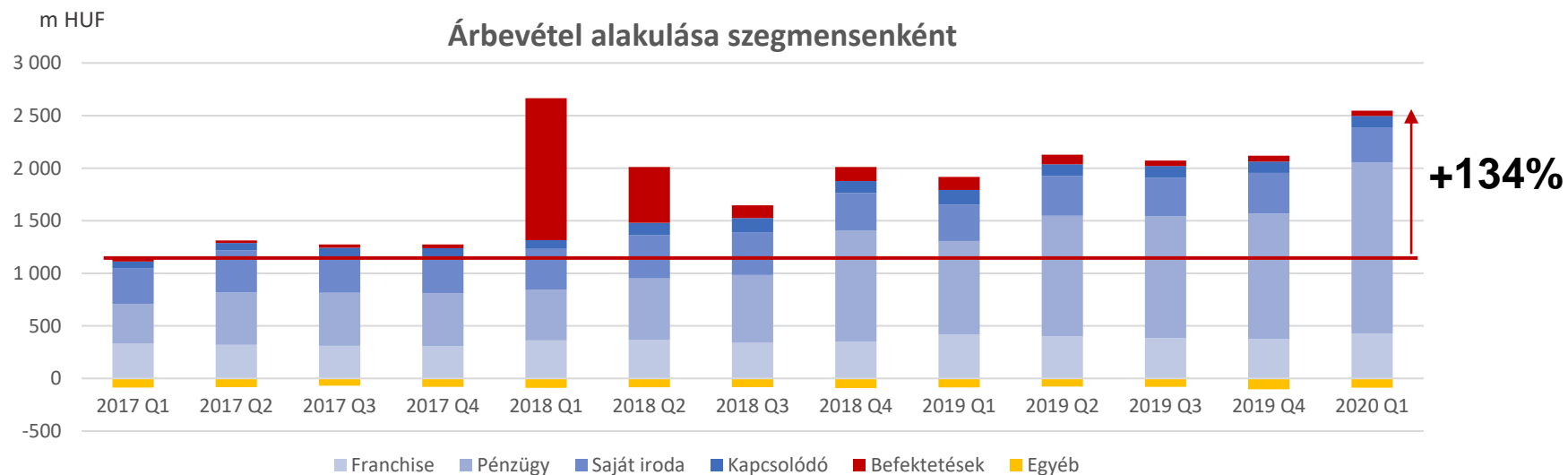
- A COVID-19 világméretű járvány hatására kialakult rendkívül bizonytalan környezetben a Csoport 2020. április 2-án visszavonta a 2020. üzleti évre tett nyereség-előrejelzését.
- Jelen jelentés időpontjában nem állnak a Csoport rendelkezésére olyan információk, amelyek alapján a tőle elvárható megbízhatósággal tudna új előrejelzést adni a menedzsment.
- A Cégcsoport 2020. márciusának elején meghozta azokat az intézkedéseket, amelyek a közvetítói tevékenység kijárási korlátozások alatt történő folytatásához, hálózatának és központi csapatának egyben tartásához szükségesek, és amelyek a likviditást biztosíthatják ezekben a nehéz hónapokban. A meghozott intézkedésekkel a Csoport felkészült akár egy elhúzódó válságra is.
- A Csoport elemzési osztályának becslése szerint magyarországi tranzakciószámok 2020. április első felében (w15-16) érték el a mélypontjukat közel 70%-os visszaeséssel. A hónap második felében már megkezdődött a korrekció, amely a kijárási korlátozások május közepi enyhítésével tovább gyorsul.
- A járvány okozta gazdasági válság lefolyásának számos scenáriója létezik. A menedzsment optimista abban a tekintetben, hogy egy tartós visszaesés potenciálisan a közvetítói szerep erősödését okozhatja az ingatlan-, és a hitelközvetítésben egyaránt, ezáltal erősítve a Csoport szolgáltatásai iránti keresletet Magyarországon és a régióban is.

DUNA HOUSE GROUP

Szegmens riport

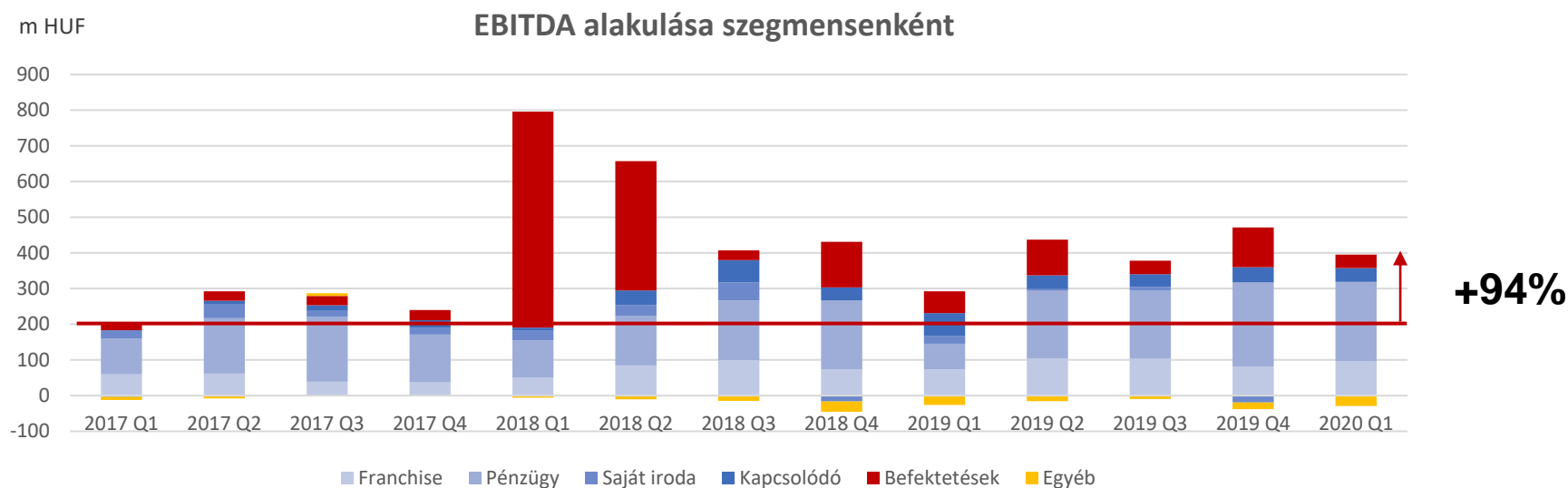


SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS



- 2016. novemberi tőzsdére lépése óta a Duna House Csoport 2,3x-ére növelte negyedéves árbevételét és közel megduplázta EBITDA-ját.

- 2020-ra a Csoport árbevétele átalakult: 66%-át a pénzügyi termékek közvetítése adja, míg a franchise és saját irodás ingatlanközvetítés 30%-ért felel.



- A Csoport szolgáltatási üzletágai töretlenül növekedtek az évek alatt. A 2018-ban tapasztalható kiugrást a befektetési szegmens égisze alatt megvalósított és átadott Reviczky Liget lakóingatlan projekt okozta. A Csoport két további projekt befejezését tervezi az idei évben (bővebb információ: 19.o.).

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KONSZOLIDÁLT	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q1	Q1		(%)	Q1	Q1		(%)
Ingatlanközvetítő franchise	426.0	417.6	+8.4	+2%	426.0	417.6	+8.4	+2%
Saját iroda üzemeltetés	334.9	346.3	-11.4	-3%	334.9	346.3	-11.4	-3%
Pénzügyi közvetítő	1,627.6	890.0	+737.5	+83%	1,627.6	890.0	+737.5	+83%
Kapcsolódó szolgáltatások	108.6	139.0	-30.3	-22%	108.6	139.0	-30.3	-22%
Ingatlan befektetések	49.6	123.8	-74.2	-60%	49.6	123.8	-74.2	-60%
Egyéb	-87.4	-85.0	-2.3	+3%	-87.4	-85.0	-2.3	+3%
Árbevétel összesen	2,459.2	1,831.6	+627.6	+34%	2,459.2	1,831.6	+627.6	+34%
Ingatlanközvetítő franchise	95.9	85.5	+10.4	+12%	95.9	85.5	+10.4	+12%
Saját iroda üzemeltetés	0.7	34.7	-34.1	-98%	0.7	34.7	-34.1	-98%
Pénzügyi közvetítő	222.1	71.7	+150.4	+210%	222.1	71.7	+150.4	+210%
Kiegészítő szolgáltatások	38.8	66.9	-28.0	-42%	38.8	66.9	-28.0	-42%
Ingatlanbefektetések	37.5	61.2	-23.6	-39%	37.5	61.2	-23.6	-39%
Egyéb	-29.1	-23.2	-5.9	+25%	-29.1	-23.2	-5.9	+25%
EBITDA összesen	365.9	296.8	+69.1	+23%	365.9	296.8	+69.1	+23%
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	<i>23%</i>	<i>20%</i>	<i>+2%p</i>		<i>23%</i>	<i>20%</i>	<i>+2%p</i>	
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	<i>0%</i>	<i>10%</i>	<i>-10%p</i>		<i>0%</i>	<i>10%</i>	<i>-10%p</i>	
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	<i>14%</i>	<i>8%</i>	<i>+6%p</i>		<i>14%</i>	<i>8%</i>	<i>+6%p</i>	
<i>Kiegészítő szolgáltatások</i>	<i>36%</i>	<i>48%</i>	<i>-12%p</i>		<i>36%</i>	<i>48%</i>	<i>-12%p</i>	
<i>Ingatlanbefektetések</i>	<i>76%</i>	<i>49%</i>	<i>+26%p</i>		<i>76%</i>	<i>49%</i>	<i>+26%p</i>	
<i>Egyéb</i>	<i>33%</i>	<i>27%</i>	<i>+6%p</i>		<i>33%</i>	<i>27%</i>	<i>+6%p</i>	
EBITDA margin összesen	15%	16%	-1%p		15%	16%	-1%p	

- A Csoport árbevétele 34%-kal, EBITDA-ja 23%-kal növekedett 2020. első negyedében év/év alapon.
- A Csoport 2020. januárjában vásárolta fel Lengyelország egyik meghatározó hitelközvetítőjét, az Alex T. Great-t. Az akvizíció jelentősen megdobta a pénzügyi közvetítő szegmens és a Csoport konszolidált eredményeit, az akvizíciók sikeres integrációjának eredményeképp a szegmens EBITDA-marzsa 14%-ra ugrott.
- A negyedév során folytatta erős organikus növekedését a Csoport lengyel tevékenysége és a magyar hitelközvetítés is kimagasló negyedévet zárt, rekord volumenekkel (+65% hitelvolumen év/év).
- A saját iroda és kapcsolódó szolgáltatások szegmensek árbevétel és EBITDA csökkenése a magyar ingatlanpiac tranzakciós aktivitásának 2019 Q2 óta tartó mérséklődésére vezethető vissza.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2020 Q1	2019 Q1	Változás	Változás (%)	2020 Q1	2019 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	426.0	417.6	+8.4	+2%	426.0	417.6	+8.4	+2%
Közvetlen költségek	33.1	30.5	+2.6	+9%	33.1	30.5	+2.6	+9%
Bruttó fedezet	392.9	387.1	+5.8	+1%	392.9	387.1	+5.8	+1%
Közvetett működési költségek	297.0	301.6	-4.6	-2%	297.0	301.6	-4.6	-2%
EBITDA	95.9	85.5	+10.4	+12%	95.9	85.5	+10.4	+12%
Fedezeti hányad (%)	92%	93%	-0%p		92%	93%	-0%p	
EBITDA margin (%)	23%	20%	+2%p		23%	20%	+2%p	
Hálózati jutalékbevétele*	2,484.1	2,669.0	-185.0	-7%	2,484.1	2,669.0	-185.0	-7%
Magyarország	1,887.5	2,223.4	-335.9	-15%	1,887.5	2,223.4	-335.9	-15%
Lengyelország	509.3	375.0	+134.3	+36%	509.3	375.0	+134.3	+36%
Csehország	87.2	70.6	+16.6	+24%	87.2	70.6	+16.6	+24%
Hálózati irodaszám (db)	243.0	246.0	-3.0	-1%	243.0	246.0	-3.0	-1%
Magyarország	159	170	-11	-6%	159	170	-11	-6%
Lengyelország	81	72	+9	+13%	81	72	+9	+13%
Csehország	3	4	-1	-25%	3	4	-1	-25%

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

- A franchise szegmensben realizált árbevétel 2%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest 2020. első negyedében, ami pozitívnak tekinthető a COVID-19 március közepétől megjelenő drasztikus hatása miatt.
- A növekedés a lengyelországi hálózatnak köszönhető, amely 36%-kal tudta növelni hálózati jutalékbevételeit.
- Magyarországon 1,9 milliárd forintos összjutalékkal zárt a negyedév (-15,0%). A magyarországi irodaszám a Smart Ingatlan hálózat Duna House márkába való beolvadása és azok racionalizálása következtében csökkent az év első negyedében.
- A közvetett költségek a magyarországi hálózatok közötti racionalizálások következtében csökkentek a negyedév során.
- Összeségében a franchise szegmens EBITDA szintje 95,9 millió Ft-ot ért el az első negyedévben, mely 12,0%-os javulást jelent az előző év azonos időszakához képest.

A Duna House által publikált lakás-, és hitelpiaci adatok az alábbi linken érhetőek el: <https://dh.hu/barometer>

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2020 Q1	2019 Q1	Változás	Változás (%)	2020 Q1	2019 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	334.9	346.3	-11.4	-3%	334.9	346.3	-11.4	-3%
Közvetlen költségek	200.3	192.8	+7.4	+4%	200.3	192.8	+7.4	+4%
Bruttó fedezet	134.6	153.4	-18.8	-12%	134.6	153.4	-18.8	-12%
Közvetett működési költségek	134.0	118.7	+15.3	+13%	134.0	118.7	+15.3	+13%
EBITDA	0.7	34.7	-34.1	-98%	0.7	34.7	-34.1	-98%
Fedezeti hányad (%)	40%	44%	-4%		40%	44%	-4%	
EBITDA margin (%)	0%	10%	-10%		0%	10%	-10%	
Hálózati jutalékbevétele*	357.1	407.2	-50.1	-12%	357.1	407.2	-50.1	-12%
Magyarország	146.6	238.1	-91.6	-38%	146.6	238.1	-91.6	-38%
Lengyelország	137.8	112.9	24.9	+22%	137.8	112.9	24.9	+22%
Csehország	72.7	56.2	16.5	+29%	72.7	56.2	16.5	+29%
Hálózati irodaszám (db)	23	29	-6	-21%	23	29	-6	-21%
Magyarország	13	18	-5	-28%	13	18	-5	-28%
Lengyelország	9	10	-1	-10%	9	10	-1	-10%
Csehország	1	1	0	+0%	1	1	0	+0%

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

- A saját iroda szegmens 2020 első negyedében összesen 334,9 millió forint árbevételt (-3% év/év) és 134,6 millió forint bruttó fedezetet ért el (-12% év/év).
- Jutalékbevételekben a bruttó fedezet változásával arányos, 12%-os csökkenés volt tapasztalható.
- Magyarországon a jutalékbevételek éves szinten 38%-kal csökkentek, a budapesti ingatlanpiacot erősebben érintő visszaesés következtében. A saját üzemeltetésű irodák száma a Duna House és a Smart Ingatlan márkák közti összevonások eredményeképpen a negyedév során további 2 irodával, így egy év alatt összesen 5-tel csökkent.
- A lengyel saját irodák jutalékbevétele 22%-kal nőtt éves szinten.
- A cseh saját iroda jutalékbevétele 29%-kal nőtt éves szinten. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1	Q1		(%)	Q1	Q1		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	1,627.6	890.0	+737.5	+83%	1,627.6	890.0	+737.5	+83%
Közvetlen költségek	1,244.8	662.0	+582.8	+88%	1,244.8	662.0	+582.8	+88%
Bruttó fedezet	382.8	228.0	+154.8	+68%	382.8	228.0	+154.8	+68%
Közvetett működési költségek	160.7	156.3	+4.4	+3%	160.7	156.3	+4.4	+3%
EBITDA	222.1	71.7	+150.4	+210%	222.1	71.7	+150.4	+210%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	24%	26%	-2%		24%	26%	-2%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	14%	8%	+6%		14%	8%	+6%	
Hitelvolumen (mrd HUF)	69.5	37.9	+31.7	+84%	69.5	37.9	+31.7	+84%
Magyarország	20.7	12.5	+8.1	+65%	20.7	12.5	+8.1	+65%
Lengyelország	48.8	25.3	+23.5	+93%	48.8	25.3	+23.5	+93%

- A pénzügyi termék-közvetítés szegmens árbevétele meghaladta az 1,6 milliárd Ft-ot az első negyedévben, amely új rekordot és 83% növekedést jelent az előző év ugyanezen időszakához képest.
- A közvetített hitelvolumen rekordszintre ugrott és elérte a 69,5 milliárd forintot (+84% év/év). A bővülést kimagasló magyar (+65%) és lengyel (+93%) növekedés okozta, amely az lengyel Alex T. Great januári akvizícióján túl jelentős organikus növekedés eredménye.
- Összességében a szegmens bruttó fedezete 382,8 millió Ft-ra nőtt (+68% év/év), míg az akvizíciók sikeres integrációjának következtében a közvetett költségek stagnáltak, így az EBITDA 222,1 millió Ft-os szintre ugrott (+210% év/év).

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1	Q1		(%)	Q1	Q1		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	108.6	139.0	-30.3	-22%	108.6	139.0	-30.3	-22%
Közvetlen költségek	27.1	28.7	-1.6	-6%	27.1	28.7	-1.6	-6%
Bruttó fedezet	81.5	110.2	-28.7	-26%	81.5	110.2	-28.7	-26%
Közvetett működési költségek	42.7	43.4	-0.7	-2%	42.7	43.4	-0.7	-2%
EBITDA	38.8	66.9	-28.0	-42%	38.8	66.9	-28.0	-42%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	75%	79%	-4%		75%	79%	-4%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	36%	48%	-12%		36%	48%	-12%	
Lakásalap átlagos NAV	4,559.9	4,253.7	+306.2	+7%	4,559.9	4,253.7	+306.2	+7%

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 108,6 millió forintot ért el a negyedév során. Ez 22%-os csökkenést jelent 2019. első negyedévéhez képest. A csökkenés elsősorban a mérséklődő alapkezelési sikerdíjakra és az ingatlankezelési üzletág alacsonyabb tranzakciós bevételeire vezethető vissza.
- A Duna House Lakásalap átlagos nettó eszközértéke a negyedév alatt 4,6 milliárd forintot tett ki (+7% év/év).
- A szegmens EBITDA szintje 36%-os árbevétel arányos EBITDA szint mellett, összességében 38,8 millió forinttal járul hozzá a Cégcsoport negyedéves eredményéhez.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK (adatok m Ft-ban)	2020 Q1	2019 Q1	Változás	Változás (%)	2020 Q1	2019 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	49.6	123.8	-74.2	-60%	49.6	123.8	-74.2	-60%
Közvetlen költségek	11.3	49.1	-37.8	-77%	11.3	49.1	-37.8	-77%
Bruttó fedezet	38.3	74.7	-36.4	-49%	38.3	74.7	-36.4	-49%
Közvetett működési költségek*	0.8	13.6	-12.8	-94%	0.8	13.6	-12.8	-94%
EBITDA	37.5	61.2	-23.6	-39%	37.5	61.2	-23.6	-39%
Fedezeti hányad (%)	77%	60%	+17%		77%	60%	+17%	
EBITDA margin (%)	76%	49%	+26%		76%	49%	+26%	

Ingatlanok könyv szerinti értéke	2,076.0	1,848.5	+227.5	+12%	2,076.0	1,848.5	+227.5	+12%
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	1,753.0	1,471.1	+281.9	+19%	1,753.0	1,471.1	+281.9	+19%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	323.0	377.4	-54.4	-14%	323.0	377.4	-54.4	-14%
Ingatlanok darabszáma (db) **	16	16	+0	+0%	16	16	+0	+0%
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	13	12	+1	+8%	13	12	+1	+8%
Operatív ingatlanok darabszáma	3	4	-1	-25%	3	4	-1	-25%

*A közvetett működési költségek között kerül kimutatásra a befektetési célú ingatlanok ártértékelésének nyereség és veszteség jellegű különbözete


**2017. április 1-et megelőzően a MyCity cégek tevékenységének eredménye csupán összevontan, a „Tőke módszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés” soron szerepelt a konszolidált eredménykimutatásban, mivel közös vezetésű vállalatcsoportnak minősült. A MyCity csoport teljes akvizíciójára 2017. március végén került sor.

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 37,5 millió Ft EBITDA-t generált 2020. első negyedévében.
- A negyedév során egy befektetési célú lakás került értékesítésre 83 millió forint értékben. Az értékesítésnek eredményhatása nem volt, a lakás 2019. december 31-én az akkor már ismert értékesítési áron szerepelt a könyvekben.
- A befektetési célú ingatlanokat piaci értéken értékeljük. A piaci értékelést félévente végezzük el, legközelebb 2020. június 30-án.
- A Forest Hill lakópark kivitelezésében tapasztalt késések miatt 2020. január 6-án felbontottuk a szerződés a generálkivitelezővel. A kivitelezési feladatokat azóta a Csoport maga végzi. A munkák gyorsított ütemben folytatódnak, a lakások átadását 2020. szeptemberében tervezzük megkezdeni.

INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG

A Duna House Csoport MyCity márkanev alatt 314 lakóingatlant fejleszt 3 projektben az alábbiak szerint:



	Forest Hill Budapest III. kerület	Forest Hill Panorama Budapest III. kerület	MyCity Residence Budapest III. kerület	Összesen
A Duna House csoport részesedése a projektben	100%	100%	50%	
Telekméret (m2)	FH és FHP összesen: 29,314		3,345	32,659
Értékesíthető terület (m2)	11,837	4,605	6,882	23,324
Lakások száma (db.)	154	57	103	314
Átlagos lakásméret (m2)	76.9	80.7	68.8	74.9
Projekt aktuális státusza	<ul style="list-style-type: none"> A projekt értékesítése terv szerint halad, a lakások 71%-a eladva. A lakások átadása 2020 szeptemberben kezdődhet. 	<ul style="list-style-type: none"> 2018. szeptember 6-án jogerős építési engedélyt szerzett, így az elkészült lakások a hatályos jogszabályok szerint 5%-os ÁFA mellett lesznek majd értékesíthetők. Kivitelező pályáztatása folyamatban. 	<ul style="list-style-type: none"> A lakások 81%-a eladva. Kivitelezés 2020. április végén lezárult. A lakások műszaki átadása megkezdődött. Használatbavételi engedély iránti kérelem beadás alatt. 	
				

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

EGYÉB ÉS KISZŰRÉSEK	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1	Q1		(%)	Q1	Q1		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	-87.4	-85.0	-2.3	+3%	-87.4	-85.0	-2.3	+3%
Közvetlen költségek	-10.9	1.2	-12.1	-1,001%	-10.9	1.2	-12.1	-1,001%
Bruttó fedezet	-76.5	-86.2	+9.8	-11%	-76.5	-86.2	+9.8	-11%
Közvetett működési költségek	-47.3	-63.0	+15.7	-25%	-47.3	-63.0	+15.7	-25%
EBITDA	-29.1	-23.2	-5.9	+25%	-29.1	-23.2	-5.9	+25%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>88%</i>	<i>101%</i>	<i>-14%</i>		<i>88%</i>	<i>101%</i>	<i>-14%</i>	
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>33%</i>	<i>27%</i>	<i>+6%</i>		<i>33%</i>	<i>27%</i>	<i>+6%</i>	

Az egyéb- és működési szegmensben a Duna House Holding Nyrt. („Holding”) Cégcsoportot támogató holding-tevékenységének eredményét ill. a Cégcsoport konszolidációja során kiszűrt hozamokat és ráfordításokat valamint konszolidációs módosítások eredményét mutatjuk be.

A Holding működési szegmensekre át nem terhelt első negyedéves működési költségei elsősorban a munkavállalói részvényprogramok költségét, BÉT, KELER díjakat valamint a Holding éves egyedi és konszolidált beszámolóinak könyvvizsgálatával összefüggő könyvvizsgálati díjak arányos részét tartalmazzák.

SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
2017. december 31.	172.0	1,490.5	27.5	2,862.6	4,552.7	-48.6	4,504.1
Jóváhagyott osztalék				-653.0	-653.0		-653.0
Teljes átfogó jövedelem			7.8	1,707.5	1,715.3	-7.4	1,707.8
Saját részvény vásárlás					-117.0		-117.0
Munkavállalói részvényprogram		2.7			2.7		2.7
2018. december 31.	172.0	1,493.3	35.3	3,917.1	5,500.7	-56.0	5,444.6
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			-3.8	166.3	162.4		162.4
Saját részvény vásárlás					-37.0		-37.0
Munkavállalói részvényprogram		13.6			13.6		13.6
2019. március 31.	172.0	1,506.8	31.5	4,083.4	5,639.6	-56.0	5,583.6
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			18.3	338.3	356.6	-1.0	355.6
Saját részvény vásárlás					-14.7		-14.7
Munkavállalói részvényprogram		-13.4			-13.4		-13.4
2019. június 30.	172.0	1,493.4	49.8	3,476.5	5,023.0	-57.0	4,965.9
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			8.4	253.5	261.9	-1.8	260.1
Saját részvény vásárlás					-3.7		-3.7
Munkavállalói részvényprogram		2.8			2.8		2.8
2019. szeptember 30.	172.0	1,496.3	58.2	3,730.1	5,284.0	-58.9	5,225.1
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			12.6	315.2	327.8	-3.9	323.9
Saját részvény vásárlás					-4.4		-4.4
Munkavállalói részvényprogram		3.4			3.4		3.4
2019. december 31.	172.0	1,499.7	70.8	4,045.3	5,610.8	-62.8	5,548.0
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			-29.5	264.9	235.4	-6.4	229.1
Saját részvény vásárlás					-4.1		-4.1
Munkavállalói részvényprogram		3.7			3.7		3.7
2020. március 31.	172.0	1,503.4	41.3	4,310.2	5,845.9	-69.2	5,776.7

1. sz. melléklet

Jelen negyedéves jelentéshez külön fájlban mellékeljük az egyes működési szegmensek megelőző négy negyedévre visszatekintő idősoros eredménykimutatásait valamint az aktuális fordulónapi konszolidált mérlegét és időszaki eredménykimutatását

Duna House Holding Nyrt 2020Q1 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 lévőknek. A Társaság auditált, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti elkészített éves beszámolója annak, a Társaság 2021. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2020. május 28.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Gay Dymschiz, az Igazgatóság Elnöke