



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# 2019. Q4 negyedéves jelentés

2020. február 25.





# Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások .....	5. oldal
Tisztított core eredmény levezetése .....	11. oldal
Árbevétel, működési- és adózott eredmény országonként.....	12. oldal
Vezetőségi előrejelzés a 2019-es üzleti évre.....	13. oldal
Működési és adózott eredmény cégcsoport szinten MyCity nélkül.....	14. oldal
Franchise szegmens.....	16. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	23. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens .....	26. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens .....	30. oldal
Ingatlan befektetések szegmens és MyCity projektek.....	35. oldal
Egyéb- és kiszűrések szegmens .....	41. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	43. oldal
Nyilatkozat.....	44. oldal

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2019. 10-12. hó

### Negyedéves eredmény

- A Duna House Group kimagasló növekedéssel zárta 2019. utolsó negyedét, tisztított core üzemi eredménye 67%-kal bővült.
- A növekedés meghatározóan Lengyelországból és Csehországból származott, míg Magyarországon az LTP bevételek kiesése és a gyengébb ingatlanpiac következtében enyhe csökkenés volt jellemző. A cégcsoport negyedéves konszolidált árbevétele meghaladta a 2,0 milliárd Ft-ot (+6% év/év), EBITDA-ja a 463 millió Ft-ot (+20% év/év), tisztított core üzemi eredménye a 344 millió Ft-ot (+67% év/év), adózott eredménye pedig a 265 millió Ft-ot (+10% év/év).

### Éves eredmény

- A 2019-as év egészében a core növekedés és a Gold Finance akvizíciójának következtében az év során nem jelentkező ingatlanfejlesztési és a kieső LTP bevételek mellett is tartani tudta a közel **8 milliárd Ft-os konszolidált éves árbevétel szintet (-1% év/év)**, ugyanakkor az **EBITDA 1,6 milliárd forintra (-27% év/év)**, **adózott eredménye pedig 1,0 milliárd Ft-ra (-40% év/év) mérséklődött** a kieső bevételek magasabb eredmény-tartalma miatt. Jelentősen nőtt viszont a **Cégcsoport recurring tevékenységeinek eredményét megtestesítő tisztított core üzemi eredmény, 1,2 milliárd Ft-ra (+34%)**.

### Osztalék

- Az Igazgatóság várhatóan összesen 450 millió Ft törzsrészesvényekre járó osztalékkifizetést (részvényenként 130 forint) fog javasolni a Társaság közgyűlésének a Csoport osztalékfizetési politikájában meghatározott szint alapján (korrigált adózott nyereség 47%-a).

### Guidance 2019

- A Cégcsoport a MyCity ingatlanfejlesztési üzletág nélkül meghatározott 1,1-1,4 milliárd Ft-os sávjának alsó harmadában teljesítette az évet, a core tevékenységek teljesítménye a magyar ingatlanpiac évközi visszaesése következtében maradt el némileg a menedzsment várakozásaitól. A folyamatban lévő ingatlanfejlesztések az iparágat általánosan érintő kapacitáshiány következtében a 2020-as évre tolódtak, azokból a Cégcsoport nem realizált jelentős profitot 2019 során.

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2019. 10-12. hó

### Negyedéves szegmens teljesítmény

A negyedik negyedév működési eredménye 56 millió forinttal haladja meg 2018. év azonos időszakát (+16% év/év):

- A franchise szegmens árbevétele 7%-kal, bruttó nyeresége 11%-kal nőtt 2018. év azonos időszakához képest. Összeségében 11 millió Ft-tal nőtt a Cégcsoport EBIT szintjéhez való hozzájárulása (+20% év/év).
- A pénzügyi közvetítői szolgáltatás szegmens éves szinten 13%-kal növelte bevételeit 2019. negyedik negyedévében. A Cégcsoport EBIT szintjéhez való hozzájárulása 43 millió Ft-tal növekedett (+22% év/év), így több, mint kompenzálni tudta a magyarországi LTP termékek állami támogatásának megszüntetése miatti eredmény kiesést. Az LTP iránti érdeklődés megszűnése 106 millió Ft EBIT kiesést okozott a negyedévben.
- A kiegészítő szolgáltatások szegmens üzemi eredménye 7 millió Ft-tal növekedett (+19% év/év).
- A saját iroda szegmens 3 millió Ft-tal csökkentette a működési eredményhez való hozzájárulását, 20 millió Ft veszteséget generált a negyedévben.
- Az ingatlanbefektetési szegmens az év legnyereségesebb negyedévet zárta, ugyanakkor az erős bázishatás következtében EBIT hozzájárulása 12 millió Ft-tal csökkent (-10% év/év)



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Konszolidált pénzügyi kimutatások**



## KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok ezer forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2019. 10-12. hó (nem auditált)	2018. 10-12. hó (nem auditált)	Változás		2019. 01-12. hó (nem auditált)	2018. 01-12. hó (nem auditált)	Változás	
			eFt	%			eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	2.040.452	1.918.418	122.034	6%	7.916.459	7.985.170	-68.711	-1%
Egyéb működési bevétel	95.242	143.820	-48.577	-34%	222.466	302.790	-80.325	-27%
Disposal Group eladásából származó eredmény	0	0	0	0%	0	51.946	-51.946	-100%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-366.145	-36.205	-329.940	911%	-1.631.112	-621.540	-1.009.572	162%
Anyagköltségek	81.082	17.597	63.484	361%	128.560	61.618	66.942	109%
Eladott áruk és szolgáltatások	501.879	350.397	151.482	43%	1.325.067	1.405.221	-80.154	-6%
Igénybe vett szolgáltatások	1.181.036	1.071.723	109.313	10%	5.675.063	4.415.172	1.259.891	29%
Személyi jellegű ráfordítások	209.592	193.729	15.863	8%	812.481	677.017	135.465	20%
Értékcsökkenés és amortizáció	20.950	31.950	-11.000	-34%	90.483	99.697	-9.214	-9%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	32.077	0	32.077	0%	126.360	0	126.360	0%
Egyéb működési ráfordítások	65.161	79.279	-14.118	-18%	215.942	188.211	27.731	15%
<b>Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)</b>	<b>410.063</b>	<b>353.766</b>	<b>56.296</b>	<b>16%</b>	<b>1.396.080</b>	<b>2.114.510</b>	<b>-718.431</b>	<b>-34%</b>
Pénzügyi bevételek	14.536	6.060	8.476	140%	59.093	38.292	20.801	54%
Pénzügyi ráfordítások	44.009	34.961	9.048	26%	144.156	100.989	43.167	43%
Tőke módszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés	-10.669	-12.923	2.254	-17%	-51.543	-37.278	-14.265	38%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>369.920</b>	<b>311.941</b>	<b>57.979</b>	<b>19%</b>	<b>1.259.473</b>	<b>2.014.535</b>	<b>-755.062</b>	<b>-37%</b>
Jövedelemadók	104.580	70.446	34.134	48%	236.842	310.085	-73.243	-24%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>265.340</b>	<b>241.496</b>	<b>23.845</b>	<b>10%</b>	<b>1.022.632</b>	<b>1.704.450</b>	<b>-681.819</b>	<b>-40%</b>
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	7.918	-34.826	42.744	-123%	52.945	3.361	49.584	1475%
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>7.918</b>	<b>-34.826</b>	<b>42.744</b>	<b>-123%</b>	<b>52.945</b>	<b>3.361</b>	<b>49.584</b>	<b>1475%</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem ebből</b>	<b>273.258</b>	<b>206.669</b>	<b>66.589</b>	<b>32%</b>	<b>1.075.576</b>	<b>1.707.811</b>	<b>-632.235</b>	<b>-37%</b>
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	272.775	212.813	59.961	28%	1.082.352	1.715.258	-632.905	-37%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	483	-6.144	6.627	-108%	-6.776	-7.446	671	-9%
<b>Egy részvényre jutó eredmény alap- és hígított értéke</b>	<b>75</b>	<b>68</b>	<b>7</b>	<b>10%</b>	<b>284</b>	<b>472</b>	<b>-188</b>	<b>-40%</b>



### Megjegyzések

- A Csoport konszolidált árbevétele 2019. negyedik negyedévében meghaladta a 2,0 milliárd Ft-ot. Míg a tavalyi év negyedik negyedévében a saját fejlesztésű lakások átadásából 88,0 millió Ft bevétel származott, az idei év negyedik negyedévében ilyen bevétel nem volt.
- A Saját termelésű készletek állományváltozása a fejlesztési projektekre aktivált költségek és a már birtokba adott, végszámlázott lakások bekerülési értékének különbözetéből adódik.
- A projekt átadások csökkenésével összhangban az ELÁBÉ szint is csökkent 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 bérbe vett 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.
- 2019. év negyedik negyedévében a Csoport adózott eredménye 265,3 millió Ft-ot, core adózott eredménye pedig 344,8 millió Ft-ot tett ki (18%-os növekedés 2018 negyedik negyedévének core adózott eredményéhez képest). Az LTP állami támogatásának megszűnése a negyedik negyedévet érintette legerősebben, 2018-hoz képest 105,8 millió Ft-tal rontotta az adózás előtti eredményt. Éves hatása -227,6 millió Ft volt.

## KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2019. december 31. (nem auditált)	2018. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%
Immateriális javak	43.827	66.807	-22.980	-34%
Eszközhasználati jog	276.947	0	276.947	0%
Goodwill	1.361.475	1.320.667	40.808	3%
Befektetési célú ingatlanok	1.836.000	1.443.600	392.400	27%
Ingatlanok	450.139	520.387	-70.249	-13%
Gépek és berendezések	249.573	171.100	78.473	46%
Befektetés közös vállalkozásban	117.189	168.731	-51.543	-31%
Halasztott adó követelések	217.575	212.418	5.157	2%
Pénzügyi eszközök	85.821	79.950	5.871	7%
<b>Éven túli eszközök</b>	<b>4.638.544</b>	<b>3.983.659</b>	<b>654.885</b>	<b>16%</b>
Készletek	5.508.399	3.882.715	1.625.683	42%
Vevőkövetelések	845.109	710.861	134.248	19%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	126.093	154.622	-28.529	-18%
Egyéb rövid lejáratú követelések	519.944	386.607	133.336	34%
Tényleges jövedelemadó követelések	143.160	25.380	117.781	464%
Aktív időbeli elhatárolások	478.764	424.648	54.116	13%
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1.627.726	752.694	875.032	116%
Elkülönített pénzeszköz	897.947	756.919	141.027	19%
<b>Forgóeszközök</b>	<b>10.147.142</b>	<b>7.094.448</b>	<b>3.052.694</b>	<b>43%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>14.785.686</b>	<b>11.078.107</b>	<b>3.707.579</b>	<b>33%</b>

Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2019. december 31. (nem auditált)	2018. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%
Jegyzett tőke	171.989	171.989	0	0%
Visszavásárolt saját részvények	-176.915	-117.000	-59.915	51%
Tőketartalék	1.499.705	1.493.267	6.439	0%
Átváltási tartalék	72.142	35.283	36.859	104%
Eredménytartalék	3.994.975	3.917.124	77.851	2%
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke</b>	<b>5.561.897</b>	<b>5.500.663</b>	<b>61.233</b>	<b>1%</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-58.398	-56.027	-2.371	4%
<b>Saját tőke</b>	<b>5.503.499</b>	<b>5.444.637</b>	<b>58.862</b>	<b>1%</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	1.906.966	236.082	1.670.884	708%
Céltartalékok várható kötelezettségekre	0	8.327	-8.327	-100%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0%
Halasztott adó kötelezettségek	211.686	163.992	47.694	29%
Lízingkötelezettségek	161.674	0	161.674	0%
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>2.280.325</b>	<b>408.401</b>	<b>1.871.925</b>	<b>458%</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4.473.844	2.746.177	1.727.667	63%
Szállítói kötelezettségek	789.872	599.094	190.778	32%
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	29.853	292.360	-262.508	-90%
Egyéb kötelezettségek	1.219.624	995.783	223.841	22%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	104.344	128.386	-24.042	-19%
Passzív időbeli elhatárolások	384.325	463.269	-78.944	-17%
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>7.001.862</b>	<b>5.225.070</b>	<b>1.776.793</b>	<b>34%</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>14.785.686</b>	<b>11.078.107</b>	<b>3.707.579</b>	<b>33%</b>



### Megjegyzések

- 2019. január 1-től a Csoport az IFRS 16 standardot alkalmazza a lízingelt eszközökre vonatkozóan. A hosszútávú iroda és gépjárműhasználati bérleti jogok értéke 276,9 millió Ft-ot tett ki 2019. december 31-én.
- A Cégcsoport a Gépek és berendezések soron tartja nyilván a folyamatban lévő IT fejlesztéseit, amelyek összege 217,6 millió Ft-ot tett ki 2019. december 31-én.
- A Cégcsoport készletállománya a negyedév során 351,1 millió Ft-tal nőtt a folyamatban lévő fejlesztési projektek aktivált építési költségeinek következtében. Az év során összesen 1.625,7 millió Ft-tal nőtt a készletállomány.
- A kapcsolt követelések túlnyomórészt a Cégcsoport 50%-os tulajdonában álló MyCity Residence-el szemben állnak fenn.
- Az egyéb rövid lejáratú követelések között 329,5 millió Ft-ot tesz ki a Forest Hill fejlesztési projekt kapcsán alvállalkozóknak biztosított finanszírozás.
- A Cégcsoport 2019. december 31-én 1.627,7 millió Ft pénzeszközzel rendelkezett, emellett összesen 897,9 millió Ft elkülönített pénzeszközzel, ami a lakóingatlan fejlesztési projekthitelek, Raiffeisen bankhitel, valamint az alapkezelői tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál. A Cégcsoport 2020. január 7-én 339,8 millió Ft-ért megvásárolta az Alex The Great Sp.zoo. lengyel hitelközvetítő társaságot. A felvásárlás saját pénzeszközből finanszírozta.

### Megjegyzések

- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 5,5 milliárd Ft-ot tett ki a negyedik negyedév végén. A Cégcsoport a munkavállalói részvényprogramok céljából 2019. év végén 45.524 db saját részvéennyel rendelkezett.
- A hitelek összesített értéke 6,4 milliárd Ft-ra emelkedett a negyedév során, melyből 4,1 milliárd Ft non-recourse hitel a fejlesztési projektekhez kapcsolódott.
- A kapcsolt kötelezettségek között 2019. december 31-én összesen 23,5 millió Ft-ot tettek ki a „B” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvényekkel kapcsolatos kötelezettségek.
- Az egyéb kötelezettségek meghatározó részét adják a fejlesztési projektek értékesítése során a vevőktől kapott előlegek és foglalók. Ezek összege 692,1 millió Ft-ot tett ki 2019. december 31-én.
- Az IFRS 16 standard szerint értékelt lízingelt eszközhez kapcsolódó hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek 403,3 millió Ft tettek ki. A hosszú lejáratú lízing kötelezettségek külön soron kerülnek bemutatásra, míg a rövid lejáratú lízingkötelezettségek az egyéb kötelezettségek között szerepelnek.

## TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

adatok ezer Ft-ban	2019 Q4	2018 Q4	Változás %	2019 Q1-4	2018 Q1-4	Változás %
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>410.063</b>	<b>353.766</b>	<b>+16%</b>	<b>1.396.080</b>	<b>2.114.510</b>	<b>-34%</b>
(-) MyCity üzemi eredménye	-3.491	-15.774	-78%	49.225	767.485	-94%
<b>Core üzemi eredmény</b>	<b>413.554</b>	<b>369.540</b>	<b>+12%</b>	<b>1.346.854</b>	<b>1.347.025</b>	<b>-0%</b>
(-) LTP-eredmény	-16	105.806	-100%	1.585	227.602	-99%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	77.009	97.160	-21%	120.809	188.060	-36%
(-) Zsinór utcai projekt értékesítésének eredménye			+0%	0	51.946	-100%
(-) Akvizíciós költség	-7.716	-39.000	-80%	-7.716	-39.000	-80%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>-69.277</b>	<b>-163.966</b>	<b>-58%</b>	<b>-114.678</b>	<b>-428.608</b>	<b>-73%</b>
<b>Tisztított core üzemi eredmény</b>	<b>344.276</b>	<b>205.575</b>	<b>+67%</b>	<b>1.232.176</b>	<b>918.417</b>	<b>+34%</b>

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévétől „tisztított core” korrigált 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.
- 2019. negyedik negyedévében a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:
  - LTP-eredmény: 2018. október 17-én hatályba lépett a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról szóló 2018. évi LXIII. törvény, amely alapján a 2018. október 16. után kötött lakás-takarékpénztári szerződések után állami támogatás nem adható. A törvénymódosítás hatására az LTP termékek iránti kereslet radikálisan visszaesett, amely így jelentősen nehezíti a tárgyidőszaki eredmények elemzését.
  - Portfólió átértékelés eredménye: A Csoport félévente átértékelte befektetési célú ingatlanjait azok piaci értékére, az értékelési különbözetet pedig eredményben ismeri el. Az átértékelések tükrözhetik ugyan az ingatlanpiaci tendenciákat, ugyanakkor a portfólió koncentrátsága miatt torzíthatják a core üzleti tevékenység megítélését.
  - Zsinór utcai projekt értékesítésének eredménye: A Csoport 2018 második negyedévében értékesítette egyik ingatlanfejlesztési projektjét, melyet a menedzsment egyszeri eredménynek tekint, mivel a menedzsmentnek nem célja a projekteket elkészültük előtt értékesíteni.
  - Akvizíciós költség: A GoldFinance 2018. novemberi és az Alex T. Great 2020. januári felvásárlásának tanácsadói díjai a menedzsment véleménye szerint one-off tételek.
- **A Csoport tisztított core üzemi eredménye 67%-kal bővült 2019. negyedik negyedévében és összesen 344,3 millió Ft-ot tett ki, míg a 2019-es teljes üzleti év alatt 34%-os növekedés mellett 1.232,2 millió Ft-ot ért el a Cégcsoport.**

## ÁRBEVÉTEL, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok ezer Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2019Q4	2018Q4	2019Q4	2018Q4	2019Q4	2018Q4	2019Q4	2018Q4
Értékesítés nettó árbevétele	977.914	1.325.557	955.448	637.287	107.089	43.078	2.040.452	2.005.923
EBITDA	380.076	435.799	73.016	-19.909	9.998	-24.217	463.089	391.673
Működési eredmény	348.175	408.649	52.003	-24.489	9.886	-24.437	410.063	359.724
Adózott eredmény	241.122	320.118	21.788	-36.574	2.431	-28.153	265.340	255.391

adatok ezer Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2019Q1-4	2018Q1-4	2019Q1-4	2018Q1-4	2019Q1-4	2018Q1-4	2019Q1-4	2018Q1-4
Értékesítés nettó árbevétele	3.918.978	6.075.913	3.661.425	1.720.291	336.055	276.470	7.916.459	8.072.674
EBITDA	1.439.031	2.248.569	166.685	-23.936	7.207	-4.469	1.612.922	2.220.164
Működési eredmény	1.304.684	2.166.836	84.302	-41.680	7.095	-4.689	1.396.080	2.120.468
Adózott eredmény	986.234	1.792.001	35.234	-55.728	1.164	-17.927	1.022.632	1.718.345

- A magyarországi tevékenység a negyedév során 241,1 millió Ft adózott eredményt ért el, melyből 320,6 millió Ft core tevékenységhez kapcsolódott. Összehasonlításképpen, 2018 negyedik negyedévében a core tevékenységhez kapcsolódó adózott eredmény 370,7 millió Ft volt. Ez 13,5%-os, 50,1 millió Ft-os csökkenés az előző évhez azonos időszakához képest. A 2019 negyedik negyedévi magyarországi core adózott eredményt összesen 126,0 millió Ft egyedi hatás rontotta 2018 azonos időszakához képest (LTP és alacsonyabb eredmény portfólió átértékelésből), melyek a 11. oldalon kerülnek bemutatásra.
- Lengyelországban a Gold Finance akvizícióját követően mind a bevételek mind pedig a hitelközvetítési volumenek kimagasló mértékben nőttek, amihez hozzájárult a tevékenység jelentős organikus növekedése is. A működési és adózott eredmény a negyedév során tovább javult, így az év egésze során is nyereséges a lengyel operáció. **Az alábbi egyedi tételek csökkentették a lengyel eredményt 2019. negyedik negyedévében összesen 21,6 millió Ft-tal:** i) az Alex T. Great akvizíciója kapcsán 7,7 millió Ft tanácsadói költség merült fel az utolsó negyedévben; ii) összesen 13,9 millió Ft-tal rontotta az eredményt korábbi évek elhatárolt veszteségéből származó adóelőnyök év végi leírása.
- A Gold Finance akvizícióra a Holding nyújtott finanszírozást, így 2019. negyedik negyedévében 5,4 millió Ft, 2019. egész évben 21,0 millió Ft cégcsoporton belüli kamatfizetés rontotta a lengyel adózott eredményt (és javította a magyart).
- A csehországi leányvállalatok újra pozitívan zárták a negyedévet és az év egészét is.

## VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2019-ES ÜZLETI ÉVRE

adatok ezer Ft-ban	Duna House Cégcsoport					
	Duna House Cégcsoport MyCity nélkül*		Reviczky Liget		Forest Hill	MyCity Residence
	2019Q4	2019Q1-Q4	2019Q4	2019Q1-Q4		
<b>Működési eredmény</b>	413.554	1.346.854	2.734	50.106	<i>Kivitelezés folyamatban</i>	<i>Kivitelezés folyamatban</i>
<b>Adózott eredmény</b>	344.839	1.169.063	1.559	58.680	<i>Kivitelezés folyamatban</i>	<i>Kivitelezés folyamatban</i>
<b>Vezetőségi előrejelzés</b>	1 100 000 – 1 400 000				1 060 000	

\*= MyCity csoport ingatlanfejlesztési teljesítménye nélkül. A MyCity-csoport keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztési projektekhez köthető árbevétel az iparágra vonatkozó hatályos számviteli standardokkal összhangban az egyes projektek lezárását követően kerül realizálásra. Az árbevétel realizálásáig felmerülő közvetett (működési) költségek összege negatívan hat az eredményességre.

### A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységéből származó nyereség realizálása

Az ingatlanfejlesztési tevékenységek sajátosságaiból adódóan a fejlesztésekből származó nyereség realizálása csupán a fejlesztendő projektek lezárása után következhet.

Előrejelzésünk azzal a feltételezéssel készült, hogy mind a Forest Hill mind pedig a MyCity Residence projektek lakóegységeinek 50%-a értékesítésre és végszámlázásra kerül 2019-ben. A jelenlegi építőipari környezetben ugyanakkor 2020. első félévére tolódtak az első átadások.

## KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konzolidált Cash Flow kimutatás	2019. 1.-12. hó	
	(nem auditált)	(nem auditált)
adatok eFt-ban		
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	1.022.632	1.704.450
Korrekciók:		
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	59.093	49.965
Tárgyévi értékcsökkenés	90.483	99.697
Halasztott adó	42.536	-32.191
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-120.809	-188.060
Részvényprogram	6.439	2.731
Badwill	0	0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	51.543	37.278
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	0	-51.946
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-1.625.683	-437.313
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	-502.088	-274.351
Aktív időbeli elhatárolások változása	-54.116	-108.203
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	-254.227	-150.633
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	199.799	-25.513
Passzív időbeli elhatárolások változása	-78.944	75.133
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-1.163.343</b>	<b>701.043</b>

Konzolidált Cash Flow kimutatás	2019. 1.-12. hó	
	(nem auditált)	(nem auditált)
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-347.319	-374.541
Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	0	51.846
Eladásra tartott eszközök és közvetlenül (...)	0	250.000
Leányvállalat értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	0	-271.731
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-347.319</b>	<b>-344.425</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	3.398.551	713.849
Tőkebefizetés	-59.915	-117.000
Osztalék fizetése	-898.074	-632.325
Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0	0
Kapott/(fizetett) kamat	-59.093	-49.965
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>2.381.469</b>	<b>-85.441</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	870.807	271.177
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	756.919	485.742
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>1.627.726</b>	<b>756.919</b>



## SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
adatok eFt-ban							
<b>2016. december 31.</b>	<b>153 050</b>	<b>9 479</b>	<b>-23 318</b>	<b>2 444 092</b>	<b>2 583 303</b>	<b>-40 154</b>	<b>2 543 149</b>
Jóváhagyott osztalék				-479 260	-479 260		-479 260
Tőkeemelés	18 939	1 481 057			1 499 997		1 499 997
Teljes átfogó jövedelem			50 836	923 224	974 060	-8 427	965 633
IFRS 9 értékvesztés 2017-es záró egyenleg korrekció					26 407		26 407
<b>2017. december 31.</b>	<b>171 989</b>	<b>1 490 536</b>	<b>27 518</b>	<b>2 862 649</b>	<b>4 552 693</b>	<b>-48 581</b>	<b>4 504 112</b>
Jóváhagyott osztalék				- 653 018	-653 018		- 653 018
Teljes átfogó jövedelem			7 765	1 707 492	1 715 258	-7 446	1 707 811
Saját részvény vásárlás					-117 000		-117 000
Munkavállalói részvényprogram		2 731			2 731		2 731
<b>2018. december 31.</b>	<b>171 989</b>	<b>1 493 267</b>	<b>35 283</b>	<b>3 917 124</b>	<b>5 500 663</b>	<b>-56 027</b>	<b>5 444 637</b>
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			-3.813	166.256	162.443	-5	162.437
Saját részvény vásárlás					-37.041		-37.041
Munkavállalói részvényprogram		13.569			13.569		13.569
<b>2019. március 31.</b>	<b>171.989</b>	<b>1.506.836</b>	<b>31.470</b>	<b>4.083.380</b>	<b>5.639.635</b>	<b>-56.032</b>	<b>5.583.603</b>
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem				-945.104	-945.104		-945.104
Saját részvény vásárlás			18.307	338.258	356.565	-1.011	355.554
Munkavállalói részvényprogram		-13.392			-14.742		-14.742
<b>2019. június 30.</b>	<b>171.989</b>	<b>1.493.444</b>	<b>49.777</b>	<b>3.476.534</b>	<b>5.022.962</b>	<b>-57.043</b>	<b>4.965.919</b>
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			8.385	253.524	261.909	-1.839	260.070
Saját részvény vásárlás					-3.721		-3.721
Munkavállalói részvényprogram		2.837			2.837		2.837
<b>2019. szeptember 30.</b>	<b>171.989</b>	<b>1.496.281</b>	<b>58.162</b>	<b>3.730.058</b>	<b>5.283.987</b>	<b>-58.882</b>	<b>5.225.106</b>
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			13.980	264.918	278.897	483	279.381
Saját részvény vásárlás					-4.412		-4.412
Munkavállalói részvényprogram		3.424			3.424		3.424
<b>2019. december 31.</b>	<b>171.989</b>	<b>1.499.705</b>	<b>72.142</b>	<b>3.994.975</b>	<b>5.561.897</b>	<b>-58.398</b>	<b>5.503.499</b>



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Ingatlanközvetítő franchise szegmens**



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

**DUNA HOUSE CSOPORT INGATLANKÖZVETÍTŐ FRANCHISE MÁRKÁI**



**DUNA HOUSE**

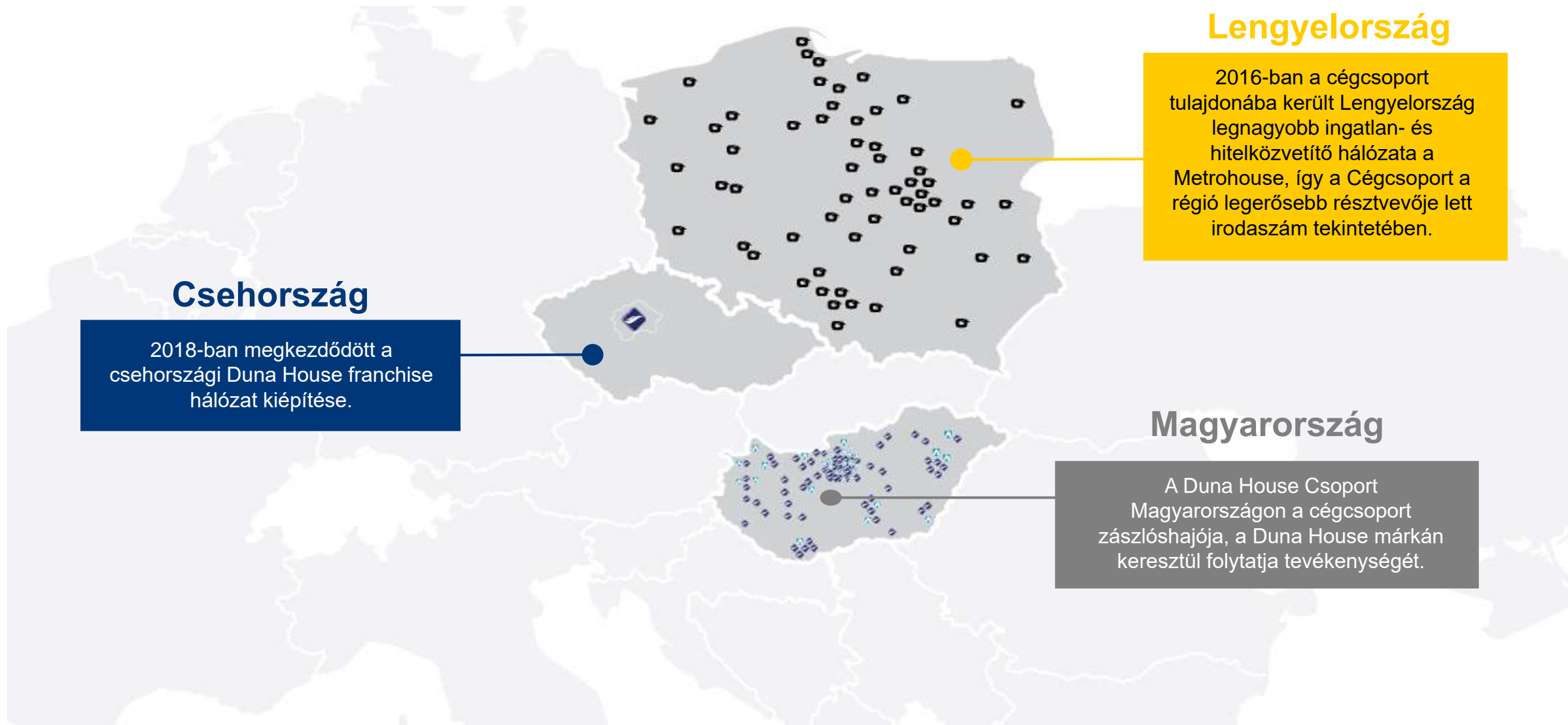


**MAGYARORSZÁG, CSEHORZSÁG**



**LENGYELORSZÁG**

## TERÜLETI LEFEDETTSÉGÜNK



### Lengyelország

2016-ban a cégcsoport tulajdonába került Lengyelország legnagyobb ingatlan- és hitelközvetítő hálózata a Metrohouse, így a Cégcsoport a régió legerősebb résztvevője lett irodaszám tekintetében.

### Csehország

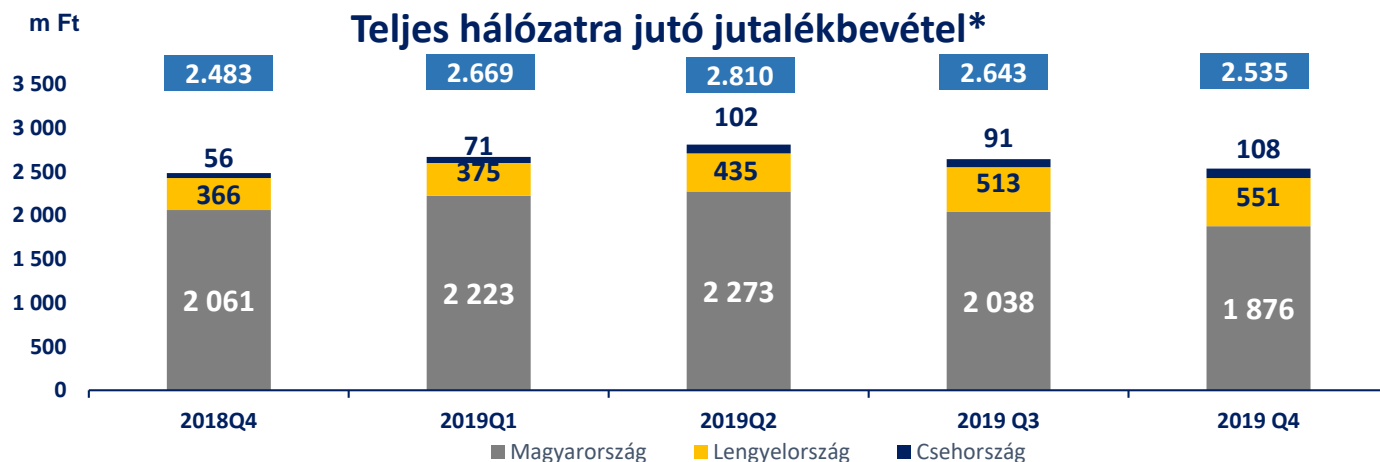
2018-ban megkezdődött a csehországi Duna House franchise hálózat kiépítése.

### Magyarország

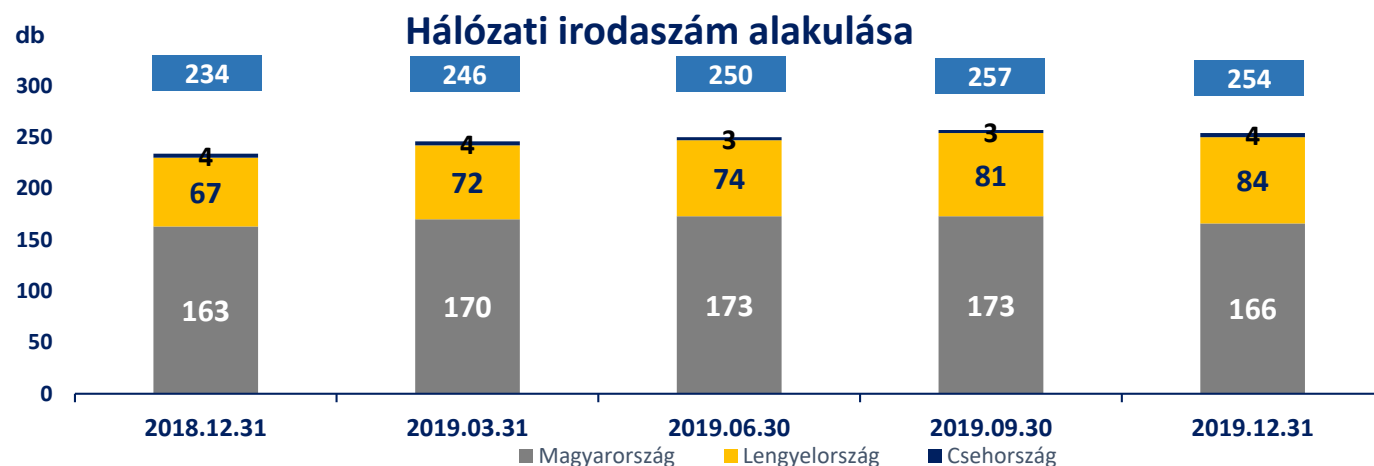
A Duna House Csoport Magyarországon a cégcsoport zászlóshajója, a Duna House márkán keresztül folytatja tevékenységét.



## Hálózati jutalékbevételek és irodaszámok alakulása



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



- A Duna House Cégcsoport 2,5 milliárd forint ingatlanközvetítési jutalékot ért el 2019. negyedik negyedévében.
- A magyarországi ingatlanpiac nyári lassulását követően bizonytalanság és iránykeresés jellemezte a második félévet (részletes adatokhoz kérjük lapozzon a 21. diára, mely a Duna House tranzakciószám becsléseit tartalmazza). A tavalyi évhez képest gyenge novemberi hónap hatására a negyedik negyedévben bővülő irodahálózat ellenére is 1,9 milliárd forintos összjutalékkal zárt a negyedév (-9,0%). A magyarországi irodaszám a Smart Ingatlan hálózat Duna House márkába való beolvasása és azok racionalizálása következtében csökkent az év végén.
- Lengyelországban a jutalékvolumen 50,6%-kal nőtt köszönhetően az egy irodára jutó átlagos jutalékok emelkedésének (+20,1%) és a jelentős irodaszám bővülésnek (+25,4%). Ennek következtében a lengyel volumenek teljes mértékben kompenzálni tudták a Magyarországon tapasztalt csökkenést. A jelenlegi 84 irodával a Cégcsoport meghaladta a 2019. évre célként kitűzött 77 darab irodát.
- Csehországban a jutalékvolumen 91,5%-kal nőtt éves szinten 2018. negyedik negyedévéhez képest. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között.

**SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(adatok e Ft-ban)	FRANCHISE SZEGMENS							
	2019 10-12. hó	2018 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-12. hó	2018 01-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>373.946</b>	<b>350.110</b>	<b>23.836</b>	<b>7%</b>	<b>1.577.476</b>	<b>1.415.240</b>	<b>162.236</b>	<b>11%</b>
Közvetlen költségek	29.861	39.077	-9.216	-24%	121.915	132.690	-10.776	-8%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>344.086</b>	<b>311.033</b>	<b>33.052</b>	<b>11%</b>	<b>1.455.562</b>	<b>1.282.550</b>	<b>173.011</b>	<b>13%</b>
Fedezeti hányad (%)	92%	89%	3%p		92%	91%	2%p	
Értékcsökkenés és amortizáció	10.149	18.008	-7.859	-44%	41.980	50.942	-8.962	-18%
Közvetett működési költségek	267.631	237.920	29.711	12%	1.098.942	978.844	120.098	12%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>66.305</b>	<b>55.105</b>	<b>11.200</b>	<b>20%</b>	<b>314.639</b>	<b>252.764</b>	<b>61.875</b>	<b>24%</b>
EBIT margin (%)	18%	16%	2%p		20%	18%	2%p	

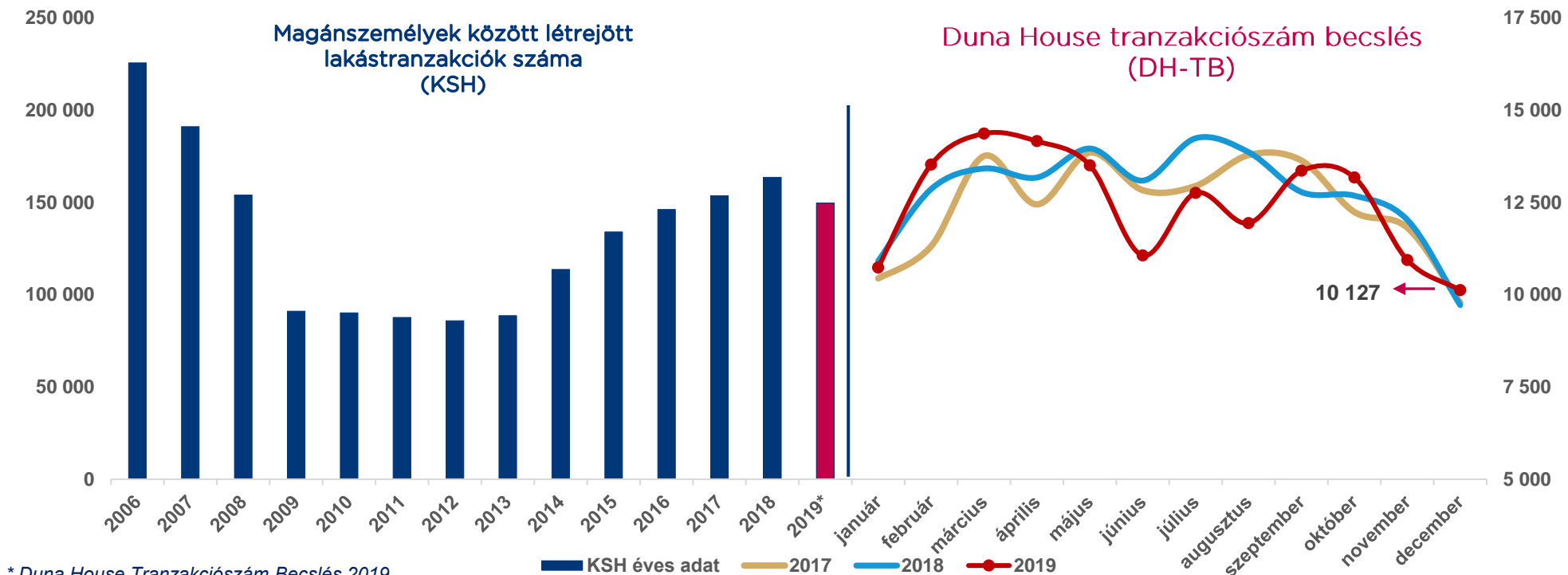
A franchise szegmensben realizált árbevétel 7%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest 2019. negyedik negyedévében. A növekedés a lengyelországi hálózatnak köszönhető.

A közvetett költségek növekedését elsősorban a franchise tevékenység keretében végzett oktatási tevékenység bővülése okozta.

Összeségében a franchise szegmens működési eredménye 66,3 millió Ft-ot ért el a negyedik negyedévében, mely 20%-os javulást jelent az előző év azonos időszakához képest.



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

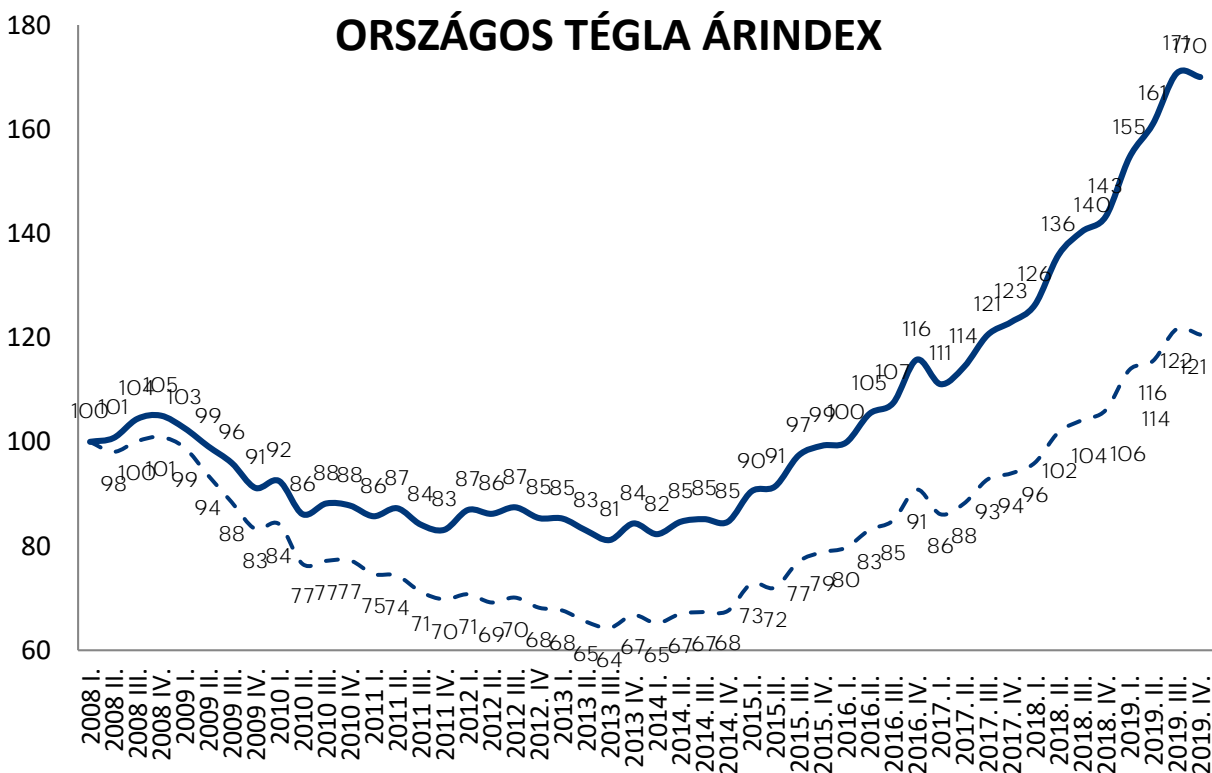
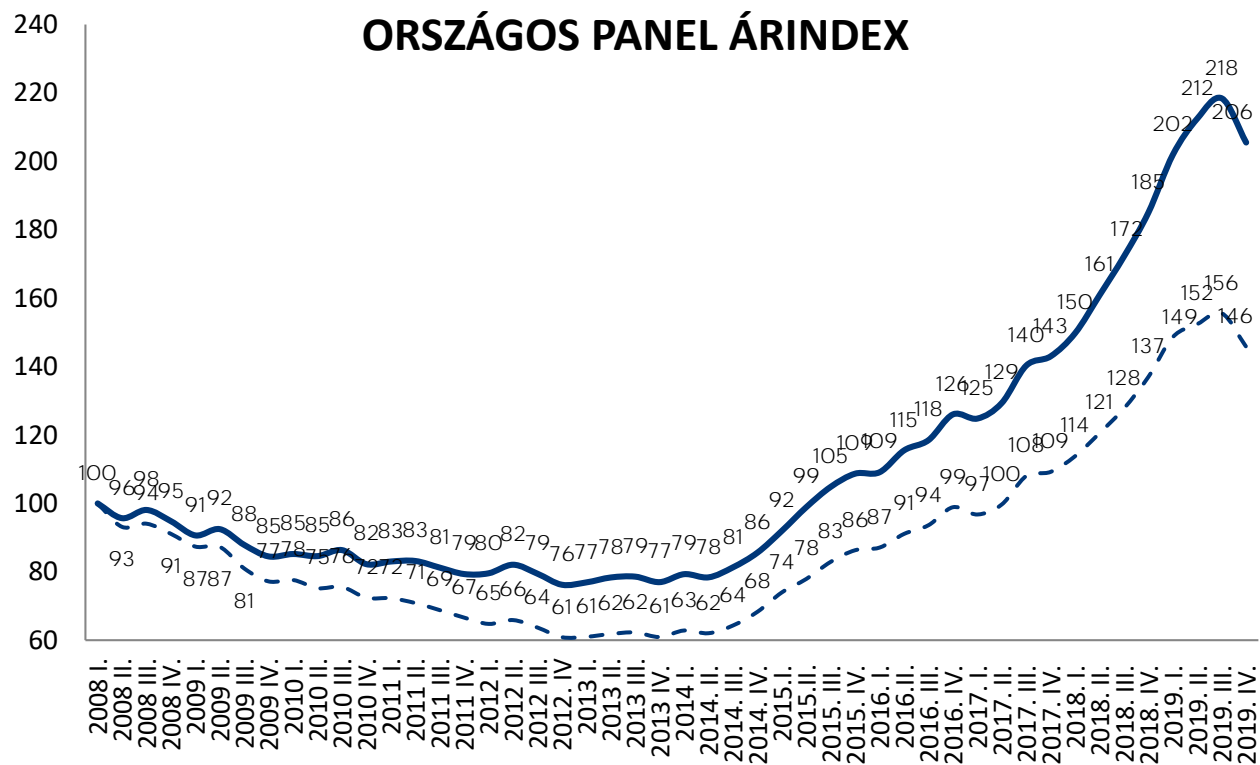


Lendületben maradt a hazai ingatlanforgalom. 2019. év végére a Csoport becslése szerint 149 ezer fölötti adás-vétel történt, ami megközelítőleg megegyezik a Duna House által 2018-ra becsült szinttel, de elmarad a KSH 2018-as tényadataitól.

\*Lengyelországra vonatkozóan hasonló adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre

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

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



A 2019. harmadik negyedévéig töretlenül emelkedő ingatlanárak növekedése megtorpant az utolsó negyedévben.

A Panel árindex nominál értéke egy negyedév alatt 5,5%-kal csökkenve 206, míg a Tégla árindex 0.6%-kal mérséklődve 170 ponton zárta az évet. Mindkét árindex jelentősen meghaladva a 2018. év végi értékét.

\*Lengyelországra és Csehországra vonatkozóan hasonló adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre

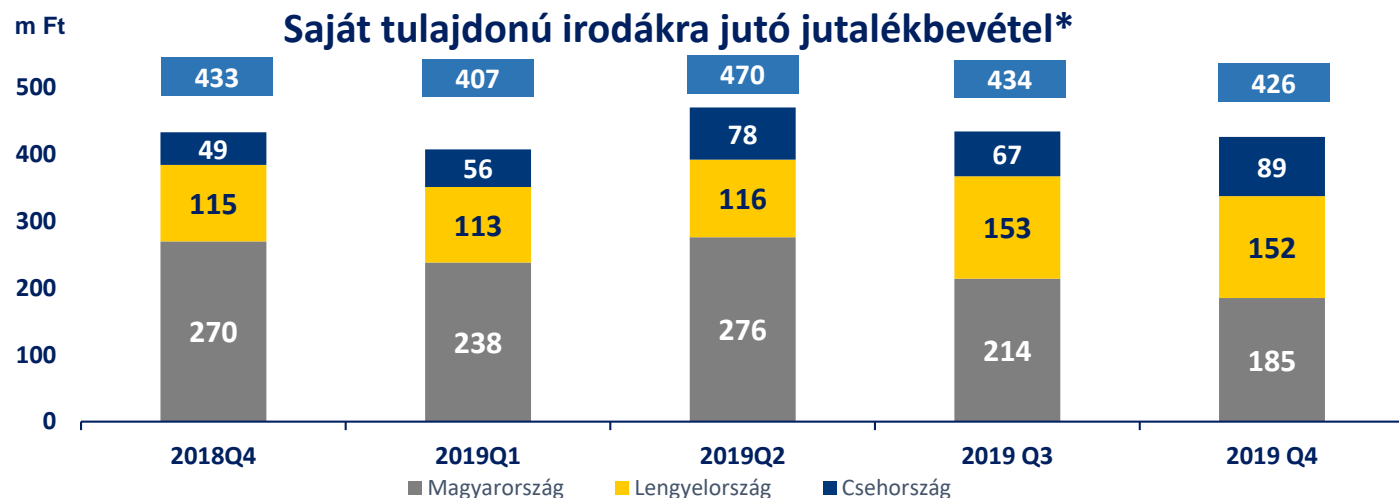


**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Saját iroda üzemeltetés szegmens**

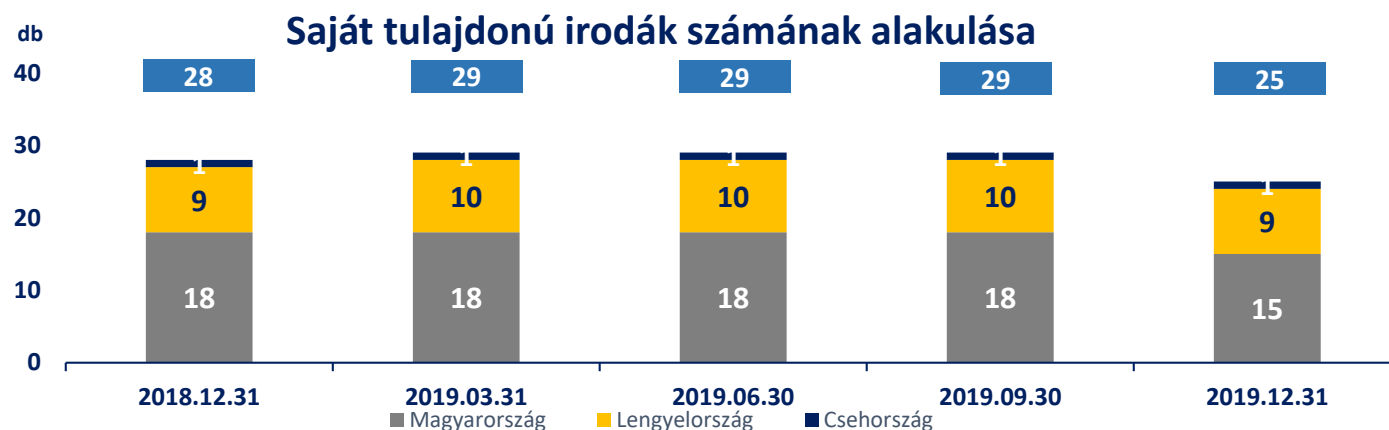


## Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel és irodaszám alakulása



- A saját iroda szegmens 2019 negyedik negyedévben összesen 426 millió forint jutalékbevételt ért el (1,6%-es éves csökkenés).
- Magyarországon a jutalékbevételek éves szinten 31,4%-kal csökkentek, a budapesti ingatlanpiacot erősebben érintő visszaesés következtében. A saját üzemeltetésű irodák száma a Duna House és a Smart Ingatlan márkák azonos területen lévő irodáinak összevonása eredményeképpen 3 irodával csökkent.
- A lengyel saját irodák jutalékbevétele 33,1%-kal nőtt éves szinten.
- A cseh saját iroda jutalékbevétele 82,1%-kal nőtt éves szinten. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között.

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



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS SZEGMENS							
	2019 10-12. hó	2018 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-12. hó	2018 01-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>384.953</b>	<b>354.556</b>	<b>30.398</b>	<b>9%</b>	<b>1.479.236</b>	<b>1.560.153</b>	<b>-80.916</b>	<b>-5%</b>
Közvetlen költségek	232.169	215.080	17.089	8%	864.068	900.053	-35.985	-4%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>152.784</b>	<b>139.475</b>	<b>13.309</b>	<b>10%</b>	<b>615.168</b>	<b>660.100</b>	<b>-44.931</b>	<b>-7%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>40%</i>	<i>39%</i>	<i>0%p</i>		<i>42%</i>	<i>42%</i>	<i>-1%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	3.576	-101	3.678	-3628%	14.825	11.836	2.989	25%
Közvetett működési költségek	168.826	155.870	12.957	8%	594.852	569.283	25.569	4%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>-19.618</b>	<b>-16.293</b>	<b>-3.325</b>	<b>20%</b>	<b>5.491</b>	<b>78.980</b>	<b>-73.489</b>	<b>-93%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>-5%</i>	<i>-5%</i>	<i>-1%p</i>		<i>0%</i>	<i>5%</i>	<i>-5%p</i>	

A saját iroda szegmens árbevétele 9%-kal növekedett a tavalyi évhez képest, elsősorban a lengyel irodáknak köszönhetően.

A nehéz piaci környezetben a magyarországi irodák eredménye negatívba fordult az utolsó negyedévben, így a javuló lengyel eredmények ellenére a szegmens összességében veszteséges negyedévet zárt.



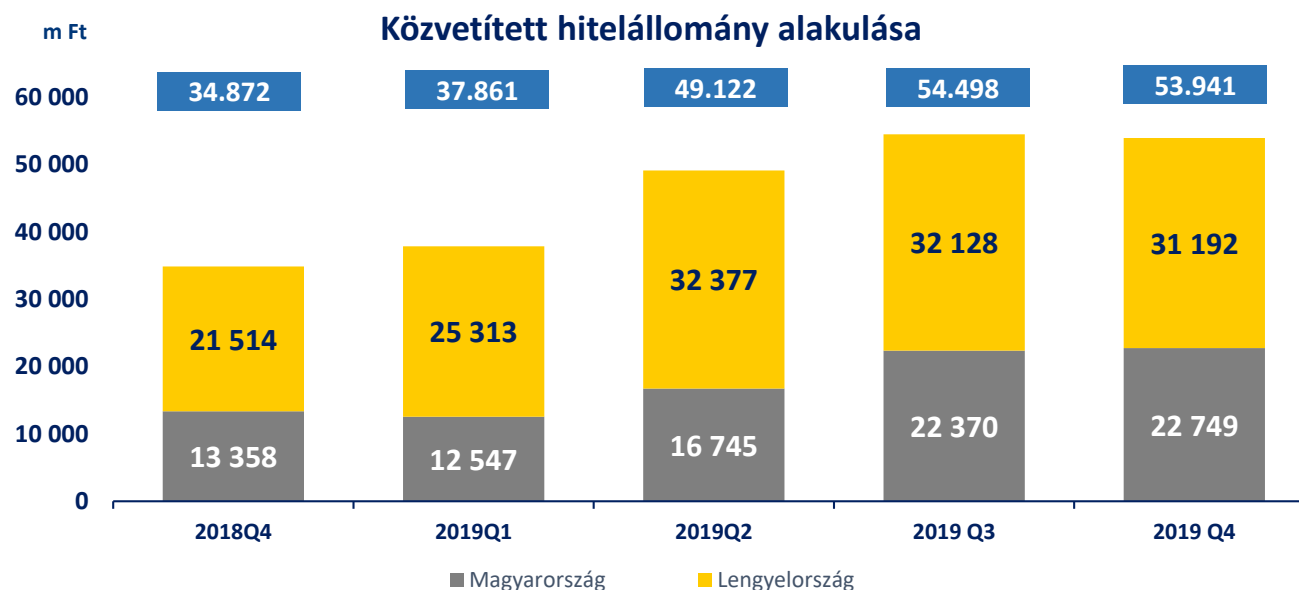
**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Pénzügyi termék- közvetítés szegmens**





## Közvetített hitelállomány alakulása



- A Duna House Cégcsoport hiteltevékenységeinek kiemelkedő teljesítménye 2019. negyedik negyedévében is folytatódott. A közvetített hitelvolumen elérte a 53,9 milliárd forintot (54,7%-os éves növekedés).
- Lengyelországban összességében 45,0%-kal bővült a cégcsoport által közvetített hitelvolumen, amely a Gold Finance akvizícióján túl jelentős organikus növekedés eredménye.
- 2020. január 7-én újabb hitelközvetítőt vásárolt fel a cégcsoport. A lengyel piacon hatodik helyet betöltő Alex T. Great 52,8 milliárd forint összértékű hitelt közvetített 2019. első három negyedévében, így további 60%-kal fogja növelni a lengyelországi hitelvolument.
- Magyarországon 70,3%-kal nőtt a hitelvolumen 2018. negyedik negyedévéhez képest köszönhetően a babaváró hitelek megjelenésének és a jelzáloghitelek közel 30%-os növekedésének.
- *Módszertani megjegyzés: A Cégcsoport a Babaváró hitelek megjelenése miatt változtatott a magyarországi hitelvolumenek riportálási módszertanán, amely a múltbeli adatokra is hatással volt. Míg korábban kizárólag a jelzáloghitelek kerültek bemutatásra, a felülvizsgálás miatt a Babaváró hitelek mellett a személyi kölcsönök volumene, amely kevésbé meghatározó a Cégcsoport számára, szintén bemutatásra kerül.*

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	PÉNZÜGYI TERMÉK-KÖZVETÍTÉS SZEGMENS							
	2019 10-12. hó	2018 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-12. hó	2018 01-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1.195.471</b>	<b>1.057.480</b>	<b>137.991</b>	<b>13%</b>	<b>4.388.155</b>	<b>2.774.317</b>	<b>1.613.839</b>	<b>58%</b>
Közvetlen költségek	823.809	697.005	126.803	18%	3.135.450	1.839.017	1.296.432	70%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>371.663</b>	<b>360.475</b>	<b>11.188</b>	<b>3%</b>	<b>1.252.706</b>	<b>935.299</b>	<b>317.406</b>	<b>34%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>31%</i>	<i>34%</i>	<i>-3%p</i>		<i>29%</i>	<i>34%</i>	<i>-5%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	252	903	-651	-72%	3.065	1.870	1.195	64%
Közvetett működési költségek	136.444	167.148	-30.705	-18%	564.930	331.438	233.492	70%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>234.968</b>	<b>192.424</b>	<b>42.544</b>	<b>22%</b>	<b>684.710</b>	<b>601.991</b>	<b>82.719</b>	<b>14%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>20%</i>	<i>18%</i>	<i>1%p</i>		<i>16%</i>	<i>22%</i>	<i>-6%p</i>	

A pénzügyi termék-közvetítés szegmens árbevétele elérte az 1,2 milliárd Ft-ot a negyedik negyedévben, mely 13% növekedést jelent az előző év ugyanezen időszakához képest.

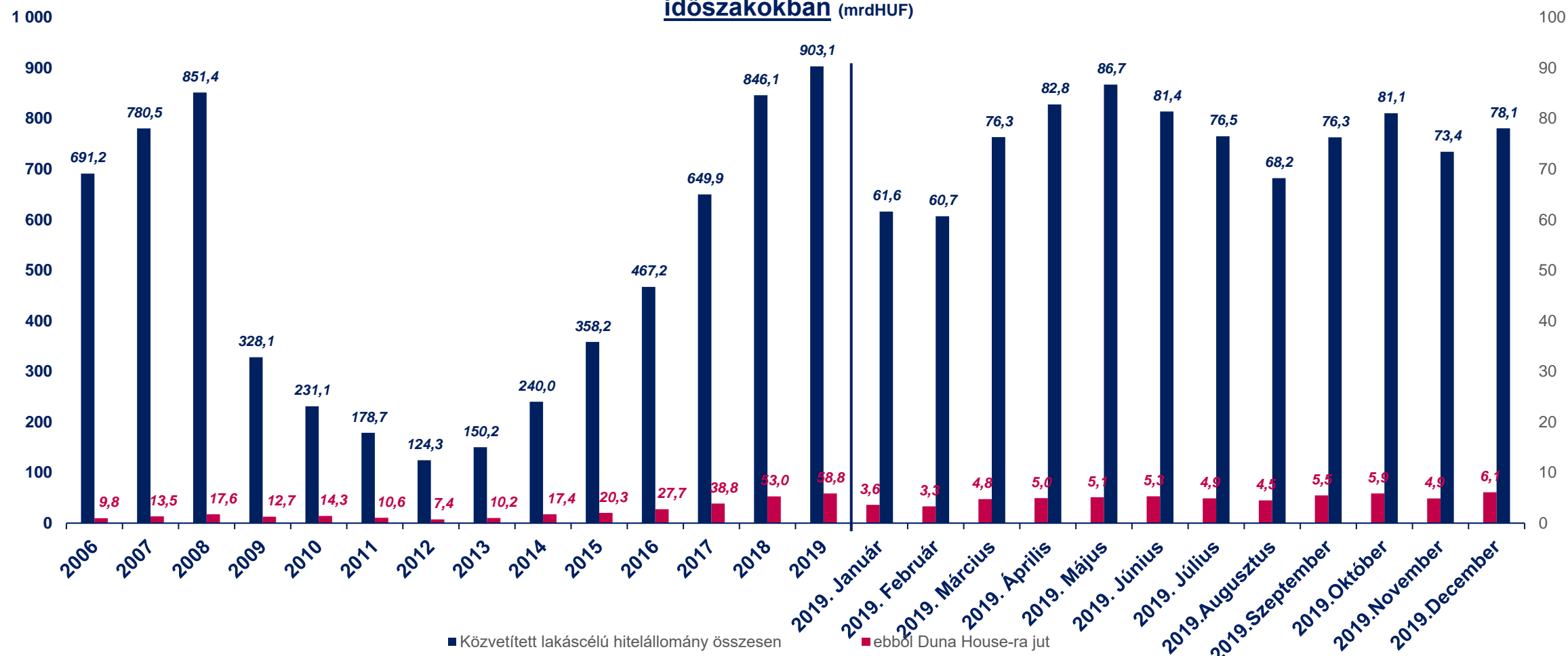
A 2019. év eredményeit jelentősen befolyásolták a 2018-as változások:

- + Gold Finance akvizíciója Lengyelországban 2018 novemberében: jelentős plusz volumen és közvetett költség szinergiák
- Lakástakarék Pénztárak (LTP) állami támogatásának megszüntetése Magyarországon: 2019 Q4-ben 105,8 millió Ft kieső EBIT, 2019 Q1-4-ban 227,6 millió Ft kieső EBIT

Összességében a szegmens bruttó fedezete 371,7 millió Ft-ra nőtt (3%-os éves növekedés), a közvetett költségek csökkentek a negyedév során, 235,0 millió Ft EBIT szintet (22%-os éves növekedés) és javuló EBIT marzstot eredményezve.

## MAGYAR LAKÁSHITELPIACI TRENDEK

**A teljes és a Duna House által közvetített lakáscélú hitelek állományának alakulása az elmúlt időszakokban (mrdHUF)**





**DUNA HOUSE**<sup>®</sup>  
CSOPORT

# **Kapcsolódó szolgáltatások szegmens**



**KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK SZEGMENS**

A kapcsolódó szolgáltatások szegmense jelenleg 4 tevékenységből áll:



Teljes körű ingatlan-menedzsment szolgáltatás

- Portfólió menedzsment
- Ingatlan bérbeadás, értékesítés
- Takarítás, lakásfelújítás, bútorozás



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

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



A lakosság és gazdasági szereplők részére is végzi tevékenységét

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



Cégcsoporthoz tartozó alapkezelő

MNB engedélyszám

- H-EN-III-130/2016

Nyilvántartásba vétel:

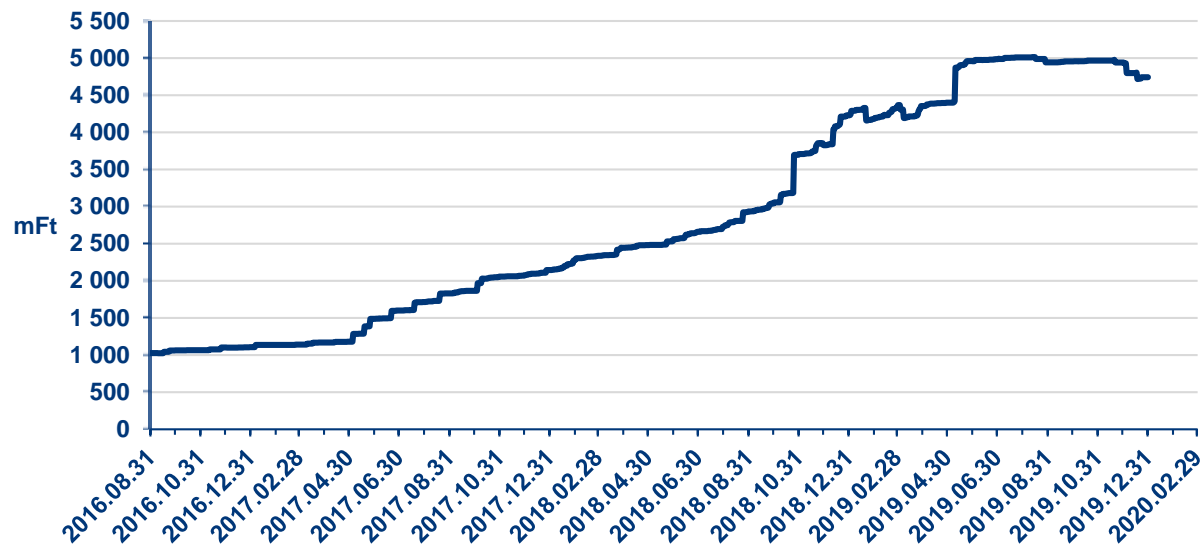
- 2016. április

Jelenleg kezelt alap:

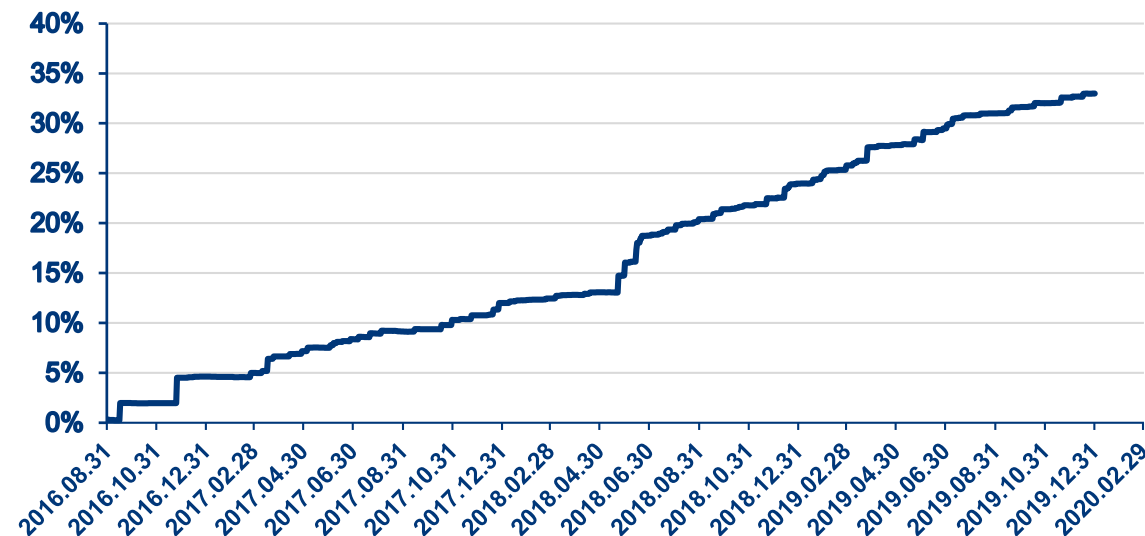
- Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap, nyíltvégű, nyilvános

## DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Duna House Lakásalap\* nettó eszközértékének alakulása indulástól kezdődően



Duna House Lakásalap\* által generált hozam alakulása indulástól kezdődően

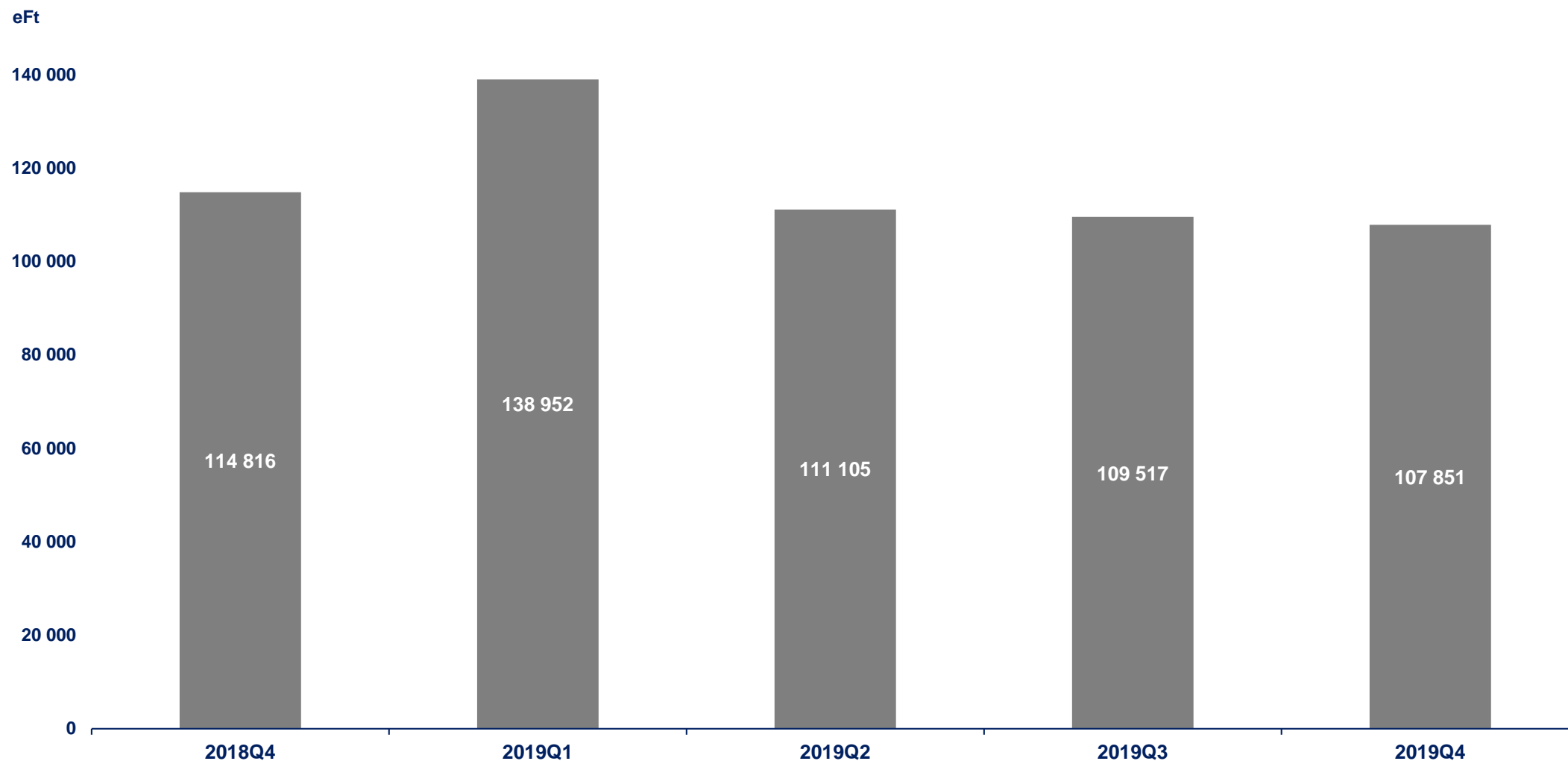


A Duna House Lakásalap egyéves nettó hozama 4,57% volt 2020. február 18-án. Átlagos nettó eszközértéke 2019. negyedik negyedévében 4,9 milliárd Ft-ot tett ki, 2020. február 18-án szintén 4,5 milliárd Ft-os nettó eszközértékkal rendelkeznek.

A Magyar Nemzeti Bank, mint szabályozó hatóság ajánlása alapján 2019. május 15-öt követően kizárólag legalább 180 napos visszaváltási idővel lehet ingatlanalap befektetési jegyeit forgalmazni Magyarországon. A Társaság az ajánlással összhangban a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap "A" sorozatú, T+57 napos visszaváltási idejű befektetési jegyeire forgalmi korlátozást vezetett be és kezdeményezte egy T+180 napos visszaváltási idővel rendelkező "B" sorozat bevezetését, amely 2019. május 31-ével elindult.

A Cégcsoport kiemelt hangsúlyt kíván helyezni intézményi befektetőkre, mely célból létrehozott egy dedikált intézményi befektetési jegy sorozatot.



**SZEGMENS ÁRBEVÉTEL ALAKULÁSA NEGYEDÉVES BONTÁSBAN**

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK SZEGMENS							
	2019 10-12. hó	2018 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-12. hó	2018 01-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>107.851</b>	<b>114.813</b>	<b>-6.962</b>	<b>-6%</b>	<b>467.425</b>	<b>448.768</b>	<b>18.657</b>	<b>4%</b>
Közvetlen költségek	18.551	27.357	-8.807	-32%	102.027	124.151	-22.123	-18%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>89.300</b>	<b>87.456</b>	<b>1.845</b>	<b>2%</b>	<b>365.397</b>	<b>324.617</b>	<b>40.780</b>	<b>13%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	83%	76%	7%p		78%	72%	6%p	
Értékcsökkenés és amortizáció	151	720	-569	-79%	548	1.332	-784	-59%
Közvetett működési költségek	46.406	50.890	-4.485	-9%	183.420	176.253	7.167	4%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>42.744</b>	<b>35.845</b>	<b>6.898</b>	<b>19%</b>	<b>181.429</b>	<b>147.033</b>	<b>34.396</b>	<b>23%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	40%	31%	8%p		39%	33%	6%p	

A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 107,8 millió forintot ért el a negyedév során. Ez 6%-os csökkenést jelent 2018. negyedik negyedévéhez képest. A csökkenés elsősorban a mérséklődő alapkezelési sikerdíjakra és az ingatlankezelési üzletág alacsonyabb tranzakciós bevételeire vezethető vissza.

A szegmens működési eredmény 40%-os árbevétel arányos működési eredmény mellett, összességében 42,7 millió forinttal járul hozzá a Cégcsoport negyedéves eredményéhez.



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Ingatlan befektetések szegmens**



**SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(adatok e Ft-ban)	INGATLAN BEFEKTETÉSEK SZEGMENS							
	2019 10-12. hó	2018 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-12. hó	2018 01-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>52.164</b>	<b>133.568</b>	<b>-81.404</b>	<b>-61%</b>	<b>319.808</b>	<b>2.135.105</b>	<b>-1.815.297</b>	<b>-85%</b>
Közvetlen költségek	11.498	102.146	-90.648	-89%	108.820	1.214.901	-1.106.081	-91%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>40.666</b>	<b>31.422</b>	<b>9.244</b>	<b>29%</b>	<b>210.988</b>	<b>920.204</b>	<b>-709.216</b>	<b>-77%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>78%</i>	<i>24%</i>	<i>54%p</i>		<i>66%</i>	<i>43%</i>	<i>23%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	6.109	11.201	-5.092	-45%	26.490	28.615	-2.125	-7%
Közvetett működési költségek*	-70.553	-96.699	26.146	-27%	-99.463	-203.639	104.176	-51%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>105.109</b>	<b>116.919</b>	<b>-11.810</b>	<b>-10%</b>	<b>283.961</b>	<b>1.095.227</b>	<b>-811.267</b>	<b>-74%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>201%</i>	<i>88%</i>	<i>114%p</i>		<i>89%</i>	<i>51%</i>	<i>37%p</i>	

Az MyCity\*\* márkanév alatt megvalósított ingatlanfejlesztési tevékenységhez tartozó Reviczky utcai társasház kivitelezésének befejezése megtörtént. Három darab lakás kivételével mind végszámlázásra és átadásra került 2018-ban. A fennmaradó lakások 2019 első félévében értékesítésre kerültek.

A teljes MyCity tevékenység összesen 3,5 millió Ft működési veszteséget generált 2019. negyedik negyedévében.

A Cégcsoport ingatlanportfóliója összesen 77,0 millió Ft értékben került felértékelésre 2019. utolsó negyedévében (éves szinten 120,8 millió Ft), szemben 97,2 millió Ft-tal a tavalyi évben utolsó negyedévében (éves szinten 188,1 millió Ft).

\*A közvetett működési költségek között kerül kimutatásra a befektetési célú ingatlanok átértékelésének 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.

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

adatok e Ft-ban	2018. december 31-én		2019. decemberr 31-én	
	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték
Befektetési célú ingatlanok	12	1.443.600	14	1.836.000
Operatív ingatlanok	4	381.125	3	326.513
<b>Összesen</b>	<b>16</b>	<b>1.824.725</b>	<b>17</b>	<b>2.162.513</b>

A befektetési célú ingatlanokat piaci értéken értékeljük.

Az év során a Cégcsoport egy budapesti lakással bővítette portfólióját, valamint egy korábban saját használatban álló irodát sorolt át befektetési célú ingatlanná.

2019. utolsó negyedében 77,0 millió Ft, az év egészében pedig 120,8 millió Ft adózás előtti eredményt ért el a Cégcsoport az ingatlanportfólió ártértékeléséből.

A piaci értékelést hat havonta végezzük el, legközelebb 2020. június 30-án.

\*a MyCity-csoport tulajdonában álló ingatlanok nélkül

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

**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	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>50%</b>	
Telekméret (m <sup>2</sup> )		29 314	3 345	<b>32 659</b>
Értékesíthető terület (m <sup>2</sup> )	11 837	4 605	6 882	<b>23 324</b>
Lakások száma (db.)	154	57	103	<b>314</b>
Átlagos lakásméret (m <sup>2</sup> )	76,9	80,7	68,8	<b>74,9</b>
<b>Projekt aktuális státusza</b>				
Építési engedéllyel rendelkezik	✓	✓	✓	
Építkezés elindult	✓		✓	
Aktív előértékesítés megkezdődött	✓		✓	
Átadás folyamatban				

## INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG

A Cégcsoport ingatlanfejlesztési tevékenységei nagy mértékben függenek az építőipari kapacitásoktól. Magyarországon jelenleg a legnagyobb kockázatot a munkaerőhiány és az egyre növekvő nyersanyagárak jelentik.

A jelenleg folyamatban lévő projektek állapota:

- III. kerületi Forest Hill: A projekt értékesítése terv szerint halad, a lakások 71%-a eladva. A lakásátadások 2020. első félévében kezdődhetnek az aktuális generálkivitelezési ütemterv szerint, a lakások teljes átadása megvalósulhat a 2020-as naptári évben.
- III. kerületi Forest Hill Panorama: Az 57 lakásos projekt 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.
- III. kerületi MyCity Residence: A lakások 80%-a eladva. A lakásátadások 2020. első félévében indulnak.



**JELENLEGI PROJEKTEK**

**Forest Hill**



**Forest Hill Panorama**



**MyCity Residence**





**DUNA HOUSE**<sup>®</sup>  
CSOPORT

# Egyéb- és kiszűrések szegmens



**SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(adatok e Ft-ban)	EGYÉB- ÉS KISZŰRÉSEK SZEGMENS							
	2019 10-12. hó	2018 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-12. hó	2018 01-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>-73.934</b>	<b>-92.109</b>	<b>18.174</b>	<b>-20%</b>	<b>-315.642</b>	<b>-348.413</b>	<b>32.771</b>	<b>-9%</b>
Közvetlen költségek	-8.586	-10.831	2.245	-21%	-32.275	-36.155	3.880	-11%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>-65.348</b>	<b>-81.278</b>	<b>15.930</b>	<b>-20%</b>	<b>-283.367</b>	<b>-312.258</b>	<b>28.891</b>	<b>-9%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>88%</i>	<i>88%</i>	<i>0%p</i>		<i>90%</i>	<i>90%</i>	<i>0%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	713	1.219	-506	-42%	3.575	5.101	-1.527	-30%
Közvetett működési költségek	-46.616	-52.263	5.647	-11%	-212.790	-255.874	43.083	-17%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>-19.445</b>	<b>-30.234</b>	<b>10.789</b>	<b>-36%</b>	<b>-74.151</b>	<b>-61.486</b>	<b>-12.665</b>	<b>21%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>26%</i>	<i>33%</i>	<i>-7%p</i>		<i>23%</i>	<i>18%</i>	<i>6%p</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 negyedik negyedéves működési költségei elsősorban a munkavállalói részvényprogramok költségét, BÉT, KELER díjakat valamint a Holding éves egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálatával összefüggő könyvvizsgálati díjak arányos részét tartalmazzák.

A negyedév során a Cégcsoport összesen 7,7 millió Ft-ot költött akvizícióval összefüggő tanácsadói díjakra.

## 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 2019Q4 negyedéves  
HUN\_1.sz.melleklet.xlsx

## Nyilatkozat

Alulírottak, a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; Cg. 01-10-048384); továbbiakban „Társaság”) igazgatóságának tagjai, nyilatkozunk, hogy jelen negyedéves jelentést a legjobb tudásunk szerint készítettük el, amely annak érdekében, hogy a Társaság pénzügyi helyzetéről átfogó képet adjon, a jelenre vonatkozóan kijelentéseket és becsléseket tartalmaz.

Ezen kijelentések és becslések a legjobb tudásunk szerint aktualizált becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, melyekkel kapcsolatban nem vállalunk kötelezettséget arra, hogy a kijelentések vagy becslések bármelyikét új információk vagy jövőbeli események alapján később nyilvánosan frissítsük, módosítsuk. A jelenre vonatkozó kijelentések önmagukban rejlő kockázatokkal és bizonytalanságokkal járnak, erre tekintettel a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek az előretekintő jellegű megállapításoktól.

Véleményünk szerint a jelen negyedéves jelentés megbízható és valós képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozásainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről; továbbá a jelentés megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet, hogy az időközi jelentésben prezentált pénzügyi kimutatások nem képezték könyvvizsgálat tárgyát és jelen formájukban nem tekinthetők az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok valamennyi előírásával összhangban lévőnek. A Társaság auditált, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti elkészített éves beszámolója annak, a Társaság 2020. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2020. február 25.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Gay Dymschiz, az Igazgatóság Elnöke





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

