

DUNA HOUSE GROUP

2020.Q3

Negyedéves jelentés

2020. november 27.



Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások	4. oldal
Tisztított core eredmény levezetése	7. oldal
Árbevétel, EBITDA, működési- és adózott eredmény országonként.....	8. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás	9. oldal
Szegmens riport.....	10. oldal
Franchise szegmens.....	13. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	14. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens	15. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	16. oldal
Ingatlan befektetések szegmens és MyCity projektek.....	17. oldal
Egyéb- és kiszűrések szegmens	19. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	20. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	21. oldal
Nyilatkozat.....	22. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2020. 7-9. hó

<p>Negyedéves eredmény</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A Duna House Group („Csoport”) válságálló modellje várakozásokon felül teljesített: a Csoport visszatért korábbi növekedési pályájára a COVID-19 járvány közepén, árbevétele 11%-kal, tisztított core EBITDA-ja 14%-kal növekedett, adózott eredménye pedig több, mint megduplázódott 2020. harmadik negyedévében 2019. azonos időszakához képest. • A Csoport minden fő szegmense jól teljesített Q3-ban: az ingatlanközvetítési volumenek Lengyelországban és a Cégcsoport egészét tekintve is mindenkori rekordokat érték el a negyedév során, kizárólag a visszaeső Budapest belvárosi kereslet következtében a magyar saját irodai ingatlanközvetítés, valamint a gyengélkedő lengyel lakáshitelpiac következtében a lengyel pénzügyi termék közvetítés teljesítménye maradt csak el az igazgatóság várakozásaitól. • A Csoport 50%-os tulajdonában álló MyCity Residence lakóingatlan projekt lakásainak átadása és végszámlázása sikeresen megkezdődött a harmadik negyedévben, a projekt lakásainak értékesítéséből származó profit 45%-a elismerésre került a negyedév során, míg a fennmaradó 329 millió Ft profit elismerése a következő negyedévekben várható. • A Csoport 100%-os tulajdonában álló Forest Hill lakópark kivitelezésének tervezett befejezése a COVID-19 járvány miatt felerősödött munkaerőhiány és a korábbi generálkivitelező által készre jelentett munkák minőségi javításai miatt 2021. áprilisára tolódik.
<p>NKP kötvénykibocsátás</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A Csoport 2020. szeptember 2-án sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre. A Növekedési Kötvényprogram keretein belül összesen 6,9 milliárd Ft 10 éves forrást vont be fix 2,3%-os kamatozás mellett. A Csoport kötvény bevételeiből refinanszírozta meglévő vállalati hiteleit, valamint további akvizíciókat tervez végrehajtani.
<p>Guidance</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A Csoport 2020. 1-9. hónapjában 914 millió Ft konszolidált tisztított core adózott eredményt ért el, ezzel 6,7%-kal meghaladta az 5 éves stratégiai célkitűzésekben az év egészére megfogalmazott 857 millió Ft tisztított core adózott eredményt. Az igazgatóság magabiztos a tekintetben, hogy a 2020. évben a konszolidált tisztított core adózott eredmény meg fogja haladni az 1,0 milliárd Ft-ot. • A Forest Hill lakópark befejezésének 2021. évre történő csúszása a projektből várható profit realizálását is késlelteti. Ennek következtében az 5 éves stratégiai célkitűzésekben megfogalmazott, a cégcsoport két projektjéből és az ingatlanportfóliója félévenkénti átértékeléséből együttesen származó, 2020. évre várt 993 millió Ft profit részben lesz csak elérhető.
<p>Osztalék</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Az igazgatóság 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben úgy határozott, hogy az általános bizonytalanságra való tekintettel nem fizet osztalékot 2019. év után. Az igazgatóság elkötelezett az osztalékpolitikája mellett ezért mivel a Csoport jobban teljesített a várakozásoknál javasolni fogja a közgyűlés számára az elmaradt osztalék pótlását: 450 millió Ft osztalék kifizetését az eredménytartalék terhére. Az osztalékfizetésről a rendkívüli közgyűlés várhatóan 2021. januárjában dönthet. A 2020. év eredményéből osztalékpolitikájának megfelelően tervez osztalékot fizetni a cégcsoport igazgatósága.

DUNA HOUSE GROUP

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konzolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2020 Q3	2019 Q3	Változás		2020 Q1-Q3	2019 Q1-Q3	Változás	
	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	2.216,9	1.993,2	+223,8	+11%	6.568,2	5.876,0	+692,2	+12%
Egyéb működési bevétel	10,7	37,4	-26,8	-71%	71,2	127,2	-56,0	-44%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-495,8	-513,0	+17,2	-3%	-1.181,7	-1.265,0	+83,2	-7%
Anyagköltségek	108,2	15,4	+92,8	+603%	225,0	47,5	+177,5	+374%
Eladott áruk és szolgáltatások	666,3	293,0	+373,3	+127%	1.708,7	823,2	+885,5	+108%
Igénybe vett szolgáltatások	1.264,3	1.574,0	-309,8	-20%	4.013,1	4.494,0	-481,0	-11%
Személyi jellegű ráfordítások	210,3	186,2	+24,1	+13%	588,8	602,9	-14,1	-2%
Egyéb működési ráfordítások	55,2	74,9	-19,8	-26%	158,0	150,8	+7,3	+5%
EBITDA	419,2	400,1	+19,2	+5%	1.127,6	1.149,8	-22,3	-2%
Értékcsökkenés és amortizáció	19,2	23,9	-4,7	-20%	72,4	69,5	+2,8	+4%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	33,6	31,8	+1,8	+6%	99,7	94,3	+5,4	+6%
Működési eredmény (EBIT)	366,5	344,4	+22,1	+6%	955,5	986,0	-30,5	-3%
Pénzügyi bevételek	32,0	14,9	+17,1	+115%	102,9	44,6	+58,4	+131%
Pénzügyi ráfordítások	36,9	37,1	-0,2	-1%	93,8	100,1	-6,4	-6%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	269,1	-16,6	+285,7	-	245,0	-40,9	+285,8	-699%
Adózás előtti eredmény	630,7	305,5	+325,2	+106%	1.209,6	889,6	+320,1	+36%
Jövedelemadók	82,1	52,8	+29,4	+56%	191,3	132,3	+59,0	+45%
Adózott eredmény	548,5	252,7	+295,8	+117%	1.018,4	757,3	+261,1	+34%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	10,6	5,0	+5,6	+113%	42,9	45,0	-2,1	-5%
Egyéb átfogó jövedelem	10,6	5,0	+5,6	+113%	42,9	45,0	-2,1	-5%
Teljes átfogó jövedelem ebből	559,2	257,7	+301,5	+117%	1.061,2	802,3	+258,9	+32%
a Társaság részvényeseire jutó eredmény nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	557,5	259,6	+297,9	+115%	1.065,6	809,6	+256,0	+32%
	1,7	-1,8	+3,6	-194%	-4,4	-7,3	+2,9	-40%
Egy részvényre jutó eredmény alap- és higitott értéke	15,5	6,9	+8,6	+124%	28,5	20,9	+7,6	+36%

Megjegyzések

- A Csoport konszolidált árbevétele 2020. harmadik negyedévében a COVID-19 járvány ellenére is növekedni tudott, 11%-kal bővülve meghaladta a 2,2 milliárd Ft-ot. A DH Group EBITDA-ja 419 millió Ft-ot tett ki a negyedévben, 5%-kal felülmúlva a tavalyi évet.
- A Saját termelésű készletek állományváltozása a cégcsoport 100%-os tulajdonában lévő Forest Hill fejlesztési projektekre aktivált költségek és a már birtokba adott, végszámlázott lakások bekerülési értékének különbözetéből adódik. A negyedév alatt nem került sor lakásátadásra a Forest Hill projekten, így a teljes összeg aktivált költséget takar.
- Az ELÁBÉ 127%-kal 666 millió Ft-ra, az anyagköltségek 603%-kal 108 millió Ft-ra nőttek a negyedév során, míg az igénybevett szolgáltatások 20%-kal 1.264 millió Ft-ra csökkentek. A Forest Hill lakópark kivitelezésének átvétele következtében a kivitelezési költségek nagy része igénybevett szolgáltatás helyett ELÁBÉ-ként és anyagköltséggként jelentkeznek.
- 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 Csoport 50%-os tulajdonában lévő, közös vezetésű leányvállalata által fejlesztett MyCity Residence lakópark lakásainak átadása megkezdődött a negyedév során, összesen nettó 269 millió Ft-os adózás utáni eredményt generálva a cégcsoport számára, míg a projektből fennmaradó, várhatóan 329 millió Ft profit elismerése a következő negyedévekben várható.
- A nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek a külföldi leányvállalatokhoz köthető eszközök és források átváltási különbözetét takarják.
- 2020. év harmadik negyedévében a Csoport adózott eredménye 117%-kal növekedve 548,5 millió Ft-ot tett ki.

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok millió forintban	2020.09.30. (nem auditált)	2019.12.31. (auditált)	Változás	
			mFt	%
Goodwill	1.718,3	1.360,0	+358,3	+26%
Befektetési célú ingatlanok	1.825,2	1.836,0	-10,8	-1%
Ingatlanok	430,2	450,1	-19,9	-4%
Egyéb	1.181,1	1.007,7	+173,4	+17%
Befektetett eszközök	5.154,8	4.653,8	+501,0	+11%
Készletek	6.686,5	5.508,4	+1.178,1	+21%
Vevőkövetelések	865,3	849,3	+16,0	+2%
Pénzeszközök	5.996,6	1.627,7	+4.368,9	+268%
Elkülönített pénzeszköz	3.884,5	897,9	+2.986,6	+333%
Aktív időbeli elhatárolások	541,7	478,6	+63,1	+13%
Egyéb	788,6	789,5	-0,8	-0%
Forgóeszközök	18.763,3	10.151,4	+8.611,9	+85%
Eszközök összesen	23.918,1	14.805,2	+9.112,9	+62%
Saját tőke	6.504,3	5.548,0	+956,2	+17%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	6.907,4	6.049,3	+858,0	+14%
Egyéb	293,6	344,6	-51,0	-15%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	7.201,0	6.393,9	+807,1	+13%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	7.602,7	331,5	+7.271,2	+2.194%
Szállítói kötelezettségek	873,4	789,9	+83,5	+11%
Passzív időbeli elhatárolások	439,5	385,3	+54,2	+14%
Egyéb	1.297,3	1.356,6	-59,3	-4%
Rövid lejáratú kötelezettségek	10.212,9	2.863,2	+7.349,6	+257%
Források összesen	23.918,1	14.805,2	+9.112,9	+62%

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 Cégcsoport készletállománya a negyedév során 1.178 millió Ft-tal nőtt a folyamatban lévő fejlesztési projektek aktivált építési költségeinek következtében.
- A Cégcsoport 2020. szeptember 2-án sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre a Növekedési Kötvényprogram keretében, összesen 6,9 milliárd Ft forrást vont be 10 éves fix 2.3%-os hozam mellett. Ennek következtében készpénz állománya 5.997 millió Ft-ra emelkedett, amely mellett összesen 3.885 millió Ft elkülönített pénzeszközzel rendelkezett: i) a corporate bankhitel kötvénykibocsátást követően előtörlesztésre letétbe helyezett összege (3,1 milliárd Ft), ii) a lakóingatlan fejlesztési projekthitel biztosítéka (651 millió Ft) és iii) az alapkezelői tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítéka (95 millió Ft).
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 6,5 milliárd Ft-ot tett ki a harmadik negyedév végén. A Cégcsoport a munkavállalói részvényprogram céljaira 506.030 db saját részvényt rendelkezett 2020. szeptember 30-án.
- A hiteljellegű kötelezettséget összesített értéke 14,5 milliárd Ft-ra emelkedett a negyedév során, amelyből 6,9 milliárd kötvényből származó kötelezettség, 4,5 milliárd Ft a lakóingatlan fejlesztésekhez kapcsolódó non-recourse projekthitel volt, 3,1 milliárd Ft pedig előtörlesztés alatt álló corporate bankhitel.

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

adatok millió Ft-ban	2020 Q3	2019 Q3	Változás %	2020Q1-Q3	2019 Q1-3	Változás %
EBITDA	419,2	400,1	+5%	1.127,6	1.149,8	-2%
(-) MyCity EBITDA	-19,6	2,1	-1051%	-46,9	52,8	-189%
Core EBITDA	438,8	398,0	+10%	1.174,5	1.097,0	+7%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	0,0	-	10,3	43,8	-76%
(-) Akvizíciós költség	-14,9	0,0	-	-28,4	0,0	-
Core-t érintő korrekciók összesen	14,9	0,0	-	18,1	-43,8	-141%
Tisztított core EBITDA	453,7	398,0	+14%	1.192,6	1.053,2	+13%

adatok millió Ft-ban	2020 Q3	2019 Q3	Változás %	2020Q1-Q3	2019 Q1-3	Változás %
Adózott eredmény	548,5	252,7	+117%	1.018,4	757,3	+34%
(-) MyCity adózott eredménye	210,1	-44,1	-576%	121,2	-66,9	-281%
Core adózott eredmény	338,4	296,9	+14%	897,1	824,2	+9%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	0,0	-	10,3	43,8	-76%
(-) Akvizíciós költség	-14,9	0,0	-	-28,4	0,0	-
Core-t érintő korrekciók összesen	14,9	0,0	-	18,1	-43,8	-141%
Korrekciók adóhatása (9%)	-1,3	0,0	-	-1,6	3,9	-141%
Tisztított core adózott eredmény	351,9	296,9	+19%	913,6	784,4	+16%

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévétől „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. harmadik negyedévében a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:
 - Akvizíciós költségek: 14,9 millió Ft – meg nem valósult akvizícióval kapcsolatban felmerült due diligence költség.
- A Csoport tisztított core EBITDA-ja 2020. harmadik negyedévében a COVID-19 járvány ellenére is 14%-kal nőtt az előző évi szinthez képest, az első 9 hónapot tekintve pedig 13%-kal meghaladta azt.

ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2020Q3	2019Q3	2020Q3	2019Q3	2020Q3	2019Q3	2020Q3	2019Q3
Értékesítés nettó árbevétele	961,9	940,5	1.172,3	973,6	82,7	79,2	2.216,9	1.993,2
EBITDA	324,7	322,1	84,7	82,5	9,9	-4,5	419,2	400,1
Működési eredmény	292,1	287,1	64,5	61,8	9,9	-4,5	366,5	344,4
Adózott eredmény	499,7	216,6	42,9	41,3	6,0	-5,2	548,5	252,7

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2020Q1-Q3	2019Q1-Q3	2020Q1-Q3	2019Q1-Q3	2020Q1-Q3	2019Q1-Q3	2020Q1-Q3	2019Q1-Q3
Értékesítés nettó árbevétele	2.635,3	2.941,1	3.726,6	2.706,0	206,2	229,0	6.568,2	5.876,0
EBITDA	887,7	1.059,0	228,1	93,7	11,7	-2,8	1.127,6	1.149,8
Működési eredmény	776,3	956,5	167,5	32,3	11,7	-2,8	955,5	986,0
Adózott eredmény	896,9	745,1	115,0	13,4	6,4	-1,3	1.018,4	757,3

- A magyarországi tevékenység a negyedév során növekedni tudott a megelőző évhez képez, 324,7 millió Ft EBITDA-t ért el. A hazai tevékenység konszolidált eredményét összesen 19,6 millió Ft-tal rontotta a MyCity tevékenység EBITDA-szinten elszenvedett vesztesége, valamint 14,9 millió Ft akvizíciós költség, így a tisztított magyar EBITDA 359,2 millió Ft volt. Összehasonlításképpen, 2019. harmadik negyedévében a magyar core tevékenységhez kapcsolódó EBITDA 320,0 millió Ft volt. Ez 12,3%-os növekedés a megelőző év azonos időszakához képest.
- A cégcsoport lengyel leányvállalatai folytatták kimagasló teljesítményüket és az év első kilenc hónapjában megtermelt EBITDA 228 millió Ft-ra bővült (+143% év/év). Az országban a COVID-19 járvány következtében jelentősen gyengült a hitelpiac, 2020. második negyedévében éves szinten 18%-kal esett a lakáshitelek folyósított összege. A bankok hitelezési hajlandósága a harmadik negyedévben is mérsékelt volt, ugyanakkor az ingatlanpiac aktív maradt. A Cégcsoport lengyel leányvállalatai 85 millió Ft-os negyedéves EBITDA-val összességében nagyon erős negyedévet zártak.
- A csehországi leányvállalatok szintén sikeresen tértek vissza a megelőző évi szintekre, árbevétel növekedéssel, pozitív eredménnyel zárták a negyedévet.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

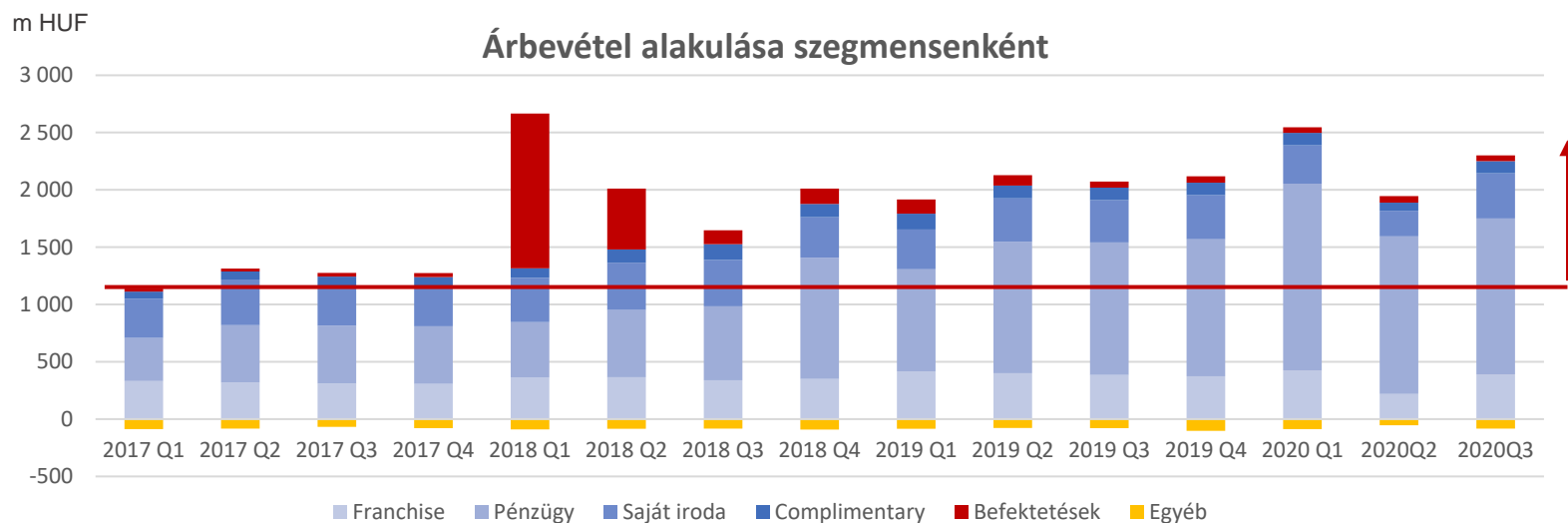
Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2020. 1.-9. hó (nem auditált)	2019. 1.-9. hó (nem auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2020. 1.-9. hó (nem auditált)	2019. 1.-9. hó (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	1.018,4	757,3	Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-137,4	-300,0
Korrekciók:			Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	83,0	0,0
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	-9,2	44,6	Eladásra tartott eszközök és közvetlenül (...)	0,0	0,0
Tárgyévi értékcsökkenés	172,1	69,5	Leányvállalat megvásárlása (megszerzett pénzeszközök nélkül)	-339,8	0,0
Halasztott adó	15,6	-20,5	Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-394,2	-300,0
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-10,3	-43,8			
Részvényprogram	12,4	3,0	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Badwill	0,0	0,0	Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	1.222,6	2.634,4
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	-245,0	40,9	Saját részvény tranzakció	-15,6	0,0
Nem realizált árfolyam különbözet eredménye	-68,0	0,0	Eszközhasználati jog és lízingkötelzettség változása	-71,7	-55,5
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	0,0	0,0	Osztalék fizetése	-53,8	-898,1
Bruttó CF	885,9	850,9	Kötvénykibocsátás	6.907,4	0,0
Működő tőke változásai			Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0,0	0,0
Készletek változása	-1.178,1	-1.274,6	Kapott/(fizetett) kamat	9,2	-44,6
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	-3.001,7	-275,8	Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	7.998,1	1.636,3
Aktív időbeli elhatárolások változása	-63,1	-122,5	Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	4.368,9	385,9
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	133,9	-236,2	Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1.627,7	756,9
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	-66,1	182,8			
Passzív időbeli elhatárolások változása	54,2	-74,9			
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	-3.234,9	-950,4	Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	5.996,6	1.142,8

DUNA HOUSE GROUP

Szegmens riport

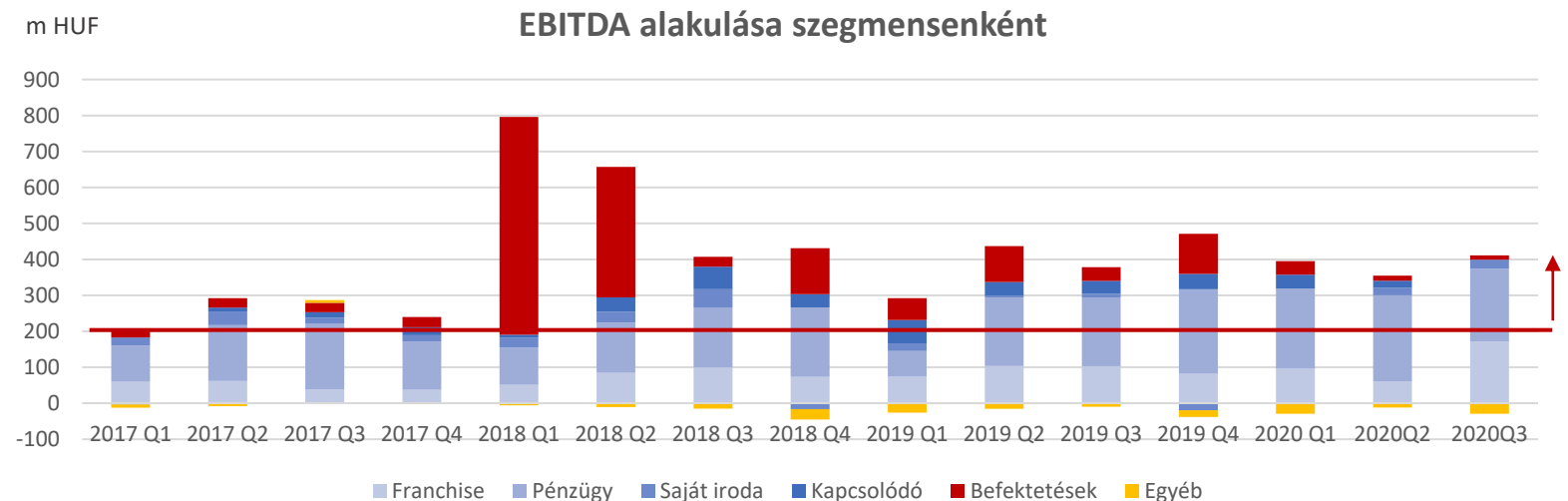


SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS



+111%

Megjegyzés: a szegmensszintű eredménykimutatások nem tartalmazzák a MyCity Residence projekten realizált eredményeket (2020. harmadik negyedévben 269 millió Ft), mivel azokat EBITDA alatt, Közös vállalkozás eredményéből való részesedés c. soron mutatja ki a Csoport.



+123%

- 2016. novemberi tőzsdére lépése óta a Duna House Csoport 111%-kal növelte negyedéves árbevételét és 123%-kal EBITDA-ját.
- 2020-ra a Csoport árbevétele átalakult: 61%-át a pénzügyi termékek közvetítése adja, míg a franchise és saját irodás ingatlanközvetítés 35%-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.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KONSZOLIDÁLT <i>(adatok m Ft-ban)</i>	2020 Q3	2019 Q3	Változás	Változás (%)	2020 Q1-Q3	2019 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Ingatlanközvetítő franchise	390.4	385.5	+4.9	+1%	1,036.0	1,203.5	-167.6	-14%
Saját iroda üzemeltetés	393.7	368.5	+25.3	+7%	952.5	1,094.3	-141.8	-13%
Pénzügyi közvetítő	1,360.7	1,156.5	+204.1	+18%	4,362.5	3,192.7	+1,169.8	+37%
Kapcsolódó szolgáltatások	105.6	109.5	-3.9	-4%	285.4	359.6	-74.2	-21%
Ingyanbefektetések	50.3	52.8	-2.5	-5%	156.5	267.6	-111.1	-42%
Egyéb	-83.7	-79.6	-4.2	+5%	-224.7	-241.7	+17.0	-7%
Árbevétel összesen	2,216.9	1,993.2	+223.8	+11%	6,568.2	5,876.0	+692.2	+12%
Ingatlanközvetítő franchise	171.4	115.3	+56.0	+49%	327.1	316.7	+10.4	+3%
Saját iroda üzemeltetés	25.3	23.8	+1.5	+6%	46.1	76.5	-30.5	-40%
Pénzügyi közvetítő	202.5	191.5	+11.0	+6%	665.1	453.7	+211.5	+47%
Kiegészítő szolgáltatások	37.3	38.2	-0.9	-2%	96.2	146.2	-50.0	-34%
Ingyanbefektetések	12.1	38.0	-25.9	-68%	63.7	199.2	-135.5	-68%
Egyéb	-29.3	-6.7	-22.6	+336%	-70.6	-42.4	-28.2	+66%
EBITDA összesen	419.2	400.1	+19.2	+5%	1,127.6	1,149.8	-22.3	-2%
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	<i>44%</i>	<i>30%</i>	<i>+14%p</i>		<i>32%</i>	<i>26%</i>	<i>+5%p</i>	
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	<i>6%</i>	<i>6%</i>	<i>-0%p</i>		<i>5%</i>	<i>7%</i>	<i>-2%p</i>	
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	<i>15%</i>	<i>17%</i>	<i>-2%p</i>		<i>15%</i>	<i>14%</i>	<i>+1%p</i>	
<i>Kiegészítő szolgáltatások</i>	<i>35%</i>	<i>35%</i>	<i>+0%p</i>		<i>34%</i>	<i>41%</i>	<i>-7%p</i>	
<i>Ingyanbefektetések</i>	<i>24%</i>	<i>72%</i>	<i>-48%p</i>		<i>41%</i>	<i>74%</i>	<i>-34%p</i>	
<i>Egyéb</i>	<i>35%</i>	<i>8%</i>	<i>+27%p</i>		<i>31%</i>	<i>18%</i>	<i>+14%p</i>	
EBITDA margin összesen	19%	20%	-1%p		17%	20%	-2%p	

- A Csoport árbevétele 11%-kal, EBITDA-ja 5%-kal nőtt 2020. harmadik negyedévében év/év alapon.
- A Csoport 2020. januárjában vásárolta fel Lengyelország egyik meghatározó hitelközvetítőjét, az Alex T. Great-t. Az akvizíció jelentősen hozzájárult a pénzügyi közvetítő szegmens és a Csoport konszolidált eredményeihez.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q3	Q3		(%)	Q1-Q3	Q1-Q3		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	390.4	385.5	+4.9	+1%	1,036.0	1,203.5	-167.6	-14%
Közvetlen költségek	24.8	28.8	-4.0	-14%	75.7	92.1	-16.4	-18%
Bruttó fedezet	365.5	356.6	+8.9	+3%	960.3	1,111.5	-151.2	-14%
Közvetett működési költségek	194.2	241.3	-47.1	-20%	633.2	794.8	-161.6	-20%
EBITDA	171.4	115.3	+56.0	+49%	327.1	316.7	+10.4	+3%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>94%</i>	<i>93%</i>	<i>+1%p</i>		<i>93%</i>	<i>92%</i>	<i>+0%p</i>	
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>44%</i>	<i>30%</i>	<i>+14%p</i>		<i>32%</i>	<i>26%</i>	<i>+5%p</i>	
Hálózati jutalékbevétele*	2,915.7	2,642.5	+273.2	+10%	7,293.5	8,121.2	-827.6	-10%
Magyarország	2,181.0	2,038.0	+143.0	+7%	5,538.0	6,534.6	-996.7	-15%
Lengyelország	642.1	513.0	+129.1	+25%	1,518.6	1,322.5	+196.1	+15%
Csehország	92.7	91.5	+1.2	+1%	237.0	264.0	-27.1	-10%
Hálózati irodaszám (db)	240	257	-17	-7%	240	257	-17	-7%
Magyarország	158	173	-15	-9%	158	173	-15	-9%
Lengyelország	80	81	-1	-1%	80	81	-1	-1%
Csehország	2	3	-1	-33%	2	3	-1	-33%

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

- A franchise szegmensben realizált árbevétel összességében 1%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest a COVID-19 járvány ellenére.
- Duna House Group ingatlanközvetítő hálózatai összesen 2,9 milliárd forint jutalékbevételt értek el 2020. harmadik negyedévében (+10,3% év/év), ezzel mindenkori rekordot döntött a cégcsoport a COVID-19 világjárvány közepén. A növekedés Lengyelországban volt a legerősebb ahol 25%-kal bővülve 642 millió Ft-os történelmi rekordot ért el a Csoport.
- Magyarországon 2,2 milliárd forintos összjutalékkal zárt a negyedév (+7%). A magyarországi irodaszám a Smart Ingatlan hálózat Duna House márkába való beolvadása és azok racionalizálása következtében csökkent a negyedév során. A racionalizálásnak jelentős hatása volt a közvetett működési költségek csökkenésére.
- Összeségében a franchise szegmens EBITDA szintje 171,4 millió Ft-ot ért el a harmadik negyedévben, mely kimagasló, 49,0%-os növekedést 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 Q3	2019 Q3	Változás	Változás (%)	2020 Q1-Q3	2019 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	393,7	368,5	+25,3	+7%	952,5	1.094,3	-141,8	-13%
Közvetlen költségek	239,0	217,1	+21,9	+10%	591,0	631,9	-40,9	-6%
Bruttó fedezet	154,7	151,3	+3,4	+2%	361,5	462,4	-100,9	-22%
Közvetett működési költségek	129,5	127,5	+2,0	+2%	315,5	385,9	-70,4	-18%
EBITDA	25,3	23,8	+1,5	6%	46,1	76,5	-30,5	-40%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>39%</i>	<i>41%</i>	<i>-2%</i>		<i>38%</i>	<i>42%</i>	<i>-4%</i>	
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>6%</i>	<i>6%</i>	<i>-0%</i>		<i>5%</i>	<i>7%</i>	<i>-2%</i>	
Hálózati jutalékbevétele*	402,9	434,1	-31,2	-7%	1.000,2	1.311,3	-311,1	-24%
Magyarország	169,4	213,9	-44,5	-21%	422,3	727,8	-305,5	-42%
Lengyelország	153,3	153,1	+0,2	+0%	384,2	382,3	+1,9	+0%
Csehország	80,2	67,1	+13,1	+20%	193,7	201,2	-7,5	-4%
Hálózati irodaszám (db)	22	29	-7	-24%	22	29	-7	-24%
Magyarország	13	18	-5	-28%	13	18	-5	-28%
Lengyelország	8	10	-2	-20%	8	10	-2	-20%
Csehország	1	1	0	+0%	1	1	0	+0%

- A saját iroda szegmens 2020 harmadik negyedévében összesen 393,7 millió forint árbevételt (+7% év/év) és 154,7 millió forint bruttó fedezetet ért el (+2% év/év).
- Ingatlanközvetítői jutalékbevételekben 7%-os csökkenés volt tapasztalható, mely elsősorban a Magyarországon a budapesti belvárosi kerületek gyengébb teljesítményére vezethető vissza, míg Csehországban növekedni tudott a cégcsoport. A lengyel saját irodák jutalékbevétele éves szinten stagnált, ugyanakkor hálózati jutalékbevételek nem számító bevételeit növelni tudta Lengyelországban a cégcsoport, így árbevétele összességében 7%-kal növekedett.
- A szegmens EBITDA-ja összességében 6%-kal bővült (év/év).

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

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q3	Q3		(%)	Q1-Q3	Q1-Q3		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	1,360.7	1,156.5	+204.1	+18%	4,362.5	3,192.7	+1,169.8	+37%
Közvetlen költségek	1,017.5	829.9	+187.6	+23%	3,264.1	2,311.6	+952.5	+41%
Bruttó fedezet	343.2	326.6	+16.6	+5%	1,098.3	881.0	+217.3	+25%
Közvetett működési költségek	140.6	135.1	+5.5	+4%	433.2	427.4	+5.8	+1%
EBITDA	202.5	191.5	+11.0	+6%	665.1	453.7	+211.5	+47%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	25%	28%	-3%		25%	28%	-2%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	15%	17%	-2%		15%	14%	+1%	
Hitelvolumen (mrd HUF)	62.0	54.5	+7.5	+14%	193.8	141.5	+52.3	+37%
Magyarország	22.3	22.4	-0.1	-0%	62.3	51.7	+10.7	+21%
Lengyelország	39.7	32.1	+7.6	+24%	131.5	89.8	+41.7	+46%

- A pénzügyi termék-közvetítés szegmens árbevétele meghaladta az 1,3 milliárd Ft-ot a harmadik negyedévben, amely 18% növekedést jelent az előző év ugyanezen időszakához képest.
- Magyarországon a megelőző évi szintnek megfelelő, 22,3 milliárd Ft hitelvolument ért el a cégcsoport.
- Lengyelországban a COVID-19 járvány következtében 18%-kal csökkent a lakáshitelpiac az év második negyedévében és a harmadik negyedévet is nehéz piac jellemezte. A cégcsoport 39,7 milliárd Ft hitel közvetítésével +24%-kal tudott növekedni az ATG év eleji felvásárlása következtében, de még így is jelentősen elmaradt a 2020. első negyedévében elért 48,8 milliárd Ft-os szinttől.
- Összességében a szegmens bruttó fedezete 343,2 millió Ft-ra nőtt (+5% év/év), a közvetett költségek +4%-kal nőttek, így az EBITDA 202,5 millió Ft-os szintre ugrott (+6% év/év).

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q3	Q3		(%)	Q1-Q3	Q1-Q3		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	105.6	109.5	-3.9	-4%	285.4	359.6	-74.2	-21%
Közvetlen költségek	25.9	29.6	-3.8	-13%	73.4	83.5	-10.1	-12%
Bruttó fedezet	79.8	79.9	-0.1	-0%	212.0	276.1	-64.1	-23%
Közvetett működési költségek	42.5	41.7	+0.7	+2%	115.8	129.9	-14.1	-11%
EBITDA	37.3	38.2	-0.9	-2%	96.2	146.2	-50.0	-34%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	76%	73%	+3%		74%	77%	-3%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	35%	35%	+0%		34%	41%	-7%	
Lakásalap átlagos NAV	3,957.7	4,981.0	-1,023.3	-21%	4,314.2	4,651.0	-336.8	-7%

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 105,6 millió forintot ért el a negyedév során. Ez 4%-os csökkenést jelent 2019. harmadik negyedévéhez képest. A csökkenés a mérséklődő alapkezelési sikerdíjakra vezethető vissza, míg a cégcsoport értékbecslési tevékenységének bevételei növekedni tudtak.
- A Duna House Lakásalap átlagos nettó eszközértéke a negyedév alatt 3,9 milliárd forintot tett ki (-21% év/év).
- A szegmens 35%-os árbevétel arányos EBITDA szint mellett, összességében 37,3 millió forint EBITDA-val járul hozzá a Cégcsoport negyedéves eredményéhez.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK <i>(adatok m Ft-ban)</i>	2020 Q3	2019 Q3	Változás	Változás (%)	2020 Q1-Q3	2019 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	50.3	52.8	-2.5	-5%	156.5	267.6	-111.1	-42%
Közvetlen költségek	13.7	13.1	+0.6	+5%	37.2	97.3	-60.1	-62%
Bruttó fedezet	36.5	39.7	-3.2	-8%	119.3	170.3	-51.0	-30%
Közvetett működési költségek*	24.4	1.6	+22.8	+1392%	55.6	-28.9	+84.5	-292%
EBITDA	12.1	38.0	-25.9	-68%	63.7	199.2	-135.5	-68%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	73%	75%	-2%		76%	64%	+13%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	24%	72%	-48%		41%	74%	-34%	
Ingatlanok könyv szerinti értéke	2,141.2	2,066.5	+74.6	+4%	2,141.2	2,066.5	+74.6	+4%
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	1,825.2	1,736.5	+88.8	+5%	1,825.2	1,736.5	+88.8	+5%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	315.9	330.1	-14.2	-4%	315.9	330.1	-14.2	-4%
Ingatlanok darabszáma (db) **	16	17	-1	-6%	16	17	-1	-6%
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	13	12	+1	+8%	13	12	+1	+8%
Operatív ingatlanok darabszáma	3	5	-2	-40%	3	5	-2	-40%

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 12,1 millió Ft EBITDA-t generált 2020. harmadik negyedévében.
- A befektetési célú ingatlanokat független értékbecslő által felbecsült piaci értéken értékeljük. A piaci értékelést félévente végezzük el, legközelebb 2020. december 31-én.




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

INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG

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



	Forest Hill Budapest III. kerület	MyCity 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	100 + 3	314
Átlagos lakásméret (m2)	76.9	80.7	68.8	74.9
Projekt aktuális státusza	<ul style="list-style-type: none"> A projekt értékesítési aránya 2020. június 30. óta 71%-ról 64%-ra csökkent vevői elállások miatt. A visszavett lakásokat a jelenlegi értékesítési árak mellett várhatóan 10-25% felárral tudja értékesíteni a cégcsoport A lakások műszaki készre jelentése 2021. április végére várható. 	<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. Használatbavételi engedéllyel rendelkezik A lakások birtokba adása megkezdődött. A még átadás vagy értékesítés alatt álló lakások jelenlegi értékesítési árak mellett várhatóan megjelenő profittartalma a cégcsoportban: 329 mFt. 	
				

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

<i>EGYÉB ÉS KISZŰRÉSEK</i>	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q3	Q3		(%)	Q1-Q3	Q1-Q3		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	-83,7	-79,6	-4,2	+5%	-224,7	-241,7	+17,0	-7%
Közvetlen költségek	-5,4	-11,0	+5,7	-51%	-22,7	-23,7	+1,0	-4%
Bruttó fedezet	-78,4	-68,6	-9,8	+14%	-202,0	-218,0	+16,0	-7%
Közvetett működési költségek	-49,1	-61,8	+12,8	-21%	-131,4	-175,6	+44,2	-25%
EBITDA	-29,3	-6,7	-22,6	+336%	-70,6	-42,4	-28,2	+66%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	94%	86%	+7%		90%	90%	-0%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	35%	8%	+27%		31%	18%	+14%	

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 harmadik 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
2019. március 31.	172,0	1.506,8	31,5	4.083,4	5.639,6	-56,0	5.583,6
Jóváhagyott osztalék				-945,1	-945,1		-945,1
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
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			26,8	-60,5	231,4	0,3	231,7
Saját részvény vásárlás				204,6	-6,8		-6,8
Munkavállalói részvényprogram		6,0			6,0		6,0
2020. június 30.	172,0	1.509,4	68,1	4.454,3	6.016,0	-68,9	5.947,1
Jóváhagyott osztalék					0,0		0,0
Teljes átfogó jövedelem			10,6	546,9	557,5	1,7	559,2
Saját részvény vásárlás					-4,7		-4,7
Munkavállalói részvényprogram		2,7			2,7		2,7
2020. szeptember 30.	172,0	1.512,1	78,7	5.001,2	6.571,4	-67,2	6.504,3

1. sz. melléklet

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

Duna House Holding Nyrt 2020Q3 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 2021. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2020. november 27.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Gay Dymschiz, az Igazgatóság Elnöke