

DUNA HOUSE GROUP

2021.Q1 Negyedéves jelentés

2021. május 28.



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
Ingatlanközvetítő franchise szegmens.....	13. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	14. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens	15. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	16. oldal
Ingtalan 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 2021. 1-3. hó

Negyedéves eredmény

- A Duna House Group (a „Csoport”) 2021. első negyedévében jelentősen javította eredményességét, árbevétel-arányos EBITDA-ja 17%-ra emelkedett, tisztított core EBITDA-ja 471 millió Ft-ot tett ki, 27%-kal meghaladva 2020. első negyedévéét. A Csoport számviteli konszolidált EBITDA-ja 433 millió Ft volt, 18%-kal meghaladva 2020. azonos időszakát.
- A Csoport konszolidált adózott eredménye 9%-kal növekedve 289 millió Ft-ra emelkedett. Az adózott eredmény növekedési üteme devizamozgások miatti árfolyamveszteség és kötvénykibocsátás miatt megemelkedett kamatköltségek következtében marad el az EBITDA bővülésétől, pénzügyi eredménye közel 90 millió Ft-tal csökkent e tételek következtében 2020. azonos időszakához képest.
- 2021. első negyedévében a **növekedés motorja az ingatlanközvetítő tevékenység volt**, amely jutalék volumene **Magyarországon 30, Lengyelországban 60%-kal bővült** franchise és saját irodás közvetítésben egyaránt. E két üzletág **együttes EBITDA-hozzájárulása 2021. első negyedévében 245 millió Ft-ra emelkedett az egy évvel korábbi 97 millió Ft-ról (+150% év/év)**. Magyarországon a lakóingatlan piac 10 éve nem látott szinteken kezdte az évet. A piac kiemelkedő aktivitása részben az ingatlanpiacon megjelenő állami családtámogatási programoknak és a COVID-19 miatt átalakuló keresletnek köszönhető.
- A **közvetített hitelvolumenek 6%-os növekedéssel 73,6 milliárd Ft-ra emelkedtek** a negyedév során a lengyelországi 8%-os bővülésnek köszönhetően. Magyarországon az erős kereslet ellenére stagnáltak a volumenek az elhúzódó hitelígényleési folyamatok miatt. 2021. január óta a cégcsoport által bonyolított magyarországi hitelígénylesek jelentősen meghaladták a 2020. évi szinteket, így a következő negyedévben volumennövekedés várható. A szegmens **EBITDA termelése összetétel-hatás és üzletszerzési tevékenység miatt megemelkedett működési költségek következtében 10%-kal mérséklődve 200 millió Ft-ot tett ki** a negyedévben.
- A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt a COVID-19 pandémia, munkaerőhiány, építőanyag árak emelkedése valamint nyersanyaghiány következtében tovább csúszik, a kialakult helyzetet a projektársaság vis maior-nak tekinti. A megemelkedett költségek részleges kompenzálása érdekében a projektársaság árkorrekciót hajtott végre 2021. második negyedévében.

DUNA HOUSE GROUP

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2021 Q1 (nem auditált)	2020 Q1 (nem auditált)	Változás	
			mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	2,539.1	2,459.2	+79.8	+3%
Egyéb működési bevétel	181.9	13.7	+168.1	+1,224%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-289.1	-308.7	+19.6	-6%
Anyagköltségek	58.5	53.7	+4.8	+9%
Eladott áruk és szolgáltatások	455.4	499.5	-44.1	-9%
Igénybe vett szolgáltatások	1,652.0	1,579.6	+72.5	+5%
Személyi jellegű ráfordítások	191.0	223.3	-32.4	-15%
Egyéb működési ráfordítások	220.1	59.7	+160.4	+269%
EBITDA	433.0	365.9	+67.2	+18%
Értékcsökkenés és amortizáció	31.3	26.6	+4.7	+18%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	32.1	32.9	-0.8	-2%
Működési eredmény (EBIT)	369.6	306.4	+63.2	+21%
Pénzügyi bevételek	22.4	51.1	-28.7	-56%
Pénzügyi ráfordítások	73.7	30.4	+43.4	+143%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőke módszer	24.0	-12.9	+36.9	-286%
Adózás előtti eredmény	342.3	314.3	+28.0	+9%
Jövedelemadók	52.9	49.3	+3.5	+7%
Adózott eredmény	289.4	265.0	+24.5	+9%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbségek	24.9	5.4	+19.5	+361%
Egyéb átfogó jövedelem	24.9	5.4	+19.5	+361%
Teljes átfogó jövedelem	314.4	270.4	+44.0	+16%
<i>ebből</i>				
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	1.4	276.7	-275.3	-99%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	-10.4	-6.4	-4.1	+64%
Egy részvényre jutó eredmény alap- és hígított értéke	8.1	7.3	+0.8	+10%

Megjegyzések

- A Csoport konszolidált árbevétele 2021. első negyedévében a COVID-19 járvány harmadik hulláma alatt is tovább növekedett, 3%-kal bővülve meghaladta a 2,5 milliárd Ft-ot. A DH Group EBITDA-ja 433 millió Ft-ot tett ki a negyedévben, 18%-kal meghaladva 2020. első negyedévéét. Az *EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a Tisztított core eredmény levezetése mutat be a 7. oldalon.*
- 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.
- A Cégcsoport 2020. januártól átvette a Forest Hill lakópark kivitelezését, aminek következtében a kivitelezési költségek nagy része igénybevett szolgáltatás helyett ELÁBÉ-ként és anyagköltséggént jelentkezik. Az igénybevett szolgáltatásokat növeli ugyanakkor a hitelközvetítési tevékenység lengyelországi felfutása.
- Az egyéb működési ráfordításokat negyedéves összegét növelte i) a Forest Hill lakópark elálló vevőinek kifizetett összesen 23 millió Ft foglalo és ii) a korábbi kivitelezővel szembeni követelésből leírt 126 millió Ft. A piacra visszakerülő lakásoknak a jelenlegi értékesítési árak alapján pozitív hatása lesz a projekt eredményességére.
- A társaság összesen 126 millió Ft bankgaranciát hívott le a korábbi generálkivitelezővel szemben amelyet egyéb bevételként ismert el.
- A Csoport 50%-os tulajdonában lévő, közös vezetésű leányvállalata által fejlesztett MyCity Residence lakópark lakásainak átadása 2020. év harmadik negyedévében kezdődött. 2021. első negyedévében összesen 24 millió Ft-tal növelte a cégcsoport eredményét.
- A Csoport 20,2 millió Ft árfolyamvesztést könyvelt el deviza tételeken (2020. első negyedévében 32,4 Ft árfolyamnyereség), valamint a kötvénykibocsátás következtében 35,5 millió Ft-tal megnövekedett a Csoport kamatköltsége.
- A nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbségek a külföldi leányvállalatokhoz köthető eszközök és források átváltási különbözetét takarják.

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok millió forintban	2021.03.31 (nem auditált)	2020.12.31 (Auditált)	Változás	
			mFt	%
Goodwill	1,678.7	1,701.8	-23.1	-1%
Befektetési célú ingatlanok	1,837.9	1,868.7	-30.8	-2%
Ingatlanok	417.5	424.1	-6.6	-2%
Egyéb	931.7	1,274.3	-342.6	-27%
Befektetett eszközök	4,865.9	5,268.9	-403.0	-8%
Készletek	7,298.2	7,118.9	+179.3	+3%
Vevőkövetelések	1,045.2	887.6	+157.7	+18%
Pénzeszközök	5,937.5	6,169.5	-232.0	-4%
Elkülönített pénzeszköz	730.8	732.6	-1.9	-0%
Egyéb	1,991.1	1,243.5	+747.6	+60%
Forgóeszközök	17,002.7	16,152.0	+850.7	+5%
Eszközök összesen	21,868.6	21,420.9	+447.7	+2%
Saját tőke	7,066.9	6,816.4	+250.5	+4%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	6,985.4	6,944.8	+40.6	+1%
Egyéb	339.6	346.1	-6.4	-2%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	7,325.1	7,290.9	+34.2	+0%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4,805.9	4,729.9	+76.0	+2%
Szállítói kötelezettségek	993.4	859.0	+134.4	+16%
Egyéb	1,677.4	1,724.8	-47.4	-3%
Rövid lejáratú kötelezettségek	7,476.7	7,313.7	+163.0	+2%
Források összesen	21,868.6	21,420.9	+447.7	+2%

Megjegyzések

- A Csoport könyveiben nyilvántartott goodwill a forint erősödése miatt csökkent.
- A befektetési célú ingatlanportfólió 31 millió Ft-tal csökkent egy ingatlan értékesítése következtében.
- Az egyéb befektetett eszközökön kimutatott közös vezetésű társasági befektetés értéke 370 millió Ft-tal csökkent a társaság által a Csoport számára előírt osztalék következtében.
- Az egyéb forgóeszközök növekedését kapcsolt tételek okozták, úgy mint a részvényeseknek fizetett összesen 451 millió Ft osztalékélelőleg és az előző pont szerinti ki nem fizetett osztalékélelőírás.
- A Cégcsoport készletállománya a negyedév során 179 millió Ft-tal nőtt a folyamatban lévő fejlesztési projektek aktivált építési költségeinek következtében.
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 7,1 milliárd Ft-ot tett ki 2021. március 31-én. A Cégcsoport a munkavállalói részvényprogram céljaira 521.590 db saját részvényt rendelkezett.
- A hiteljellegű kötelezettséget összesített értéke 11,8 milliárd Ft-ra emelkedett a negyedév végére, amelyből 7,0 milliárd kötvényből származó kötelezettség kamattal növelt értéke, 4,8 milliárd Ft a lakóingatlan fejlesztésekhez kapcsolódó non-recourse projekthitel.

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

adatok millió Ft-ban	2021Q1	2020Q1	Változás %
EBITDA	433.0	365.9	+18%
(-) MyCity EBITDA	-37.8	7.3	-617%
Core EBITDA	470.8	358.5	+31%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0.0	0.0	+0%
(-) Akvizíciós költség	0.0	-13.6	-100%
Core-t érintő korrekciók összesen	0.0	13.6	-100%
Tisztított core EBITDA	470.8	372.1	+27%

adatok millió Ft-ban	2021Q1	2020Q1	Változás %
Adózott eredmény	289.4	265.0	+9%
(-) MyCity adózott eredménye	-38.7	-31.5	+23%
Core adózott eredmény	328.2	296.4	+11%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0.0	0.0	+0%
(-) Akvizíciós költség	0.0	-13.6	-100%
Core-t érintő korrekciók összesen	0.0	13.6	-100%
Korrekciók adóhatása (9%)	0.0	-1.2	-100%
Tisztított core adózott eredmény	328.2	308.8	+6%

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévéől „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.
- 2021. első negyedévében a Csoport nem alkalmazott egyedi korrekciókat.
- A Csoport tisztított core EBITDA-ja 27%-kal nőtt 2021. első negyedévében az előző évi szinthez képest.
- A Duna House Group tisztított core adózott eredménye 6%-kal növekedve 328 millió Ft-ot tett ki 2021. első negyedévében. A Csoport a core eredmény részeként 20,2 millió Ft árfolyamvesztést könyvelt el deviza tételeken 2021-ben (2020. első negyedévében 32,4 Ft árfolyamnyereség), valamint a kötvénykibocsátás következtében 35,5 millió Ft-tal megnövekedett a Csoport kamatköltsége.

ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2021Q1	2020 Q1	2021Q1	2020 Q1	2021Q1	2020 Q1	2021Q1	2020 Q1
Értékesítés nettó árbevétele	944.1	942.6	1,508.8	1,441.1	86.2	75.6	2,539.1	2,459.2
EBITDA	319.8	311.6	106.4	53.5	6.8	0.8	433.0	365.9
Működési eredmény	278.5	273.4	84.4	32.3	6.8	0.8	369.6	306.4
Adózott eredmény	220.2	243.3	59.6	21.8	9.7	-0.1	289.4	265.0

- A Cégcsoport minden országban folytatni tudta válságálló növekedését.
- A magyarországi tevékenység a negyedév során megközelítőleg azonos eredményt ért el a megelőző évhez képest. A hazai tevékenység konszolidált EBITDA-ját összesen 37,8 millió Ft-tal rontotta a MyCity tevékenység EBITDA-szinten elszenvedett vesztesége, így a tisztított magyar core EBITDA 357,6 millió Ft volt. Összehasonlításképpen, 2020. első negyedévében a magyar core tevékenységhez kapcsolódó tisztított EBITDA 303,7 millió Ft volt (+17,7% év/év). A magyarországi adózott eredményt 20,2 millió Ft árfolyamvesztésért csökkentette 2021-ben (2020. első negyedévében 32,4 Ft árfolyamnyereség), valamint a kötvénykibocsátás következtében 35,5 millió Ft-tal megnövekedett a Csoport kamatköltsége.
- A cégcsoport lengyel leányvállalatai folytatták hetedik negyedéve tartó kimagasló teljesítményüket, a negyedév során termelt EBITDA 106,4 millió Ft-ra bővült (+99% év/év).
- A csehországi leányvállalatok szintén növekedni tudtak, árbevétel növekedéssel, pozitív eredménnyel zárták a negyedévet.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2021. 1.-3. hó (nem auditált)	2020. 1.-3. hó (nem auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2021. 1.-3. hó (nem auditált)	2020. 1.-3. hó (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	289.4	265.0	Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-41.7	-26.1
Korrekciók:			Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	30.8	83.0
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	51.3	-20.8	Eladásra tartott eszközök és közvetlenül (...)	0.0	0.0
Tárgyévi értékcsökkenés	63.4	59.4	Egyéb befektetett eszközök beszerzése	-0.7	0.0
Halasztott adó	-8.2	-16.5	Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék	370.0	0.0
Befektetési célú ingatlan átértékelése	0.0	0.0	Leányvállalat megvásárlása (megszerzett pénzeszközök nélkül)	0.0	-339.8
Részvényprogram	-4.0	3.7	Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	358.3	-282.9
Badwill	0.0	0.0			
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	-24.0	12.9	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Nem realizált árfolyam különbözet eredménye	-27.8	-32.4	Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	76.0	64.0
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	0.0	0.0	Saját részvény tranzakció	-5.7	-4.1
Adófizetési kötelezettség	57.9	0.0	Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	-16.0	-19.2
Bruttó CF	398.0	271.3	Osztalék fizetése	-15.1	-23.5
Működő tőke változásai			Kötvénykibocsátás	0.0	0.0
Készletek változása	-179.3	-305.5	Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0.0	0.0
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	-907.0	-46.3	Kapott/(fizetett) kamat	11.4	20.8
Aktív időbeli elhatárolások változása	21.9	-64.7	Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	50.6	37.9
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	154.2	147.2	Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	-211.8	-276.8
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	-112.8	-12.5	Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	6,169.5	1,627.7
Passzív időbeli elhatárolások változása	19.3	-21.3	Realizált árfolyamkülönbözet a készpénz és készpénzjellegű tételeken	-20.2	0.0
Fizetett jövedelemadó	-15.0	0.0			
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	-620.7	-31.8	Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	5,937.5	1,350.9

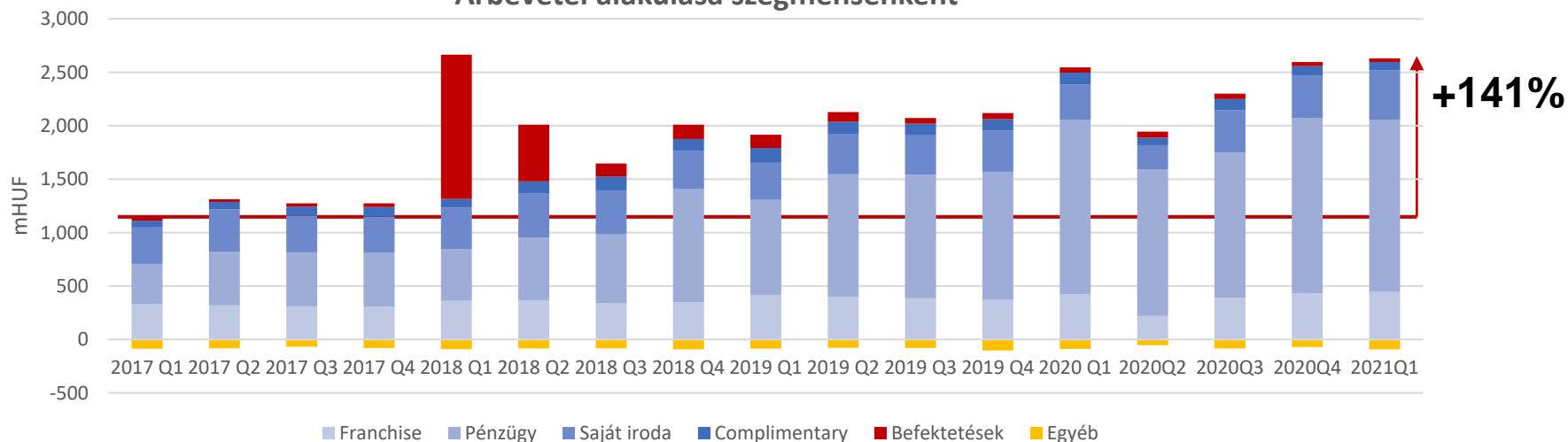
DUNA HOUSE GROUP

Szegmens riport



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

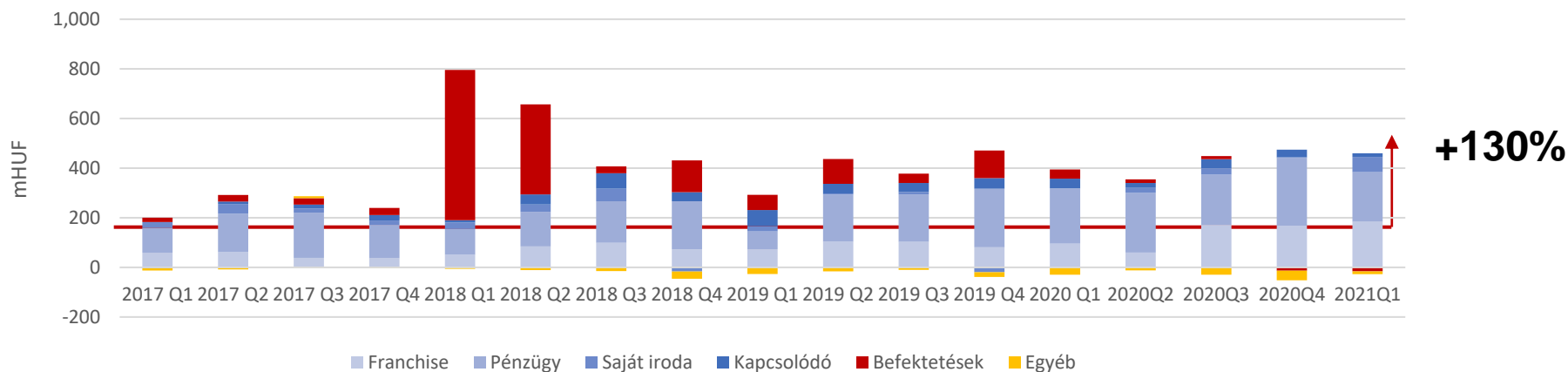
Árbevétel alakulása szegmensenként



Megjegyzés: a szegmensszintű eredménykimutatások nem tartalmazzák a MyCity Residence projekten realizált eredményeket, mivel azokat EBITDA-n kívül, Közös vállalkozás eredményéből való részesedés c. soron mutatja ki a Csoport.

- 2016. novemberi tőzsdére lépése óta a Duna House Csoport 140%-kal növelte negyedéves árbevételét és 130%-kal EBITDA-ját.
- 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.

EBITDA alakulása szegmensenként



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KONSZOLIDÁLT <i>(adatok m Ft-ban)</i>	2021 Q1	2020 Q1	Változás	Változás (%)	2021 Q1	2020 Q1	Változás	Változás (%)
Ingatlanközvetítő franchise	444.8	426.0	+18.9	+4%	444.8	426.0	+18.9	+4%
Saját iroda üzemeltetés	462.5	334.9	+127.6	+38%	462.5	334.9	+127.6	+38%
Pénzügyi közvetítő	1,613.5	1,627.6	-14.1	-1%	1,613.5	1,627.6	-14.1	-1%
Kapcsolódó szolgáltatások	75.3	108.6	-33.3	-31%	75.3	108.6	-33.3	-31%
Ingtalan befektetések	35.0	49.6	-14.6	-29%	35.0	49.6	-14.6	-29%
Egyéb	-92.0	-87.4	-4.6	+5%	-92.0	-87.4	-4.6	+5%
Árbevétel összesen	2,539.1	2,459.2	+79.8	+3%	2,539.1	2,459.2	+79.8	+3%
Ingatlanközvetítő franchise	184.2	95.9	+88.3	+92%	184.2	95.9	+88.3	+92%
Saját iroda üzemeltetés	60.8	0.7	+60.2	+9157%	60.8	0.7	+60.2	+9157%
Pénzügyi közvetítő	200.1	222.1	-22.0	-10%	200.1	222.1	-22.0	-10%
Kapcsolódó szolgáltatások	15.0	38.8	-23.8	-61%	15.0	38.8	-23.8	-61%
Ingtalanbefektetések	-16.0	37.5	-53.5	-143%	-16.0	37.5	-53.5	-143%
Egyéb	-11.1	-29.1	+18.0	-62%	-11.1	-29.1	+18.0	-62%
EBITDA összesen	433.0	365.9	+67.2	+18%	433.0	365.9	+67.2	+18%
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	<i>41%</i>	<i>23%</i>	<i>+19%p</i>		<i>41%</i>	<i>23%</i>	<i>+19%p</i>	
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	<i>13%</i>	<i>0%</i>	<i>+13%p</i>		<i>13%</i>	<i>0%</i>	<i>+13%p</i>	
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	<i>12%</i>	<i>14%</i>	<i>-1%p</i>		<i>12%</i>	<i>14%</i>	<i>-1%p</i>	
<i>Kapcsolódó szolgáltatások</i>	<i>20%</i>	<i>36%</i>	<i>-16%p</i>		<i>20%</i>	<i>36%</i>	<i>-16%p</i>	
<i>Ingtalanbefektetések</i>	<i>-46%</i>	<i>76%</i>	<i>-121%p</i>		<i>-46%</i>	<i>76%</i>	<i>-121%p</i>	
<i>Egyéb</i>	<i>12%</i>	<i>33%</i>	<i>-21%p</i>		<i>12%</i>	<i>33%</i>	<i>-21%p</i>	
EBITDA margin összesen	17%	15%	+2%p		17%	15%	+2%p	

- A Csoport árbevétele 3%-kal nőtt, míg EBITDA-ja 18%-kal nőtt 2021. első negyedévében év/év alapon.
- Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a Tisztított core eredmény levezetése mutat be a 7. oldalon.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS	2021	2020	Változás	Változás	2021	2020	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q1	Q1		(%)	Q1	Q1		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	444.8	426.0	+18.9	+4%	444.8	426.0	+18.9	+4%
Közvetlen költségek	32.4	33.1	-0.7	-2%	32.4	33.1	-0.7	-2%
Bruttó fedezet	412.5	392.9	+19.6	+5%	412.5	392.9	+19.6	+5%
Közvetett működési költségek	228.3	297.0	-68.7	-23%	228.3	297.0	-68.7	-23%
EBITDA	184.2	95.9	+88.3	+92%	184.2	95.9	+88.3	+92%
Fedezeti hányad (%)	93%	92%	+0%p		93%	92%	+0%p	
EBITDA margin (%)	41%	23%	+19%p		41%	23%	+19%p	
Hálózati jutalékbevétele*	3,386.3	2,484.1	+902.3	+36%	3,386.3	2,484.1	+902.3	+36%
Magyarország	2,476.7	1,887.5	+589.2	+31%	2,476.7	1,887.5	+589.2	+31%
Lengyelország	816.4	509.3	+307.1	+60%	816.4	509.3	+307.1	+60%
Csehország	93.2	87.2	+6.0	+7%	93.2	87.2	+6.0	+7%
Hálózati irodaszám (db)	252	243	9	+4%	252	243	9	+4%
Magyarország	165	159	+6	+4%	165	159	+6	+4%
Lengyelország	86	81	+5	+6%	86	81	+5	+6%
Csehország	1	3	-2	-67%	1	3	-2	-67%

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

- A franchise szegmensben realizált EBITDA összességében 92%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest.
- Duna House Group ingatlanközvetítő hálózatai összesen 3,4 milliárd forint jutalékbevétel érték el 2021. első negyedévében (+36% év/év), ezzel a valaha volt legerősebb évkezdést produkálta a Csoport. A növekedés Lengyelországban volt a legerősebb ahol 60%-kal bővülve 816 millió Ft-os történelmi rekordot ért el a Csoport és az irodaszámok további jelentős növekedését várja a menedzsment a következő negyedévekben.
- Magyarországon 2,5 milliárd forintos összjutalékkal szintén mindenkorai csúcson zárt a negyedév (+31% év/év).
- Összeségében a franchise szegmens EBITDA szintje 184,2 millió Ft-ot ért el az első negyedévben.
- Megjegyzés: A Cégcsoport nettó árbevétele a franchise partnerektől kapott marketing díjak számviteli elszámolásának sajátosságai miatt a volumenekhez képest kisebb mértékben növekedett: a marketing kampányokat 2021. évben a COVID utánra tervezi a cégcsoport, így a marketingbevételek nagy része, 39,4 millió Ft elhatárolásra került (árbevétel csökkentő). 2020-ban, korábbi évekhez hasonlóan, az első negyedévet túlköltés jellemezte, a marketing-jellegű elhatárolások az árbevételét növelték 32,6 millió Ft-tal.*

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)	2021 Q1	2020 Q1	Változás	Változás (%)	2021 Q1	2020 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	462.5	334.9	+127.6	+38%	462.5	334.9	+127.6	+38%
Közvetlen költségek	288.0	217.1	+70.9	+33%	288.0	217.1	+70.9	+33%
Bruttó fedezet	174.5	117.8	+56.7	+48%	174.5	117.8	+56.7	+48%
Közvetett működési költségek	113.7	117.1	-3.4	-3%	113.7	117.1	-3.4	-3%
EBITDA	60.8	0.7	+60.2	9157%	60.8	0.7	+60.2	9157%
Fedezeti hányad (%)	38%	35%	+3%		38%	35%	+3%	
EBITDA margin (%)	13%	0%	+13%		13%	0%	+13%	
Hálózati jutalékbevétele*	490.0	357.1	+132.9	+37%	490.0	357.1	+132.9	+37%
Magyarország	189.3	146.6	+42.8	+29%	189.3	146.6	+42.8	+29%
Lengyelország	217.4	137.8	+79.6	+58%	217.4	137.8	+79.6	+58%
Csehország	83.2	72.7	+10.5	+14%	83.2	72.7	+10.5	+14%
Hálózati irodaszám (db)	22	23	-1	-4%	22	23	-1	-4%
Magyarország	13	13	0	+0%	13	13	0	+0%
Lengyelország	8	9	-1	-11%	8	9	-1	-11%
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 2021. első negyedében összesen 462,5 millió forint árbevételt (+38% év/év) és 174,5 millió forint bruttó fedezetet ért el (+48% év/év).
- Ingatlanközvetítői jutalékbevételek 37%-kal emelkedtek, amelyen belül kimagasló volt a lengyel növekedés: 58% év/év alapon.
- A szegmens fedezeti hányada 38%-ra javult, EBITDA-ja 60,8 millió Ft-ra emelkedett.
- Lengyel irodaszám egy darabbal csökkent 2020. második negyedében racionalizálás következtében. Azóta változatlan a Csoport saját irodáinak száma.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS	2021	2020	Változás	Változás	2021	2020	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1	Q1		(%)	Q1	Q1		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	1,613.5	1,627.6	-14.1	-1%	1,613.5	1,627.6	-14.1	-1%
Közvetlen költségek	1,239.2	1,244.8	-5.6	-0%	1,239.2	1,244.8	-5.6	-0%
Bruttó fedezet	374.2	382.8	-8.5	-2%	374.2	382.8	-8.5	-2%
Közvetett működési költségek	174.1	160.7	+13.4	+8%	174.1	160.7	+13.4	+8%
EBITDA	200.1	222.1	-22.0	-10%	200.1	222.1	-22.0	-10%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	23%	24%	-0%		23%	24%	-0%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	12%	14%	-1%		12%	14%	-1%	
Hitelvolumen (mrd HUF)	73.6	69.5	+4.1	+6%	73.6	69.5	+4.1	+6%
Magyarország	20.6	20.7	-0.0	-0%	20.6	20.7	-0.0	-0%
Lengyelország	52.9	48.8	+4.1	+8%	52.9	48.8	+4.1	+8%

- A pénzügyi termék-közvetítés szegmens árbevétele 1,6 milliárd Ft-os szinten stagnált 2021. első negyedévében.
- Lengyelországban 8%-kal bővült a cégcsoport által közvetített hitelvolumen, mindenkor rekordnak számító 52,9 milliárd Ft-ot érve el. E rekord számok csak elenyésző mértékben tartalmaznak a közzétett 2021. évi Vezetőségi előrejelzésben említett intenzív hálózatépítésből származó hitelvolumeneket, de a költségek egy része már jelentkezik. A volumenek a második negyedévtől, de leginkább a harmadik és negyedik negyedévektől fognak megjelenni.
- Magyarországon stagnált a hitelvolumen 2020. első negyedévéhez képest. A Csoport azt tapasztalja, hogy az év első két hónapjában elhúzódott a banki ügyintézés a bővülő állami támogatások miatt, a folyósítások hosszabb időt vettek igénybe. Emiatt a folyósított hitelek összértéke az erős kereslet ellenére nem növekedett. Fontos hangsúlyozni hogy január óta a cégcsoport magyarországi hiteligénylései jelentősen meghaladták a 2020. évi szinteket, így a következő negyedévben növekedés várható.
- Összességében a szegmens bruttó fedezete 374,2 millió Ft-ot tett ki (-2% év/év), a közvetett költségek +8%-kal nőttek, így az EBITDA 200,1 millió Ft-os szinten zárt (-10% év/év).

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK	2021	2020	Változás	Változás	2021	2020	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1	Q1		(%)	Q1	Q1		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	75.3	108.6	-33.3	-31%	75.3	108.6	-33.3	-31%
Közvetlen költségek	21.4	27.1	-5.6	-21%	21.4	27.1	-5.6	-21%
Bruttó fedezet	53.9	81.5	-27.7	-34%	53.9	81.5	-27.7	-34%
Közvetett működési költségek	38.9	42.7	-3.8	-9%	38.9	42.7	-3.8	-9%
EBITDA	15.0	38.8	-23.8	-61%	15.0	38.8	-23.8	-61%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	72%	75%	-4%		72%	75%	-4%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	20%	36%	-16%		20%	36%	-16%	
Lakásalap átlagos NAV	3,646.4	4,559.9	-913.5	-20%	3,646.4	4,559.9	-913.5	-20%

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 75.3 millió forintot ért el a negyedév során. Ez 31%-os csökkenést jelent 2020. első negyedévéhez képest. A csökkenés a lényegesen lecsökkent alapkezelési sikerdíjakra és az ingatlankezelési tevékenység által generált tranzakciós díjak alacsonyabb szintkére vezethető vissza.
- A Duna House Lakásalap átlagos nettó eszközértéke a negyedév alatt 3,6 milliárd forintot tett ki (-20% év/év). A COVID-járvány gazdasági hatásai miatt megerősödött a befektetői bizonytalanság, a lakóingatlan alapokra törvényileg előírt 180 napos visszaváltási kötelezettség pedig gátat szab az új lakossági tőkebeáramlásnak.
- A szegmens 20%-os árbevétel arányos EBITDA szint mellett, összességében 15,0 millió forint EBITDA-val járul hozzá a Cégcsoport negyedéves eredményéhez.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK	2021	2020	Változás	Változás	2021	2020	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1	Q1		(%)	Q1	Q1		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	35.0	49.6	-14.6	-29%	35.0	49.6	-14.6	-29%
Közvetlen költségek	25.2	11.3	+13.9	+124%	25.2	11.3	+13.9	+124%
Bruttó fedezet	9.8	38.3	-28.5	-74%	9.8	38.3	-28.5	-74%
Közvetett működési költségek*	25.8	0.8	+25.0	+3,216%	25.8	0.8	+25.0	+3216%
EBITDA	-16.0	37.5	-53.5	-143%	-16.0	37.5	-53.5	-143%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>28%</i>	<i>77%</i>	<i>-49%</i>		<i>28%</i>	<i>77%</i>	<i>-49%</i>	
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>-46%</i>	<i>76%</i>	<i>-121%</i>		<i>-46%</i>	<i>76%</i>	<i>-121%</i>	
Ingatlanok könyv szerinti értéke	2,147.4	2,076.0	+71.4	+3%	2,147.4	2,076.0	+71.4	+3%
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	1,837.9	1,753.0	+84.9	+5%	1,837.9	1,753.0	+84.9	+5%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	309.5	323.0	-13.5	-4%	309.5	323.0	-13.5	-4%
Ingatlanok darabszáma (db) **	18	16	+2	+13%	18	16	+2	+13%
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	15	13	+2	+15%	15	13	+2	+15%
Operatív ingatlanok darabszáma	3	3	+0	+0%	3	3	+0	+0%



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

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 16,0 millió Ft EBITDA-szintű veszteséget generált 2021. első negyedévében, amelyből 37,8 millió Ft veszteség a MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységhez kapcsolódik. A Cégcsoport ingatlanportfóliója 21,8 millió Ft EBITDA szintű nyereséget termelt.
- A befektetési célú ingatlanokat független értékbecslő által felbecsült piaci értéken értékeljük minden év június 30-án és december 31-én. A negyedév során a Csoport egy lakóingatlant értékesített.
- A táblázatban szereplő számok nem tartalmazzák a cégcsoport által 50%-ban tulajdonolt MyCity Residence projekt (Budapest III. kerület Hunor utca) tőkekonzolidáción keresztül kimutatott eredményét.

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 2021. első negyedévének végén 62% volt. A projektársaság március 31. után árkorrekciót hajtott végre a megemelkedett építési költségek részleges kompenzálása céljából. Az árkorrekció következtében a lakások mintegy 12%-át kitevő vevő visszalépett, a foglaló kétszeresét megkapva. A visszavett lakásokat a jelenlegi piaci áron, a foglaló mértéke felett felárral tudja értékesíteni a társaság. Az első épületsor műszaki készre jelentése 2021. harmadik negyedévében várható. 		<ul style="list-style-type: none"> A jelenlegi építőipari helyzetben a Csoport mérlegeli a projekt folytatásának lehetőségét. A lakások 87%-a eladva. Használatbavételi engedéllyel rendelkezik, albetétesítés folyamatban Az utolsó lakások értékesítése folyamatban 	.
				

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

EGYÉB ÉS KISZŰRÉSEK	2021	2020	Változás	Változás	2021	2020	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1	Q1		(%)	Q1	Q1		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	-92.0	-87.4	-4.6	+5%	-92.0	-87.4	-4.6	+5%
Közvetlen költségek	-22.7	-10.9	-11.8	+108%	-22.7	-10.9	-11.8	+108%
Bruttó fedezet	-69.4	-76.5	+7.1	-9%	-69.4	-76.5	+7.1	-9%
Közvetett működési költségek	-58.2	-47.3	-10.9	+23%	-58.2	-47.3	-10.9	+23%
EBITDA	-11.1	-29.1	+18.0	-62%	-11.1	-29.1	+18.0	-62%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	75%	88%	-12%		75%	88%	-12%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	12%	33%	-21%		12%	33%	-21%	

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.

SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
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				-60.5	-60.5		-60.5
Teljes átfogó jövedelem			26.8	204.6	231.4	0.3	231.7
Saját részvény vásárlás					-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
Jóváhagyott osztalék					0.0		0.0
Teljes átfogó jövedelem			-24.6	327.2	302.6	-3.4	299.2
Saját részvény vásárlás					-1.1		-1.1
Munkavállalói részvényprogram		14.1			14.1		14.1
2020. december 31.	172.0	1,526.2	54.1	5,328.3	6,887.0	-70.6	6,816.4
Jóváhagyott osztalék					0.0		0.0
Teljes átfogó jövedelem			-18.8	288.0	269.2	-9.0	260.2
Saját részvény vásárlás					-5.7		-5.7
Munkavállalói részvényprogram		-4.0			-4.0		-4.0
2021. március 31.	172.0	1,522.1	35.3	5,616.3	7,146.5	-79.6	7,066.9

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 2021Q1 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, 2021. május 28.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Gay Dymschiz, az Igazgatóság Elnöke