



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

2018. Q4 negyedéves jelentés

2019. február 27.



Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Vezetőségi előrejelzés 2019.....	5. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások	6. oldal
Árbevétel, működési- és adózott eredmény országonként.....	12. oldal
Működési és adózott eredmény cégcsoport szinten MyCity nélkül.....	13. oldal
Franchise szegmens.....	16. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	23. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens	26. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	31. oldal
Ingatlan befektetések szegmens és MyCity projektek.....	36. oldal
Egyéb- és kiszűrések szegmens	42. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	44. oldal
Nyilatkozat.....	45. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2018. 10-12. hó

Negyedéves eredmény

Éves eredmény

Osztalék

MyCity

- A Duna House Group az év utolsó negyedében is folytatta erős növekedését, meghaladva ezzel az év elején meghatározott adózott eredmény előrejelzést.
- A növekedést elsősorban a magyarországi teljesítmény és a Lengyelországban végrehajtott akvizíció vezérelte, melyek hatására a cégcsoport negyedéves konszolidált árbevétele meghaladta a 2,0 milliárd Ft-ot, EBITDA-ja a 387 millió Ft-ot, adózott eredménye pedig a 255 millió Ft-ot. Előbbi 68%-os bővülést, míg utóbbiak rendre 62%-os, illetve 47%-os bővülést jelentettek a 2017. év azonos időszakához képest.
- A 2018-as év egészét tekintve a Reviczky Liget fejlesztési projekt sikeres befejezése kimagasló organikus növekedéssel párosult. **8,1 milliárd Ft-ra emelkedett a Cégcsoport konszolidált éves árbevétele (+72% év/év), míg az EBITDA 2,2 milliárd forintra (+133% év/év), adózott eredménye pedig 1,7 milliárd Ft-ra (+87% év/év) bővült.**
- Az Igazgatóság **törzsrészcéntként 250 Ft osztalékfizetést** fog javasolni a Társaság közgyűlésének. A javasolt osztalékszint valamelyest meghaladja a Csoport osztalékfizetési politikájában meghatározott szintet (korrigált adózott nyereség 47%-a), de a Reviczky-projekt és más projektek lezárásával magasabb osztalékfizetés mellett is elegendő pénzáramlás fog a Csoport rendelkezésére állni a további növekedési terveinek finanszírozására, beleértve a már folyamatban lévő M&A tevékenységeket is.
- A MyCity projekt fejlesztési tevékenysége során a **Csoport 693 millió Ft nettó nyereséget realizált a Reviczky Liget projektből, amely 13 millió Ft-tal meghaladta a 680 millió Ft-os célkitűzést.** A Forest Hill projekt építési ütemterve továbbra is kihívást jelent a csoport számára, mivel a szűkös építőipari kapacitások következtében folyamatosan kitolódik a projekt várható zárási dátuma. Legjobb becslésünk szerint az átadás várhatóan 2019 júliusában több szakaszban fog indulni, a bevételek elszámolása pedig várhatóan 2019. harmadik és negyedik negyedében, valamint 2020-ban történhet.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2018. 10-12. hó

Negyedéves szegmens teljesítmény

- Az utolsó negyedév működési eredménye 141 millió forinttal nőtt 2017. év azonos időszakához képest:
 - A franchise szegmens árbevétele és bruttó nyeresége 17% -kal nőtt 2017 negyedik negyedévéhez képest, mely 32 millió Ft növekedést jelentett az Cégcsoport EBIT szintjén. Ez 111%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest.
 - A kiegészítő szolgáltatások szegmens árbevétele 23 millió Ft-tal emelkedett (+25% év/év). EBIT-hozzájárulása 14 millió Ft-tal (+66%) nőtt. A kezelt ingatlanok számának növekedése mellett bővült az értébecslési szolgáltatások köre valamint nyereségessé vált az alapkezelési tevékenység.
 - A pénzügyi közvetítői szolgáltatás szegmens a piacon tapasztalható növekedés és a Lengyelországban lezajlott akvizíció nyomán több, mint megduplázta bevételeit. EBIT-hozzájárulása 44%-os növekedés mellett 59 millió Ft-tal nőtt.
 - Lengyelországban és Csehországban gyenge negyedévet zárt a saját iroda szegmens. Bár a magyarországi saját irodák EBIT-hozzájárulása a háromszorosára nőtt, a lengyel és a cseh gyengébb teljesítmény miatt összességében a szegmens üzemi eredménye 30 millió Ft-tal csökkent.
 - Az ingatlanbefektetések és a fejlesztések további 93 millió Ft-tal javították az Csoport EBIT szintjét (+405% év/év) főként a befektetési célú ingatlanportfólió felértékelődésének következtében. Míg a portfóliót felértékelődése 2017. év végén 31 millió Ft volt, 2018. év végén ez az összeg elérte a 97 millió Ft-ot.

VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2019

Konzolidált éves adózott eredmény	2,2 – 2,5 milliárd Ft
Konzolidált éves adózott eredmény MyCity nélkül *	1,100 – 1,400 millió Ft
- ebből Lengyelország	50 – 100 millió Ft
MyCity projektek éves adózott eredménye *	1,090 millió Ft

*A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenység.

	2018-hoz viszonyítva
Éves tranzakciós volumen a magyarországi lakóingatlan-piacon	160-180 ezer darab
Éves árváltozás a magyar lakóingatlan-piacon	5 - 10% növekedés
A folyósított lakossági hitelállomány változásai a magyarországi hitelpiacon	20 - 30% növekedés
Lengyel / Cseh piacok	A menedzsment nem tekinti jelentősnek a piaci trendeket a jelenlegi piaci részesedéssel összefüggésben, így a lengyel és a cseh piacok tekintetében nem ad iránymutatást.

A Lengyelországban zajló folyamatokról

Mind volumen mind profit szempontjából jelentős növekedésre számítunk a lengyelországi leányvállalatainknál 2019-ben.

Az első negyedév során egy jelentős marketing kampány illetve a Gold Finance felvásárlásához kapcsolódó szinergiák realizálásának időigénye miatt várhatóan jelentős veszteségeket fog mutatni a lengyel tevékenység, ugyanakkor az év során fokozatos teljesítményjavulás várható.

Ingatlanközvetítő franchise szegmensünket érintően pozitív tendenciák figyelhetők meg. Míg a bezárásra kerülő irodák száma folyamatosan csökken, az új franchise jogok értékesítése növekszik, így várakozásaink szerint 2019 végéig 67-ről legalább 77-re fog emelkedni a lengyel irodák száma.

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. Jelenleg is zajlanak az értékesítések melyek várhatóan év végére eléri a 80-90% eladási szintet, azonban tapasztalataink alapján lassabb átadásra számítunk, mivel a hitelfinanszírozott vagy államilag támogatott (CSOK) lakásvásárlások lebonyolítása hosszabb időt vesz igénybe.

Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanpiacot jellemző gyakori csúszásokat a projekt tényleges lezárása és a nyereség realizálása akár a 2020-as év elejére is áttolódhat.



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok ezer forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2018. 10-12. hó	2017. 10-12. hó	Változás		2018. 1-12. hó	2017. 1-12. hó	Változás	
	(nem auditált)	(nem auditált)	eFt	%	(nem auditált)	(auditált)	eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	2 005 923	1 195 481	810 441	68%	8 072 674	4 684 844	3 387 830	72%
Egyéb működési bevétel	136 320	33 188	103 131	311%	295 290	134 748	160 542	119%
Disposal Group eladásából származó eredmény	0	0	0		51 946	0	51 946	
Saját termelésű készletek állományváltozása	-36 205	-719 572	683 367	-95%	-621 540	-1 434 112	812 572	-57%
Anyagköltségek	18 013	18 520	-507	-3%	62 034	63 285	-1 251	-2%
Eladott áruk és szolgáltatások	354 942	241 442	113 501	47%	1 409 766	908 946	500 820	55%
Igénybe vett szolgáltatások	1 145 267	1 285 008	-139 741	-11%	4 488 716	3 673 367	815 349	22%
Személyi jellegű ráfordítások	193 816	154 063	39 753	26%	677 103	572 413	104 690	18%
Értékcsökkenés és amortizáció	27 575	20 237	7 338	36%	95 322	86 973	8 349	10%
Egyéb működési ráfordítások	79 110	10 955	68 155	622%	188 042	84 969	103 074	121%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)	359 724	218 017	141 707	65%	2 120 468	863 752	1 256 715	145%
Pénzügyi bevételek	6 060	8 507	-2 447	-29%	38 292	195 388	-157 096	-80%
Pénzügyi ráfordítások	34 961	20 503	14 458	71%	100 989	48 632	52 357	108%
Tőke módszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés	-12 923	600	-13 523	-2253%	-37 278	81 456	-118 734	-146%
Adózás előtti eredmény	317 899	206 621	111 278	54%	2 020 492	1 091 965	928 528	85%
Jövedelemadók	62 508	33 033	29 475	89%	302 147	173 817	128 331	74%
Adózott eredmény	255 391	173 588	81 802	47%	1 718 345	918 148	800 197	87%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	-52 274	25 181	-77 455	-308%	-14 087	24 481	-38 568	-158%
Egyéb átfogó jövedelem	-52 274	25 181	-77 455	-308%	-14 087	24 481	-38 568	-158%
Teljes átfogó jövedelem ebből	203 117	198 769	4 348	2%	1 704 259	942 629	761 629	81%
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	207 679	199 127	8 552	4%	1 710 123	950 993	759 131	80%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	-4 563	-358	-4 204	1174%	-5 865	-8 363	2 499	-30%
Egy részvényre jutó eredmény alap- és higitott értéke	148	48	100	209%	323	260	63	24%

Megjegyzések

- A cégcsoport 2018. november 1-től konszolidálja a Gold Finance Sp. Z.o.o társaságot.
- A Csoport a negyedik negyedévben 68%-kal növelte nettó árbevételét a bázisidőszakhoz képest, így több mint 2,0 milliárd Ft-os Q4-es és 8,1 milliárd Ft-os éves árbevételre ért el. A növekedés elsősorban a pénzügyi szegmenshez köthető, mely megkétszerezve negyedéves eredményét elérte az 1,1 milliárd Ft-os árbevételre, köszönhetően a stabil növekedésnek és a Gold Finance november-decemberi számai konszolidálásának.
- A befektetési célú ingatlanok átértékelése az év utolsó negyedévében 97 millió Ft bevételnövekedést jelentett. Ez a szám egész évre vetítve eléri a 188 millió Ft-ot.
- A Saját termelésű készletek állományváltozása a fejlesztési projektekre aktivált költségek és a már birtokba adott, végszámlázott lakások bekerülési értékének különbözetéből adódik.
- Az ELÁBÉ növekedése a pénzügyi közvetítéshez kapcsolódó jutalékok növekedése és a birtokba adott és végszámlázott Reviczky Liget lakásokhoz tartozó telekhányad és egy értékesített befektetési ingatlan könyv szerinti értékének kivezetéséből adódik.
- Igénybevett szolgáltatások csökkenése meghatározóan a MyCity projektek fejlesztési költségeivel függ össze.
- Az egyéb működési költségek 2018 negyedik negyedévében 79 millió Ft-t tettek ki, melyből 17 millió Ft-ot szabályozói bírság tesz ki.
- A nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek a külföldi leányvállalatokhoz köthető eszközök és források átváltási különbözetét takarják.

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2018. december 31. (nem auditált)	2017. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%
Immateriális javak	66 807	82 656	-15 850	-19%
Goodwill	1 303 195	1 048 936	254 259	24%
Befektetési célú ingatlanok	1 443 600	1 061 613	381 987	36%
Ingatlanok	520 387	538 484	-18 097	-3%
Gépek és berendezések	171 100	108 082	63 018	58%
Befektetés közös vállalkozásban	168 731	206 009	-37 278	-18%
Halasztott adó követelések	220 325	160 322	60 003	37%
Pénzügyi eszközök	79 950	69 609	10 341	15%
Éven túli eszközök	3 974 095	3 275 712	698 383	21%
Készletek	3 882 715	3 399 013	483 702	14%
Vevőkövetelések	737 267	482 247	255 020	53%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	150 889	146 098	4 791	3%
Egyéb rövid lejáratú követelések	386 414	176 766	209 648	119%
Tényleges jövedelemadó követelések	25 380	35 405	-10 025	-28%
Aktív időbeli elhatárolások	424 648	316 446	108 203	34%
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	752 694	485 585	267 109	55%
Elkülönített pénzeszköz	756 919	942 758	-185 839	-20%
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	0	196 300	-196 300	-100%
Forgóeszközök	7 116 927	6 180 618	936 309	15%
Eszközök összesen	11 091 022	9 456 330	1 634 693	17%

Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2018. december 31. (nem auditált)	2017. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%
Jegyzett tőke	171 989	171 989	0	0%
Visszavásárolt saját részvények	-117 000	0	-117 000	0%
Tőketartalék	1 493 267	1 490 536	2 731	0%
Átváltási tartalék	17 831	27 518	-9 687	-35%
Eredménytartalék	3 955 849	2 889 056	1 066 793	37%
Anyavállalatra jutó saját tőke	5 521 936	4 579 100	942 836	21%
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-54 445	-48 581	-5 865	12%
Saját tőke	5 467 491	4 530 519	936 972	21%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	2 811 778	1 271 662	1 540 116	121%
Céltartalékok várható kötelezettségekre	8 327		8 327	0%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0%
Halasztott adó kötelezettségek	163 938	144 087	19 851	14%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	2 984 043	1 415 749	1 568 294	111%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	170 481	996 748	-826 267	-83%
Szállítói kötelezettségek	593 135	388 240	204 895	53%
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	288 627	581 775	-293 148	-50%
Egyéb kötelezettségek	995 590	1 140 882	-145 292	-13%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	128 386	8 799	119 587	1359%
Passzív időbeli elhatárolások	463 269	388 136	75 133	19%
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	0	5 481	-5 481	-100%
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 639 488	3 510 062	-870 574	-25%
Kötelezettségek és saját tőke összesen	11 091 022	9 456 330	1 634 692	17%

Megjegyzések

- A Goodwill értékében bekövetkezett növekedés teljes mértékben a Gold Finance Sp. z. o.o megvásárlásához kapcsolódik.
- A befektetési célú ingatlanok értéke a portfólió bővülése és 97 millió Ft értéknövekedés következtében 1,4 milliárd forintra emelkedett a 2018-as üzleti évben.
- A Cégcsoport a Gépek és berendezések soron tartja nyilván a folyamatban lévő IT fejlesztéseit, amelyek összege 136 millió Ft-ot tett ki 2018. december 31-án.
- A Cégcsoport készletállománya a negyedév során 25 millió Ft-tal nőtt a folyamatban lévő fejlesztési projektek aktivált építési költségeinek következtében.
- A vevőkövetelések értékének növekedéséből 183 millió Ft a Gold Finance konszolidálásához kapcsolódik.
- A kapcsolt követelések túlnyomórészt a Cégcsoport 50%-os tulajdonában álló MyCity Residence-el szemben állnak fenn.
- Az egyéb rövid lejáratú követelések között 236 millió Ft-ot tesz ki a Forest Hill fejlesztési projekt kapcsán a szállítónak biztosított finanszírozás.
- A Cégcsoport 753 millió Ft pénzeszközzel rendelkezik, emellett összesen 757 millió Ft elkülönített pénzeszközzel, ami a lakóingatlan fejlesztési projekthitelek, a Metrohouse akvizíciós hitel, valamint az alapkezelő tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál.

Megjegyzések

- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 5,5 milliárd Ft-ra emelkedett a negyedév végére az osztalékfizetés és a negyedéves bevételek következtében. A cégcsoport a munkavállalói részvényprogram érdekében 2018-as év végén 31.200 db saját részvényt rendelkezett.
- A hitelek összesített értéke 3,0 milliárd Ft-ra emelkedett a negyedév során, melyből 2,6 milliárd Ft non-recourse hitel a fejlesztési projektekhez kapcsolódott.
- A szállítókkal szemben fennálló kötelezettségek növekedéséből 226 millió Ft tulajdonítható a Gold Finance konszolidációjához.
- Az egyéb kötelezettségek meghatározó részét adják a fejlesztési projektek értékesítése során a vevőktől kapott előlegek és foglalók. Ezek összege 666 millió Ft-ot tett ki 2018. december 31-én.

ÁRBEVÉTEL, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok ezer Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2018Q4	2017Q4	2018Q4	2017Q4	2018Q4	2017Q4	2018Q4	2017Q4
Értékesítés nettó árbevétele	1 325 557	820 504	637 287	311 030	43 078	63 947	2 005 923	1 195 481
Működési eredmény	407 866	214 790	-24 489	1 804	-24 437	1 423	358 940	218 017
Adózott eredmény	319 404	173 544	-36 574	-1 423	-28 153	1 467	254 677	173 588

adatok ezer Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2018Q1-4	2017Q1-4	2018Q1-4	2017Q1-4	2018Q1-4	2017Q1-4	2018Q1-4	2017Q1-4
Értékesítés nettó árbevétele	6 075 913	3 238 817	1 720 291	1 187 435	276 470	258 592	8 072 674	4 684 844
Működési eredmény	2 166 053	870 071	-41 680	19 755	-4 689	-26 074	2 119 684	863 752
Adózott eredmény	1 791 288	955 950	-55 728	-11 168	-17 927	-26 634	1 717 632	918 148

- 2018-ban 39 millió Ft összegű vevőköveteléssel összefüggő leírás rontotta a lengyel tevékenység működési és adózott eredményét. A leírások a franchise és a saját iroda üzletágat egyenlő mértékben érintették. Az elmúlt negyedévekben többször került sor az üzletileg elfogadható szintet meghaladó mértékű leírásokra, így a menedzsment többszintű akciótervet dolgozott ki a helyzet kezelésére. Az utolsó negyedévben ezen leírások 6 millió Ft összeget jelentettek, mely már az elfogadható szinten belül van.
- A lengyelországi leányvállalatok 2018. negyedik negyedévében 3,7 millió Ft, 2018-as évben pedig összesen 8,5 millió Ft hitelkamatot fizettek a magyarországi holdingtársaságnak.
- A Cégcsoport 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel a Gold Finance sp. z. o.o 100%-át. A befektetés összesen 294 millió Ft értékben valósult meg. Az akvizíció kapcsán a lengyel leányvállalatoknál összesen 38,2 millió Ft értékben merültek fel egyszeri költségek: 23,8 millió Ft egyszeri tanácsadói díj, melyből 14,8 millió Ft a negyedik negyedévben. A negyedévet terheli továbbá egy 14,6 millió Ft összegű átstrukturálási költség is. Az akvizíció társaság 5,0 millió Ft működéshez kapcsolódó veszteséget és 7,3 millió Ft adófizetés utáni veszteséget halmozott fel a negyedév során.
- A Csehországi saját iroda üzletág gyenge teljesítményt ért el az utolsó negyedévében szemben a 2018-as év korábbi negyedévei során nyújtott erős teljesítménnyel. Az éven belüli volatilitás várható volt, a saját iroda utolsó negyedévi gyenge teljesítménye a decemberi enyhébb piacnak és a franchise hálózat kiépítésre fordított kiemelt figyelemnek volt köszönhető. Az éves adózott eredményt rontotta egy 10,2 millió Ft egyszeri halasztott adóvesztés.

VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2018-AS ÜZLETI ÉVRE

adatok ezer Ft-ban	Duna House Cégcsoport				
	Duna House Cégcsoport MyCity nélkül*		Reviczky Liget		Forest Hill
	2018Q4	2018Q1-4	2018Q4	2018Q1-4	
Működési eredmény	375 498	1 352 983	-20 985	782 048	<i>Kivitelezés folyamatban</i>
Adózott eredmény	306 015	1 182 584	-12 318	693 137	<i>Kivitelezés folyamatban</i>
Vezetőségi előrejelzés	1 050 000 – 1 250 000		680 000		1 060 000

Az év első három negyedévének kimagasló eredményei alapján a Cégcsoport menedzsmentje 1 050 – 1 250 millió Ft-ra emeli a core, azaz MyCity fejlesztési tevékenység nélküli operáció 2018. üzleti évre vonatkozó adózott eredmény előrejelzését az év elején közzétett 950 - 1 150 millió Ft-ról.

A Csoport 2018-as üzleti évben nyújtott erős teljesítménynek köszönhetően 1,183 millió Ft core nettó nyereséggel zárta az évet, ezzel meghaladva az év elején meghatározott adózott eredmény előrejelzését és az emelt guidance közepét is.

2018-as évben a következő egyszeri költségtételek merültek fel összesen 81 millió Ft értékben:

- 17 millió Ft összegű szabályozói bírságok Magyarországon
- 15 millió Ft összegű egyedi leírások Lengyelországban
- 39 millió Ft értékű akvizícióhoz és átstrukturáláshoz kapcsolódó költségek a Gold Finance Sp. Z.o.o. megvásárlásával kapcsolatban
- 10 millió Ft halasztott adóvesztés Csehországban

2018-ban a kiigazított nettó eredmény így 1,256 millió Ft.

*= MyCity csoport ingatlanfejlesztési teljesítménye nélkül, ugyanakkor a Zsinór utcai projekt értékesítéséből származó eredménnyel együtt. 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.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2018. 1.-12. hó (nem auditált)	2017. 1.-12. hó (auditált)
adatok eFt-ban		
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	1 718 345	918 897
Korrekciók:		
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	49 965	17 814
Tárgyévi értékcsökkenés	95 322	86 973
Halasztott adó	-40 152	-29 173
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-188 060	-53 320
Részvényprogram	2 731	0
Badwill	0	-139 595
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	37 278	-81 456
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	-53 000	0
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-437 313	-1 429 065
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	-269 370	-871 365
Aktív időbeli elhatárolások változása	-108 203	5 298
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	-177 773	-215 642
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	-25 706	497 904
Passzív időbeli elhatárolások változása	75 133	-97 149
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	679 196	-1 389 879

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2018. 1.-12. hó (nem auditált)	2017. 1.-12. hó (auditált)
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-624 425	-233 343
Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	51 846	9 655
Leányvállalat értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	250 000	-171 668
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-322 579	-395 355
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	713 849	1 225 942
Tőkebefizetés	-117 000	0
Osztalék fizetése	-632 325	-493 221
Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0	0
Kapott/(fizetett) kamat	-49 965	-45 430
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	-85 441	687 291
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	271 177	-1 097 944
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	485 742	1 583 686
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	756 919	485 742

SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
adatok eFt-ban							
2015. december 31.	153 050	9 479		1 525 238	1 687 767		1 687 767
Jóváhagyott osztalék				-247 600	-247 600		-247 600
Leányvállalatok megszerzése						-40 214	-40 214
Teljes átfogó jövedelem			-23 318	1 166 454	1 143 136	60	1 143 196
2016. december 31.	153 050	9 479	-23 318	2 444 092	2 583 303	-40 154	2 543 149
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
2017. december 31.	171 989	1 490 536	27 518	2 889 056	4 579 100	-48 581	4 530 519
Jóváhagyott osztalék				- 653 018	-653 018		- 653 018
Teljes átfogó jövedelem			-9 687	1 719 811	1 710 123	-5 865	1 704 259
Saját részvény vásárlás					-117 000		-117 000
Munkavállalói részvényprogram		2 731			2 731		2 731
2018. december 31.	171 989	1 493 267	17 831	3 955 849	5 521 936	-54 445	5 467 491



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Ingatlanközvetítő franchise szegmens



dunahouse.com

DUNA HOUSE CSOPORT FRANCHISE MÁRKÁI



DUNA HOUSE



SMART
INGATLAN



metrohouse



MAGYARORSZÁG, CSEHORSZÁG

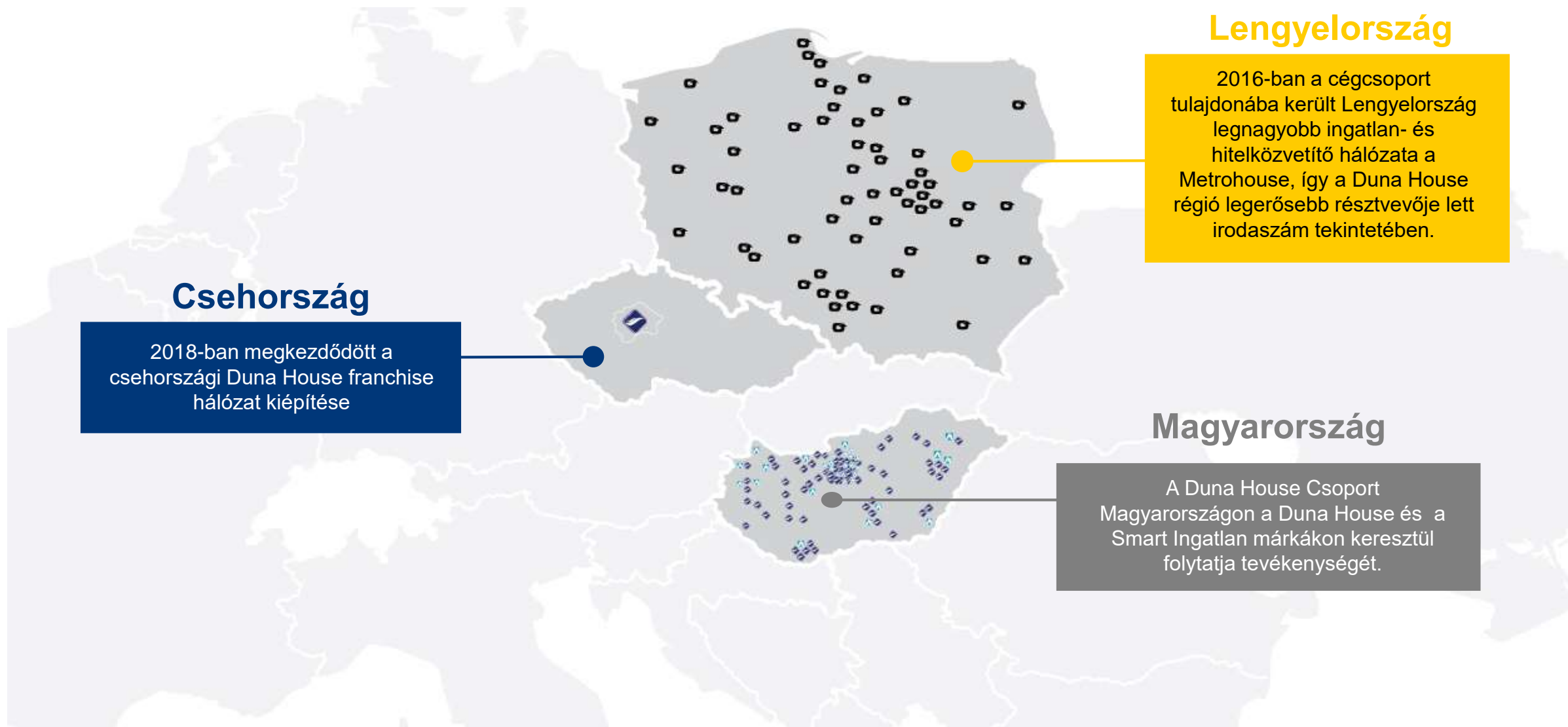


MAGYARORSZÁG

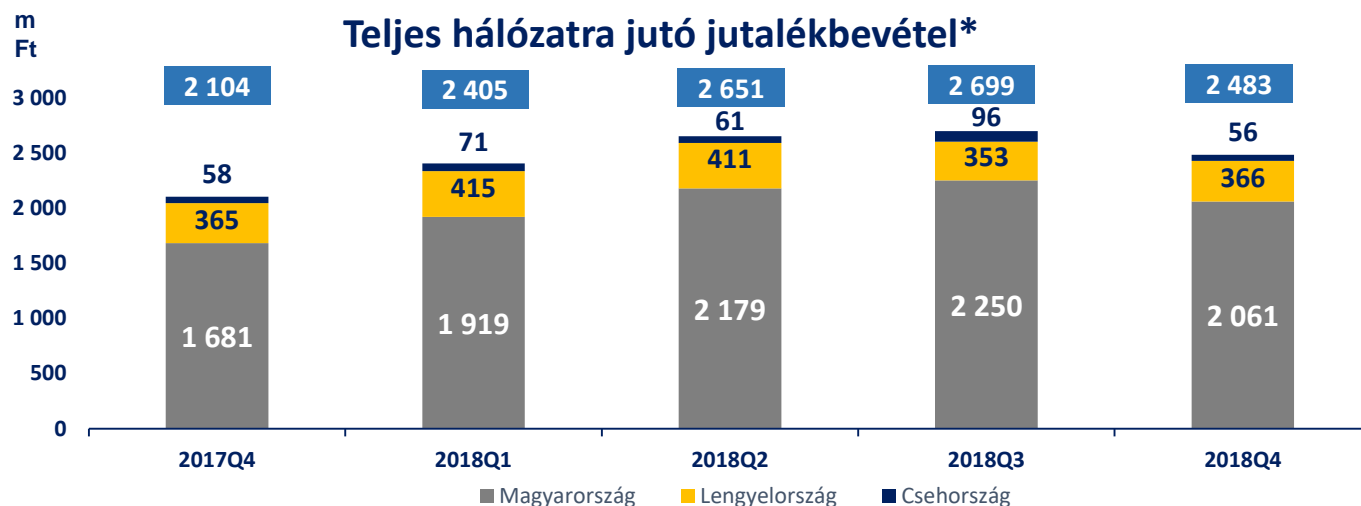


LENGYELORSZÁG

TERÜLETI LEFEDETTSÉGÜNK

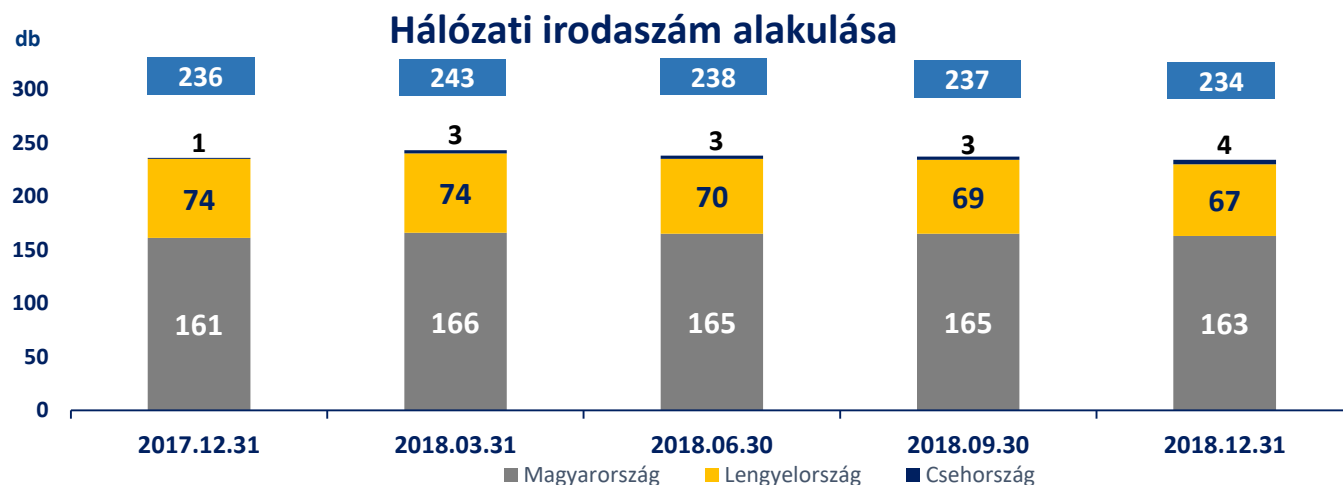


Hálózati jutalékbevételek és irodaszámok alakulása



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

- A Duna House Cégcsoport 2,5 milliárd Ft ingatlanközvetítési jutalékot ért el 2018. negyedik negyedévében az utolsó negyedévekre jellemző szezonaritást követve.
- A magyarországi teljesítmény volt a legerősebb, a jutalékvolumen elérte a 2,1 milliárd forintot (22,5%-os éves növekedés). Az egy irodára jutó átlagos jutalékok 21,0%-kal növekedtek. A növekedést elsősorban az árak emelkedése vezérelte, a tranzakciószámokat az egy évvel korábbi szintekre becsüljük.
- Csehországban a jutalékvolumen 3,4%-kal csökkent éves szinten 2017. utolsó negyedévéhez képest.
- Lengyelországban a jutalékvolumen 0,3%-kal növekedtek csökkenő irodaszám mellett. Az egy irodára jutó átlagos jutalékok 10,8%-kal növekedtek 2017. negyedik negyedévéhez képest.
- 2018. év egészét tekintve a hálózati bevételek 19,3%-kal bővülve 10,2 milliárd forintra emelkedtek konstans irodaszám mellett



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	FRANCHISE SZEGMENS							
	2018 10-12. hó	2017 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2018 1-12. hó	2017 1-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	359 859	307 221	52 637	17%	1 451 555	1 268 915	182 640	14%
Közvetlen költségek	41 694	34 821	6 874	20%	161 874	163 621	-1 748	-1%
Bruttó fedezet	318 165	272 401	45 764	17%	1 289 681	1 105 294	184 387	17%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>88%</i>	<i>89%</i>	<i>0%p</i>		<i>89%</i>	<i>87%</i>	<i>2%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	18 008	8 274	9 734	118%	50 942	39 102	11 840	30%
Közvetett működési költségek	239 093	235 250	3 843	2%	980 017	908 294	71 723	8%
Működési eredmény (EBIT)	61 063	28 877	32 186	111%	258 723	157 897	100 825	64%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>17%</i>	<i>9%</i>	<i>8%p</i>		<i>18%</i>	<i>12%</i>	<i>5%p</i>	

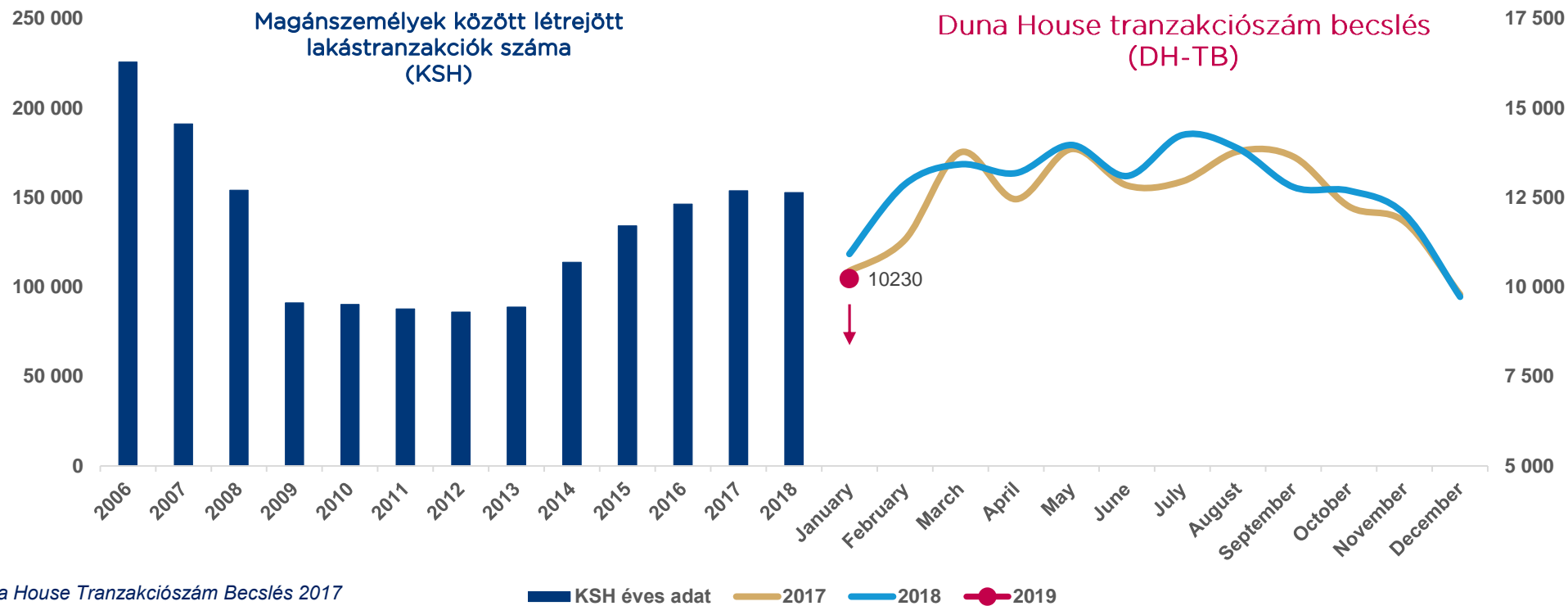
A franchise szegmensben realizált árbevétel 17%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A növekedés elsősorban a magyarországi hálózatnak köszönhető, míg Lengyelország stagnált.

A Csehországban megkezdett tavaly év végi terjeszkedés eredményeképpen 4-re emelkedett a hálózatban működő irodák száma, ám ennek hatása még nem számottevő.

A bruttó fedezeti hányad és a közvetett költségek stabilak maradtak a negyedik negyedévben, ennek következtében javult az EBIT marzs és a működési eredmény éves szinten 259 millió Ft-ot tett ki. Ez 64 %-os javulást jelent az előző évhez viszonyítva.

* A lengyelországi Gold Finance Sp. z. o.o akvizícióhoz kapcsolódó tanácsadói díjak a 2018 Q2-es riportban a franchise szegmenst terhelték. E költségek visszamenőlegesen is átsorolásra kerültek az Egyéb és kiszűrések szegmensbe.

MAGYAR* INGATLANPIACI TRENDÉK A DH-BAROMÉTER** ALAPJÁN

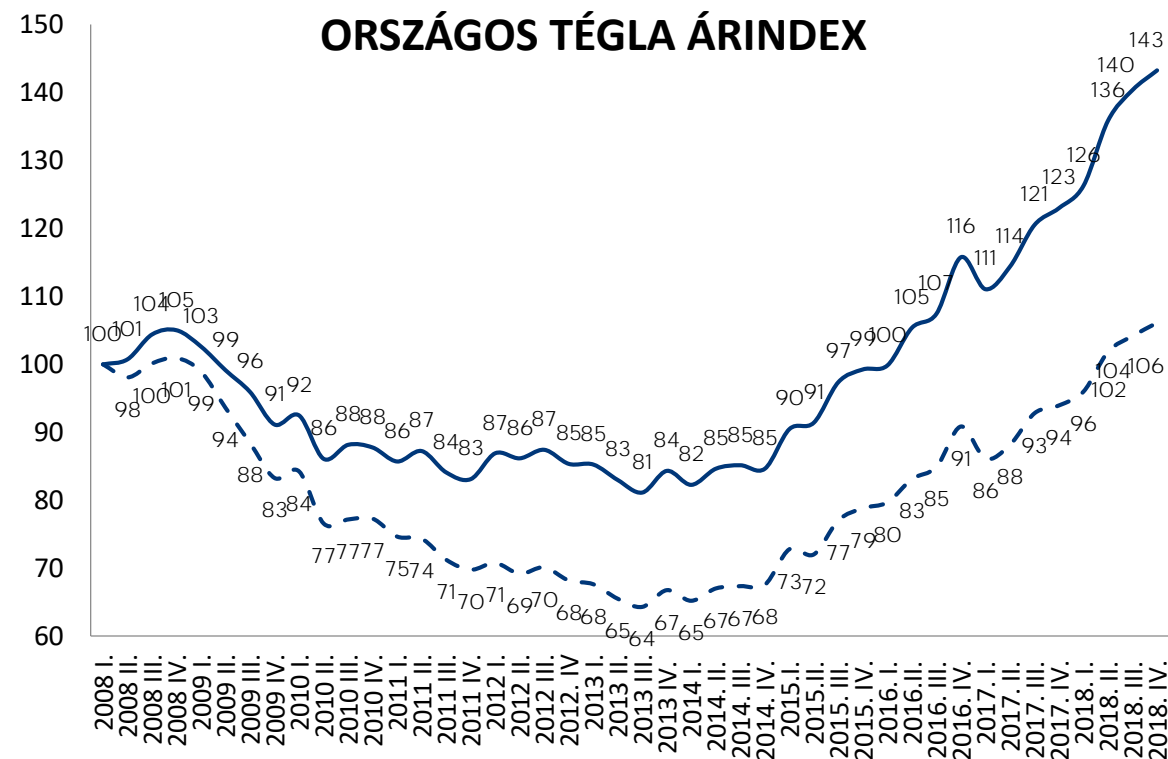
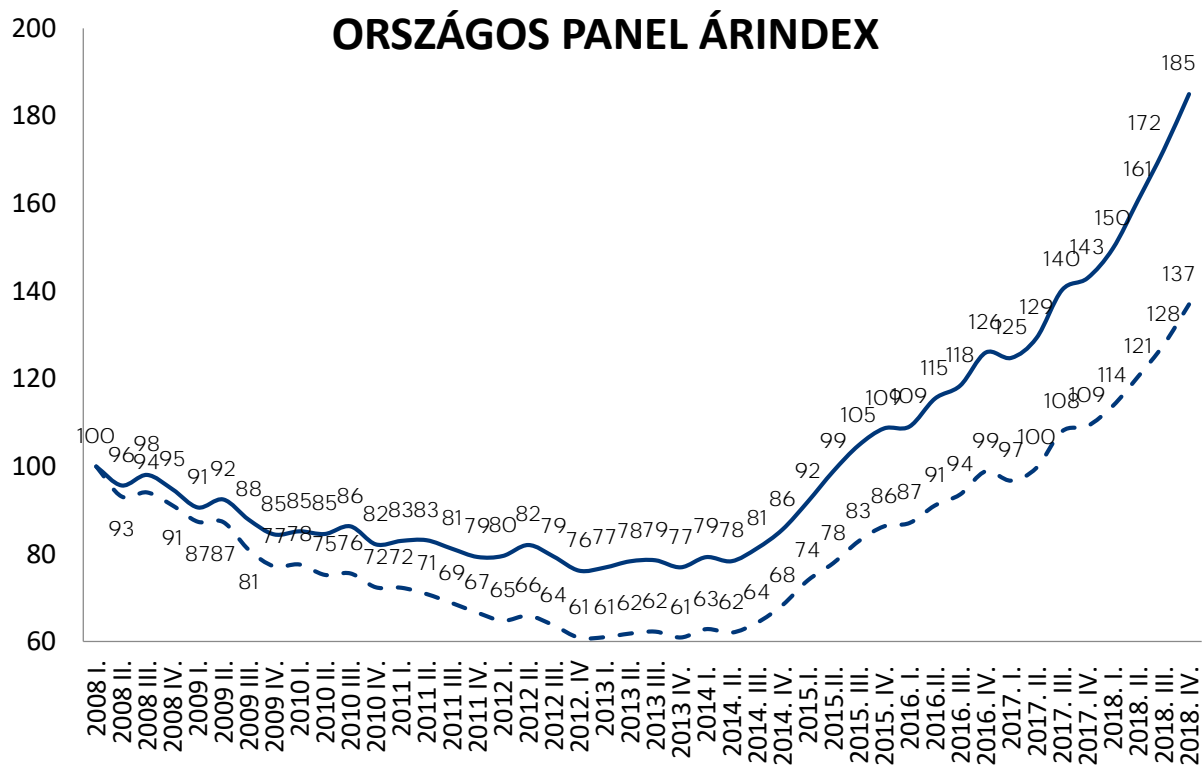


Lendületben maradt a hazai ingatlanforgalom. 2018-ban 152 ezer fölötti adás-vétel történt, ami megközelítőleg megegyezik a 2017-es szinttel.

*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



2018 negyedik negyedében is folytatódott az ingatlanárak emelkedése, így az Országos lakásárindex nominál értéken 164-es értéken áll, ami reál értéken is 25 százalékponttal magasabb, mint a 2008-as bázis adat.

A Panel árindex nominál értéke 185, míg a Téglá árindex 143 ponton áll, utóbbi már reál értéken is 2 százalékponttal meghaladta a bázisértéket.

*Lengyelországra és Csehországra vonatkozóan hasonló adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre

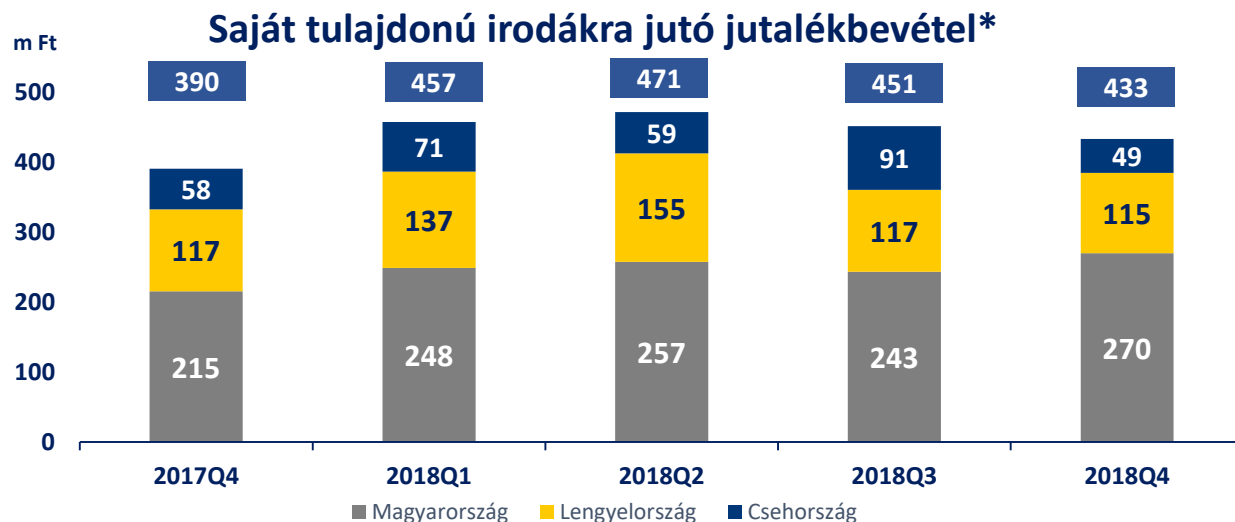


DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Saját iroda üzemeltetés szegmens

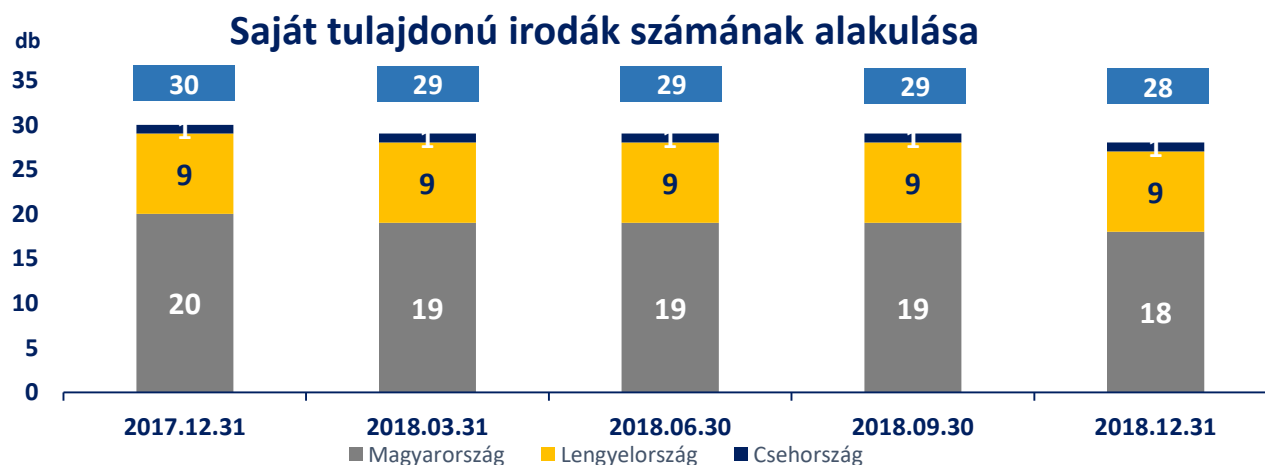


Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel és irodaszám alakulása



- A saját iroda szegmens a negyedik negyedévben összesen 433 millió forint jutalékbevételt ért el. (11,0%-os éves növekedés)
- Magyarországon a jutalékbevételek éves szinten 25,2%-kal bővültek.
- A lengyel saját irodák jutalékbevétele 1,8%-kal csökkent éves szinten.
- A cseh saját iroda jutalékbevétele hektikusan alakult az év során, Q4-ben 16,0%-kal csökkent 2017 utolsó negyedévéhez képest.
- 2018. év egészét tekintve a cégcsoport saját irodái 1,8 milliárd forint jutalékbevételt generáltak összességében 9,5%-os növekedéssel.

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



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS SZEGMENS							
	2018 10-12. hó	2017 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2018 1-12. hó	2017 1-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	347 595	338 532	9 063	3%	1 526 627	1 421 405	105 222	7%
Közvetlen költségek	206 504	185 256	21 248	11%	864 912	805 048	59 863	7%
Bruttó fedezet	141 091	153 276	-12 186	-8%	661 715	616 356	45 359	7%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	41%	45%	-5%p		43%	43%	0%p	
Értékcsökkenés és amortizáció	-100	4 293	-4 394	-102%	11 837	18 746	-6 909	-37%
Közvetett működési költségek	157 485	135 197	22 288	16%	570 899	520 127	50 772	10%
Működési eredmény (EBIT)	-16 294	13 786	-30 080	-218%	78 979	77 484	1 496	2%
<i>EBIT margin (%)</i>	-5%	4%	-9%p		5%	5%	0%p	

A saját iroda szegmens növekedése az év utolsó negyedében kissé lelassult. A bevételek az összehasonlító időszakhoz képest csupán 3%-kal nőttek, szemben a szegmens 7%-os egész éves árbevétel növekedésével.

A magyarországi tevékenységek szezonálisan jó teljesítmény mutattak, elérve a 111 millió Ft értékű bruttó fedezetet a negyedév során. Ez 35%-os javulást mutat az előző év azonos időszakához képest.

A csehországi leányvállalatok éves szinten 23%-os bruttó nyereség növekményt tudtak elérni annak ellenére is, hogy az utolsó negyedévben jelentős veszteségeket könyveltek el.

Lengyelországban a saját iroda szegmens bruttó fedezete 30%-kal csökkent 2018. év utolsó negyedében, ugyanakkor éves szinten csupán 4%-os visszaesés volt tapasztalható. A csoport Lengyelországban megváltoztatta a saját irodák vezetését, amiről 2019. évben a bevételek lassú növekedést várja.

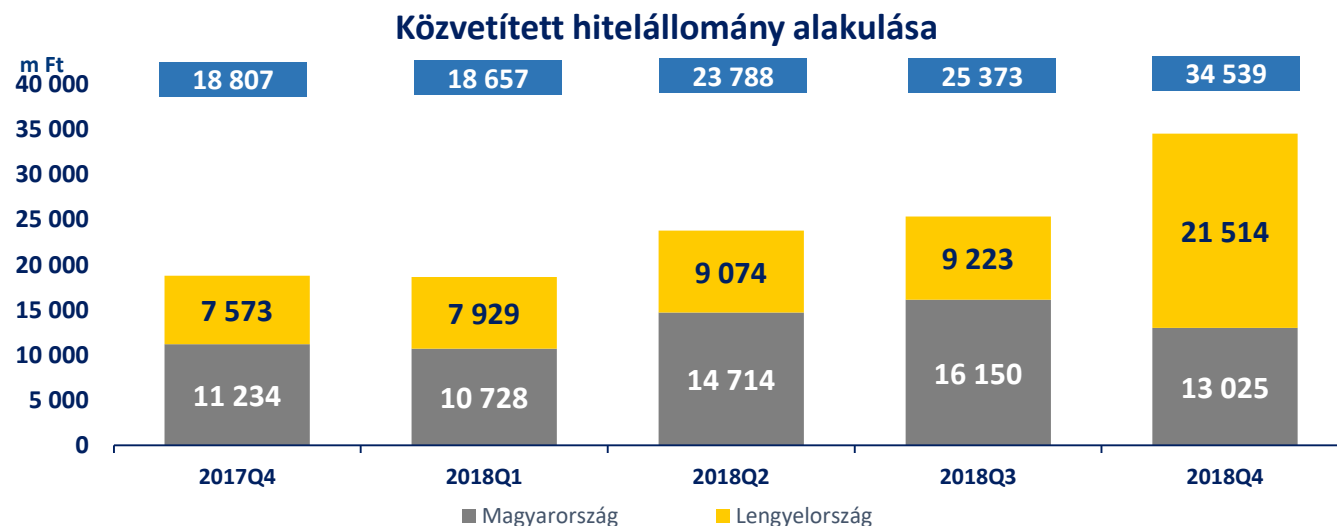


DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Pénzügyi termék- közvetítés szegmens



Közvetített hitelállomány alakulása



- A Duna House Cégcsoport hiteltevékenységeinek kiemelkedő teljesítménye 2018. negyedik negyedévében is folytatódott. A közvetített hitelvolumen meghaladta a 34 milliárd forintot (83,1%-os éves növekedés).
- A negyedévet meghatározta az 5. legnagyobb lengyel hitelközvetítő, a Gold Finance akvizíciója november elején, így összességében 184,1%-kal bővült a lengyelországi hitelvolumen 30% fölötti organikus növekedés mellett. A Gold Finance konszolidálására 2018. novemberétől kerül sor, így a negyedik negyedéves számok kizárólag a november és december havi teljesítményét tartalmazzák a társaságnak.
- Magyarországon 15,0%-kal nőtt a hitelvolumen 2017. negyedik negyedévéhez képest, ami lassulás a korábbi negyedévek növekedési ütemeihez viszonyítva. A növekedés mérséklődése a piac egészére jellemző volt.

Információk a lengyelországi pénzügyi közvetítésről és a Gold Finance-ről:

A Gold Finance akvizíciójához kapcsolódóan összesen 29,4 millió Ft egyszeri költség terheli 2018 negyedik negyedévéét, melyek a 12. oldalon kerültek részletezésre. 2018. év végén a létszámleépítés megtörtént, azonban a végkielégítések és a 3 hónapos felmondási idő miatt ezeknek a lépéseknek 2019 második negyedévében lesznek csupán érezhető hatásai.

A Gold Finance és a Metrofinance (a Metrohouse pénzügyi közvetítő üzletága) összeolvadása jelenleg is zajlik. A folyamat várhatóan 2019 első negyedévében zárul le.

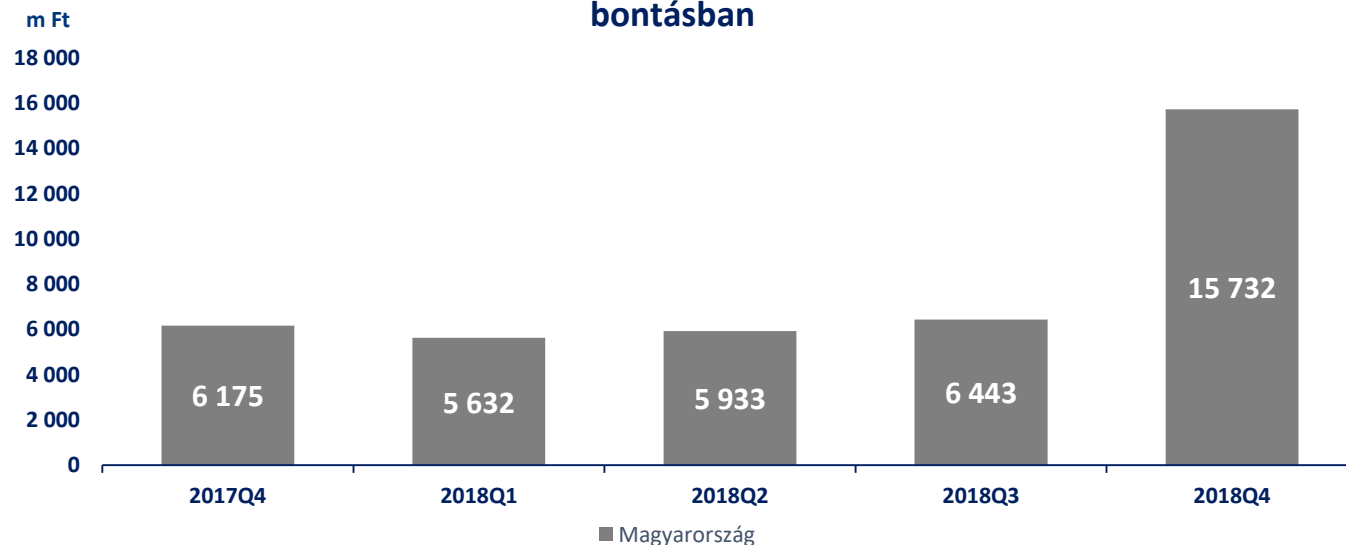
Az átmeneti időszakot követően jelentős jövedelmezőség növekedésre számít a Csoport a lengyel pénzügyi közvetítői tevékenységet illetően az alábbi tényezők miatt:

1. Költségmegtakarítás a párhuzamos szervezeti egységek és folyamatok csökkentése miatt.
2. Megnövekedett jutalékbevétel a korábbi Metrofinace volumeneknél a Gold Finance magasabb jutalékszintjei miatt (teljes határfok elérése 2019 második felétől) és a teljes jutalékszint további növekedése az egyesülés utáni magasabb kombinált volumenek miatt.
3. A vezetőség arra számít, hogy a Gold Finance megvásárlása segít megerősíteni pozícióját a piacon és további organikus növekedést tesz lehetővé.

Összességében a Csoport a gyengébb első negyedévet követően erős növekedésre számít ebben a szegmensben Lengyelországban.

Közvetített lakástakarékpénztári állomány alakulása

Közvetített lakástakarékpénztári állomány alakulása negyedéves bontásban



- A Magyar Országgyűlés 2018. október 16-án megszüntette az újonnan indított lakástakarékpénztári megtakarításokra adott állami támogatást. Az állami támogatások megszűnésének fordulónapjáig kiemelkedő számú lakástakarékpénztári szerződés megkötésére került sor.
- A fent említett intézkedés hatására nem várható a termékcsoport teljes megszűnése, vonzereje csökkeni fog. A vezetőség a 2019-es évben is számít a korábbi években elért megtakarítási volumenek 20-30%-ra, jelenleg további termékek portfólióhoz történő hozzáadásán dolgozik annak érdekében, hogy kompenzálja a kieső volumet.
- A Csoport a 2018. üzleti évben összesen 229 millió Ft bruttó fedezetet realizált a lakástakarékpénztári megtakarítások közvetítéséből. Ebből 107 millió Ft volt a realizált bruttó nyereség a negyedévben. A fent említett intézkedések rövidtávon negatívan érinthetik a Csoport konszolidált eredményét.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	PÉNZÜGYI TERMÉK-KÖZVETÍTÉS SZEGMENS							
	2018 10-12. hó	2017 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2018 1-12. hó	2017 1-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	1 057 480	502 402	555 078	110%	2 774 317	1 883 429	890 888	47%
Közvetlen költségek	697 005	323 762	373 243	115%	1 839 017	1 140 095	698 923	61%
Bruttó fedezet	360 475	178 640	181 835	102%	935 299	743 334	191 965	26%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>34%</i>	<i>36%</i>	<i>-1%p</i>		<i>34%</i>	<i>39%</i>	<i>-6%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	903	301	602	200%	1 870	1 022	848	83%
Közvetett működési költségek	167 148	44 732	122 416	274%	331 438	171 805	159 633	93%
Működési eredmény (EBIT)	192 424	133 607	58 817	44%	601 991	570 507	31 484	6%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>18%</i>	<i>27%</i>	<i>-8%p</i>		<i>22%</i>	<i>30%</i>	<i>-9%p</i>	

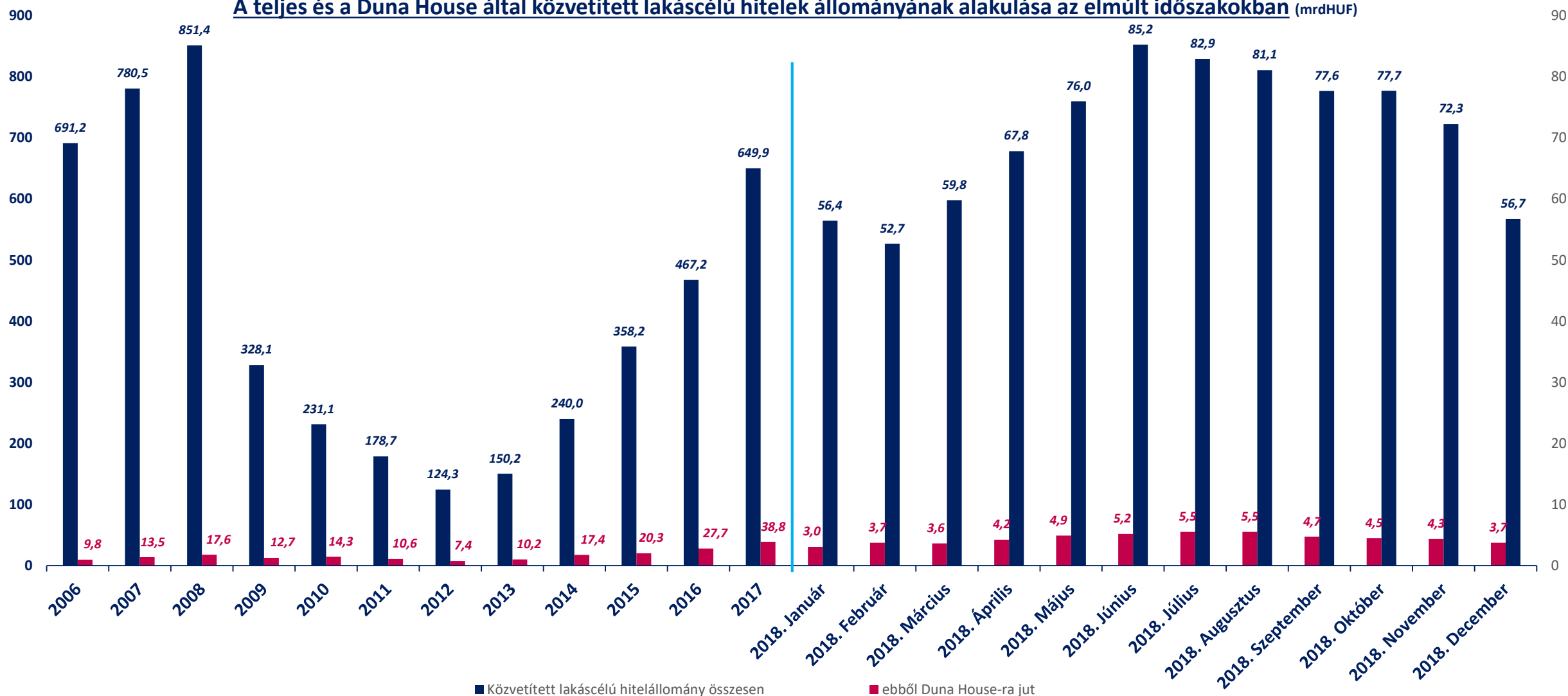
A pénzügyi termék-közvetítés szegmens árbevétele több mint a duplájára nőtt a negyedik negyedév során köszönhetően a Gold Finance Sp. z. o.o. novemberi akvizíciójának (270 millió Ft árbevétel novemberben és decemberben) és 57%-os organikus növekedésnek, mely részben a magyarországi erős lakástakarékpénztári megtakarítási volumenből ered.

A fedezeti hányad mutató enyhe csökkenése a Gold Finance alacsonyabb fedezetével magyarázható.

A közvetett költségek növekedésének jelentős része a Gold Finance cég megszerzéséhez és restrukturálásához kapcsolódott. A növekedést kisebb részben a szegmens által használt infrastruktúra működtetéséhez szükséges díjak emelkedése és a 17 millió Ft összegű magyarországi bírságok okozták.

MAGYAR LAKÁSHITELPIACI TRENDEK

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



■ Közvetített lakáscélú hitelállomány összesen

■ ebből Duna House-ra jut



DUNA HOUSE[®]
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[®]
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:

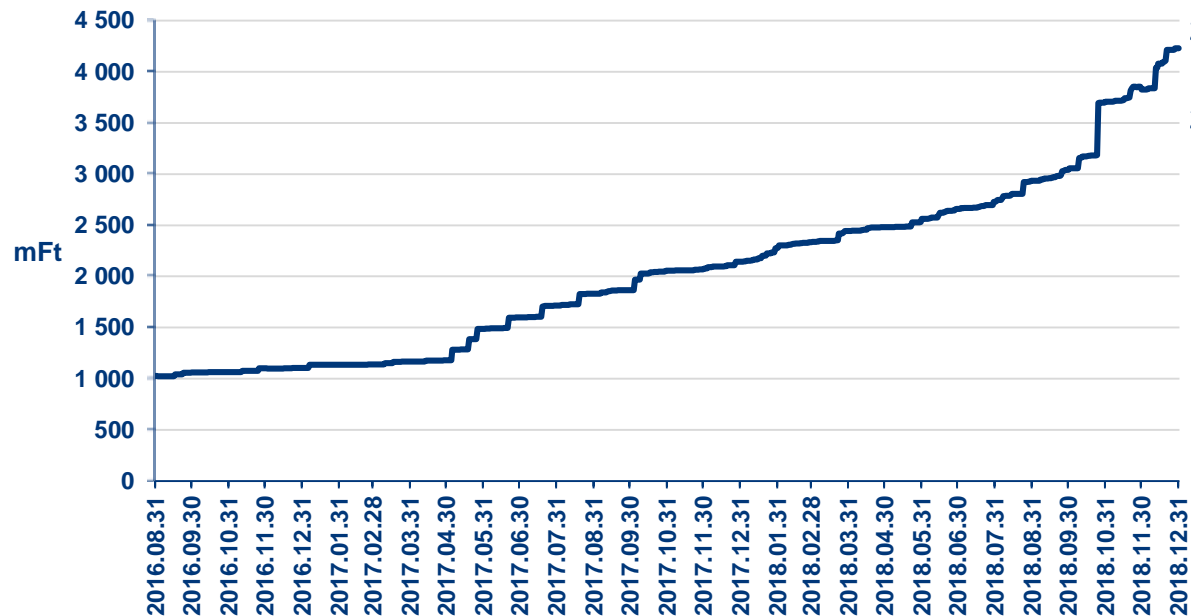
- 2016. április

Jelenleg kezelt alap:

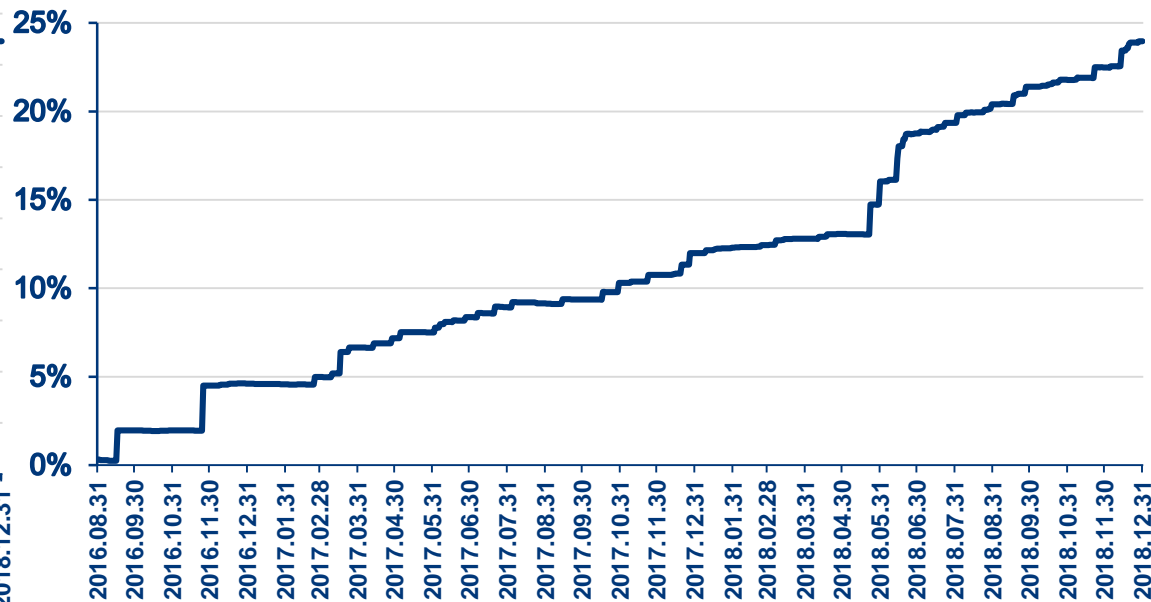
- Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap, nyíltvégű, nyilvános

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Duna House Lakásalap* nettó eszközértékének alakulása indulástól kezdődően



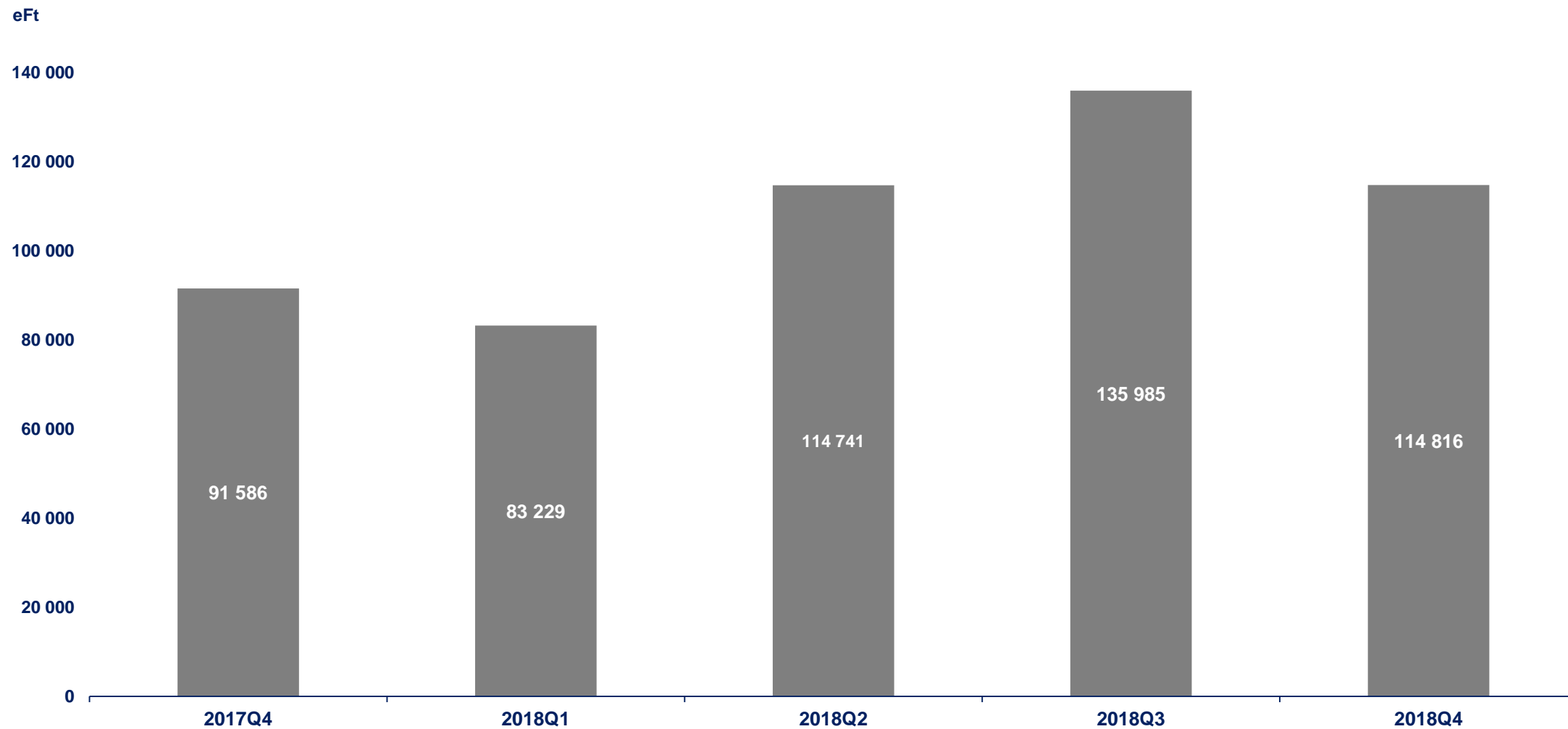
Duna House Lakásalap* által generált hozam alakulása indulástól kezdődően



A Duna House Lakásalap egyéves nettó hozama 11,5% volt 2019. február 13-án.

Átlagos nettó eszközértéke 2018. negyedik negyedében 3,6 milliárd Ft-ot tett ki, 2019. február 13-án pedig 4,2 milliárd Ft-os nettó eszközértékkal rendelkezik.

A Csoport az MKB Bank Zrt.-vel kötött forgalmazási megállapodást. A megállapodás 2018. január hónapjától hatályos, melynek célja az alap nettó eszközértékének növelése.

SZEGMENS ÁRBEVÉTEL ALAKULÁSA NEGYEDÉVES BONTÁSBAN

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK SZEGMENS							
	2018 10-12. hó	2017 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2018 1-12. hó	2017 1-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	114 816	91 586	23 230	25%	448 771	309 282	139 489	45%
Közvetlen költségek	27 357	31 320	-3 963	-13%	124 151	113 693	10 457	9%
Bruttó fedezet	87 459	60 265	27 193	45%	324 620	195 589	129 032	66%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	76%	66%	10%p		72%	63%	9%p	
Értékcsökkenés és amortizáció	720	346	374	108%	1 332	1 579	-247	-16%
Közvetett működési költségek	50 893	38 284	12 609	33%	176 256	151 040	25 216	17%
Működési eredmény (EBIT)	35 845	21 636	14 210	66%	147 033	42 970	104 063	242%
<i>EBIT margin (%)</i>	31%	24%	8%p		33%	14%	19%p	

A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele az összehasonlító időszakhoz képest 23,2 millió forinttal, 25%-kal nőtt. A növekedés elsősorban az alapkezelői tevékenység és az ingatlankezelői tevékenység bővülésének volt köszönhető, valamint a szolgáltatásportfólió bővítéséből adódóan létrejött új bevételi források (hirdetési bevételek, adatszolgáltatásból származó bevételek, magánhirdetési webportál) további 10 millió forinttal járultak hozzá az árbevétel emelkedéséhez.

A bruttó fedezet javulása mindegyik tevékenységet érintette, amely javulás mértékét az említett új szolgáltatások tovább növelték.

2018. üzleti évben az alapkezelői tevékenység 40 millió Ft üzleti eredményt generált.

A fentiekből adódóan a szegmens működési eredmény szintjén jelentős mértékben profitábilissá vált és 31%-os árbevétel arányos működési eredmény mellett, összességében 35,8 millió forinttal járul hozzá a Cégcsoport negyedéves eredményéhez. Éves szinten a szegmens 33%-os működési eredmény mellett 147 millió Ft működési eredményt realizált.



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Ingatlan befektetések szegmens



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	INGATLAN BEFEKTETÉSEK SZEGMENS							
	2018 10-12. hó	2017 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2018 1-12. hó	2017 1-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	133.568	34.827	98.742	284%	2.135.105	118.409	2.016.697	1703%
Közvetlen költségek	106.691	2.926	103.765	3546%	1.219.446	15.104	1.204.342	7974%
Bruttó fedezet	26.877	31.901	-5.024	-16%	915.659	103.305	812.355	786%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>20%</i>	<i>92%</i>	<i>-71%p</i>		<i>43%</i>	<i>87%</i>	<i>-44%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	6.825	5.683	1.142	20%	24.239	22.076	2.163	10%
Közvetett működési költségek*	-96.868	3.235	-100.103	-3094%	-203.808	51.258	-255.066	-498%
Működési eredmény (EBIT)	116.919	22.983	93.937	409%	1.095.227	29.970	1.065.258	3554%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>88%</i>	<i>66%</i>	<i>22%p</i>		<i>51%</i>	<i>25%</i>	<i>26%p</i>	

Az MyCity** márkanév alatt megvalósított ingatlanfejlesztési tevékenységhez tartozó Reviczky utcai társasház kivitelezésének befejezése és végszámlázása volt három lakást leszámítva megtörtént 2018-as üzleti évben. A negyedév során 88 millió Ft árbevételt generálva a cégcsoportnak.

A befektetési célú ingatlanok átértékeléséből a negyedév során 97 millió Ft bevétele keletkezett a Csoportnak. Ez az összeg 2017. utolsó negyedévében 31 millió Ft-ot tett ki.

Az átértékelések éves összege 2018-ban eléri a 188 millió Ft-ot, míg 2017-ben csupán az 54 millió Ft volt.

*A közvetett működési költségek között kerül kimutatásra a befektetési célú ingatlanok átértékelésének nyereség és veszteség jellegű különbözete, valamint a Zsinór utcai projekt értékesítésének eredménye.

**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	2017. december 31-én		2018. december 31-én	
	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték
Befektetési célú ingatlanok	13	1 061 613	12	1 443 600
Operatív ingatlanok	5	396 165	4	381 125
Összesen	18	1 457 778	16	1 824 725

2018-ban összesen 48 millió Ft értékű ingatlant értékesítettünk, és megvásároltunk egy 258 millió Ft értékű irodaszintet.

A befektetési célú ingatlanokat piaci értéken értékeljük. A piaci értékelést hat havonta végezzük el, legközelebb 2019. 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 márkanév alatt 400 lakóingatlant fejleszt 3+1 projektben az alábbiak szerint:



	Forest Hill	Forest Hill Panorama (ÚJ)	Reviczky Liget	MyCity Residence	Összesen
Lokáció	Budapest III. kerület		Budapest XVIII. kerület	Budapest III. kerület	
A Duna House csoport részesedése a projektben	100%	100%	100%	50%	
Telekméret (m2)		29 314	5 625	3 345	38 284
Értékesíthető terület (m2)	11 837	4 605	4 672	6 882	27 996
Lakások száma (db.)	154	57	86	103	400
Átlagos lakásméret (m2)	76,9	80,7	54,3	68,8	70,0
Projekt aktuális státusza					
Építési engedéllyel rendelkezik	✓	✓	✓	✓	
Építkezés elindult	✓		✓	✓	
Aktív előértékesítés megkezdődött	✓		✓	✓	
Átadás folyamatban			✓		

* jelenleg 148 lakás rendelkezik építési engedéllyel

** MyCity átlagos értékesítési árai szerint

INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG

- XVIII. kerületi Reviczky Liget: A projekt befejeződött 2018-ban. Három lakás várt még átadásra 2018. december 31-ei dátummal. A jelen riport készítésének időpontjában már csak 1 lakás vár átadásra.
- III. kerületi Forest Hill: Lakások felosztása miatt az eladható lakásszám 154-re emelkedett. A projekt értékesítése terv szerint halad, a lakások 70%-a eladva. A kivitelezés a szektort általánosan sújtó kapacitáshiány miatt a projekt átadása 2019. júliusában kezdődhet.
- 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. A kivitelezési és marketing tervek pár héten belül elkészülnek.
- III. kerületi MyCity Residence: 2018. január végén elindult a kivitelezés és ütemterv szerint halad. A lakások 71%-a eladva. Kivitelezési határidő 2019. október 31.

JELENLEGI PROJEKTEK

Forest Hill



Forest Hill Panorama



MyCity Residence





DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Egyéb- és kiszűrések szegmens



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	EGYÉB- ÉS KISZŰRÉSEK SZEGMENS							
	2018 10-12. hó	2017 10-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2018 1-12. hó	2017 1-12. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	-7 396	-79 087	71 692	-91%	-263 700	-316 594	52 894	-17%
Közvetlen költségek	21 546	-3 389	24 935	-736%	-3 779	-27 494	23 715	-86%
Bruttó fedezet	-28 942	-75 698	46 756	-62%	-259 922	-289 101	29 179	-10%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>391%</i>	<i>96%</i>	<i>296%p</i>		<i>99%</i>	<i>91%</i>	<i>7%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	1 219	1 340	-121	-9%	5 101	4 447	654	15%
Közvetett működési költségek	74	-74 166	74 240	-100%	-203 537	-278 473	74 935	-27%
Működési eredmény (EBIT)	-30 234	-2 872	-27 363	953%	-61 486	-15 075	-46 410	308%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>409%</i>	<i>4%</i>	<i>405%p</i>		<i>23%</i>	<i>5%</i>	<i>19%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 BÉT, KELER díjakat valamint a Holding éves egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálatával összefüggő könyvvizsgálói díjak arányos részét tartalmazzák.

* A lengyelországi Gold Finance Sp. Z. o.o akvizícióhoz kapcsolódó tanácsadói díjak a 2018 Q2-es riportban a franchise szegmenst terhelték. E költségek visszamenőlegesen is átsorolásra kerültek az Egyéb és kiszűrések szegmensbe.

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 időszakos eredménykimutatását

Duna House Holding Nyrt 2018Q4 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 2019. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2019. február 27.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Doron Dymshiz, az Igazgatóság Elnöke



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

