



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

2019. Q2 negyedéves jelentés

2019. augusztus 27.



Tartalomjegyzék

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

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2019. 4-6. hó

Negyedéves eredmény

- **A Duna House Group** (a „Csoport”) **erős negyedéven van túl.** A Csoport 2019. második negyedévében **növelni tudta franchise és pénzügyi közvetítésből származó eredményét.** Magyarországon a pénzügyi közvetítő üzletág **pótolni tudta a kieső LTP-eredményt,** míg **Lengyelországban** beérett a Gold Finance felvásárlás: akvizíciós hatás és organikus növekedés következtében a **közvetített hitelvolumen 3,5-szörösére nőtt** egy év alatt, ezzel **26 millió Ft-os negyedéves üzemi eredménybe rántva a teljes lengyel operációt.** A menedzsment várakozásai szerint a **lengyel tevékenység eredménye tovább fog nőni** a következő negyedévekben.
- **A tisztított core üzemi eredmény 326 millió Ft-ot tett ki, 32%-kal meghaladva a tavalyi év második negyedévéét.** A Csoport ezzel több, mint pótolni tudta az LTP-közvetítés kieső eredményét.
- A Cégcsoport konszolidált üzemi eredménye 399 millió Ft-on (-36%), konszolidált adózott eredménye pedig 338 millió Ft-on zárt (-36%). Az eredmény csökkenése elsősorban a MyCity ingatlanfejlesztési tevékenység erős bázishatásának köszönhető. Míg az előző év első félévében került átadásra a Reviczky Liget projekt meghatározó része, 2019. első és második negyedévében nem történtek jelentősebb projektátadások, így a Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységéből származó eredménye nem volt számottevő.
- Összeségében a **vezetőség megerősíti a 2019-es évre tett, core tevékenységre vonatkozó eredmény-előrejelzését beleértve a lengyel tevékenységeket.** A MyCity projektek második negyedéves kivitelezési csúszásai miatt **megnövekedett a valószínűsége az idei évre tervezett átadások 2020-ban történő megvalósulásának.** Az esetleges csúszás nem érinti a lakások értékesítésének ÁFA vonzatát, azok 5% ÁFÁ-val kerülnek értékesítésre.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2019. 4-6. hó

Negyedéves szegmens teljesítmény

- A második negyedév működési eredménye 225 millió forinttal maradt el 2018. év azonos időszakához képest:
 - A franchise szegmens árbevétele 10%-kal, bruttó nyeresége 9%-kal nőtt 2018. év azonos időszakához képest. Így összeségében 20 millió Ft-tal nőtt a Cégcsoport EBIT szintjéhez való hozzájárulása (+28% év/év).
 - A pénzügyi közvetítői szolgáltatás szegmens éves szinten megduplázta bevételeit 2019 második negyedévében. A Cégcsoport EBIT szintjéhez való hozzájárulása 49 millió Ft-tal növekedett (+35% év/év). A szegmens jövedelmezőségére súlyos hatással volt a magyarországi LTP termékek állami támogatásának megszüntetése, ugyanakkor a kiesett eredményt a Csoportnak sikerült pótolnia a magyarországi hitelvolumenek és az egyéb pénzügyi termékek közvetítésének növelésével. A Gold Finance akvizícióból származó szinergiák és organikus lengyelországi növekedés adták a szegmens EBIT növekedését.
 - Míg 2018 második negyedévében a Reviczky projekt keretében átadott lakásokkal együtt a MyCity projektek összesen 199 millió Ft-os működési eredményt generáltak, addig ez a szám 2019. év második negyedévében csupán 28 millió Ft-ot tett ki.
 - A Csoport összesen 44 millió Ft felértékelődést ért el ingatlanbefektetésein, míg 2018. második negyedévében 91 millió Ft-tal kerültek felértékelésre a befektetési ingatlanok, valamint további 52 millió Ft eredményt ért el a Zsinór utcai ingatlanfejlesztési projekt értékesítéséből.
 - A kiegészítő szolgáltatások szegmens árbevétele (-3% év/év) és üzemi eredménye is stagnált (-4% év/év).
 - A saját iroda szegmens jelentősen, 25 millió Ft-tal csökkentette a működési eredményt (-98% év/év). A csökkenéshez a lengyel és magyar tevékenységek egyaránt hozzájárultak. A lengyel irodák ugyan a gyenge 2018. év utolsó negyedévi teljesítményhez képest javulást mutatnak, még mindig veszteséggel zárták a negyedévet.



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok ezer forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2019. 04-06. hó (nem auditált)	2018. 04-06. hó (nem auditált)	Változás		2019. 01-06. hó (nem auditált)	2018. 01-06. hó (nem auditált)	Változás	
			eFt	%			eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	2.051.230	1.926.660	124.570	6%	3.882.832	4.502.670	-619.838	-14%
Egyéb működési bevétel	63.391	91.449	-28.058	-31%	89.780	133.423	-43.643	-33%
Disposal Group eladásából származó eredmény	0	51.946	-51.946	-100%	0	51.946	-51.946	-100%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-593.230	-169.057	-424.173	251%	-751.925	-236.176	-515.749	218%
Anyagköltségek	15.664	14.954	710	5%	32.093	32.645	-551	-2%
Eladott áruk és szolgáltatások	293.832	385.944	-92.112	-24%	530.157	732.440	-202.283	-28%
Igénybe vett szolgáltatások	1.701.666	996.064	705.602	71%	2.919.990	2.317.553	602.437	26%
Személyi jellegű ráfordítások	198.291	157.334	40.957	26%	416.693	327.571	89.122	27%
Értékcsökkenés és amortizáció	22.811	23.274	-462	-2%	45.628	44.745	883	2%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	31.666	0	31.666	0%	62.484	0	62.484	0%
Egyéb működési ráfordítások	45.405	38.324	7.081	18%	75.842	77.398	-1.555	-2%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)	398.514	623.217	-224.703	-36%	641.648	1.391.863	-750.214	-54%
Pénzügyi bevételek	31.766	20.890	10.876	52%	29.680	27.635	2.045	7%
Pénzügyi ráfordítások	31.074	14.936	16.138	108%	63.002	39.112	23.890	61%
Tőke módszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés	-15.378	-7.445	-7.933	107%	-24.266	-10.899	-13.366	123%
Adózás előtti eredmény	383.828	621.727	-237.899	-38%	584.061	1.369.487	-785.426	-57%
Jövedelemadók	45.351	89.108	-43.758	-49%	79.502	199.845	-120.343	-60%
Adózott eredmény	338.477	532.618	-194.141	-36%	504.559	1.169.642	-665.083	-57%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	12.619	-8.204	20.824	-254%	40.037	14.126	25.911	183%
Egyéb átfogó jövedelem	12.619	-8.204	20.824	-254%	40.037	14.126	25.911	183%
Teljes átfogó jövedelem ebből	351.097	524.414	-173.317	-33%	544.596	1.183.767	-639.172	-54%
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	352.108	526.676	-174.568	-33%	550.016	1.189.905	-639.889	-54%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	-1.011	2.964	-3.975	-134%	-5.420	-912	-4.509	494%
Egy részvényre jutó eredmény alap- és hígított értéke	92	148	-56	-38%	140	323	-183	-57%

KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Megjegyzések

- A Csoport konszolidált árbevétele 2019 második negyedévében meghaladta az 2,0 milliárd Ft-ot. Míg a tavalyi év második negyedévében a saját fejlesztésű lakások átadásából 457,3 millió Ft bevétel származott, az idei év második negyedévében csupán 53,7 millió Ft-ot tettek ki a fejlesztési tevékenységből származó bevételek. A szolgáltatásokból származó bevételek összesen 528 millió Ft-tal növekedtek (+35,9% év/év).
- A Saját termelésű készletek állományváltozása a fejlesztési projektekre aktivált költségek és a már birtokba adott, végszámlázott lakások bekerülési értékének különbözetéből adódik.
- A projekt átadások csökkenésével összhangban az ELÁBÉ szint is csökkent a negyedév során.
- Az igénybevett szolgáltatások növekedése a folyamatban lévő fejlesztések és a pénzügyi közvetítői tevékenység bővülése következtében emelkedett jelentősen.
- 2019. január 1-től a Csoport az IFRS 16 standardot alkalmazza a lízingelt és bérbevett eszközökre vonatkozóan. A korábban az igénybevett szolgáltatások között kimutatott bérleti díjak az eszközhasználati jogok értékcsökkenése és a pénzügyi ráfordítások sorokon kerülnek bemutatásra.
- A nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözete a külföldi leányvállalatokhoz köthető eszközök és források átváltási különbözetét takarják.
- 2019. év második negyedévében a Csoport adózott eredménye 338,5 millió Ft-ot, core adózott eredménye pedig 353,3 millió Ft-ot tett ki (45,7 millió Ft-os elmaradás 2018 második negyedévének core adózott eredményéhez képest). 2018-as összehasonlításban az idei második negyedévi core eredményt negatívan érintette három tétel összesen -120,1 millió Ft értékben: i) az LTP termékek megszűnése (-30,1 millió Ft adózott eredmény hatás), ii) alacsonyabb elszámolt ingatlan felértékelés (43,8 millió Ft, szemben a tavalyi második negyedévben elszámolt 90,9 millió Ft-tal, összesen -42,9 millió Ft adózott eredmény hatás), valamint iii) bázishatásként jelentkezett a tavalyi második negyedévben értékesített Zsinór utcai ingatlanfejlesztési projekt eredménye (-47,2 millió Ft adózott eredmény hatás).

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konzolidált mérleg adatok ezer forintban	2019. június 30. (nem auditált)	2018. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%
Immateriális javak	51.316	66.807	-15.491	-23%
Eszközhasználati jog	278.436	0	278.436	0%
Goodwill	1.334.901	1.320.667	14.235	1%
Befektetési célú ingatlanok	1.229.400	1.443.600	-214.200	-15%
Ingatlanok	808.513	520.387	288.125	55%
Gépek és berendezések	205.800	171.100	34.701	20%
Befektetés közös vállalkozásban	144.466	168.731	-24.266	-14%
Halasztott adó követelések	241.635	212.418	29.217	14%
Pénzügyi eszközök	80.498	79.950	548	1%
Éven túli eszközök	4.374.965	3.983.659	391.305	10%
Készletek	4.631.143	3.882.715	748.428	19%
Vevőkövetelések	857.926	710.861	147.065	21%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	126.538	154.622	-28.084	-18%
Egyéb rövid lejáratú követelések	599.492	386.607	212.885	55%
Tényleges jövedelemadó követelések	23.009	25.380	-2.371	-9%
Aktív időbeli elhatárolások	529.414	424.648	104.765	25%
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	862.775	752.694	110.081	15%
Elkülönített pénzeszköz	808.210	756.919	51.291	7%
Forgóeszközök	8.438.507	7.094.448	1.344.059	19%
Eszközök összesen	12.813.471	11.078.107	1.735.364	16%

Konzolidált mérleg adatok ezer forintban	2018. június 30. (nem auditált)	2018. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%
Jegyzett tőke	171.989	171.989	0	0%
Visszavásárolt saját részvények	-168.783	-117.000	-51.783	44%
Tőketartalék	1.493.444	1.493.267	177	0%
Átváltási tartalék	49.777	35.283	14.494	41%
Eredménytartalék	3.476.534	3.917.124	-440.590	-11%
Anyavállalatra jutó saját tőke	5.022.962	5.500.663	-477.702	-9%
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-57.043	-56.027	-1.016	2%
Saját tőke	4.965.919	5.444.637	-478.718	-9%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	120.879	236.082	-115.203	-49%
Céltartalékok várható kötelezettségekre	0	8.327	-8.327	-100%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0%
Halasztott adó kötelezettségek	170.694	163.992	6.702	4%
Lízingkötelezettségek	224.906	0	224.906	0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	516.479	408.401	108.078	26%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3.864.826	2.746.177	1.118.648	41%
Szállítói kötelezettségek	876.706	599.094	277.613	46%
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	927.853	292.360	635.493	217%
Egyéb kötelezettségek	1.221.444	995.783	225.661	23%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	42.392	128.386	-85.994	-67%
Passzív időbeli elhatárolások	397.852	463.269	-65.417	-14%
Rövid lejáratú kötelezettségek	7.331.073	5.225.070	2.106.004	40%
Kötelezettségek és saját tőke összesen	12.813.471	11.078.107	1.735.364	16%

Megjegyzések

- 2019. január 1-től a Csoport az IFRS 16 standardot alkalmazza a lízingelt eszközökre vonatkozóan. A hosszútávú iroda és gépjárműhasználati bérleti jogok értéke 278,4 millió Ft-ot tett ki 2019. június 30-án.
- A félév során a Csoport átsorolt egy befektetési célú ingatlant operatív, saját használatú ingatlanná.
- A Cégcsoport a Gépek és berendezések soron tartja nyilván a folyamatban lévő IT fejlesztéseit, amelyek összege 178,4 millió Ft-ot tett ki 2019. június 30-án.
- A Cégcsoport készletállománya a negyedév során 748,4 millió Ft-tal nőtt a folyamatban lévő fejlesztési projektek aktivált építési költségeinek következtében.
- A kapcsolt követelések túlnyomórészt a Cégcsoport 50%-os tulajdonában álló MyCity Residence-el szemben állnak fenn.
- Az egyéb rövid lejáratú követelések között 364,6 millió Ft-ot tesz ki a Forest Hill fejlesztési projekt kapcsán a szállítónak biztosított finanszírozás.
- A Cégcsoport 2019. június 30-án 862,7 millió Ft pénzeszközzel rendelkezett, emellett összesen 808,2 millió Ft elkülönített pénzeszközzel, ami a lakóingatlan fejlesztési projekthitelek, a Metrohouse akvizíciós hitel, valamint az alapkezelői tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékul szolgál.

Megjegyzések

- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 4,9 milliárd Ft-ot tett ki a második negyedév végén. A Cégcsoport a munkavállalói részvényprogram keretében 2019 második negyedévének végén 43.396 db saját részvéennyel rendelkezett.
- A hitelek összesített értéke 4,0 milliárd Ft-ra emelkedett a negyedév során, melyből 3,6 milliárd Ft non-recourse hitel a fejlesztési projektekhez kapcsolódott.
- A Társaság 2019. július 25-én fizetett osztalékot, így a kapcsolt kötelezettségek között 2019. június 30-án összesen 921,6 millió Ft-ot tettek ki az osztalékkal kapcsolatos kötelezettségek.
- Az egyéb kötelezettségek meghatározó részét adják a fejlesztési projektek értékesítése során a vevőktől kapott előlegek és foglalók. Ezek összege 700,5 millió Ft-ot tett ki 2019. június 30-án.
- A lízingelt eszközökhöz kapcsolódó hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek az IFRS 16 standard szerint 346,9 millió Ft tettek ki. A hosszú lejáratú lízing kötelezettségek külön soron kerülnek bemutatásra, míg a rövid lejáratú lízingkötelezettségek az egyéb kötelezettségek között szerepelnek.

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

adatok ezer Ft-ban	2019 Q2	2018 Q2	Változás %	2019 Q1-2	2018 Q1-2	Változás %
Üzemi eredmény	398.514	623.217	-36%	641.648	1.391.863	-54%
(-) MyCity üzemi eredménye	27.579	199.113	-86%	50.773	781.947	-94%
Core üzemi eredmény	370.935	424.104	-13%	590.875	609.916	-3%
(-) LTP-eredmény	660	33.624	-98%	1.149	68.895	-98%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	43.800	90.900	-52%	43.800	90.900	-52%
(-) Zsinór utcai projekt értékesítésének eredménye		51.946	-100%	0	51.946	-100%
Core-t érintő korrekciók összesen	-44.460	-176.470	-75%	-44.949	-211.741	-79%
Tisztított core üzemi eredmény	326.475	247.634	+32%	545.927	398.175	+37%

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévétől „tisztított core” korrigált eredménykategóriákat tesz közzé, amelyben a MyCity ingatlanfejlesztő tevékenység eredménye mellett további korrekciót hajt végre a menedzsment által egyedinek vagy a Csoport folyamatos eredménytermelésének megítélése szempontjából lényegesnek tartott tételekkel.
- 2019. második negyedévében a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:
 - LTP-eredmény: 2018. október 17-én hatályba lépett a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról szóló 2018. évi LXIII. törvény, amely alapján a 2018. október 16. után kötött lakás-takarékpénztári szerződések után állami támogatás nem adható. A törvénymódosítás hatására az LTP termékek iránti kereslet radikálisan visszaesett, amely így jelentősen nehezíti a tárgyidőszaki eredmények elemzését.
 - Portfólió átértékelés eredménye: A Csoport félévente átértékelte befektetési célú ingatlanjait azok piaci értékére, az értékelési különbözetet pedig eredményben ismeri el. Az átértékelések tükrözhetik ugyan az ingatlanpiaci tendenciákat, ugyanakkor a portfólió koncentráltága miatt torzíthatják a core üzleti tevékenység megítélését.
 - Zsinór utcai projekt értékesítésének eredménye: A Csoport 2018 második negyedévében értékesítette egyik ingatlanfejlesztési projektjét, melyet a menedzsment egyszeri eredménynek tekint, mivel a menedzsmentnek nem célja a projekteket elkészültük előtt értékesíteni.
- A Csoport tisztított core üzemi eredménye 32%-kal bővült 2019. második negyedévében és összesen 326,5 millió Ft-ot tett ki.

ÁRBEVÉTEL, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok ezer Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2019Q2	2018Q2	2019Q2	2018Q2	2019Q2	2018Q2	2019Q2	2018Q2
Értékesítés nettó árbevétele	1.020.425	1.474.956	943.380	381.939	87.424	69.765	2.051.230	1.926.660
Működési eredmény	370.960	640.706	26.237	-9.496	1.317	-7.993	398.514	623.217
Adózott eredmény	304.497	548.859	24.092	-8.955	9.889	-7.285	338.477	532.618

adatok ezer Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2019Q1-2	2018Q1-2	2019Q1-2	2018Q1-2	2019Q1-2	2018Q1-2	2019Q1-2	2018Q1-2
Értékesítés nettó árbevétele	2.000.608	3.636.056	1.732.417	721.628	149.807	144.986	3.882.832	4.502.670
Működési eredmény	669.459	1.406.273	-29.546	-11.458	1.735	-2.952	641.648	1.391.863
Adózott eredmény	528.474	1.193.175	-27.847	-12.583	3.931	-10.950	504.559	1.169.642

- A magyarországi tevékenység a negyedév során 304,5 millió Ft adózott eredményt ért el, melyből 319,3 millió Ft core tevékenységhez kapcsolódott. Összehasonlításképpen, 2018 második negyedévében a core tevékenységhez kapcsolódó adózott eredmény 415,2 millió Ft volt. Ez 23,1%-os, 96,1 millió Ft-os csökkenés az előző évhez azonos időszakához képest. A 2019 második negyedévi magyarországi core adózott eredményt összesen 120,1 millió Ft egyedi hatás rontotta 2018 azonos időszakához képest, melyek a 7. oldalon kerülnek bemutatásra.
- Lengyelországban a Gold Finance akvizícióját követően mind a bevételek mind pedig a hitelközvetítési volumenek kimagasló mértékben nőttek, amihez hozzájárult a tevékenység jelentős organikus növekedése is. A működési és adózott eredmény a negyedév során pozitívba fordult.
- A csehországi leányvállalatok tudták javítani eredményüket, pozitív eredménnyel zárták mind a negyedévet, mind a félévet..

VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2019-ES ÜZLETI ÉVRE

adatok ezer Ft-ban	Duna House Cégcsoport					
	Duna House Cégcsoport MyCity nélkül*		Reviczky Liget		Forest Hill	MyCity Residence
	2019Q2	2019Q1-Q2	2019Q2	2019Q1-Q2		
Működési eredmény	370.935	590.875	19.365	49.197	<i>Kivitelezés folyamatban</i>	<i>Kivitelezés folyamatban</i>
Adózott eredmény	353.253	527.357	23.822	58.165	<i>Kivitelezés folyamatban</i>	<i>Kivitelezés folyamatban</i>
Vezetőségi előrejelzés	1 100 000 – 1 400 000				1 090 000	

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

A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységéből származó nyereség realizálása

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

Előrejelzésünk azzal a feltételezéssel készült, hogy mind a Forest Hill mind pedig a MyCity Residence projektek lakóegységeinek 50%-a értékesítésre és végszámlázásra kerül 2019-ben. 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.

A MyCity projektek második negyedéves kivitelezési csúszásai miatt megnövekedett a valószínűsége az idei évre tervezett átadások 2020-ban történő megvalósulásának. Az esetleges csúszás nem érinti a lakások értékesítésének ÁFA vonzatát, azok 5% ÁFÁ-val kerülnek értékesítésre.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2019. 1.-6. hó (nem auditált)	2018. 1.-6. hó (nem auditált)
adatok eFt-ban		
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	504.559	1.168.039
Korrekciók:		
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	29.680	32.514
Tárgyévi értékcsökkenés	45.628	46.348
Halasztott adó	-22.515	11.378
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-43.800	-90.900
Részvényprogram	177	0
Badwill	0	0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	24.266	10.899
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	0	-53.000
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-748.428	-82.018
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	-385.010	-99.558
Aktív időbeli elhatárolások változása	-104.765	-84.928
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	802.870	-385.457
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	139.667	-88.755
Passzív időbeli elhatárolások változása	-65.417	39.363
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	176.910	423.924

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2019. 1.-6. hó (nem auditált)	2018. 1.-6. hó (nem auditált)
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-94.964	-57.355
Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	0	51.846
Eladásra tartott eszközök és közvetlenül (...)	0	250.000
Leányvállalat értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	0	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-94.964	244.491
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	1.003.445	221.896
Tőkebefizetés	-51.783	-117.000
Osztalék fizetése	-898.074	-620.377
Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0	0
Kapott/(fizetett) kamat	-29.680	-32.514
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	23.909	-547.995
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	105.855	120.420
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	756.919	1.428.501
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	862.775	1.548.921

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
IFRS 9 értékvesztés 2017-es záró egyenleg korrekció					26 407		26 407
2017. december 31.	171 989	1 490 536	27 518	2 862 649	4 552 693	-48 581	4 504 112
Jóváhagyott osztalék				- 653 018	-653 018		- 653 018
Teljes átfogó jövedelem			7 765	1 707 492	1 715 258	-7 446	1 707 811
Saját részvény vásárlás					-117 000		-117 000
Munkavállalói részvényprogram		2 731			2 731		2 731
2018. december 31.	171 989	1 493 267	35 283	3 917 124	5 500 663	-56 027	5 444 637
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			-3.813	166.256	162.443	-5	162.437
Saját részvény vásárlás					-37.041		-37.041
Munkavállalói részvényprogram		13.569			13.569		13.569
2019. március 31.	171.989	1.506.836	31.470	4.083.380	5.639.635	-56.032	5.583.603
Jóváhagyott osztalék				-945.104	-945.104		-945.104
Teljes átfogó jövedelem			18.307	338.258	356.565	-1.011	355.554
Saját részvény vásárlás					-14.742		-14.742
Munkavállalói részvényprogram		-13.392			-13.392		-13.392
2019. június 30.	171.989	1.493.444	49.777	3.476.534	5.022.962	-57.043	4.965.919



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Ingatlanközvetítő franchise szegmens



dunahouse.com

DUNA HOUSE CSOPORT FRANCHISE MÁRKÁI



DUNA HOUSE



SMART
INGATLAN



metrohouse



MAGYARORSZÁG, CSEHORSZÁG

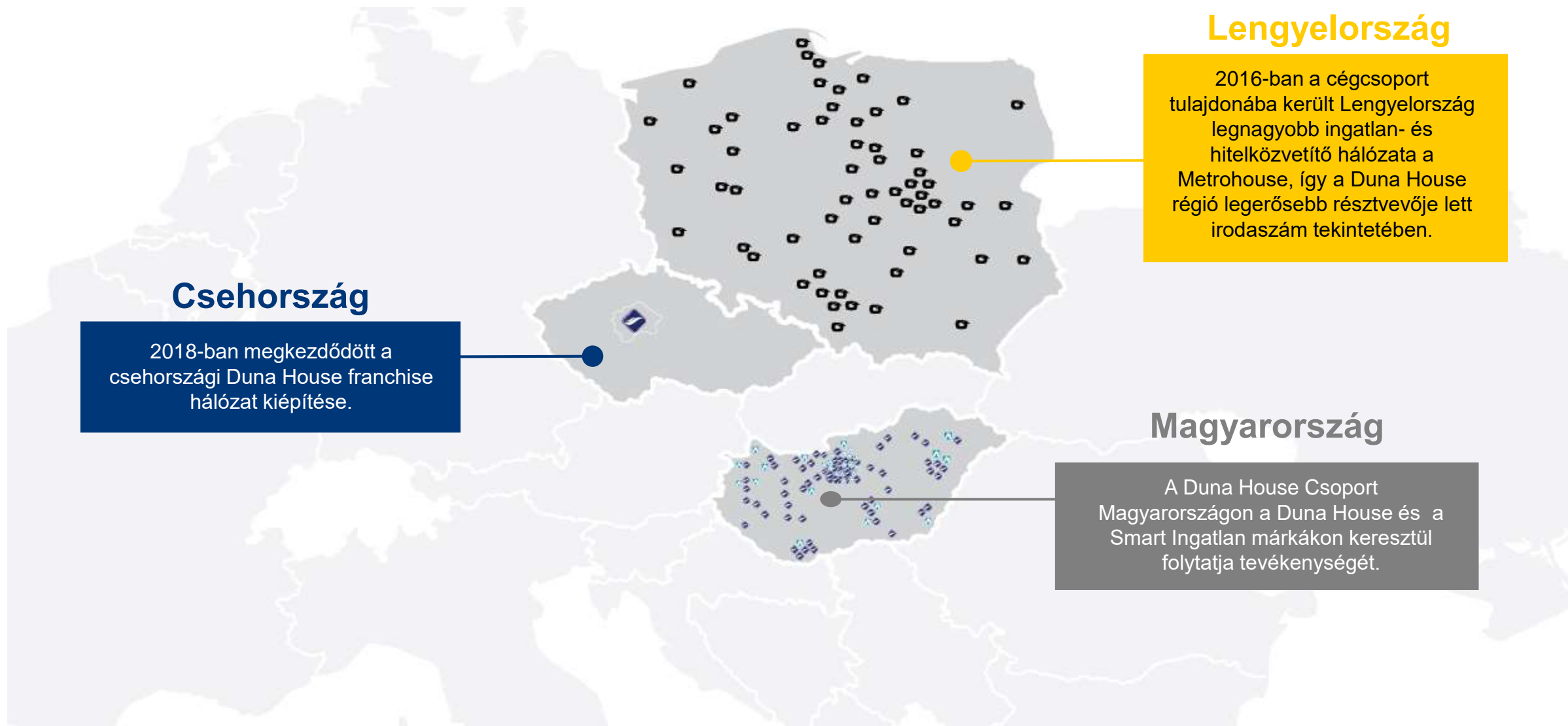


MAGYARORSZÁG

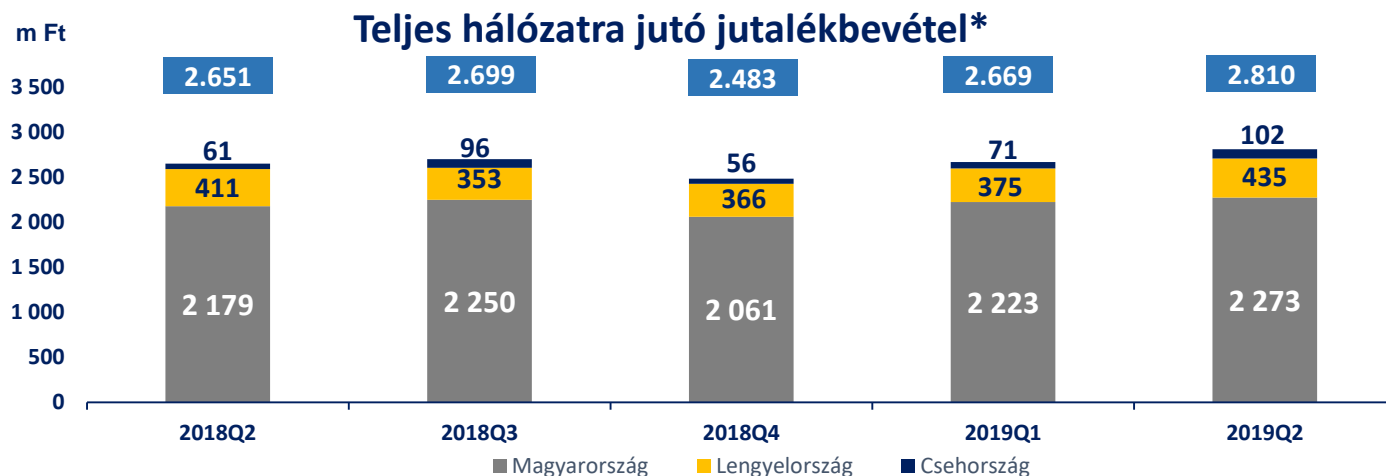


LENGYELORSZÁG

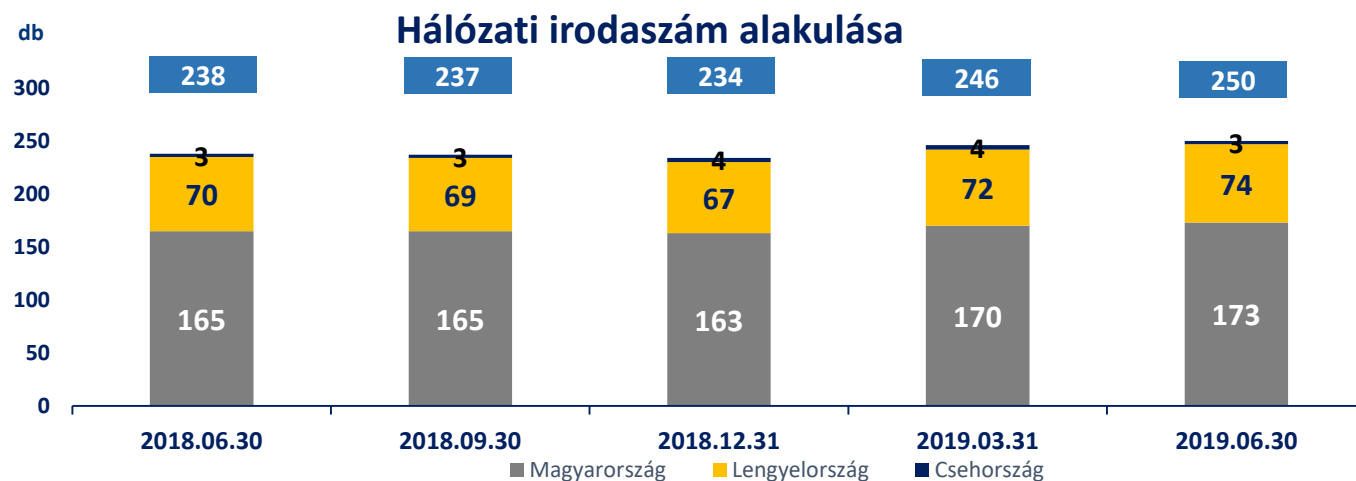
TERÜLETI LEFEDETTSÉGÜNK



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 2,8 milliárd Ft ingatlanközvetítési jutalékot ért el 2019. második negyedévében.
- A magyarországi jutalékvolumen megközelítette a 2,3 milliárd forintot (4,3%-os éves növekedés). Az egy irodára jutó átlagos jutalékok stabilak maradtak, a növekedést az irodaszám növekedése és az áremelkedés hajtotta.
- Csehországban a jutalékvolumen 66,1%-kal nőtt éves szinten 2018. második negyedévéhez képest.
- Lengyelországban a jutalékvolumenek 5,8%-kal nőttek köszönhetően a már második negyedéve bővülő irodaszámnak. Az újonnan aláírt franchise szerződések és a kedvező mögöttes folyamatok alapján folytatódni fog az organikus növekedés a következő negyedévekben

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

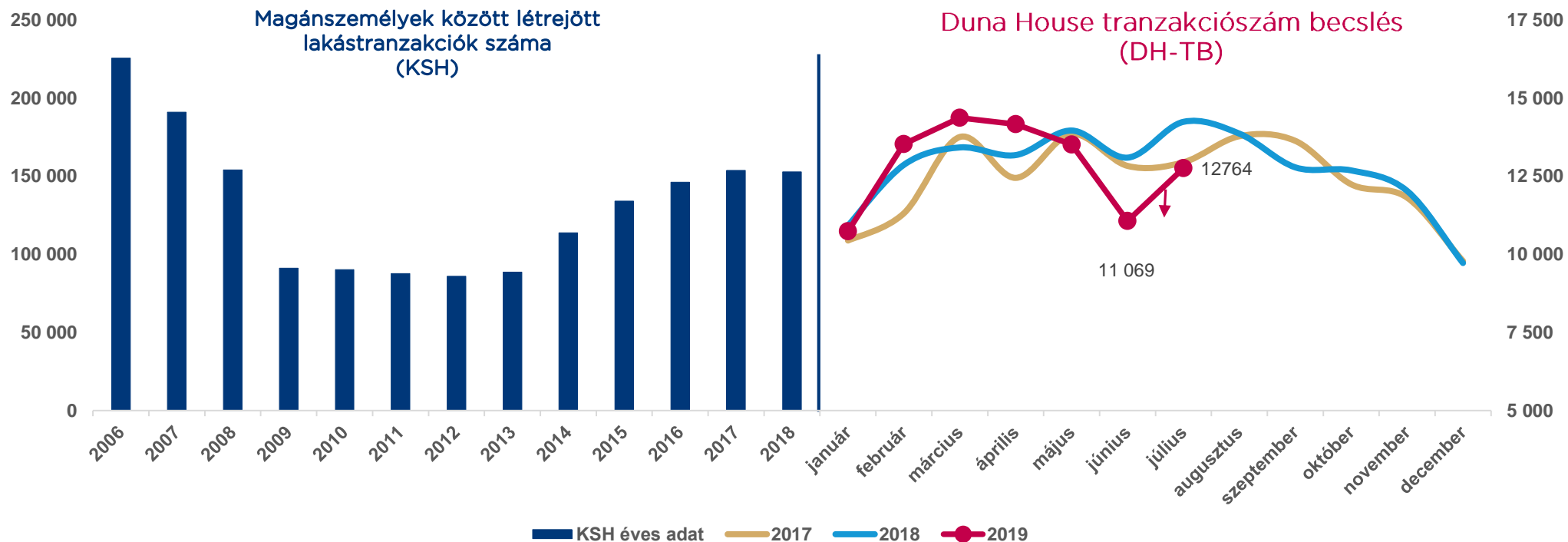
(adatok e Ft-ban)	FRANCHISE SZEGMENS							
	2019 04-06. hó	2018 04-06. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-06. hó	2018 01-06. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	400.482	365.040	35.443	10%	818.064	726.614	91.450	13%
Közvetlen költségek	32.738	28.900	3.839	13%	63.207	68.576	-5.369	-8%
Bruttó fedezet	367.744	336.140	31.604	9%	754.857	658.038	96.819	15%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>92%</i>	<i>92%</i>	<i>0%p</i>		<i>92%</i>	<i>91%</i>	<i>2%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	10.243	11.238	-995	-9%	21.080	21.364	-284	-1%
Közvetett működési költségek	264.113	251.673	12.439	5%	577.729	522.511	55.218	11%
Működési eredmény (EBIT)	93.388	73.229	20.159	28%	156.048	114.163	41.885	37%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>23%</i>	<i>20%</i>	<i>3%p</i>		<i>19%</i>	<i>16%</i>	<i>3%p</i>	

A franchise szegmensben realizált árbevétel 10%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A növekedés a magyarországi és lengyelországi hálózatoknak köszönhető.

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

Összeségében a franchise szegmens működési eredménye 93,4 millió Ft-ot ért el a második negyedévben, mely 28%-os javulást jelent az előző év azonos időszakához képest.

MAGYAR* INGATLANPIACI TRENDÉK A DH-BAROMÉTER** ALAPJÁN



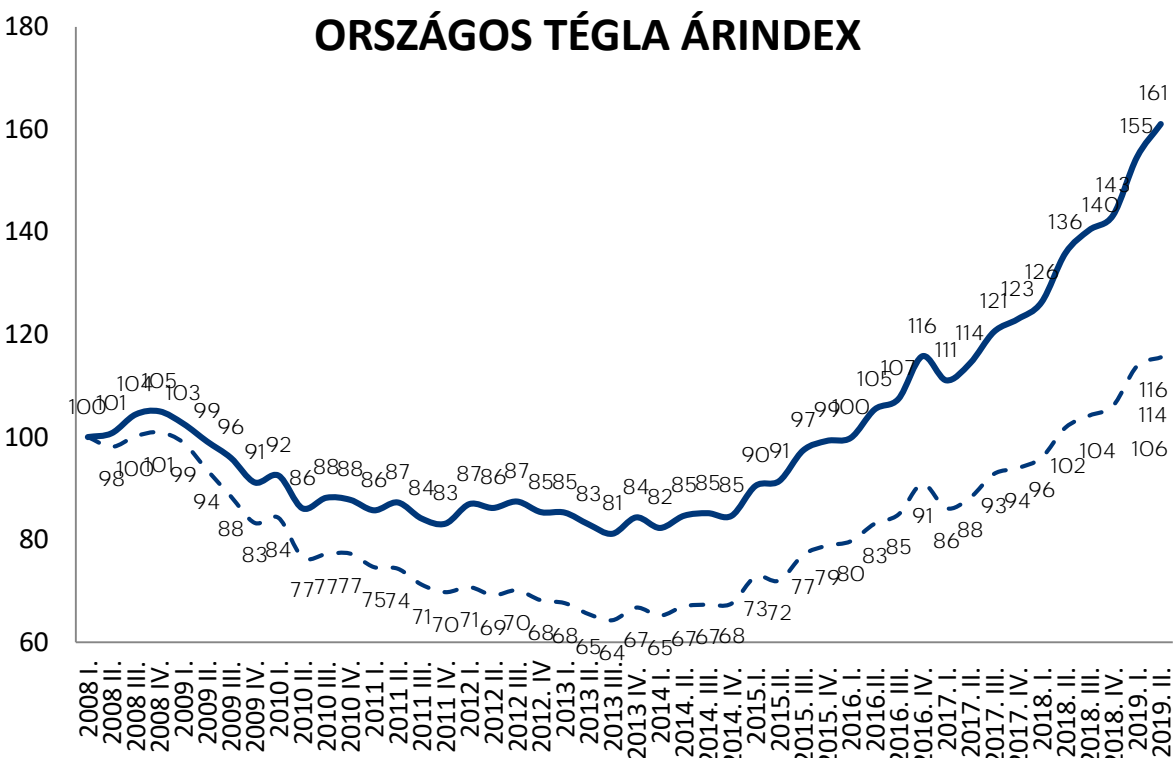
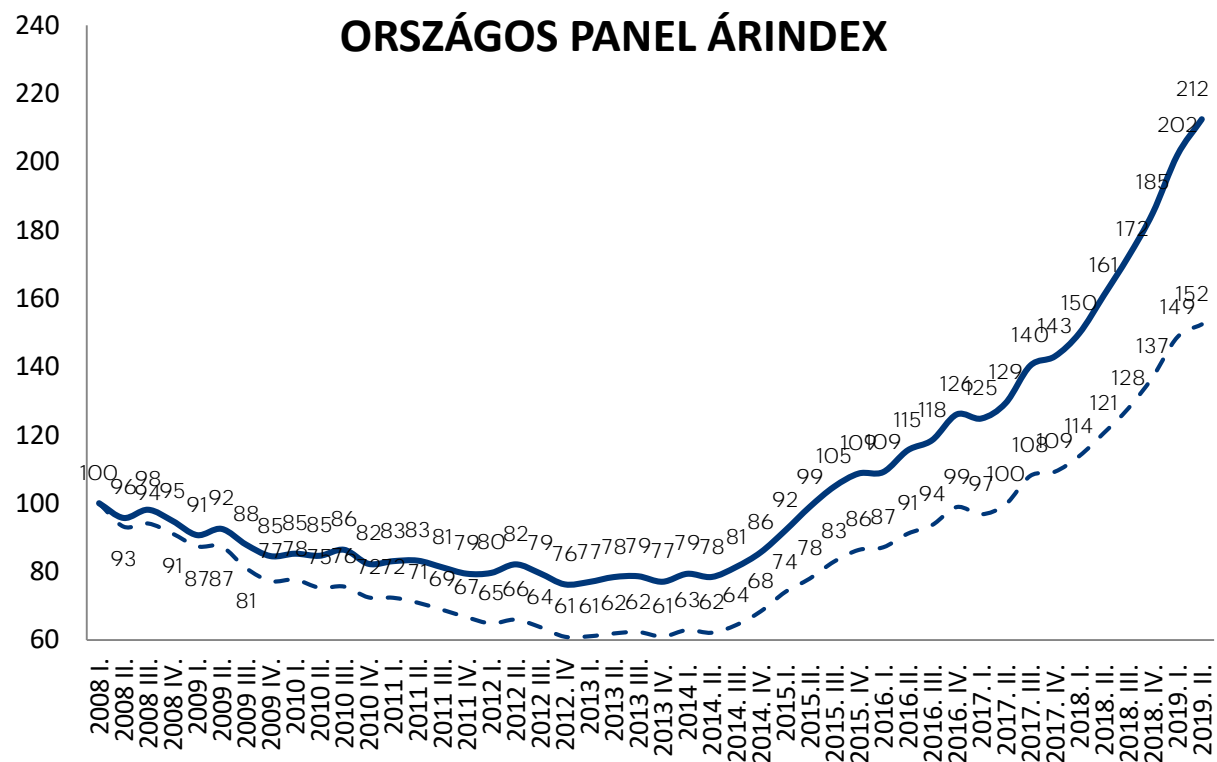
* Duna House Tranzakciószám Becslés 2019

Lendületben maradt a hazai ingatlanforgalom. 2019. első 7 hónapjában a Csoport becslése szerint 90 ezer fölötti adás-vétel történt, ami megközelítőleg megegyezik a 2018-as 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



2019 második negyedévében is folytatódott az ingatlanárak emelkedése, így az Országos lakásárindex nominál értéken 186-os értéken áll, ami reál értéken is 33 százalékponttal magasabb, mint a 2008-as bázis adat.

A Panel árindex nominál értéke 212, míg a Téglá árindex 161 ponton áll, utóbbi már reál értéken is 16 százalékponttal meghaladta a bázisértéket.

*Lengyelországra és Csehországra vonatkozóan hasonló adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre

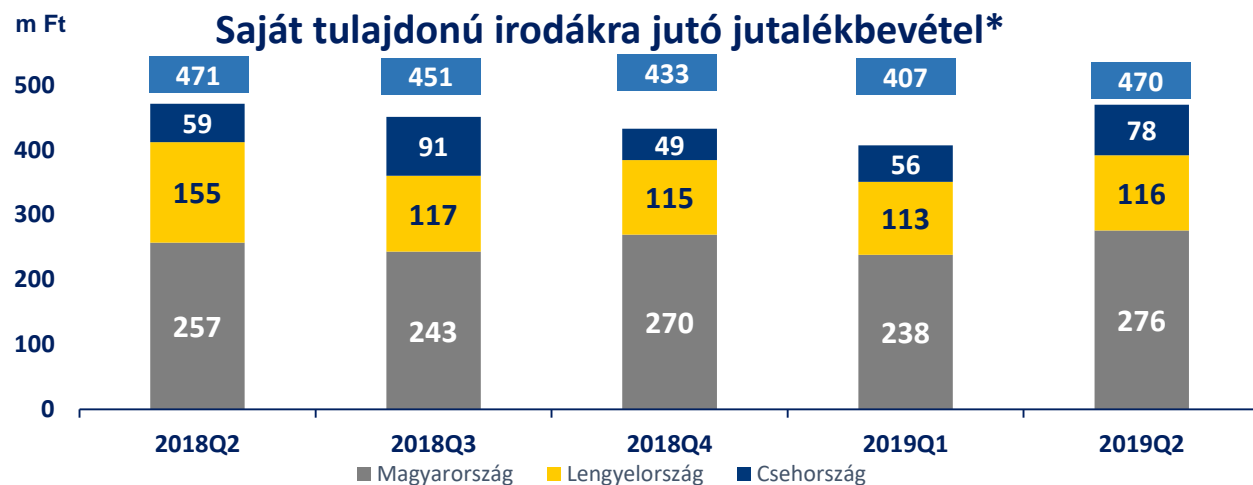


DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Saját iroda üzemeltetés szegmens

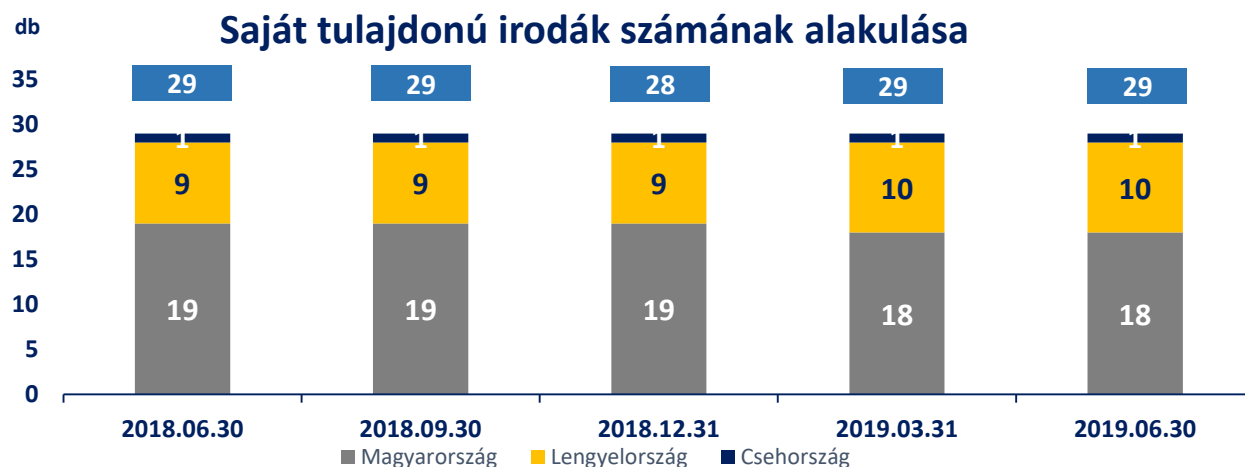


Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel és irodaszám alakulása



- A saját iroda szegmens 2019 második negyedében összesen 470 millió forint jutalékbevételt ért el. (0,2%-os éves csökkenés)
- Magyarországon a jutalékbevételek éves szinten 7,3%-kal nőttek.
- A lengyel saját irodák jutalékbevétele 25,0%-kal csökkent éves szinten. A Cégcsoport változásokat hajtott végre lengyelországi saját irodák vezetésében, 2019-ben lassú bevételnövekedésre számít.
- A cseh saját iroda jutalékbevétele 32,1%-kal nőtt éves szinten. A tevékenység jelenleg kis méretéből adódóan előfordulhatnak erősebb negyedéves ingadozások.

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



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS SZEGMENS							
	2019 04-06. hó	2018 04-06. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-06. hó	2018 01-06. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	379.551	413.459	-33.908	-8%	725.825	799.389	-73.563	-9%
Közvetlen költségek	221.922	243.481	-21.559	-9%	414.755	463.474	-48.719	-11%
Bruttó fedezet	157.629	169.978	-12.349	-7%	311.070	335.914	-24.844	-7%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	42%	41%	0%p		43%	42%	1%p	
Értékcsökkenés és amortizáció	4.000	4.270	-270	-6%	7.130	8.117	-987	-12%
Közvetett működési költségek	153.043	140.002	13.041	9%	285.027	279.451	5.576	2%
Működési eredmény (EBIT)	587	25.706	-25.119	-98%	18.914	48.346	-29.433	-61%
<i>EBIT margin (%)</i>	0%	6%	-6%p		3%	6%	-3%p	

A saját iroda szegmens növekedése az év második negyedévében kissé lelassult. A bevételek az összehasonlító időszakhoz képest 8%-kal csökkentek.

A magyar és lengyel tevékenységek 50-50%-ban járultak hozzá a szegmens működési eredményének visszaeséséhez. A lengyelországi hatás a megelőző két negyedévben is érvényesült.

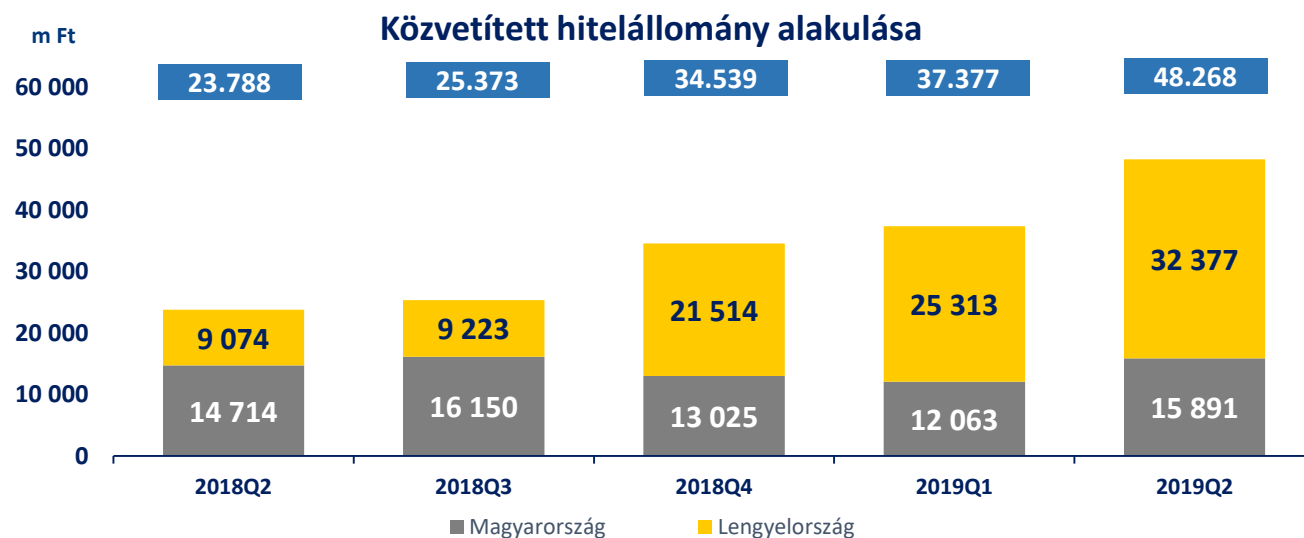


DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Pénzügyi termék- közvetítés szegmens



Közvetített hitelállomány alakulása



- A Duna House Cégcsoport hiteltevékenységeinek kiemelkedő teljesítménye 2019. második negyedévében is folytatódott. A közvetített hitelvolumen meghaladta a 48 milliárd forintot (102,9%-os éves növekedés).
- A negyedévet meghatározta az 5. legnagyobb lengyel hitelközvetítő, a Gold Finance akvizíciója november elején, ami organikus növekedéssel együtt összességében 256,8%-kal bővítette a lengyelországi hitelvolument.
- Magyarországon 8,0%-kal nőtt a hitelvolumen 2018. második negyedévéhez képest, ami lassulás a korábbi negyedévek növekedési ütemeihez viszonyítva.
- Mivel a 2018. negyedik negyedévi törvénymódosítások következtében egyelőre jelentéktelen a lakástakarék-pénztári volumen, nem kerül külön bemutatásra.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	PÉNZÜGYI TERMÉK-KÖZVETÍTÉS SZEGMENS							
	2019 04-06. hó	2018 04-06. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-06. hó	2018 01-06. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	1.146.133	586.624	559.509	95%	2.036.166	1.071.750	964.416	90%
Közvetlen költségek	819.735	391.955	427.780	109%	1.481.759	720.588	761.171	106%
Bruttó fedezet	326.398	194.669	131.730	68%	554.408	351.162	203.246	58%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>28%</i>	<i>33%</i>	<i>-5%p</i>		<i>27%</i>	<i>33%</i>	<i>-6%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	1.335	198	1.137	575%	2.555	579	1.976	341%
Közvetett működési költségek	136.483	55.109	81.374	148%	292.801	107.787	185.014	172%
Működési eredmény (EBIT)	188.580	139.362	49.218	35%	259.052	242.796	16.256	7%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>16%</i>	<i>24%</i>	<i>-7%p</i>		<i>13%</i>	<i>23%</i>	<i>-10%p</i>	

A pénzügyi termék-közvetítés szegmens árbevétele meghaladta az 1,1 milliárd Ft-ot a második negyedévben, mely 95% növekedést jelent az előző év ugyanezen időszakához képest.

A negyedév pénzügyi eredményeit jelentősen befolyásolták a 2018-as változások:

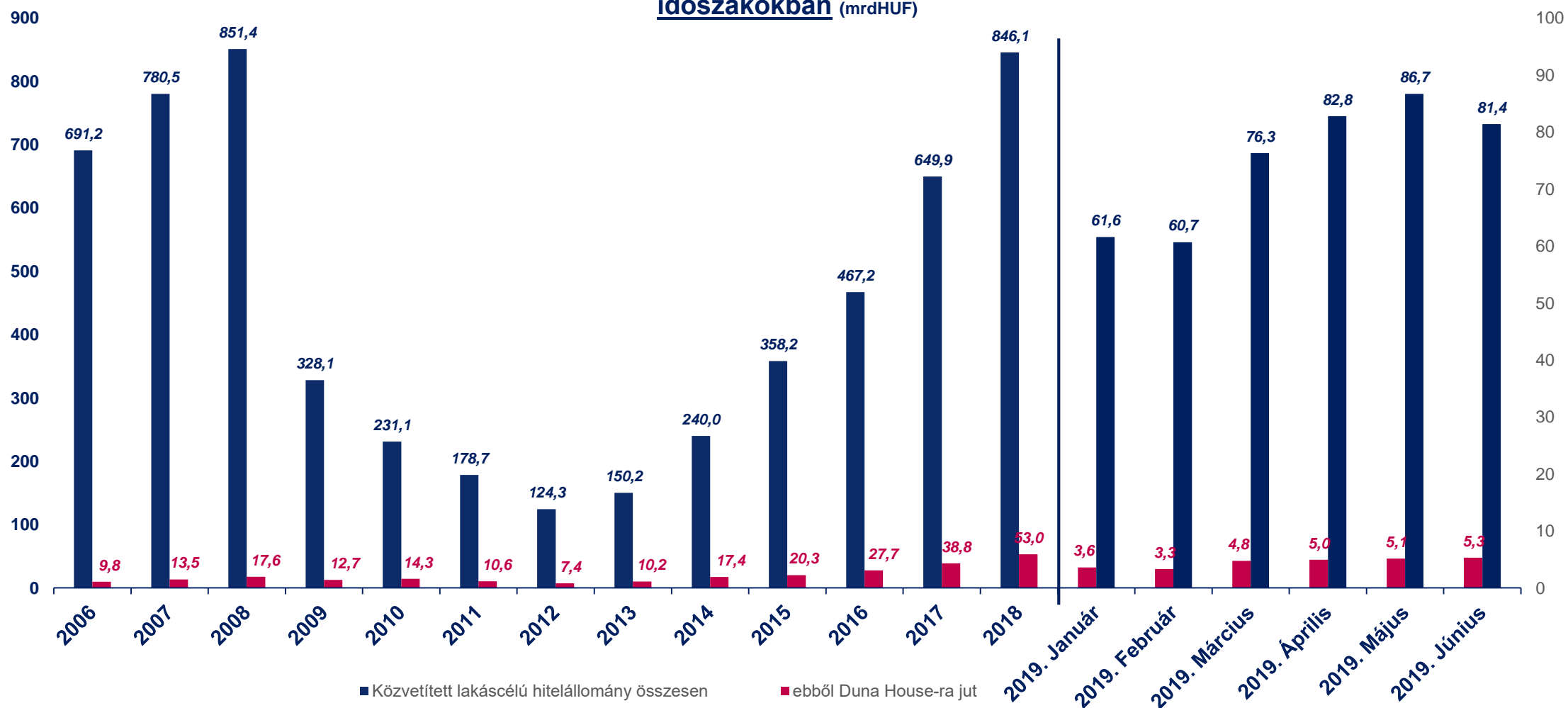
- + Gold Finance akvizíciója Lengyelországban
- + Erőteljes organikus növekedés Lengyelországban
- Lakástakarék Pénztárak (LTP) állami támogatásának megszüntetése Magyarországon (2019 Q2-ben 33,0 millió Ft kieső EBIT, 2019 H1-ben 67,7 millió Ft kieső EBIT)

Összességében a szegmens bruttó fedezete 326,4 millió Ft-ra nőtt (68%-os éves növekedés), a közvetett költségek pedig közel háromszorosukra emelkedtek a negyedév során, 188,6 millió Ft EBIT szintet eredményezve (35%-os éves növekedés).

A hazai LTP termékekkel kapcsolatos jogi változásokból eredő veszteségeket jelen negyedévben már teljes egészében sikerült pótolnia a Cégcsoportnak a magyarországi hitelállomány és az egyéb pénzügyi termékek közvetítésének növelésével (pl.: személyi hitelek, biztosítások). Az EBIT növekedése a lengyelországi tevékenységeknek köszönhető.

MAGYAR LAKÁSHITELPIACI TRENDEK

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





DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Kapcsolódó szolgáltatások szegmens



KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK SZEGMENS

A kapcsolódó szolgáltatások szegmense jelenleg 4 tevékenységből áll:

**HOME**
MANAGEMENT

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

**IMPACT**
ASSET MANAGEMENT

Cégcsoporthoz tartozó alapkezelő

MNB engedélyszám

- H-EN-III-130/2016

Nyilvántartásba vétel:

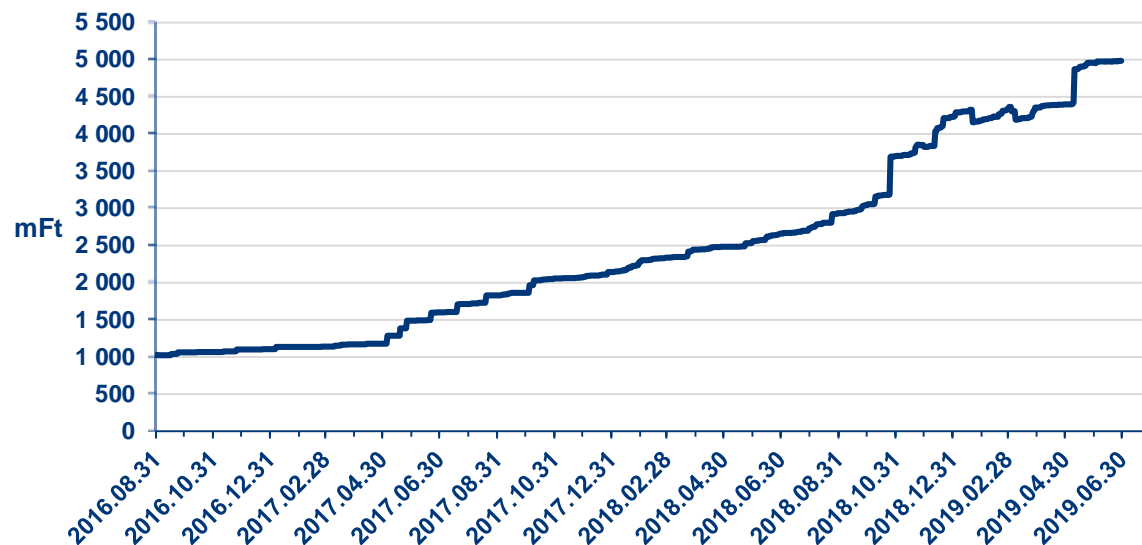
- 2016. április

Jelenleg kezelt alap:

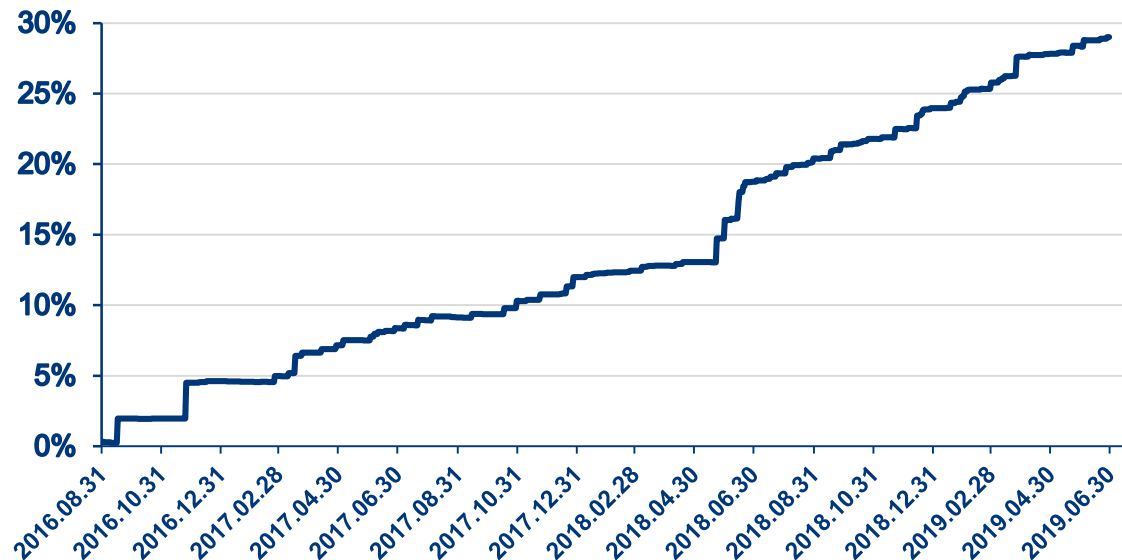
- Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap, nyíltvégű, nyilvános

DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Duna House Lakásalap* nettó eszközértékének alakulása indulástól kezdődően



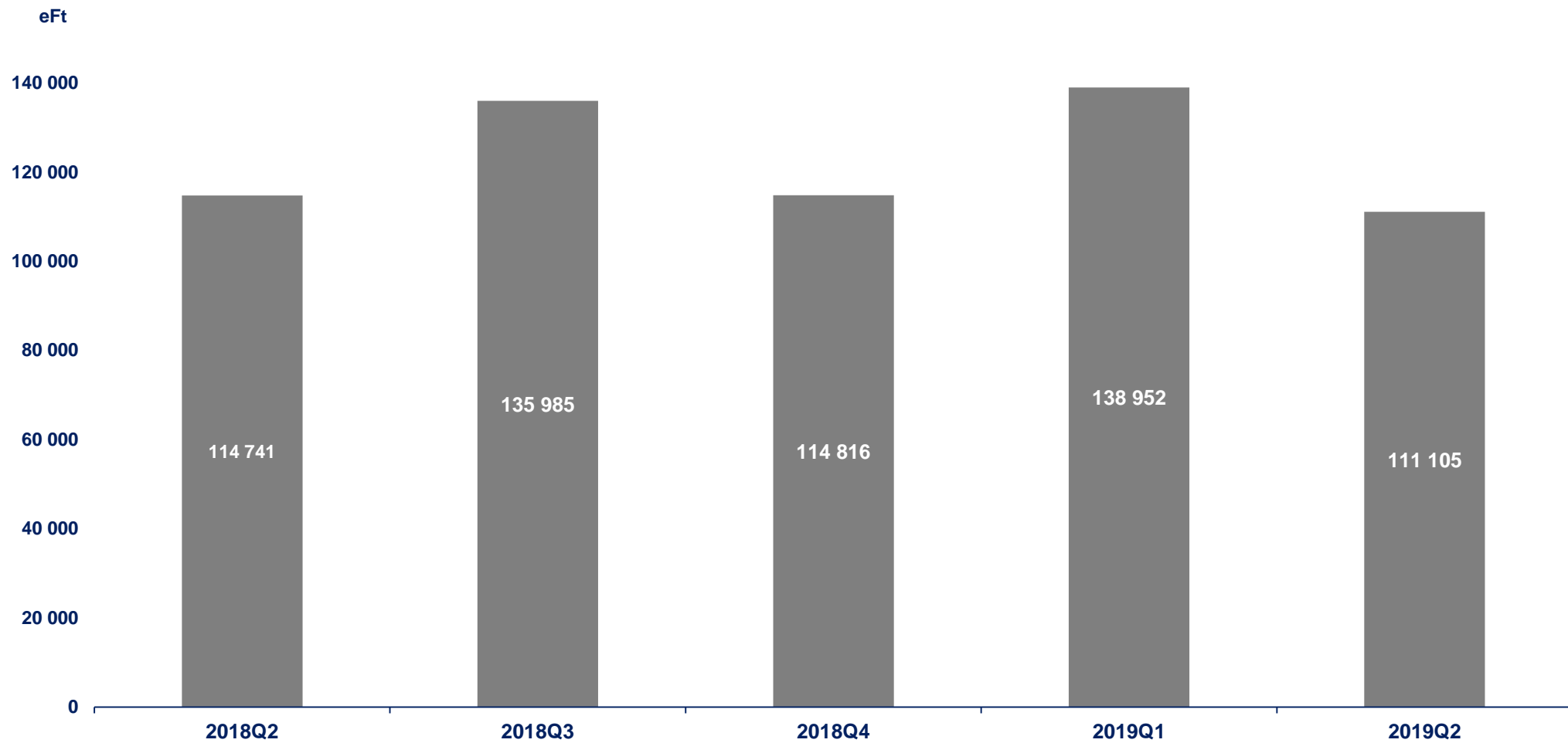
Duna House Lakásalap* által generált hozam alakulása indulástól kezdődően



A Duna House Lakásalap egyéves nettó hozama 8,24% volt 2019. augusztus 15-én. Átlagos nettó eszközértéke 2019. második negyedévében 4,7 milliárd Ft-ot tett ki, 2019. augusztus 15-én pedig 5,0 milliárd Ft-os nettó eszközértékkal rendelkezik.

A Magyar Nemzeti Bank, mint szabályozó hatóság ajánlása alapján 2019. május 15-öt követően kizárólag legalább 180 napos visszaváltási idővel lehet ingatlanalap befektetési jegyeit forgalmazni Magyarországon. A Társaság az ajánlással összhangban a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap "A" sorozatú, T+57 napos visszaváltási idejű befektetési jegyeire forgalmi korlátozást vezetett be és kezdeményezte egy T+180 napos visszaváltási idővel rendelkező "B" sorozat bevezetését, amely 2019. május 31-ével elindult. A változásoktól a Társaság vezetése a hosszabb távú befektetői gondolkodás térnyerését várja, a befektetői összetétel változhat, ugyanakkor a lakóingatlan-piac vonzereje továbbra is erős marad a Társaság véleménye szerint.

A BAMOSZ adatai szerint 2019. május 20. és 2019. augusztus 15. között a nyilvános nyíltvégű ingatlanalapot nettó eszközértékének 8,3%-a kivonásra került. A Duna House Lakásalap ugyanezen idő alatt nettó 0,6% plusz forrást tudott bevonni.

SZEGMENS ÁRBEVÉTEL ALAKULÁSA NEGYEDÉVES BONTÁSBAN

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK SZEGMENS							
	2019 04-06. hó	2018 04-06. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-06. hó	2018 01-06. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	111.105	114.741	-3.636	-3%	250.056	197.970	52.087	26%
Közvetlen költségek	25.137	35.203	-10.066	-29%	53.843	61.718	-7.875	-13%
Bruttó fedezet	85.968	79.538	6.430	8%	196.213	136.251	59.962	44%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>77%</i>	<i>69%</i>	<i>8%p</i>		<i>78%</i>	<i>69%</i>	<i>10%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	136	192	-55	-29%	283	378	-95	-25%
Közvetett működési költségek	47.164	39.080	8.085	21%	92.915	86.847	6.068	7%
Működési eredmény (EBIT)	38.667	40.266	-1.599	-4%	103.015	49.027	53.988	110%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>35%</i>	<i>35%</i>	<i>0%p</i>		<i>41%</i>	<i>25%</i>	<i>16%p</i>	

A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 111,1 millió forintot ért el a negyedév során. Ez 3%-os csökkenést jelent 2018 második negyedévéhez képest.

A szegmens működési eredmény 35%-os árbevétel arányos működési eredmény mellett, összességében 38,7 millió forinttal járul hozzá a Cégcsoport negyedéves eredményéhez.



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Ingatlan befektetések szegmens



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	INGATLAN BEFEKTETÉSEK SZEGMENS							
	2019 04-06. hó	2018 04-06. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-06. hó	2018 01-06. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	91.050	530.653	-439.604	-83%	214.842	1.880.549	-1.665.706	-89%
Közvetlen költségek	5.134	285.002	-279.868	-98%	54.204	1.039.935	-985.730	-95%
Bruttó fedezet	85.916	245.652	-159.736	-65%	160.638	840.614	-679.976	-81%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>94%</i>	<i>46%</i>	<i>48%p</i>		<i>75%</i>	<i>45%</i>	<i>30%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	6.238	5.836	402	7%	12.506	11.556	950	8%
Közvetett működési költségek*	-14.096	-117.046	102.949	-88%	-546	-127.772	127.226	-100%
Működési eredmény (EBIT)	93.774	356.861	-263.088	-74%	148.678	956.830	-808.152	-84%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>103%</i>	<i>67%</i>	<i>36%p</i>		<i>69%</i>	<i>51%</i>	<i>18%p</i>	

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

A teljes MyCity tevékenység összesen 27,6 millió Ft működési eredményt generált 2019. második negyedévében.

A befektetési ingatlanportfólión összesen 43,8 millió Ft értéknövekedést számolt el a Cégcsoport a negyedév során szemben a 90,9 millió Ft-tal 2018. második negyedévében.

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

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

BEFEKTETÉSI, OPERATÍV INGATLANOK ÁLLOMÁNYA* ÉS ÉRTÉKE

adatok e Ft-ban	2018. december 31-én		2019. június 30-án	
	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték
Befektetési célú ingatlanok	12	1.443.600	11	1.229.400
Operatív ingatlanok	4	381.125	5	674.366
Összesen	16	1.824.725	16	1.903.766

A befektetési célú ingatlanokat piaci értéken értékeljük. A piaci értékelést hat havonta végezzük el, legközelebb 2019. december 31-én.

A félév során egy ingatlan átsorolásra került operatív ingatlanná.

*a MyCity-csoport tulajdonában álló ingatlanok nélkül

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

INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG

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



	Forest Hill Budapest III. kerület	Forest Hill Panorama Budapest III. kerület	MyCity Residence Budapest III. kerület	Összesen
A Duna House csoport részesedése a projektben	100%	100%	50%	
Telekméret (m ²)		29 314	3 345	32 659
Értékesíthető terület (m ²)	11 837	4 605	6 882	23 324
Lakások száma (db.)	154	57	103	314
Átlagos lakásméret (m ²)	76,9	80,7	68,8	74,9
Projekt aktuális státusza				
Építési engedéllyel rendelkezik	✓	✓	✓	
Építkezés elindult	✓		✓	
Aktív előértékesítés megkezdődött	✓		✓	
Átadás folyamatban				

INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG

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

A jelenleg folyamatban lévő projektek állapota:

- III. kerületi Forest Hill: A projekt értékesítése terv szerint halad, a lakások 71%-a eladva. A lakásátadások 2019 szeptember végén kezdődhetnek az aktuális generálkivitelezési ütemterv szerint, de további csúszások kockázata sem kizárható.
- 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 véglegesítés alatt.
- III. kerületi MyCity Residence: A lakások 77%-a eladva. Kivitelezési határidő 2019. október 31.

JELENLÉGI 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							
	2019 04-06. hó	2018 04-06. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-06. hó	2018 01-06. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	-77.092	-83.857	6.765	-8%	-162.122	-173.601	11.479	-7%
Közvetlen költségek	-13.866	-6.313	-7.553	120%	-12.657	-16.801	4.144	-25%
Bruttó fedezet	-63.225	-77.544	14.319	-18%	-149.465	-156.800	7.335	-5%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	82%	92%	-10%p		92%	90%	2%p	
Értékcsökkenés és amortizáció	859	1.540	-681	-44%	2.075	2.753	-678	-25%
Közvetett működési költségek	-47.603	-66.877	19.274	-29%	-107.481	-140.254	32.772	-23%
Működési eredmény (EBIT)	-16.482	-12.207	-4.275	35%	-44.059	-19.299	-24.759	128%
<i>EBIT margin (%)</i>	21%	15%	7%p		27%	11%	16%p	

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 második 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.

1. sz. melléklet

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

Duna House Holding Nyrt 2019Q2 negyedéves
HUN_1.sz.melleklet.xlsx

Nyilatkozat

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

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

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

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

Budapest, 2019. augusztus 27.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Gay Dymschiz, az Igazgatóság Elnöke



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

