



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

2019. Q3 **negyedéves jelentés**

2019. november 26.





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. 7-9. hó

Negyedéves eredmény

Guidance

- A Duna House Group (a „Csoport”) teljesítménye 2019. harmadik negyedévében megmutatta, hogy a sikeres földrajzi diverzifikáció következtében egy gyengébb magyar piac mellett is tud növekedni core üzletágaiban. A Csoport lengyelországi tevékenységei 62 millió Ft üzemi eredményt termeltek a negyedév alatt, ezzel pozitívba fordítva a lengyelországi 2019. 1-9 havi eredményt is. Különösen látványos volt a növekedés a Csoport pénzügyi és franchise ingatlanközvetítési szegmenseiben a Gold Finance akvizíció, az ingatlanközvetítői hálózat bővülése és organikus növekedés következtében.
- Magyarországon a június – augusztus hónapokban bizonytalanság jellemezte a piacot a családtámogatási programok és MÁP+ bevezetése kapcsán. A szeptember – október hónapokra némileg élénkült az ingatlanpiac, de továbbra is sok a bizonytalanság. A hitelpiacon jelzáloghitelezés a szeptemberi hónaptól a tavalyi szintek fölött teljesít, míg a Babaváró hitelek egy új termékkörrel bővítették a Cégcsoport palettáját.
- A tisztított core üzemi eredmény 342 millió Ft-ot tett ki, 9%-kal meghaladva a tavalyi év harmadik negyedévéét. Az év első kilenc hónapja során a Csoport összesen 888 millió Ft tisztított core üzemi eredményt ért el, 25%-kal meghaladva a megelőző évet.
- A Cégcsoport konszolidált üzemi eredménye 344 millió Ft-on (-7% év/év), konszolidált adózott eredménye pedig 253 millió Ft-on zárt (-14% év/év). Az eredmény csökkenése negyedéves összehasonlításban elsősorban az LTP termékek kiesése miatti erős bázishatásnak köszönhető. 2019. év első 9 hónapját 2018. évvel összevetve a MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységnek volt erősebb hatása.
- Összeségében a vezetőség a 2019. évi egész éves core adózott eredményt az eredmény-előrejelzés sávjának alsó harmadába várja. A folyamatban lévő MyCity projektek átadási határidőinek módosításai miatt bizonyossá vált, hogy azok csak 2020-ban fognak zárni. A határidők módosulása nem érinti a lakások értékesítésének ÁFA vonzatát, azok 5% ÁFÁ-val kerülnek értékesítésre.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2019. 7-9. hó

Negyedéves szegmens teljesítmény

- A harmadik negyedév működési eredménye 25 millió forinttal maradt el 2018. év azonos időszakához képest:
 - A franchise szegmens árbevétele 14%-kal, bruttó nyeresége 14%-kal nőtt 2018. év azonos időszakához képest. Összeségében 9 millió Ft-tal nőtt a Cégcsoport EBIT szintjéhez való hozzájárulása (+11% év/év).
 - A pénzügyi közvetítői szolgáltatás szegmens éves szinten 80%-kal növelte bevételeit 2019 harmadik negyedévében. A Cégcsoport EBIT szintjéhez való hozzájárulása 24 millió Ft-tal növekedett (+14% év/év). A szegmens jövedelmezőségére súlyos hatással volt a magyarországi LTP termékek állami támogatásának megszüntetése, ami a negyedévben 52,5 millió Ft EBIT kiesést okozott.
 - A kiegészítő szolgáltatások szegmens árbevétele és üzemi eredménye 26 millió Ft-tal csökkent (-19% és -43% év/év).
 - A saját iroda szegmens jelentősen, 41 millió Ft-tal csökkentette a működési eredményhez való hozzájárulását (-87% év/év). A csökkenést elsősorban a magyar piacon érzékelt csökkenés okozta.



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok ezer forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2019. 07-09. hó (nem auditált)	2018. 07-09. hó (nem auditált)	Változás		2019. 01-09. hó (nem auditált)	2018. 01-09. hó (nem auditált)	Változás	
			eFt	%			eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	1.993.175	1.564.082	429.093	27%	5.876.007	6.066.752	-190.745	-3%
Egyéb működési bevétel	37.443	25.548	11.895	47%	127.223	158.971	-31.747	-20%
Disposal Group eladásából származó eredmény	0	0	0	0%	0	51.946	-51.946	-100%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-513.042	-349.159	-163.882	47%	-1.264.966	-585.335	-679.632	116%
Anyagköltségek	15.385	11.376	4.009	35%	47.478	44.020	3.458	8%
Eladott áruk és szolgáltatások	293.031	322.384	-29.353	-9%	823.188	1.054.824	-231.636	-22%
Igénybe vett szolgáltatások	1.574.037	1.025.896	548.140	53%	4.494.027	3.343.449	1.150.578	34%
Személyi jellegű ráfordítások	186.196	155.716	30.480	20%	602.889	483.287	119.602	25%
Értékcsökkenés és amortizáció	23.905	23.002	903	4%	69.533	67.747	1.786	3%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	31.799	0	31.799	0%	94.283	0	94.283	0%
Egyéb működési ráfordítások	74.939	31.534	43.405	138%	150.781	108.932	41.850	38%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)	344.368	368.881	-24.513	-7%	986.017	1.760.744	-774.727	-44%
Pénzügyi bevételek	14.878	4.597	10.281	224%	44.557	32.232	12.325	38%
Pénzügyi ráfordítások	37.146	26.916	10.229	38%	100.147	66.028	34.120	52%
Tőkemódszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés	-16.608	-13.455	-3.153	23%	-40.874	-24.354	-16.519	68%
Adózás előtti eredmény	305.492	333.107	-27.615	-8%	889.553	1.702.594	-813.041	-48%
Jövedelemadók	52.760	39.794	12.966	33%	132.262	239.639	-107.377	-45%
Adózott eredmény	252.733	293.313	-40.580	-14%	757.291	1.462.955	-705.663	-48%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	4.990	24.061	-19.072	-79%	45.027	38.187	6.840	18%
Egyéb átfogó jövedelem	4.990	24.061	-19.072	-79%	45.027	38.187	6.840	18%
Teljes átfogó jövedelem ebből	257.722	317.374	-59.652	-19%	802.318	1.501.142	-698.824	-47%
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	259.561	312.539	-52.978	-17%	809.577	1.502.444	-692.867	-46%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	-1.839	-390	-1.448	371%	-7.259	-1.302	-5.957	457%
Egy részvényre jutó eredmény alap- és hígított értéke	69	81	-12	-14%	209	404	-195	-48%

KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Megjegyzések

- A Csoport konszolidált árbevétele 2019. harmadik negyedévében elérte az 2,0 milliárd Ft-ot. Míg a tavalyi év harmadik negyedévében a saját fejlesztésű lakások átadásából 84,2 millió Ft bevétel származott, az idei év harmadik negyedévében csupán 8,4 millió Ft-ot tettek ki a fejlesztési tevékenységből származó bevételek. A szolgáltatásokból származó bevételek összesen 505 millió Ft-tal növekedtek (+34,1% 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 különbözetek a külföldi leányvállalatokhoz köthető eszközök és források átváltási különbözetét takarják.
- 2019. év harmadik negyedévében a Csoport adózott eredménye 252,6 millió Ft-ot, core adózott eredménye pedig 296,9 millió Ft-ot tett ki (23,3 millió Ft-os elmaradás 2018 harmadik negyedévének core adózott eredményéhez képest). 2018-as összehasonlításban az idei harmadik negyedévi core eredményt negatívan érintette az LTP termékek megszűnése (-47,7 millió Ft adózott eredmény hatás).

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2019. szeptember 30. (nem auditált)	2018. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%
Immateriális javak	46.870	66.807	-19.937	-30%
Eszközhasználati jog	310.259	0	310.259	0%
Goodwill	1.344.857	1.320.667	24.190	2%
Befektetési célú ingatlanok	1.391.016	1.443.600	-52.584	-4%
Ingatlanok	802.284	520.387	281.897	54%
Gépek és berendezések	236.040	171.100	64.940	38%
Befektetés közös vállalkozásban	127.858	168.731	-40.874	-24%
Halasztott adó követelések	240.576	212.418	28.158	13%
Pénzügyi eszközök	81.005	79.950	1.055	1%
Éven túli eszközök	4.580.764	3.983.659	597.105	15%
Készletek	5.157.346	3.882.715	1.274.631	33%
Vevőkövetelések	754.465	710.861	43.604	6%
Követelések kapcsolattal vállalkozással szemben	126.570	154.622	-28.053	-18%
Egyéb rövid lejáratú követelések	525.075	386.607	138.468	36%
Tényleges jövedelemadó követelések	66.857	25.380	41.477	163%
Aktív időbeli elhatárolások	547.174	424.648	122.526	29%
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1.142.774	752.694	390.080	52%
Elkülönített pénzeszköz	833.047	756.919	76.127	10%
Forgóeszközök	9.153.308	7.094.448	2.058.860	29%
Eszközök összesen	13.734.072	11.078.107	2.655.965	24%

Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2019. szeptember 30. (nem auditált)	2018. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%
Jegyzett tőke	171.989	171.989	0	0%
Visszavásárolt saját részvények	-172.503	-117.000	-55.503	47%
Tőketartalék	1.496.281	1.493.267	3.015	0%
Átváltási tartalék	58.162	35.283	22.879	65%
Eredménytartalék	3.730.058	3.917.124	-187.066	-5%
Anyavállalatra jutó saját tőke	5.283.987	5.500.663	-216.676	-4%
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-58.882	-56.027	-2.855	5%
Saját tőke	5.225.106	5.444.637	-219.531	-4%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	1.218.397	236.082	982.316	416%
Céltartalékok várható kötelezettségekre	0	8.327	-8.327	-100%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0%
Halasztott adó kötelezettségek	171.629	163.992	7.637	5%
Lízingkötelezettségek	193.160	0	193.160	0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	1.583.186	408.401	1.174.785	288%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4.398.264	2.746.177	1.652.087	60%
Szállítói kötelezettségek	778.502	599.094	179.408	30%
Kötelezettségek kapcsolattal vállalkozással szemben	53.651	292.360	-238.709	-82%
Egyéb kötelezettségek	1.263.458	995.783	267.675	27%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	43.552	128.386	-84.834	-66%
Passzív időbeli elhatárolások	388.353	463.269	-74.916	-16%
Rövid lejáratú kötelezettségek	6.925.780	5.225.070	1.700.710	33%
Kötelezettségek és saját tőke összesen	13.734.072	11.078.107	2.655.965	24%

Megjegyzések

- 2019. január 1-től a Csoport az IFRS 16 standardot alkalmazza a lízingelt eszközökre vonatkozóan. A hosszútávú iroda és gépjárműhasználati bérleti jogok értéke 310,3 millió Ft-ot tett ki 2019. szeptember 30-án.
- A Cégcsoport a Gépek és berendezések soron tartja nyilván a folyamatban lévő IT fejlesztéseit, amelyek összege 200,1 millió Ft-ot tett ki 2019. szeptember 30-án.
- A Cégcsoport készletállománya a negyedév során 526,2 millió Ft-tal nőtt a folyamatban lévő fejlesztési projektek aktivált építési költségeinek következtében. Az év során összesen 1.274,6 millió Ft-tal nőtt a készletállomány.
- A kapcsolt követelések túlnyomórészt a Cégcsoport 50%-os tulajdonában álló MyCity Residence-el szemben állnak fenn.
- Az egyéb rövid lejáratú követelések között 333,1 millió Ft-ot tesz ki a Forest Hill fejlesztési projekt kapcsán a szállítónak biztosított finanszírozás.
- A Cégcsoport 2019. szeptember 30-án 1.142,8 millió Ft pénzeszközzel rendelkezett, emellett összesen 833,1 millió Ft elkülönített pénzeszközzel, ami a lakóingatlan fejlesztési projekthitelek, a Metrohouse akvizíciós hitel, valamint az alapkezelői tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál.

Megjegyzések

- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 5,3 milliárd Ft-ot tett ki a harmadik negyedév végén. A Cégcsoport a munkavállalói részvényprogram keretében 2019 harmadik negyedévének végén 44.368 db saját részvénnel rendelkezett.
- A hitelek összesített értéke 5,6 milliárd Ft-ra emelkedett a negyedév során, melyből 4,0 milliárd Ft non-recourse hitel a fejlesztési projektekhez kapcsolódott.
- A kapcsolt kötelezettségek között 2019. szeptember 30-án összesen 47,0 millió Ft-ot tettek ki a „B” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvényekkel kapcsolatos kötelezettségek.
- Az egyéb kötelezettségek meghatározó részét adják a fejlesztési projektek értékesítése során a vevőktől kapott előlegek és foglalók. Ezek összege 700,7 millió Ft-ot tett ki 2019. szeptember 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 Q3	2018 Q3	Változás %	2019 Q1-3	2018 Q1-3	Változás %
Üzemi eredmény	344.368	368.881	-7%	986.017	1.760.744	-44%
(-) MyCity üzemi eredménye	1.943	1.312	+48%	52.716	783.259	-93%
Core üzemi eredmény	342.425	367.569	-7%	933.301	977.485	-5%
(-) LTP-eredmény	452	52.902	-99%	1.601	121.797	-99%
(-) Portfólió átértékelés eredménye				43.800	90.900	-52%
(-) Zsinór utcai projekt értékesítésének eredménye					51.946	-100%
Core-t érintő korrekciók összesen	-452	-52.902	-99%	-45.401	-264.643	-83%
Tisztított core üzemi eredmény	341.973	314.667	+9%	887.900	712.842	+25%

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedétől „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. harmadik negyedében 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.
- A Csoport tisztított core üzemi eredménye 9%-kal bővült 2019. harmadik negyedében és összesen 342,0 millió Ft-ot tett ki, míg az év első kilenc hónapjában 25%-os növekedés mellett 887,9 millió Ft-ot ért el a Csoport.

ÁRBEVÉTEL, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok ezer Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2019Q3	2018Q3	2019Q3	2018Q3	2019Q3	2018Q3	2019Q3	2018Q3
Értékesítés nettó árbevétele	940.456	1.114.301	973.560	361.375	79.159	88.406	1.993.175	1.564.082
Működési eredmény	287.050	351.914	61.845	-5.734	-4.526	22.701	344.368	368.881
Adózott eredmény	216.638	278.708	41.293	-6.571	-5.199	21.176	252.733	293.313

adatok ezer Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2019Q1-3	2018Q1-3	2019Q1-3	2018Q1-3	2019Q1-3	2018Q1-3	2019Q1-3	2018Q1-3
Értékesítés nettó árbevétele	2.941.064	4.750.356	2.705.977	1.083.004	228.966	233.392	5.876.007	6.066.752
Működési eredmény	956.509	1.758.187	32.299	-17.192	-2.791	19.749	986.017	1.760.744
Adózott eredmény	745.112	1.471.883	13.446	-19.155	-1.267	10.226	757.291	1.462.955

- A magyarországi tevékenység a negyedév során 216,6 millió Ft adózott eredményt ért el, melyből 260,8 millió Ft core tevékenységhez kapcsolódott. Összehasonlításképpen, 2018 harmadik negyedévében a core tevékenységhez kapcsolódó adózott eredmény 305,5 millió Ft volt. Ez 14,6%-os, 44,8 millió Ft-os csökkenés az előző évhez azonos időszakához képest. A 2019 harmadik negyedévi magyarországi core adózott eredményt összesen 39,0 millió Ft egyedi hatás rontotta 2018 azonos időszakához képest, melyek a 7. és 11. oldalon kerülnek bemutatásra.
- Lengyelországban a Gold Finance akvizícióját követően mind a bevételek mind pedig a hitelközvetítési volumenek kimagasló mértékben nőttek, amihez hozzájárult a tevékenység jelentős organikus növekedése is. A működési és adózott eredmény a negyedév során tovább javult, így az év egésze során is nyereséges a lengyel operáció. A Gold Finance akvizícióra a Holding nyújtott finanszírozást, így 2019. harmadik negyedévében összesen 5,4 millió Ft, 2019. első 9 hónapjában összesen 15,6 millió Ft cégcsoporton belüli kamatfizetés rontotta a lengyel adózott eredményt.
- A csehországi leányvállalatok enyhe mínuszban zárták a negyedévet.

VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2019-ES ÜZLETI ÉVRE

adatok ezer Ft-ban	Duna House Cégcsoport					
	Duna House Cégcsoport MyCity nélkül*		Reviczky Liget		Forest Hill	MyCity Residence
	2019Q3	2019Q1-Q3	2019Q3	2019Q1-Q3		
Működési eredmény	342.425	933.301	-1.826	47.372	<i>Kivitelezés folyamatban</i>	<i>Kivitelezés folyamatban</i>
Adózott eredmény	296.867	824.224	-1.043	57.122	<i>Kivitelezés folyamatban</i>	<i>Kivitelezés folyamatban</i>
Vezetőségi előrejelzés 2019	1.100.000 – 1.400.000				1 060 000	

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

A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységéből származó nyereség realizálása

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

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

A folyamatban lévő MyCity projektek átadási határidőinek módosításai miatt bizonyossá vált, hogy azok csak 2020-ban fognak zárni. A határidők módosulása nem érinti a lakások értékesítésének ÁFA vonzatát, azok 5% ÁFÁ-val kerülnek értékesítésre.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2019. 1.-9. hó (nem auditált)	2018. 1.-9. hó (nem auditált)
adatok eFt-ban		
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	757.291	1.462.955
Korrekciók:		
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	44.557	49.965
Tárgyévi értékcsökkenés	69.533	67.747
Halasztott adó	-20.521	2.915
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-43.800	-90.900
Részvényprogram	3.015	0
Badwill	0	0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	40.874	24.354
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	0	-53.000
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-1.274.631	-411.485
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	-275.848	-199.273
Aktív időbeli elhatárolások változása	-122.526	-133.326
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	-236.232	-367.461
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	182.841	-6.721
Passzív időbeli elhatárolások változása	-74.916	52.559
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	-950.364	398.330

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2019. 1.-9. hó (nem auditált)	2018. 1.-9. hó (nem auditált)
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-300.049	-82.478
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	-300.049	219.369
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	2.634.402	709.142
Tőkebefizetés	-55.503	-117.000
Osztalék fizetése	-898.074	-632.325
Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0	0
Kapott/(fizetett) kamat	-44.557	-49.965
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	1.636.268	-90.148
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	385.855	527.551
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	756.919	1.428.501
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	1.142.774	1.956.052

SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
adatok eFt-ban							
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							
Teljes átfogó jövedelem				-945.104	-945.104		-945.104
Saját részvény vásárlás			18.307	338.258	356.565	-1.011	355.554
Munkavállalói részvényprogram		-13.392			-14.742		-14.742
2019. június 30.	171.989	1.493.444	49.777	3.476.534	5.022.962	-57.043	4.965.919
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			8.385	253.524	261.909	-1.839	260.070
Saját részvény vásárlás					-3.721		-3.721
Munkavállalói részvényprogram		2.837			2.837		2.837
2019. szeptember 30.	171.989	1.496.281	58.162	3.730.058	5.283.987	-58.882	5.225.106



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Ingatlanközvetítő franchise szegmens



dunahouse.com

DUNA HOUSE CSOPORT FRANCHISE MÁRKÁI



DUNA HOUSE



SMART
INGATLAN



metrohouse



MAGYARORSZÁG, CSEHORSZÁG

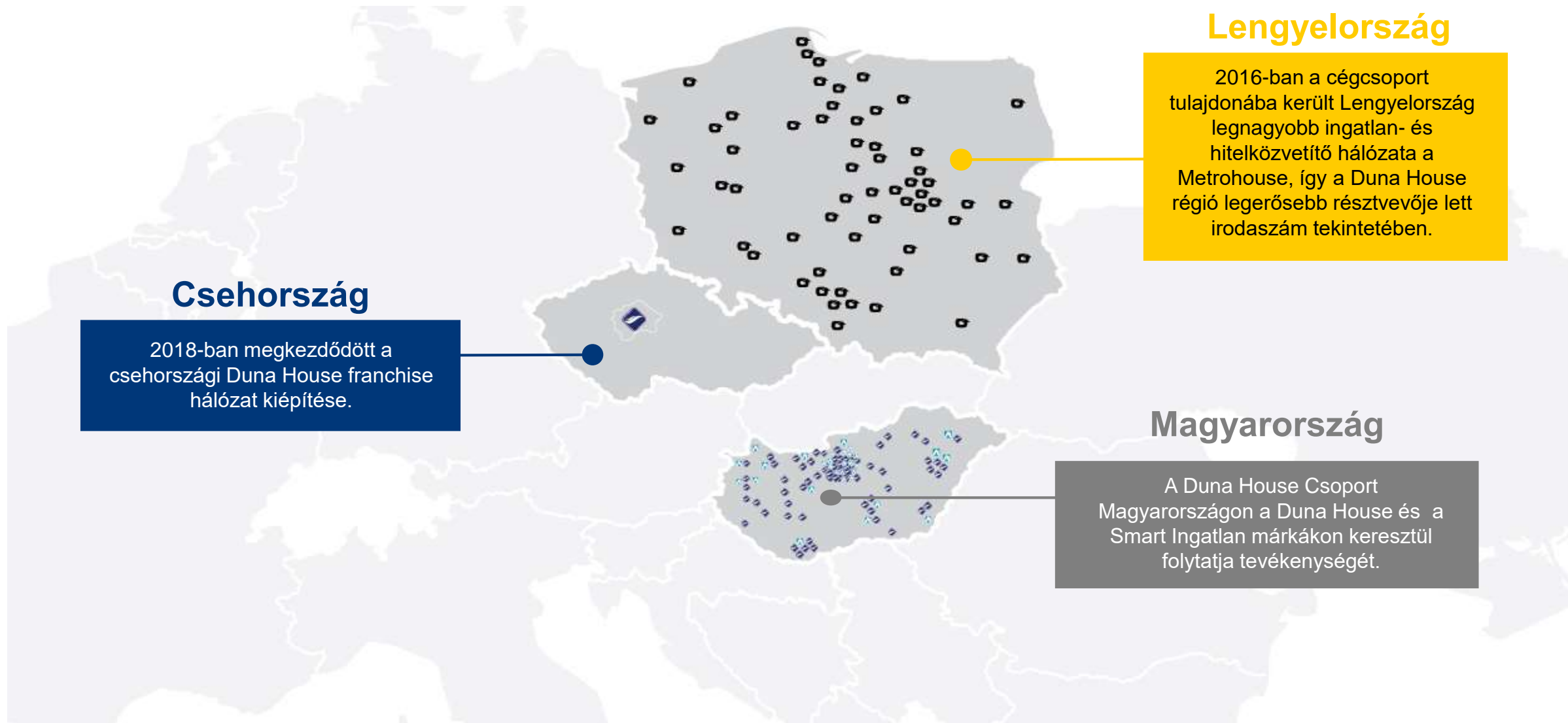


MAGYARORSZÁG

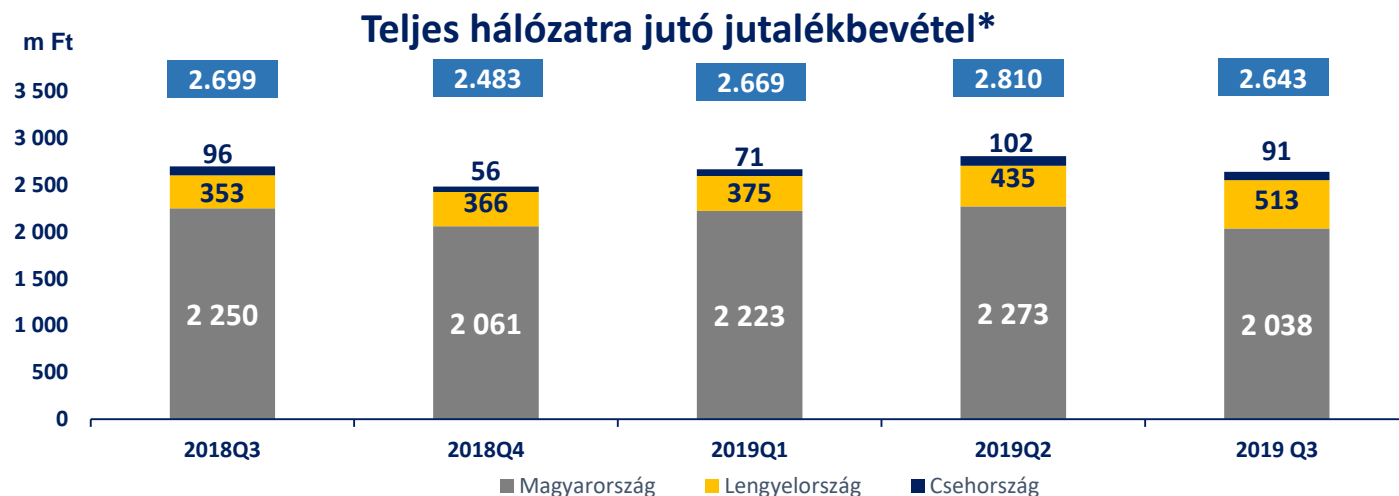


LENGYELORSZÁG

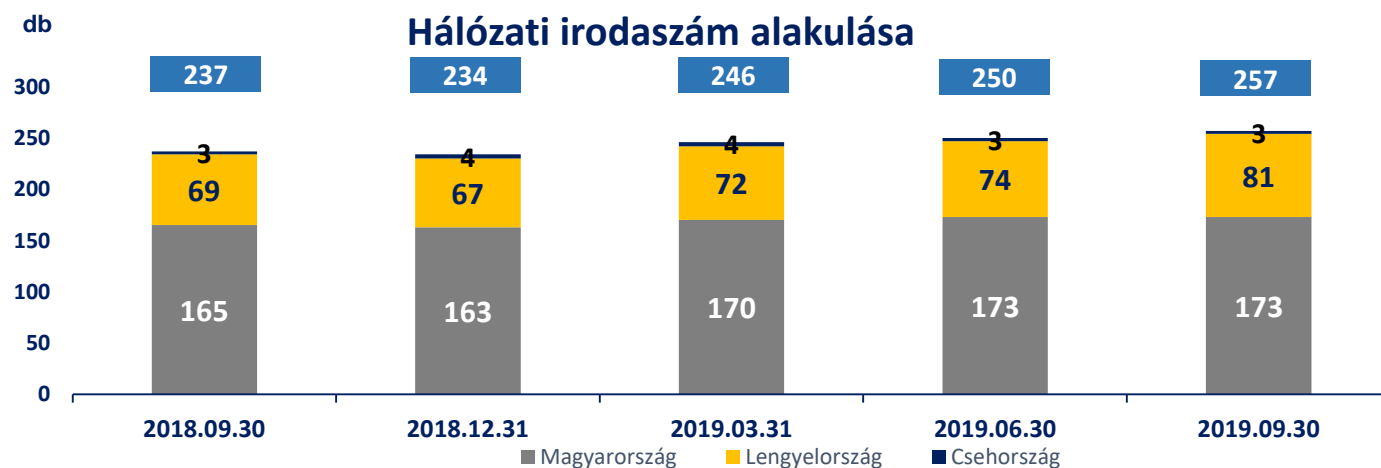
TERÜLETI LEFEDETTSÉGÜNK



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 2,6 milliárd forint ingatlanközvetítési jutalékot ért el 2019. harmadik negyedévében.
- A magyarországi ingatlanpiac június és augusztus közötti lassulását követően a volumenek a tavalyi szintek közelében voltak szeptemberben (részletes adatokhoz kérjük lapozzon a 21. diára, mely a Duna House tranzakciószám becsléseit tartalmazza). Ennek eredményeként 13,6%-kal csökkentek 2018. harmadik negyedévéhez képest az egy irodára jutó jutalékbevételek, a jutalék volumenek pedig a bővülő irodahálózat ellenére is 2,0 milliárd forinton zárták a negyedévet (-9,4%).
- Lengyelországban a jutalék volumenek 45,3%-kal nőttek köszönhetően a támogató piaci környezetnek és a jelentős irodaszám bővülésnek (+17,4%). A jelenlegi 81 irodával a Cégcsoport máris meghaladta az idei évre célként kitűzött 77 darab irodát, év végére pedig várhatóan eléri a 85 darab irodát Lengyelországban (+/- 1db).
- Csehországban a jutalék volumen 4,4%-kal csökkent éves szinten 2018. harmadik negyedévéhez képest. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között. A vezetőség várakozásai szerint egész éves teljesítménye eléri a 2018-as szintet.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

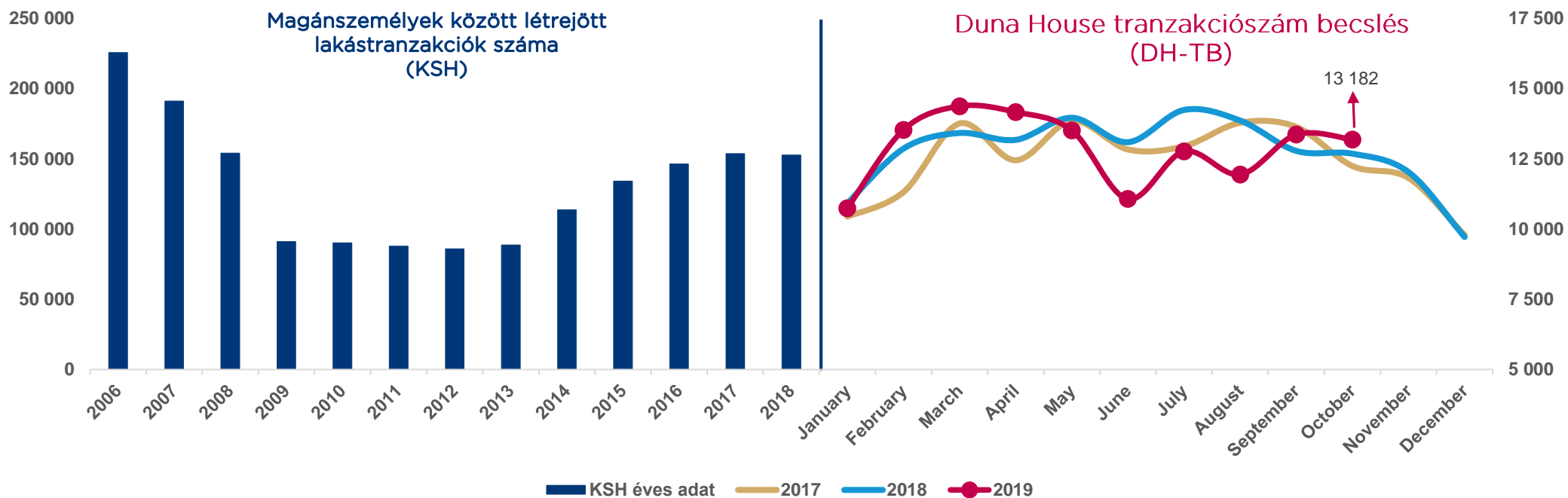
(adatok e Ft-ban)	FRANCHISE SZEGMENS							
	2019 07-09. hó	2018 07-09. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-09. hó	2018 01-09. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	385.466	338.517	46.950	14%	1.203.530	1.065.130	138.399	13%
Közvetlen költségek	28.847	25.038	3.809	15%	92.054	93.614	-1.560	-2%
Bruttó fedezet	356.619	313.479	43.140	14%	1.111.476	971.517	139.959	14%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>93%</i>	<i>93%</i>	<i>0%p</i>		<i>92%</i>	<i>91%</i>	<i>1%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	10.751	11.570	-819	-7%	31.831	32.934	-1.103	-3%
Közvetett működési költségek	253.582	218.413	35.170	16%	831.311	740.924	90.387	12%
Működési eredmény (EBIT)	92.286	83.496	8.790	11%	248.334	197.659	50.675	26%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>24%</i>	<i>25%</i>	<i>-1%p</i>		<i>21%</i>	<i>19%</i>	<i>2%p</i>	

A franchise szegmensben realizált árbevétel 14%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest 2019. harmadik negyedévében. A növekedés a lengyelországi hálózatnak köszönhető.

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

Összeségében a franchise szegmens működési eredménye 92,3 millió Ft-ot ért el a harmadik negyedévben, mely 11%-os javulást jelent az előző év azonos időszakához képest.

MAGYAR* INGATLANPIACI TRENDÉK A DH-BAROMÉTER** ALAPJÁN



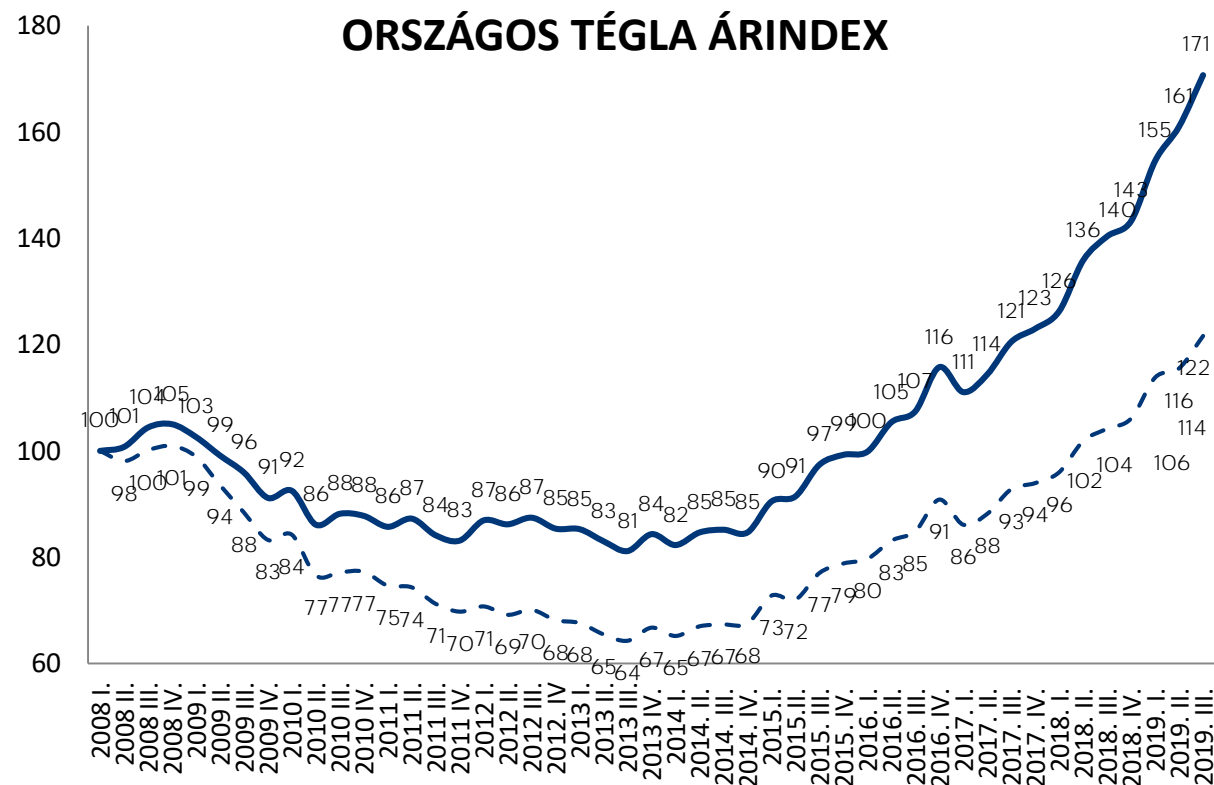
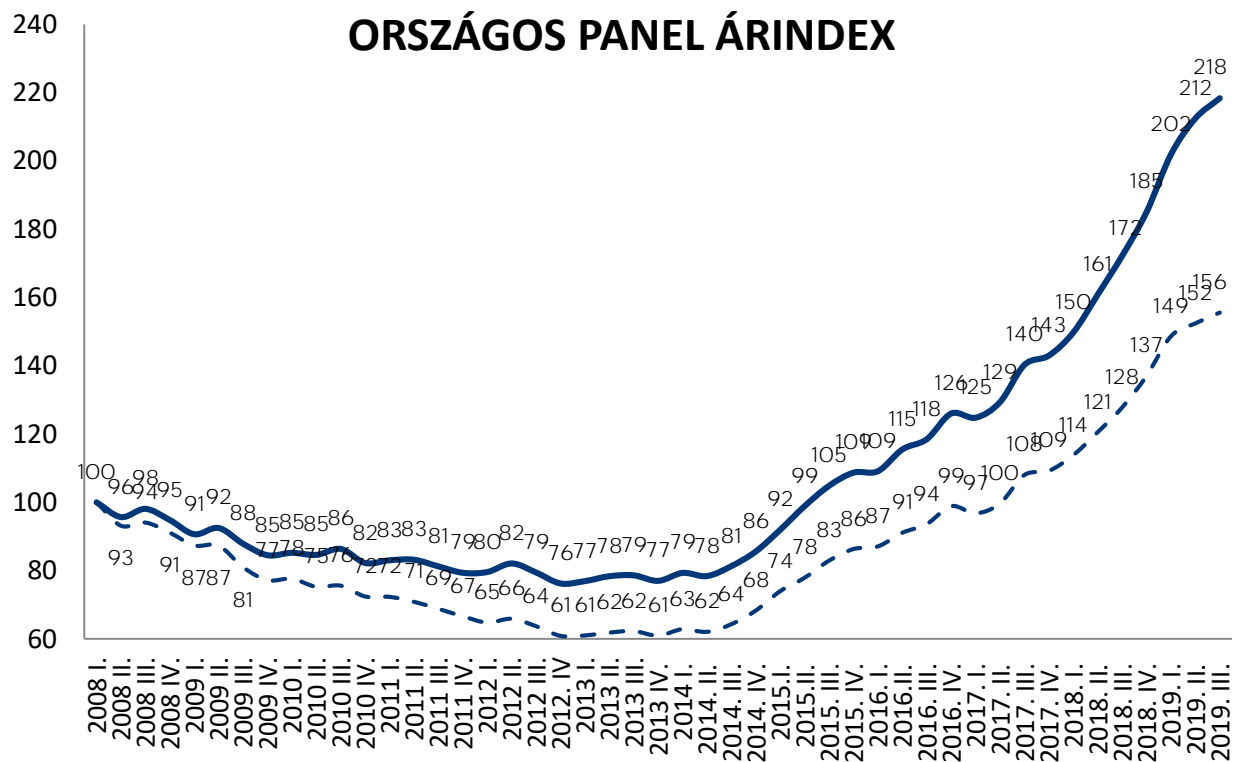
* Duna House Tranzakciószám Becslés 2019

Lendületben maradt a hazai ingatlanforgalom. 2019. első 10 hónapjában a Csoport becslése szerint 129 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 harmadik negyedévében is folytatódott az ingatlanárak emelkedése, így az Országos lakásárindex nominál értéken 193-os értéken áll, ami reál értéken is 38 százalékponttal magasabb, mint a 2008-as bázis adat.

A Panel árindex nominál értéke 218, míg a Tégla árindex 171 ponton áll, utóbbi már reál értéken is 22 százalékponttal meghaladta a bázisértéket.

*Lengyelországra és Csehországra vonatkozóan hasonló adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre

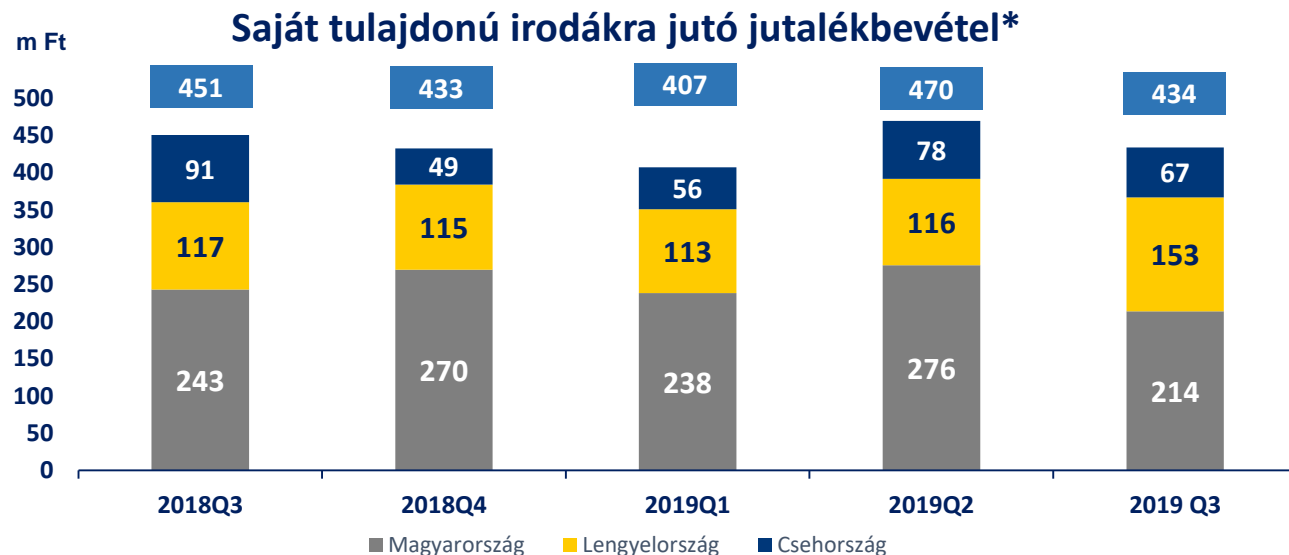


DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Saját iroda üzemeltetés szegmens

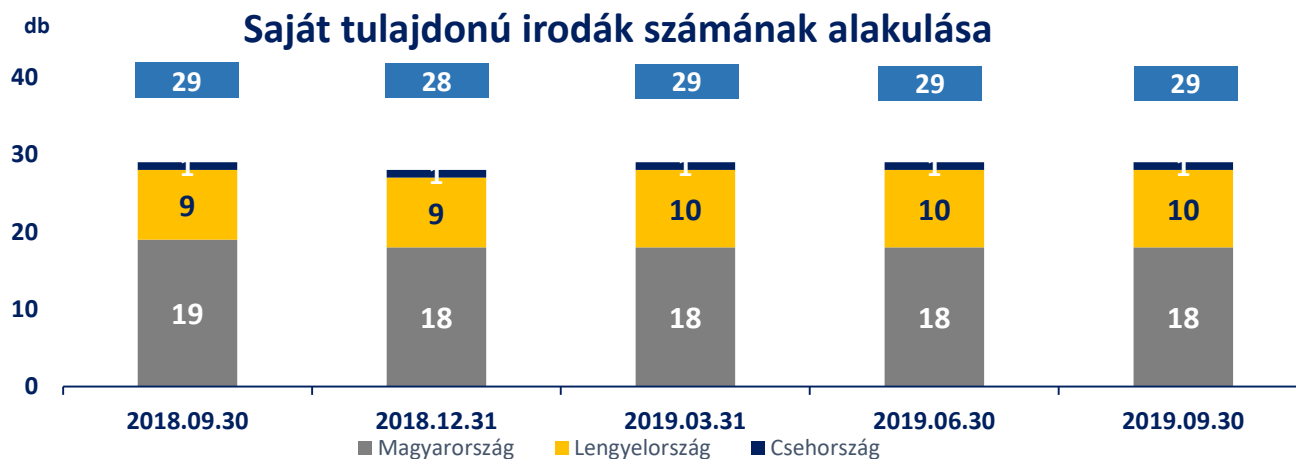


Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel és irodaszám alakulása



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

- A saját iroda szegmens 2019 harmadik negyedében összesen 434 millió forint jutalékbevételt ért el (3,7%-es éves csökkenés).
- Magyarországon a jutalékbevételek éves szinten 12,0%-kal csökkentek, összhangban a piaci volumenek júliusban és augusztusban tapasztalható csökkenésével.
- A lengyel saját irodák jutalékbevétele 30,6%-kal nőtt éves szinten.
- A cseh saját iroda jutalékbevétele 25,9%-kal csökkent éves szinten. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között. A vezetőség várakozásai szerint egész éves teljesítménye eléri a 2018-as szintet.



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS SZEGMENS							
	2019 07-09. hó	2018 07-09. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-09. hó	2018 01-09. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	368.458	406.208	-37.751	-9%	1.094.283	1.205.597	-111.314	-9%
Közvetlen költségek	217.144	221.498	-4.355	-2%	631.899	684.973	-53.074	-8%
Bruttó fedezet	151.314	184.710	-33.396	-18%	462.384	520.624	-58.240	-11%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>41%</i>	<i>45%</i>	<i>-4%p</i>		<i>42%</i>	<i>43%</i>	<i>-1%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	4.119	3.821	298	8%	11.249	11.937	-689	-6%
Közvetett működési költségek	140.999	133.963	7.037	5%	426.026	413.414	12.612	3%
Működési eredmény (EBIT)	6.196	46.927	-40.731	-87%	25.110	95.273	-70.164	-74%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>2%</i>	<i>12%</i>	<i>-10%p</i>		<i>2%</i>	<i>8%</i>	<i>-6%p</i>	

A saját iroda szegmens árbevétele mérséklődött a tavalyi évhez képest, ugyanakkor 2019. második és harmadik negyedéve már növekedést mutat 2018 utolsó és 2019 első negyedévéhez mérten köszönhetően a lengyel irodák javuló teljesítményének.

Magyarországon a nehéz piaci környezetben az év leggyengébb teljesítményét produkálta a szegmens.

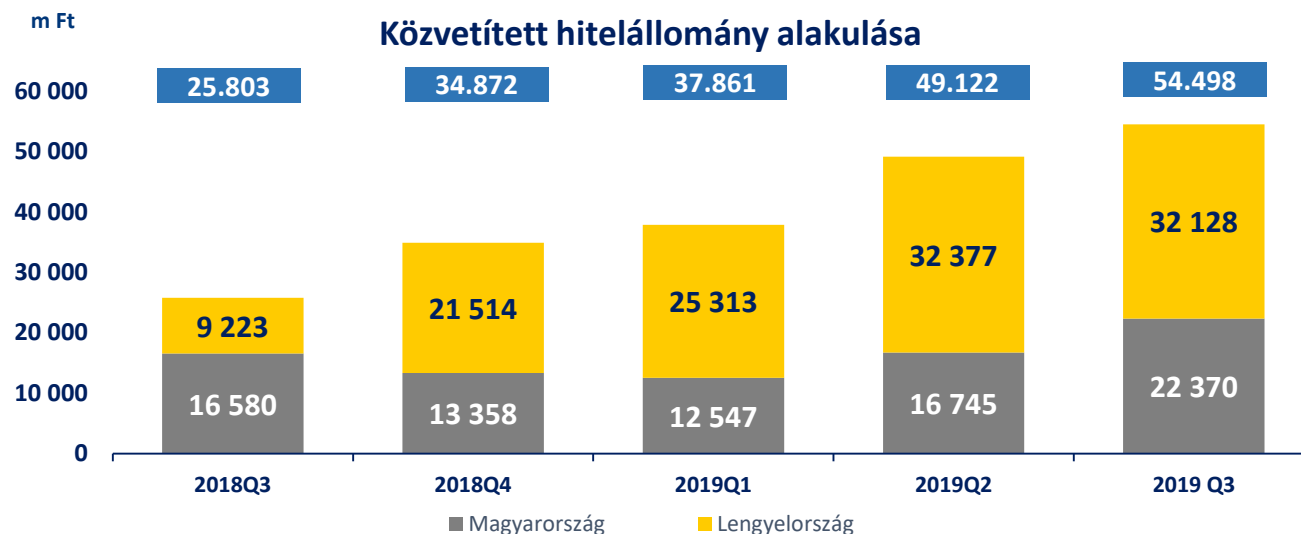


DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Pénzügyi termék- közvetítés szegmens



Közvetített hitelállomány alakulása



- A Duna House Cégcsoport hiteltevékenységeinek kiemelkedő teljesítménye 2019. harmadik negyedévében is folytatódott. A közvetített hitelvolumen elérte a 54,4 milliárd forintot (111,2%-os éves növekedés).
- Lengyelországban összességében 248,3%-kal bővült a cégcsoport által közvetített hitelvolumen, amely a Gold Finance akvizícióján túl jelentős organikus növekedés eredménye.
- *Módszertani megjegyzés: A Cégcsoport a Babaváró hitelek megjelenése miatt változtatott a magyarországi hitelvolumenek riportálási módszertánán, amely a múltbeli adatokra is hatással volt. Míg korábban kizárólag a jelzáloghitelek kerültek bemutatásra, a felülvizsgálás miatt a Babaváró hitelek mellett a személyi kölcsönök volumene, amely kevésbé meghatározó a Cégcsoport számára, szintén bemutatásra kerül.*
- Magyarországon 34,9%-kal nőtt a hitelvolumen 2018. harmadik negyedévéhez képest. Ebben jelentős szerepet játszott a Babaváró hiteltermékek megjelenése, amely volumene kiugró volt a következő hónapokban várható szintekhez képest. A negyedév során jelentősen megnőtt a beadott jelzáloghitel-kérelmek száma, így várhatóan az év utolsó negyedévének volumenei meghaladják majd 2018. év negyedik negyedévének adatait. A Cégcsoport álláspontja szerint a beadott hitelkérelmek számának jelentős növekedése jelzi, hogy a piac egyre inkább a befektetési célú lakásvásárlás felől a lakhatási célú lakásvásárlás felé tolódik el, valamint az igénylőknek időre volt szükségük, hogy élni tudjanak a Magyar Kormány új családtámogatási kezdeményezéseivel.
- 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 07-09. hó	2018 07-09. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-09. hó	2018 01-09. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	1.156.518	645.087	511.431	79%	3.192.684	1.716.837	1.475.847	86%
Közvetlen költségek	829.882	421.424	408.458	97%	2.311.641	1.142.012	1.169.629	102%
Bruttó fedezet	326.635	223.663	102.972	46%	881.043	574.825	306.218	53%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>28%</i>	<i>35%</i>	<i>-6%p</i>		<i>28%</i>	<i>33%</i>	<i>-6%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	259	388	-130	-33%	2.814	967	1.846	191%
Közvetett működési költségek	135.686	56.503	79.183	140%	428.487	164.290	264.197	161%
Működési eredmény (EBIT)	190.691	166.772	23.919	14%	449.742	409.568	40.175	10%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>16%</i>	<i>26%</i>	<i>-9%p</i>		<i>14%</i>	<i>24%</i>	<i>-10%p</i>	

A pénzügyi termék-közvetítés szegmens árbevétele meghaladta az 1,1 milliárd Ft-ot a harmadik negyedévben, mely 79% növekedést jelent az előző év ugyanezen időszakához képest.

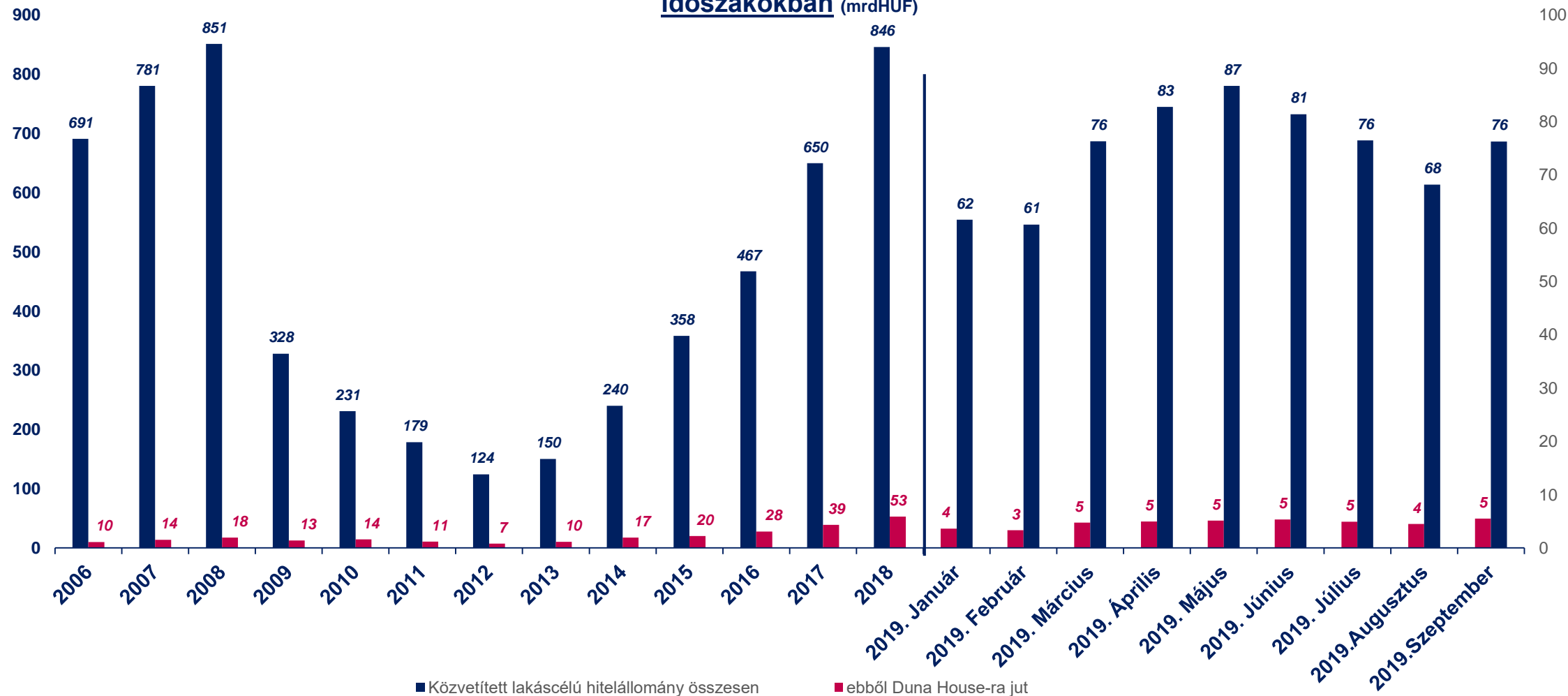
A negyedév pénzügyi eredményeit jelentősen befolyásolták a 2018-as változások:

- + Gold Finance akvizíciója Lengyelországban
- + Erőteljes organikus növekedés Lengyelországban
- Lakástakarék Pénztárak (LTP) állami támogatásának megszüntetése Magyarországon (2019 Q3-ban 52,5 millió Ft kieső EBIT, 2019 Q1-3-ban 120,2 millió Ft kieső EBIT)

Összességében a szegmens bruttó fedezete 326,6 millió Ft-ra nőtt (46%-os éves növekedés), a közvetett költségek pedig közel két és félszeresükre emelkedtek a negyedév során, 190,7 millió Ft EBIT szintet eredményezve (14%-os éves növekedés).

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:



Teljes körű ingatlan-menedzsment szolgáltatás

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



- 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

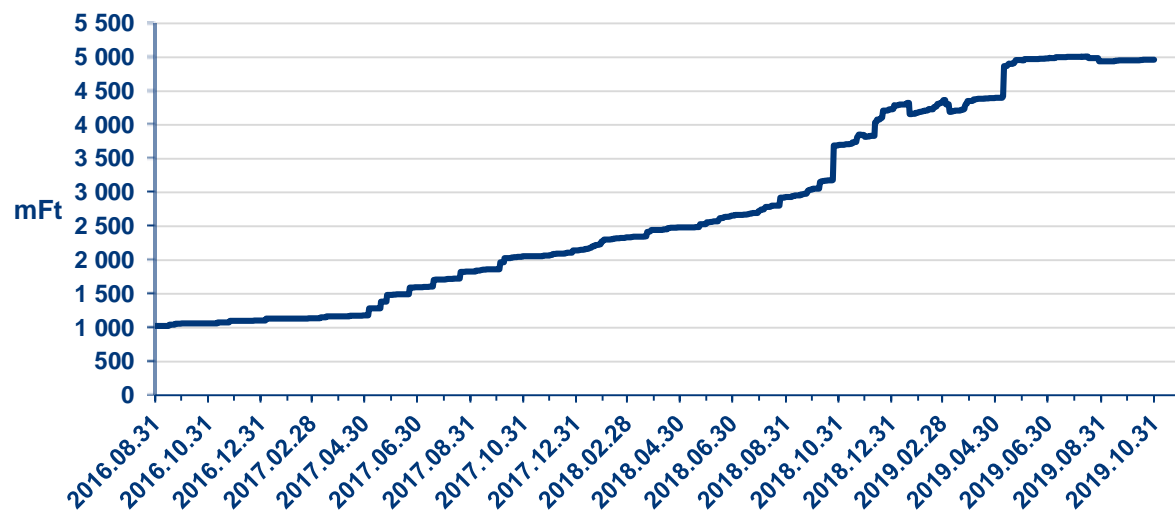
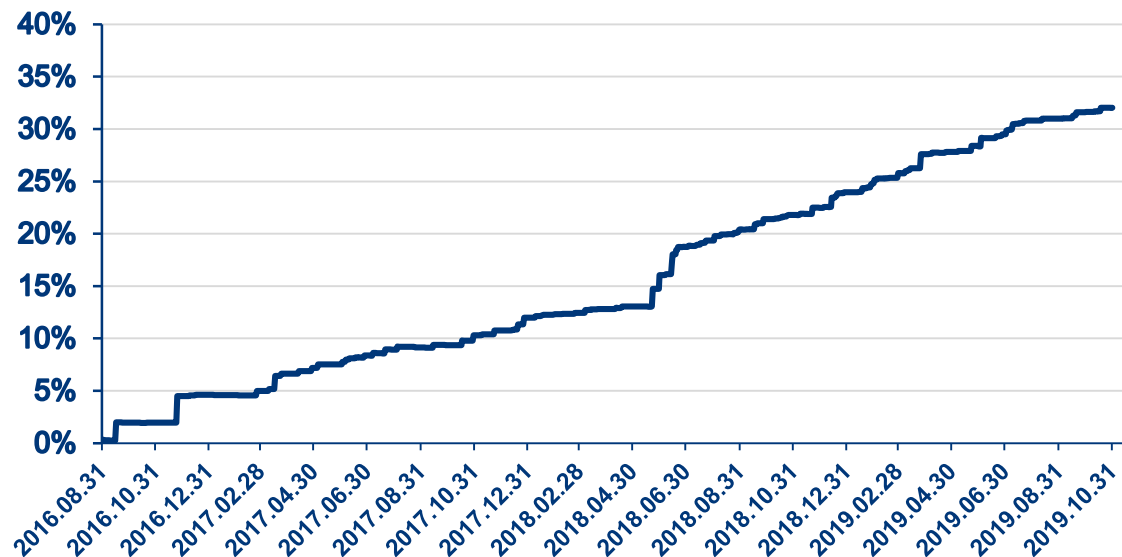
- H-EN-III-130/2016

Nyilvántartásba vétel:

- 2016. április

Jelenleg kezelt alap:

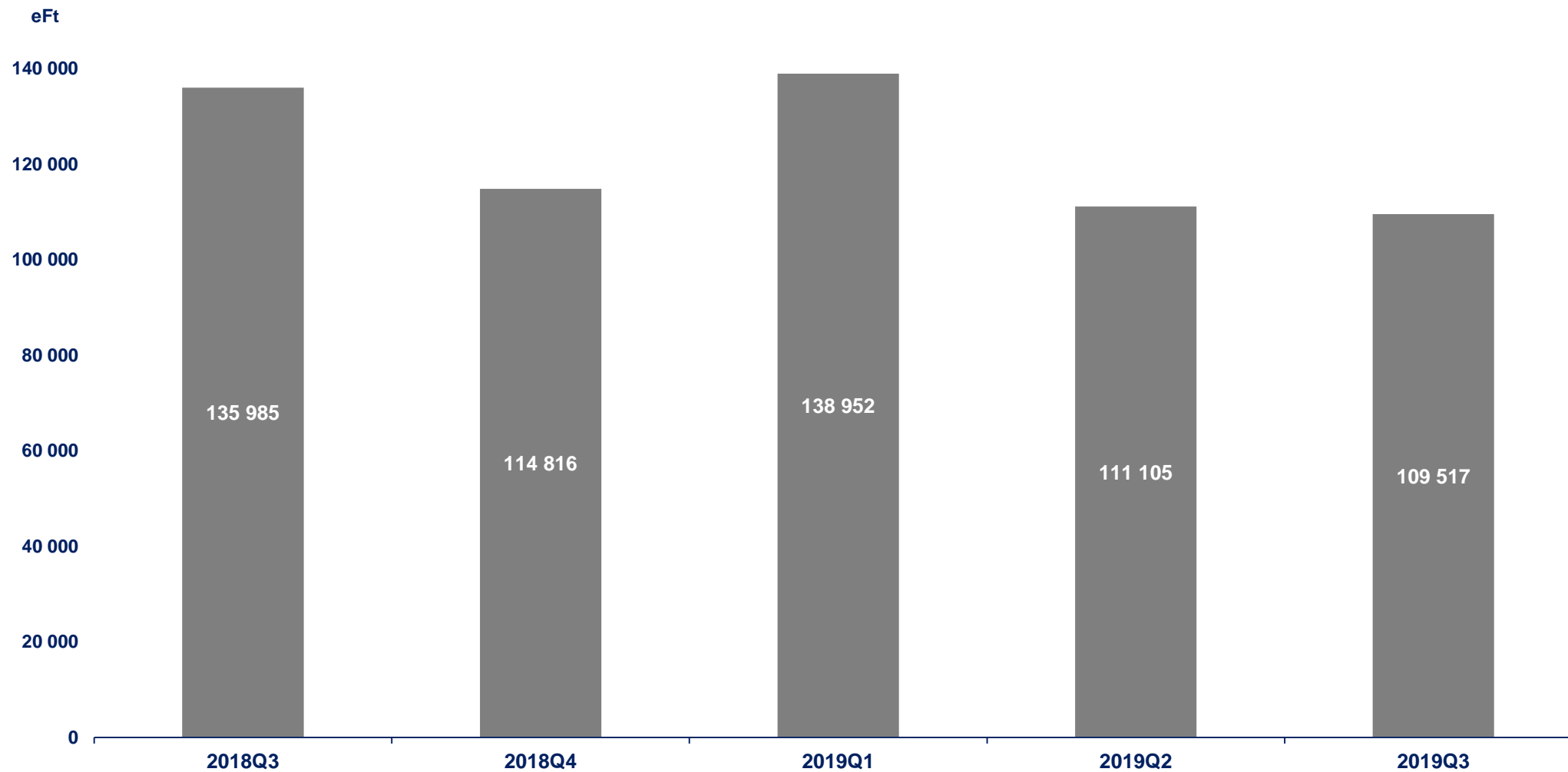
- Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap, nyíltvégű, nyilvános

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 6,99% volt 2019. november 13-án. Átlagos nettó eszközértéke 2019. harmadik negyedévében 5,0 milliárd Ft-ot tett ki, 2019. november 13-án szintén 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 változások hatására módosulhat az alap befektetői összetétele. Jelenleg összesen 435 millió Ft tőke kivonás van folyamatban kisbefektetők részéről.

Folyamatban van egy új befektetési jegy sorozat létrehozása, mellyel dedikáltan intézményi befektetőket kíván megcélolni a Cégcsoport.

SZEGMENS ÁRBEVÉTEL ALAKULÁSA NEGYEDÉVES BONTÁSBAN

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK SZEGMENS							
	2019 07-09. hó	2018 07-09. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-09. hó	2018 01-09. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	109.517	135.985	-26.468	-19%	359.574	333.955	25.619	8%
Közvetlen költségek	29.633	35.075	-5.442	-16%	83.477	96.793	-13.317	-14%
Bruttó fedezet	79.884	100.910	-21.026	-21%	276.097	237.162	38.935	16%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>73%</i>	<i>74%</i>	<i>-1%p</i>		<i>77%</i>	<i>71%</i>	<i>6%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	114	234	-120	-51%	397	612	-215	-35%
Közvetett működési költségek	44.100	38.516	5.584	14%	137.014	125.362	11.652	9%
Működési eredmény (EBIT)	35.670	62.160	-26.490	-43%	138.685	111.187	27.498	25%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>33%</i>	<i>46%</i>	<i>-13%p</i>		<i>39%</i>	<i>33%</i>	<i>5%p</i>	

A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 109,5 millió forintot ért el a negyedév során. Ez 19%-os csökkenést jelent 2018. harmadik negyedévéhez képest. A csökkenés elsősorban a mérséklődő alapkezelési sikerdíjakra és az ingatlankezelési üzletág alacsonyabb tranzakciós bevételeire vezethető vissza.

A szegmens működési eredmény 33%-os árbevétel arányos működési eredmény mellett, összességében 35,7 millió forinttal járul hozzá a Cégcsoport negyedéves eredményéhez.



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Ingatlan befektetések szegmens



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	INGATLAN BEFEKTETÉSEK SZEGMENS							
	2019 07-09. hó	2018 07-09. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-09. hó	2018 01-09. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	52.802	120.988	-68.187	-56%	267.644	2.001.537	-1.733.893	-87%
Közvetlen költségek	13.117	72.820	-59.703	-82%	97.322	1.112.754	-1.015.433	-91%
Bruttó fedezet	39.684	48.168	-8.484	-18%	170.322	888.782	-718.460	-81%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>75%</i>	<i>40%</i>	<i>35%p</i>		<i>64%</i>	<i>44%</i>	<i>19%p</i>	
Értécsökkenés és amortizáció	7.875	5.858	2.017	34%	20.381	17.414	2.967	17%
Közvetett működési költségek*	1.636	20.832	-19.196	-92%	-28.910	-106.940	78.030	-73%
Működési eredmény (EBIT)	30.173	21.478	8.695	40%	178.852	978.308	-799.456	-82%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>57%</i>	<i>18%</i>	<i>39%p</i>		<i>67%</i>	<i>49%</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 2,0 millió Ft működési eredményt generált 2019. harmadik 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. szeptember 30-án	
	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték
Befektetési célú ingatlanok	12	1.443.600	12	1.391.016
Operatív ingatlanok	4	381.125	5	675.526
Összesen	16	1.824.725	17	2.066.542

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

*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 2020. első félévében kezdődhetnek az aktuális generálkivitelezési ütemterv szerint, a lakások teljes átadása megvalósulhat a 2020-as naptári évben.
- III. kerületi Forest Hill Panorama: Az 57 lakásos projekt 2018. szeptember 6-án jogerős építési engedélyt szerzett, így az elkészült lakások a hatályos jogszabályok szerint 5%-os ÁFA mellett lesznek majd értékesíthetők. Kivitelező pályáztatása folyamatban.
- III. kerületi MyCity Residence: A lakások 78%-a eladva. A lakásátadások 2020. első félévében indulnak.

JELENLEGI PROJEKTEK

Forest Hill



Forest Hill Panorama



MyCity Residence





DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Egyéb- és kiszűrések szegmens



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	EGYÉB- ÉS KISZŪRÉSEK SZEGMENS							
	2019 07-09. hó	2018 07-09. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-09. hó	2018 01-09. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	-79.586	-82.704	3.118	-4%	-241.707	-256.305	14.597	-6%
Közvetlen költségek	-11.032	-8.524	-2.508	29%	-23.689	-25.324	1.636	-6%
Bruttó fedezet	-68.554	-74.180	5.626	-8%	-218.019	-230.980	12.961	-6%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>86%</i>	<i>90%</i>	<i>-4%p</i>		<i>90%</i>	<i>90%</i>	<i>0%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	787	1.130	-343	-30%	2.862	3.882	-1.021	-26%
Közvetett működési költségek	-58.693	-63.357	4.664	-7%	-166.174	-203.611	37.437	-18%
Működési eredmény (EBIT)	-10.648	-11.952	1.305	-11%	-54.706	-31.251	-23.455	75%
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>13%</i>	<i>14%</i>	<i>-1%p</i>		<i>23%</i>	<i>12%</i>	<i>10%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 harmadik negyedéves működési költségei elsősorban a munkavállalói részvényprogramok költségét, BÉT, KELER díjakat valamint a Holding éves egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálatával összefüggő könyvvizsgálói 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 időszakos eredménykimutatását

Duna House Holding Nyrt 2019Q3 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. november 26.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Gay Dymschiz, az Igazgatóság Elnöke



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

