



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# 2019. Q1 negyedéves jelentés

2019. május 28.



# Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások .....	5. oldal
Árbevétel, működési- és adózott eredmény országonként.....	11. oldal
Vezetőségi előrejelzés a 2019-es üzleti évre.....	12. oldal
Működési és adózott eredmény cégcsoport szinten MyCity nélkül.....	13. oldal
Franchise szegmens.....	15. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	22. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens .....	25. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens .....	29. oldal
Ingatlan befektetések szegmens és MyCity projektek.....	34. oldal
Egyéb- és kiszűrések szegmens .....	40. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	42. oldal
Nyilatkozat.....	43. oldal

---

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2019. 1-3. hó

### Negyedéves eredmény

- A Duna House Group (a „Csoport”) a törvényi változások és a lakástakarék pénztári termékek (LTP) közvetítéséből származó bevételek kiesése ellenére is 18%-os éves növekedés mellett **220 millió Ft-ra tudta növelni core tevékenységekből származó negyedéves működési eredményét, míg az ezen tevékenységekhez köthető adózott eredmény elérte a 174 millió Ft-ot.** Ez 11%-os növekedés 2018. év első negyedévéhez képest. A Cégcsoport konszolidált üzleti eredménye 243 millió Ft-on, adózott eredménye pedig 166 millió Ft-on zárt.
- A konszolidált EBIT szint jelentős 767 millió Ft-ról 243 millió Ft-ra való csökkenésének (-68% év/év) mindössze az oka, hogy a Reviczky projektből származó eredmény jelentős része a 2018-as év első negyedévében került elszámolásra, összesen 595 millió Ft értékben. Mivel 2019 első negyedévében nem történtek jelentősebb projektátadások, így a Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységéből származó eredménye nem volt számottevő.
- Lengyelországban a Gold Finance cég akvizíciója már érzékeltette volumenre gyakorolt hatását a negyedév során, azonban a szinergiákra még a korábbi terveknek megfelelően az év második negyedévéig várni kell.
- Összeségében a vezetőség optimista a 2019-es év eredményei tekintetében és megerősíti a 2019-es évre tett eredmény-előrejelzését beleértve a lengyel és az ingatlanfejlesztési tevékenységeket.

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2019. 1-3. hó

### Negyedéves szegmens teljesítmény

- Az első negyedév működési eredménye 526 millió forinttal maradt el 2018. év azonos időszakához képest:
  - Míg 2018 első negyedévében a Reviczky projekt keretében átadott lakásokkal együtt a MyCity projektek összesen 583 millió Ft-os működési eredményt generáltak, addig ez a szám 2019. év első negyedévében csupán 23 millió Ft-ot tett ki.
  - A kiegészítő szolgáltatások szegmens árbevétele 56 millió Ft-tal emelkedett (+67% év/év), mely közvetlenül javította a szegmens üzemi eredmény szintjét (+635% év/év). A növekedést az alapkezelői tevékenység nyereséges működése, valamint a magyarországi és lengyelországi ingatlanportfólió bővülése hajtotta.
  - Az ingatlanbefektetések egy 7 millió Ft-os összegű bevétellel együtt összesen 33 millió Ft-os EBIT szinten zárták a negyedévet, mely 78 %-os javulást jelent 2018. azonos időszakához képest.
  - A saját iroda szegmens 4 millió Ft-tal csökkentette a működési eredményt (- 19% év/év). Továbbra is a magyarországi irodák teljesítenek a legerősebben. A lengyel és cseh irodák ugyan a gyenge 2018. év utolsó negyedévi teljesítményhez képest javulást mutatnak, még mindig veszteséggel zárták a negyedévet.
  - A franchise szegmens árbevétele 15%-kal, bruttó nyeresége 20%-kal nőtt 2018. év azonos időszakához képest. Így összességében 22 millió Ft-tal nőtt a Cégcsoport EBIT szintjéhez való hozzájárulása (+53% év/év).
  - A pénzügyi közvetítői szolgáltatás szegmens éves szinten 83%-kal növelte bevételeit 2019 első negyedévében. A Cégcsoport EBIT szintjéhez való hozzájárulása azonban 33 millió Ft-tal csökkent (-32% év/év). A szegmens jövedelmezőségére súlyos hatással volt a magyarországi LTP termékek állami támogatásának megszüntetése. A kiesett eredmény egy részét a Cégcsoportnak már ebben a negyedévben sikerült pótolnia a magyarországi hitelvolumen és az egyéb pénzügyi termékek közvetítésének növelésével. A management e tekintetben optimista és célja, hogy a következő negyedévekben ezeken a tevékenységeken keresztül igyekezzen behozni a hiányt. A Gold Finance cég akvizíciójából származó szinergiák fokozatosan 2019 második negyedévtől várhatóak.



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Konszolidált pénzügyi kimutatások**



## KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok ezer forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2019. 01-03. hó (nem auditált)	2018. 01-03. hó (nem auditált)	Változás		2019. 01-03. hó (nem auditált)	2018. 01-03. hó (nem auditált)	Változás	
			eFt	%			eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	1.831.602	2.576.010	-744.408	-29%	1.831.602	2.576.010	-744.408	-29%
Egyéb működési bevétel	26.390	41.974	-15.585	-37%	26.390	41.974	-15.585	-37%
Disposal Group eladásából származó eredmény	0	0	0	0%	0	0	0	0%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-158.695	-67.118	-91.576	136%	-158.695	-67.118	-91.576	136%
Anyagköltségek	16.429	17.690	-1.261	-7%	16.429	17.690	-1.261	-7%
Eladott áruk és szolgáltatások	236.325	346.496	-110.171	-32%	236.325	346.496	-110.171	-32%
Igénybe vett szolgáltatások	1.218.324	1.321.489	-103.165	-8%	1.218.324	1.321.489	-103.165	-8%
Személyi jellegű ráfordítások	218.402	170.237	48.165	28%	218.402	170.237	48.165	28%
Értécsökkenés és amortizáció	22.817	21.472	1.345	6%	22.817	21.472	1.345	6%
Értécsökkenés eszközhasználati jog	30.818	0	30.818	0%	30.818	0	30.818	0%
Egyéb működési ráfordítások	30.437	39.073	-8.636	-22%	30.437	39.073	-8.636	-22%
<b>Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)</b>	<b>243.134</b>	<b>768.645</b>	<b>-525.511</b>	<b>-68%</b>	<b>243.134</b>	<b>768.645</b>	<b>-525.511</b>	<b>-68%</b>
Pénzügyi bevételek	-2.087	6.745	-8.831	-131%	-2.087	6.745	-8.831	-131%
Pénzügyi ráfordítások	31.928	24.176	7.752	32%	31.928	24.176	7.752	32%
Tőke módszer alkalmazásával elszámolt közös vállalkozás eredményéből való részesedés	-8.887	-3.454	-5.433	157%	-8.887	-3.454	-5.433	157%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>200.233</b>	<b>747.760</b>	<b>-547.527</b>	<b>-73%</b>	<b>200.233</b>	<b>747.760</b>	<b>-547.527</b>	<b>-73%</b>
Jövedelemadók	34.151	110.737	-76.585	-69%	34.151	110.737	-76.585	-69%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>166.081</b>	<b>637.023</b>	<b>-470.942</b>	<b>-74%</b>	<b>166.081</b>	<b>637.023</b>	<b>-470.942</b>	<b>-74%</b>
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	27.418	22.330	5.088	23%	27.418	22.330	5.088	23%
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>27.418</b>	<b>22.330</b>	<b>5.088</b>	<b>23%</b>	<b>27.418</b>	<b>22.330</b>	<b>5.088</b>	<b>23%</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem ebből</b>	<b>193.499</b>	<b>659.353</b>	<b>-465.854</b>	<b>-71%</b>	<b>193.499</b>	<b>659.353</b>	<b>-465.854</b>	<b>-71%</b>
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	197.908	663.229	-465.321	-70%	197.908	663.229	-465.321	-70%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	-4.409	-3.876	-533	14%	-4.409	-3.876	-533	14%
<b>Egy részvényre jutó eredmény alap- és higitott értéke</b>	<b>48</b>	<b>175</b>	<b>-127</b>	<b>-73%</b>	<b>323</b>	<b>175</b>	<b>148</b>	<b>85%</b>

## KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

### Megjegyzések

- A Csoport konszolidált árbevétele 2019 első negyedévében meghaladta az 1,8 milliárd Ft-ot. Míg a tavalyi év első negyedévében a Reviczky Ligeti lakások átadásából 1,3 milliárd Ft bevétel származott, ami az akkori konszolidált bevétel felét jelentette, addig az idei év első negyedévében csupán 73 millió Ft-ot tettek ki a fejlesztési tevékenységből származó bevételek. Így a szolgáltatásokból származó bevétel 494 millió Ft-os növekedése (+39,2% év/év) elsősorban a pénzügyi termékközvetítéshez és a Gold Finance akvizíciójához köthető.
- A Saját termelésű készletek állományváltozása a fejlesztési projektekre aktívált 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 csökkenése a negyedév során leginkább a folyamatban lévő fejlesztések csökkenéséhez köthető, míg a pénzügyi közvetítői tevékenység bővült.
- 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 első negyedévében a Csoport adózott eredménye 166 millió Ft-ot, core adózott eredménye pedig 174-ot millió Ft tett ki. Ez 10,9%-os javulást jelent 2018 első negyedévéhez képest, amikor ez a core adózott eredmény 157 millió Ft-ot tett ki.

## KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2019. március 31. (nem auditált)	2018. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%
Immateriális javak	59.828	66.807	-6.978	-10%
Eszközhasználati jog	363.052	0	363.052	0%
Goodwill	1.308.032	1.320.667	-12.635	-1%
Befektetési célú ingatlanok	1.471.080	1.443.600	27.480	2%
Ingatlanok	513.179	520.387	-7.209	-1%
Gépek és berendezések	184.503	171.100	13.403	8%
Befektetés közös vállalkozásban	159.844	168.731	-8.887	-5%
Halasztott adó követelések	222.547	212.418	10.130	5%
Pénzügyi eszközök	78.881	79.950	-1.069	-1%
<b>Éven túli eszközök</b>	<b>4.360.946</b>	<b>3.983.659</b>	<b>377.287</b>	<b>9%</b>
Készletek	4.031.246	3.882.715	148.531	4%
Vevőkövetelések	773.954	710.861	63.093	9%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	144.551	154.622	-10.071	-7%
Egyéb rövid lejáratú követelések	492.247	386.607	105.640	27%
Tényleges jövedelemadó követelések	34.640	25.380	9.260	36%
Aktív időbeli elhatárolások	501.835	424.648	77.186	18%
Pénzeszközök és pénzeszköz- egyenértékesek	933.906	752.694	181.212	24%
Elkülönített pénzeszköz	797.923	756.919	41.004	5%
<b>Forgóeszközök</b>	<b>7.710.303</b>	<b>7.094.448</b>	<b>615.855</b>	<b>9%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>12.071.249</b>	<b>11.078.107</b>	<b>993.142</b>	<b>9%</b>

Konszolidált mérleg adatok ezer forintban	2018. március 31. (nem auditált)	2018. december 31. (auditált)	Változás	
			eFt	%
Jegyzett tőke	171.989	171.989	0	0%
Visszavásárolt saját részvények	-154.041	-117.000	-37.041	0%
Tőketartalék	1.506.836	1.493.267	13.569	1%
Átváltási tartalék	31.470	35.283	-3.813	-11%
Eredménytartalék	4.083.380	3.917.124	166.256	4%
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke</b>	<b>5.639.635</b>	<b>5.500.663</b>	<b>138.971</b>	<b>3%</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-56.032	-56.027	-5	0%
<b>Saját tőke</b>	<b>5.583.603</b>	<b>5.444.637</b>	<b>138.966</b>	<b>3%</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	193.461	236.082	-42.620	-18%
Céltartalékok várható kötelezettségekre	0	8.327	-8.327	0%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0%
Halasztott adó kötelezettségek	164.269	163.992	277	0%
Lízingkötelezettségek	248.901	0	248.901	0%
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>606.631</b>	<b>408.401</b>	<b>198.230</b>	<b>49%</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3.347.468	2.746.177	601.290	22%
Szállítói kötelezettségek	562.919	599.094	-36.175	-6%
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	209.524	292.360	-82.836	-28%
Egyéb kötelezettségek	1.195.761	995.783	199.978	20%
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	134.124	128.386	5.738	4%
Passzív időbeli elhatárolások	431.220	463.269	-32.049	-7%
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>5.881.016</b>	<b>5.225.070</b>	<b>655.946</b>	<b>13%</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>12.071.249</b>	<b>11.078.107</b>	<b>993.142</b>	<b>9%</b>



### Megjegyzések

- A Cégcsoport a Gépek és berendezések soron tartja nyilván a folyamatban lévő IT fejlesztéseit, amelyek összege 155 millió Ft-ot tett ki 2019. március 31-én.
- A Cégcsoport készletállománya a negyedév során 148,5 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 393,5 millió Ft-ot tesz ki a Forest Hill fejlesztési projekt kapcsán a szállítónak biztosított finanszírozás.
- A Cégcsoport 933,9 millió Ft pénzeszközzel rendelkezik, emellett összesen 797,9 millió Ft elkülönített pénzeszközzel, ami a lakóingatlan fejlesztési projekthitelek, a Metrohouse akvizíciós hitel, valamint az alapkezelői tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál.
- 2019. január 1-től a Csoport az IFRS 16 standardot alkalmazza a lízingelt eszközökre vonatkozóan. A hosszútávú iroda és gépjárműhasználati bérleti jogok értéke 363,0 millió Ft-ot tett ki 2019.március 31-én.

### Megjegyzések

- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 5,6 milliárd Ft-ra emelkedett a negyedév során elért profit és a saját részvényvásárlások nettó hatása következtében. A Cégcsoport a munkavállalói részvényprogram keretében 2019 első negyedévének végén 40.630 db saját részvénnyel rendelkezett.
- A hitelek összesített értéke 3,5 milliárd Ft-ra emelkedett a negyedév során, melyből 3,2 milliárd Ft non-recourse hitel a fejlesztési projektekhez kapcsolódott.
- Az egyéb kötelezettségek meghatározó részét adják a fejlesztési projektek értékesítése során a vevőktől kapott előlegek és foglalók. Ezek összege 690 millió Ft-ot tett ki 2019. március 31-én.
- A lízingelt eszközökhöz kapcsolódó hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek az IFRS 16 standard szerint 365,7 millió Ft tettek ki. A hosszú lejáratú lízing kötelezettségek külön soron kerülnek bemutatásra, míg a rövid lejáratú lízingkötelezettségek az egyéb kötelezettségek között szerepelnek.

## ÁRBEVÉTEL, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok ezer Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2019Q1	2018Q1	2019Q1	2018Q1	2019Q1	2018Q1	2019Q1	2018Q1
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	980 183	2 161 100	789 037	339 689	62 383	75 221	1 831 602	2 576 010
<b>Működési eredmény</b>	298 499	765 566	-55 783	-1 962	419	5 041	243 134	768 645
<b>Adózott eredmény</b>	223 978	644 316	-51 939	-3 628	-5 957	-3 665	166 081	637 023

- A magyarországi tevékenység a negyedév során 224 millió Ft adózott eredményt ért el, melyből 232 millió Ft core tevékenységhez kapcsolódott. Összehasonlításképpen, 2018 első negyedévében a core tevékenységhez kapcsolódó adózott eredmény 165 millió Ft volt. Ez 40,8%-os növekedés az előző évhez azonos időszakához képest. A profitorientált növekedést elsősorban a kiegészítő szolgáltatási üzletágunk tevékenységének bővülése és az erős piaci környezet vezérelte az ingatlanközvetítő franchise szegmensben. A pénzügyi termékközvetítés szegmens eredménye csökkent az LTP termékek állami támogatásának megszűnése miatt.
- Lengyelországban a Gold Finance cég akvizícióját követően mind a bevételek mind pedig a hitelközvetítési volumenek kimagasló mértékben nőttek. A működési eredmény csökkenése egy előre tervezett év eleji marketing kampánynak tulajdonítható. A követelésekhez kapcsolódó leírások 2019 első negyedévében 5 millió Ft-ot tettek ki, ami normál szintnek tekinthető.
- A lengyel leányvállalatok az első negyedévben 4,8 millió Ft intercompany kamatot fizettek a magyar holdingtársaságnak és a tavalyi sinthez képest 31,2 millió Ft-tal költöttek többet az év eleji marketing kampányra.
- A csehországi leányvállalatok a vártak megfelelően teljesítettek a gyenge év végét követően.

## VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2019-ES ÜZLETI ÉVRE

adatok ezer Ft-ban	Duna House Cégcsoport					
	Duna House Cégcsoport MyCity nélkül*		Reviczky Liget		Forest Hill	MyCity Residence
	2019Q1	2018Q1	2019Q1	2018Q1		
<b>Működési eredmény</b>	219 941	185 812	29 832	594 726	<i>Kivitelezés folyamatban</i>	<i>Kivitelezés folyamatban</i>
<b>Adózott eredmény</b>	174 104	157 433	34 343	517 848	<i>Kivitelezés folyamatban</i>	<i>Kivitelezés folyamatban</i>
<b>Vezetőségi előrejelzés</b>	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. Jelenleg is zajlanak az értékesítések melyek várhatóan év végére elérik 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.

## KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2019. 01.-03. hó 2018. 01.-03. hó	
	(nem auditált)	(nem auditált)
adatok eFt-ban		
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	166.081	637.023
Korrekciók:		
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	-2.087	20.178
Tárgyévi értékcsökkenés	22.817	21.472
Halasztott adó	-9.853	5.170
Befektetési célú ingatlan átértékelése	0	0
Részvényprogram	13.569	0
Badwill	0	0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8.887	3.454
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	0	0
Működő tőke változásai		
Készletek változása	-148.531	-2.630
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	-213.151	-28.850
Aktív időbeli elhatárolások változása	-77.186	-78.551
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	-272.875	-395.965
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	205.716	180.146
Passzív időbeli elhatárolások változása	-32.049	125.761
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-338.661</b>	<b>487.210</b>

Konszolidált Cash Flow kimutatás	2019. 01.-03. hó 2018. 01.-03. hó	
	(nem auditált)	(nem auditált)
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3.879	-37.707
Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	0	5.669
Eladásra tartott eszközök és közvetlenül (...)	0	0
Leányvállalat értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	0	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>3.879</b>	<b>-32.038</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	558.670	-331.713
Tőkebefizetés	-37.041	-117.000
Osztalék fizetése	-11.948	-8.054
Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0	0
Kapott/(fizetett) kamat	2.087	-20.178
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>511.768</b>	<b>-476.946</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	176.987	-21.774
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	756.919	1.428.501
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>933.906</b>	<b>1.406.727</b>

## SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
adatok eFt-ban							
<b>2015. december 31.</b>	<b>153 050</b>	<b>9 479</b>		<b>1 525 238</b>	<b>1 687 767</b>		<b>1 687 767</b>
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
<b>2016. december 31.</b>	<b>153 050</b>	<b>9 479</b>	<b>-23 318</b>	<b>2 444 092</b>	<b>2 583 303</b>	<b>-40 154</b>	<b>2 543 149</b>
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
<b>2017. december 31.</b>	<b>171 989</b>	<b>1 490 536</b>	<b>27 518</b>	<b>2 862 649</b>	<b>4 552 693</b>	<b>-48 581</b>	<b>4 504 112</b>
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
<b>2018. december 31.</b>	<b>171 989</b>	<b>1 493 267</b>	<b>35 283</b>	<b>3 917 124</b>	<b>5 500 663</b>	<b>-56 027</b>	<b>5 444 637</b>
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
<b>2019. március 31.</b>	<b>171.989</b>	<b>1.506.836</b>	<b>31.470</b>	<b>166.256</b>	<b>5.639.635</b>	<b>-56.032</b>	<b>5.583.603</b>



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Ingatlanközvetítő franchise szegmens**



[dunahouse.com](https://dunahouse.com)

## DUNA HOUSE CSOPORT FRANCHISE MÁRKÁI



**DUNA HOUSE**



**SMART**  
INGATLAN



**metrohouse**



MAGYARORSZÁG, CSEHORSZÁG



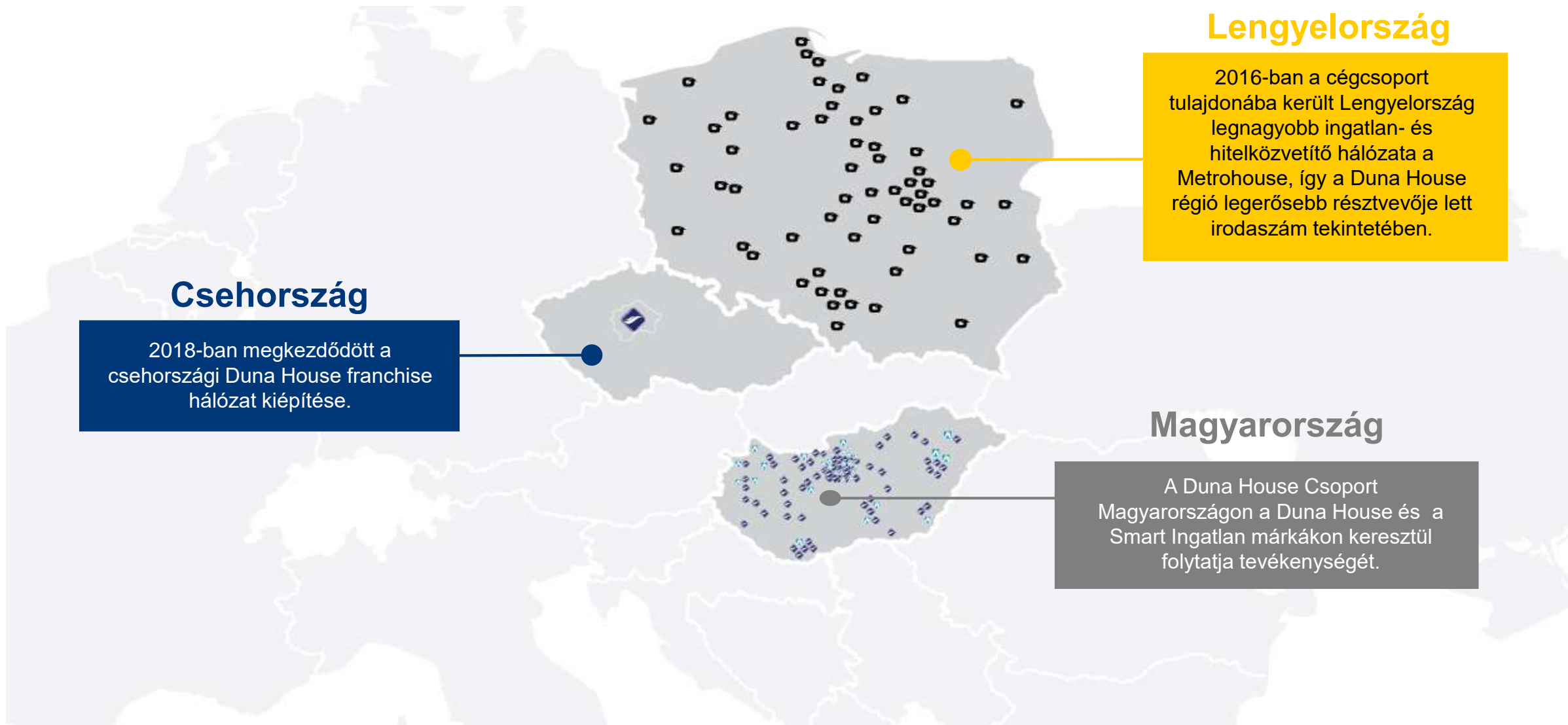
MAGYARORSZÁG



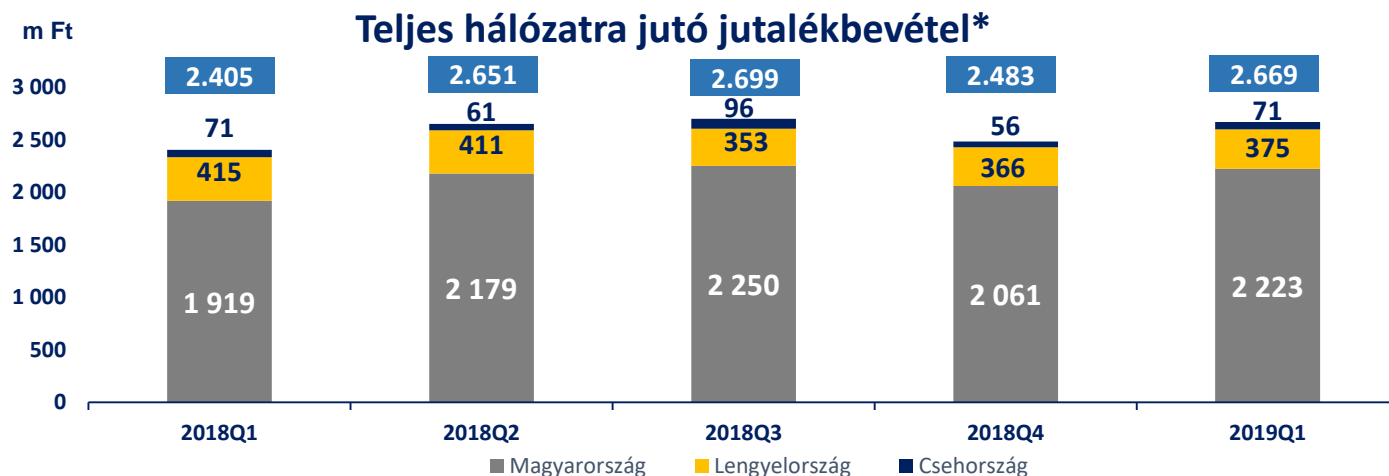
LENGYELORSZÁG



## TERÜLETI LEFEDETTSÉGÜNK

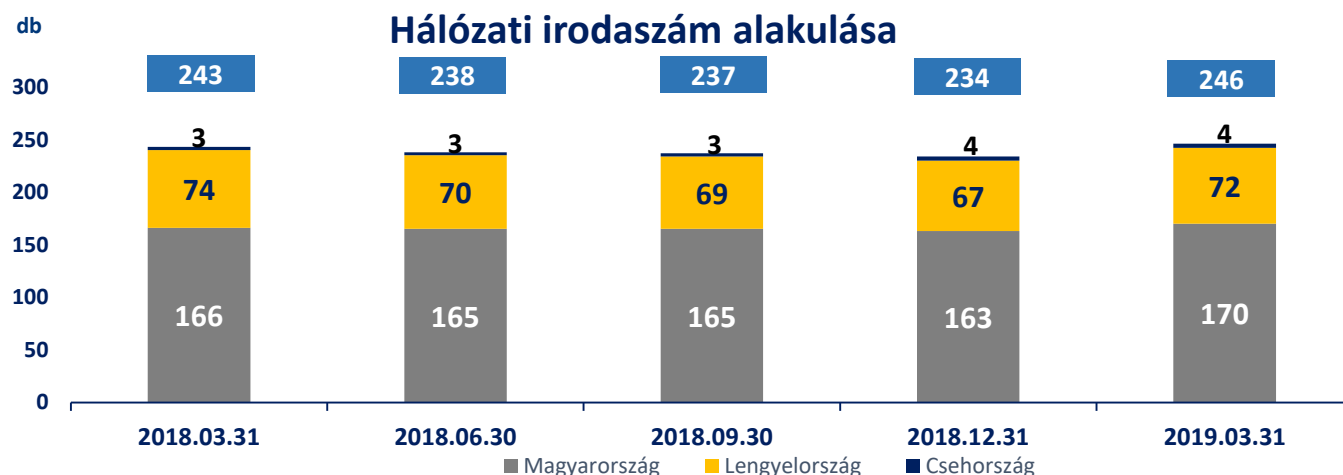


## Hálózati jutalékbevételek és irodaszámok alakulása



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

- A Duna House Cégcsoport 2,7 milliárd Ft ingatlanközvetítési jutalékot ért el 2019. első negyedévében.
- A magyarországi teljesítmény volt a legerősebb, a jutalékvolumen elérte a 2,2 milliárd forintot (15,9%-os éves növekedés). Az egy irodára jutó átlagos jutalékok 13,1%-kal növekedtek. A növekedést elsősorban az árak emelkedése vezérelte, a tranzakciószámokat az egy évvel korábbi szintekre becsüljük.
- Csehországban a jutalékvolumen 1,1%-kal csökkent éves szinten 2018. első negyedévéhez képest.
- Lengyelországban a jutalékvolumen 9,6%-kal csökkentek. Az egy irodára jutó átlagos jutalékok 7,1%-kal csökkent 2018. első negyedévéhez képest.
- Lengyelországi irodák száma 2018-as év végén érte el eddigi legalacsonyabb számát, de 2019-es év első negyedévében ismét növekedésnek indult és 5 irodával bővült. A már aláírt franchise szerződéseknek köszönhetően pedig számuk a következő negyedévben még tovább fog nőni.



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	FRANCHISE SZEGMENS							
	2019 01-03. hó	2018 01-03. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-03. hó	2018 01-03. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>417.581</b>	<b>361.574</b>	<b>56.007</b>	<b>15%</b>	<b>417.581</b>	<b>361.574</b>	<b>56.007</b>	<b>15%</b>
Közvetlen költségek	30.469	39.677	-9.208	-23%	30.469	39.677	-9.208	-23%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>387.112</b>	<b>321.898</b>	<b>65.215</b>	<b>20%</b>	<b>387.112</b>	<b>321.898</b>	<b>65.215</b>	<b>20%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>93%</i>	<i>89%</i>	<i>4%p</i>		<i>93%</i>	<i>89%</i>	<i>4%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	10.837	10.126	711	7%	10.837	10.126	711	7%
Közvetett működési költségek	313.616	270.838	42.778	16%	313.616	270.838	42.778	16%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>62.660</b>	<b>40.934</b>	<b>21.726</b>	<b>53%</b>	<b>62.660</b>	<b>40.934</b>	<b>21.726</b>	<b>53%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>15%</i>	<i>11%</i>	<i>4%p</i>		<i>15%</i>	<i>11%</i>	<i>4%p</i>	

A franchise szegmensben realizált árbevétel 15%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A növekedés elsősorban a magyarországi hálózatnak köszönhető.

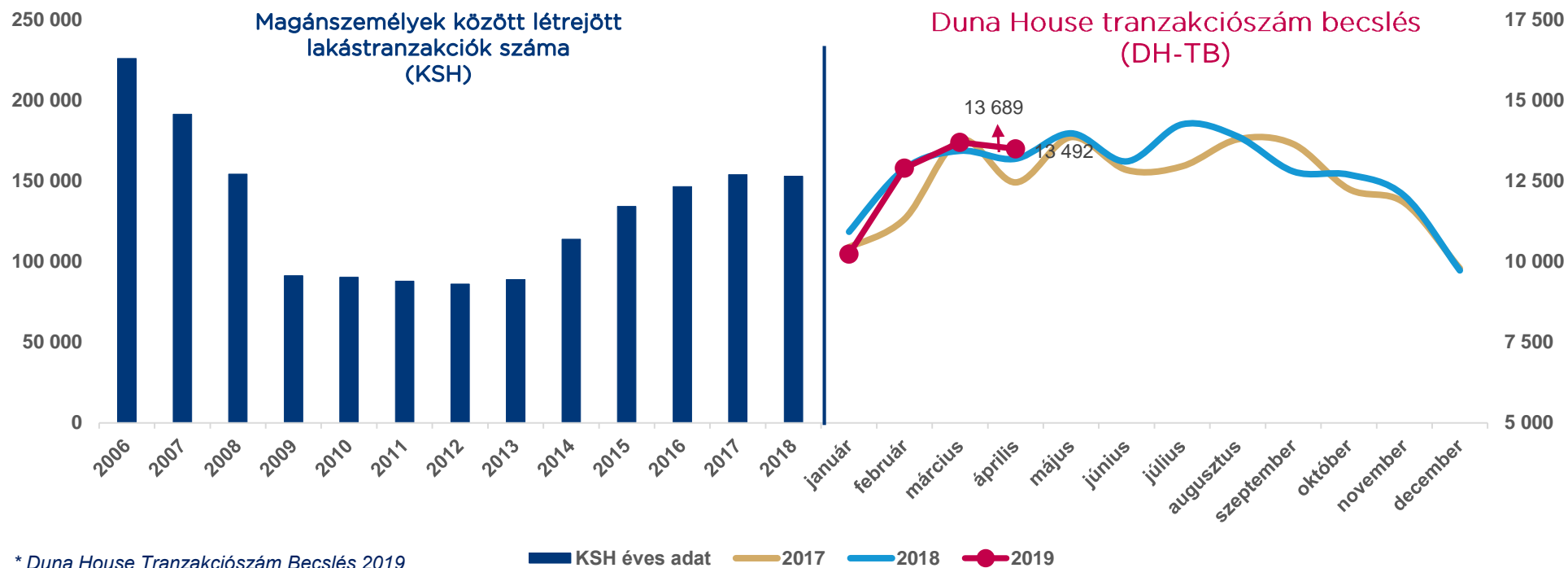
A bruttó fedezeti hányad 4 százalékponttal nőtt a magyarországi tevékenység javulása következtében.

A közvetett költségekben történt növekedését az év eleji lengyelországi marketingkampány okozta, melyre 2019 első negyedévében 40,5 millió Ft-ot fordítottak, míg 2018-ban ez az összeg 9,3 millió Ft-ot tett ki.

A csehországi franchise szegmens kis mérete ellenére is pozitív hatást gyakorolt a működési eredmény szintre.

Összeségében a franchise szegmens működési eredménye 62,7 millió Ft-ot ért el az első negyedévében, mely 53%-os javulást jelent az előző év azonos időszakához képest.

## MAGYAR\* INGATLANPIACI TRENDÉK A DH-BAROMÉTER\*\* ALAPJÁN

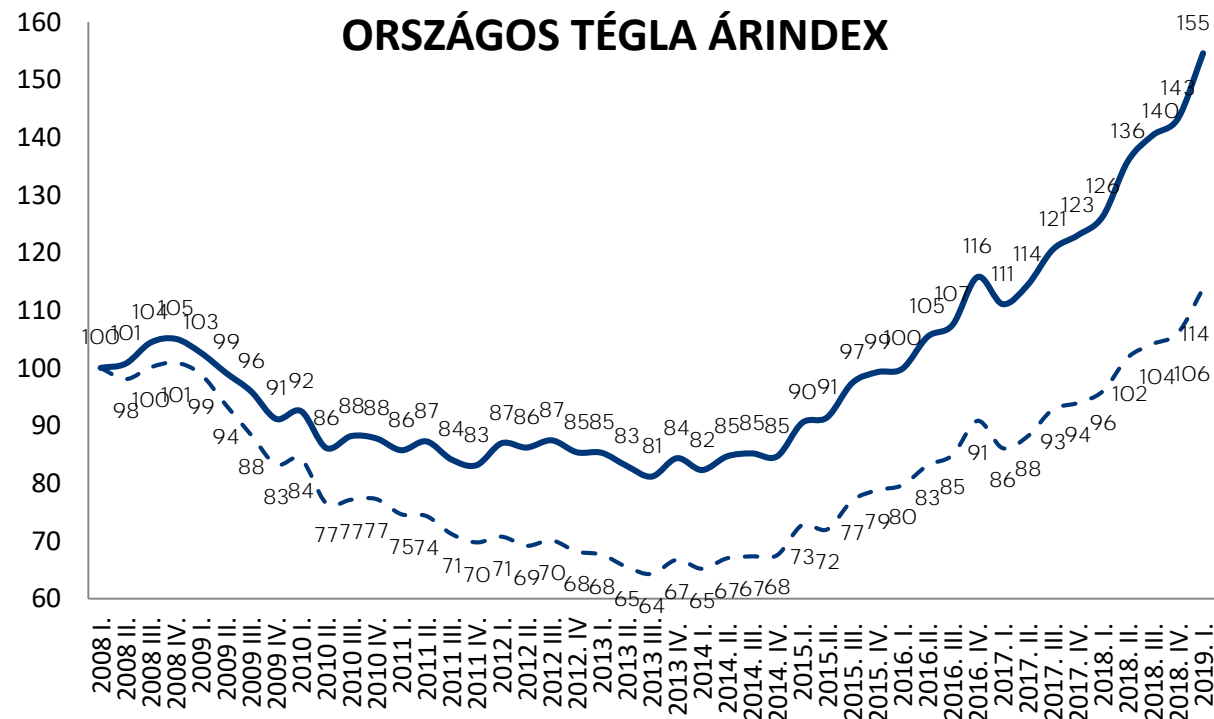
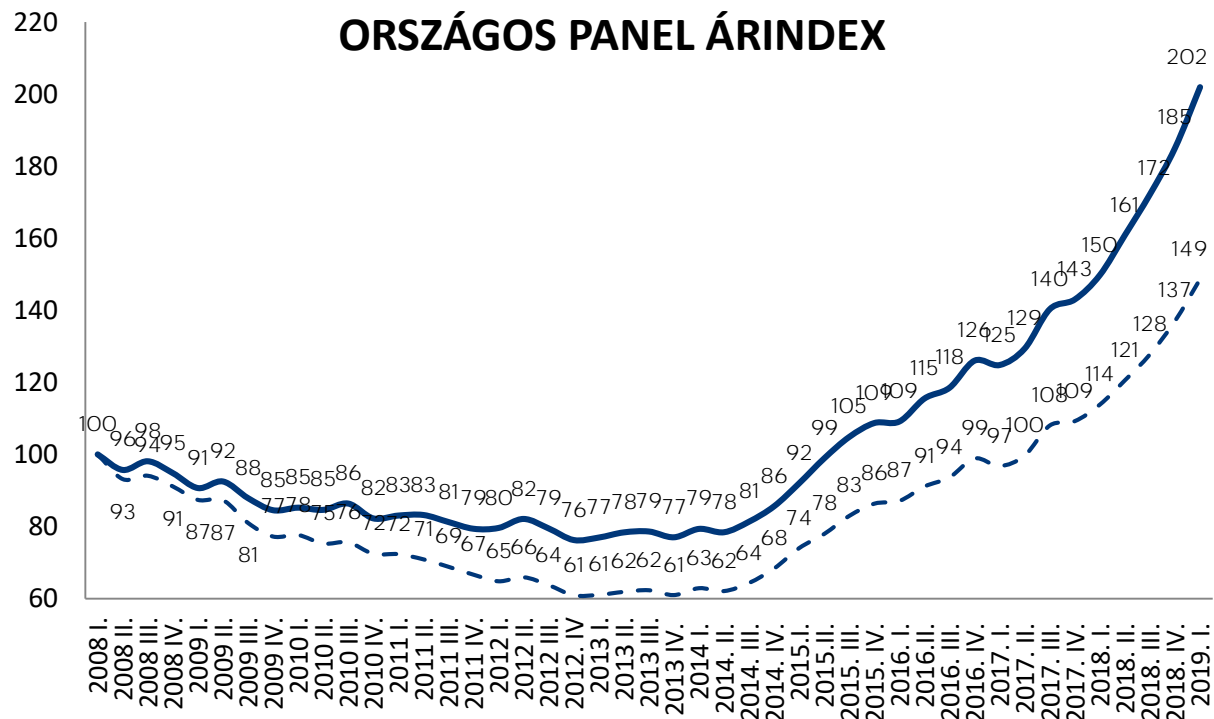


Lendületben maradt a hazai ingatlanforgalom. 2019. első 4 hónapjában a Csoport becslése szerint 50 ezer fölötti adás-vétel történt, ami megközelítőleg megegyezik a 2018-as szinttel.

\*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 első negyedében is folytatódott az ingatlanárak emelkedése, így az Országos lakásárindex nominál értéken 177-es értéken áll, ami reál értéken is 31 százalékponttal magasabb, mint a 2008-as bázis adat.

A Panel árindex nominál értéke 202, míg a Téglá árindex 155 ponton áll, utóbbi már reál értéken is 14 százalékponttal meghaladta a bázisértéket.

\*Lengyelországra és Csehországra vonatkozóan hasonló adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre

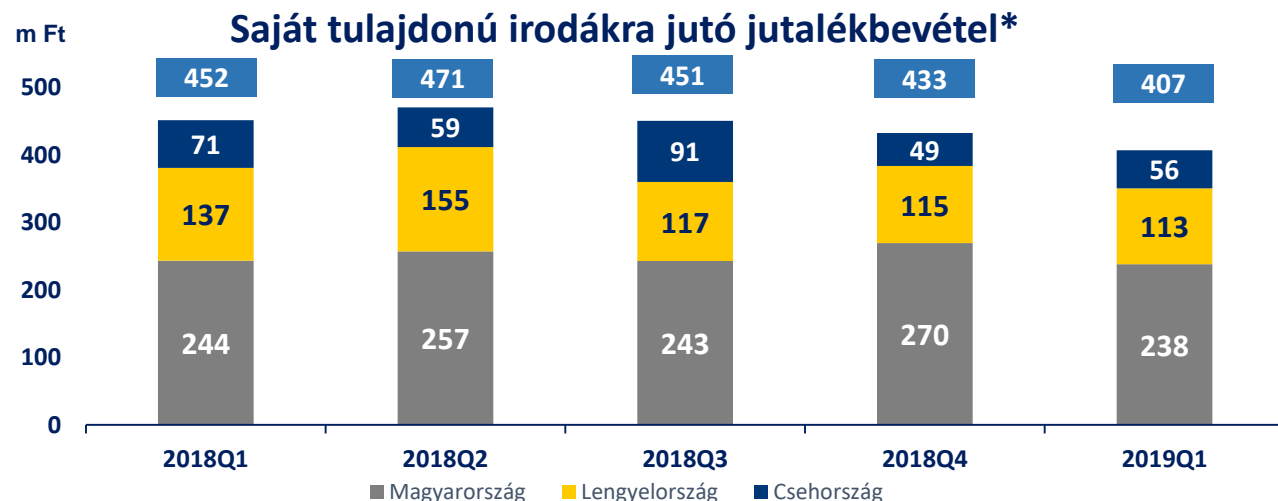


**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Saját iroda üzemeltetés szegmens**

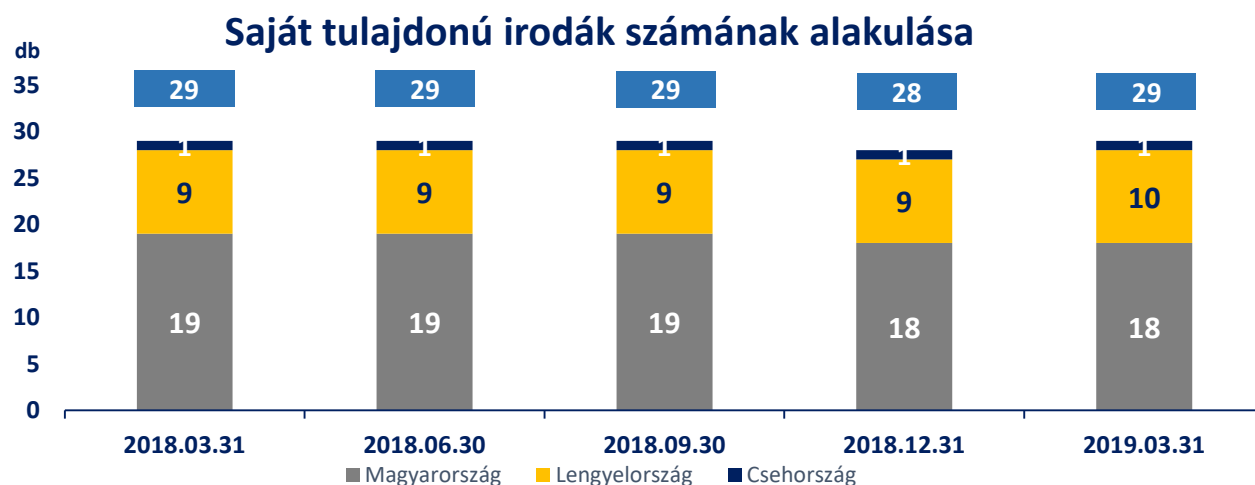


## Saját tulajdonú irodákra jutó jutalékbevétel és irodaszám alakulása



- A saját iroda szegmens 2019 első negyedében összesen 407 millió forint jutalékbevételt ért el. (9,9%-os éves csökkenés)
- Magyarországon a jutalékbevételek éves szinten 2,2%-kal csökkent.
- A lengyel saját irodák jutalékbevétele 17,8%-kal csökkent éves szinten. A Cégcsoport változásokat hajtott végre lengyelországi saját irodák vezetésében, 2019-ben lassú bevételnövekedésre számít.
- A cseh saját iroda jutalékbevétele 20,9%-kal csökkent éves szinten. A tevékenység jelenleg ki méretéből adódóan előfordulhatnak erősebb negyedéves ingadozások.

\*az az összbevétel, 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 01-03. hó	2018 01-03. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-03. hó	2018 01-03. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>346.274</b>	<b>385.930</b>	<b>-39.656</b>	<b>-10%</b>	<b>346.274</b>	<b>385.930</b>	<b>-39.656</b>	<b>-10%</b>
Közvetlen költségek	192.833	219.994	-27.161	-12%	192.833	219.994	-27.161	-12%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>153.441</b>	<b>165.936</b>	<b>-12.495</b>	<b>-8%</b>	<b>153.441</b>	<b>165.936</b>	<b>-12.495</b>	<b>-8%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>44%</i>	<i>43%</i>	<i>1%p</i>		<i>44%</i>	<i>43%</i>	<i>1%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	3.130	3.847	-717	-19%	3.130	3.847	-717	-19%
Közvetett működési költségek	131.984	139.449	-7.465	-5%	131.984	139.449	-7.465	-5%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>18.327</b>	<b>22.640</b>	<b>-4.313</b>	<b>-19%</b>	<b>18.327</b>	<b>22.640</b>	<b>-4.313</b>	<b>-19%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>5%</i>	<i>6%</i>	<i>-1%p</i>		<i>5%</i>	<i>6%</i>	<i>-1%p</i>	

A saját iroda szegmens növekedése az év első negyedévében kissé lelassult. A bevételek az összehasonlítható időszakhoz képest 10%-kal csökkentek.

A magyarországi tevékenységek erős költségkontrolljuknak köszönhetően jelentős mértékben növelni tudták EBIT hozzájárulásukat.

A csehországi és lengyelországi leányvállalatok működési eredmény szinten veszteségeket könyveltek el, azonban a mögöttes folyamatok kedvezőek és a negyedéves eredmények már javulást jelentenek a 2018. utolsó negyedévi veszteségekhez képest. Mindezek mellett a 2019-es év még kihívásokat fog jelent a két piac számára.

Összességében a szegmens 19%-kal rontott a működési eredmény szintjén 2018 első negyedévéhez képest.



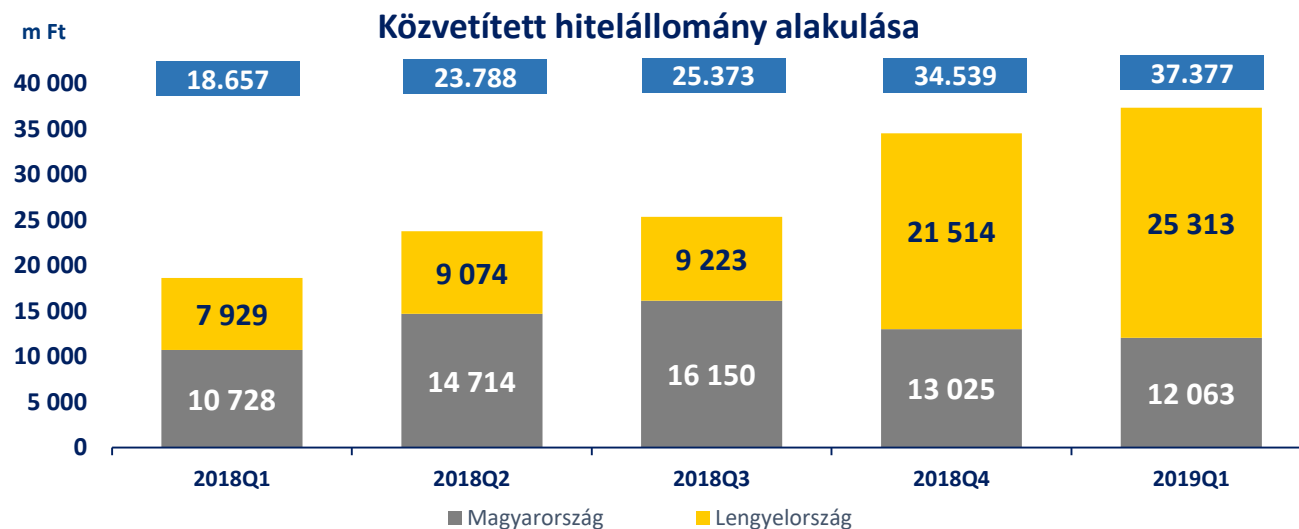


**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Pénzügyi termék- közvetítés szegmens**



## Közvetített hitelállomány alakulása



- A Duna House Cégcsoport hiteltevékenységeinek kiemelkedő teljesítménye 2019. első negyedévében is folytatódott. A közvetített hitelvolumen meghaladta a 37 milliárd forintot (100,3%-os éves növekedés).
- A negyedévet meghatározta az 5. legnagyobb lengyel hitelközvetítő, a Gold Finance akvizíciója november elején, így összességében 220,9%-kal bővült a lengyelországi hitelvolumen.
- Magyarországon 12,4%-kal nőtt a hitelvolumen 2018. első negyedévéhez képest, ami lassulás a korábbi negyedévek növekedési ütemeihez viszonyítva. A hitelközvetítő üzletágban az első negyedév szezonálisan az év leggyengébb időszaka. A hiteligénylési számok alapján a menedzsment erősebb második negyedéves teljesítményre számít.
- 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 01-03. hó	2018 01-03. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-03. hó	2018 01-03. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>890.033</b>	<b>485.126</b>	<b>404.907</b>	<b>83%</b>	<b>890.033</b>	<b>485.126</b>	<b>404.907</b>	<b>83%</b>
Közvetlen költségek	662.024	328.633	333.391	101%	662.024	328.633	333.391	101%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>228.009</b>	<b>156.493</b>	<b>71.516</b>	<b>46%</b>	<b>228.009</b>	<b>156.493</b>	<b>71.516</b>	<b>46%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>26%</i>	<i>32%</i>	<i>-7%p</i>		<i>26%</i>	<i>32%</i>	<i>-7%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	1.220	381	839	220%	1.220	381	839	220%
Közvetett működési költségek	156.317	52.678	103.639	197%	156.317	52.678	103.639	197%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>70.472</b>	<b>103.434</b>	<b>-32.962</b>	<b>-32%</b>	<b>70.472</b>	<b>103.434</b>	<b>-32.962</b>	<b>-32%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>8%</i>	<i>21%</i>	<i>-13%p</i>		<i>8%</i>	<i>21%</i>	<i>-13%p</i>	

A pénzügyi termék-közvetítés szegmens árbevétele 890,0 millió Ft-ot ért el az első negyedévben, mely 83% növekedést jelent az előző év ugyanezen időszakához képest.

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

- + Gold Finance cég akvizíciója Lengyelországban
- Lakástakarék Pénztárak (LTP) állami támogatásának megszüntetése Magyarországon

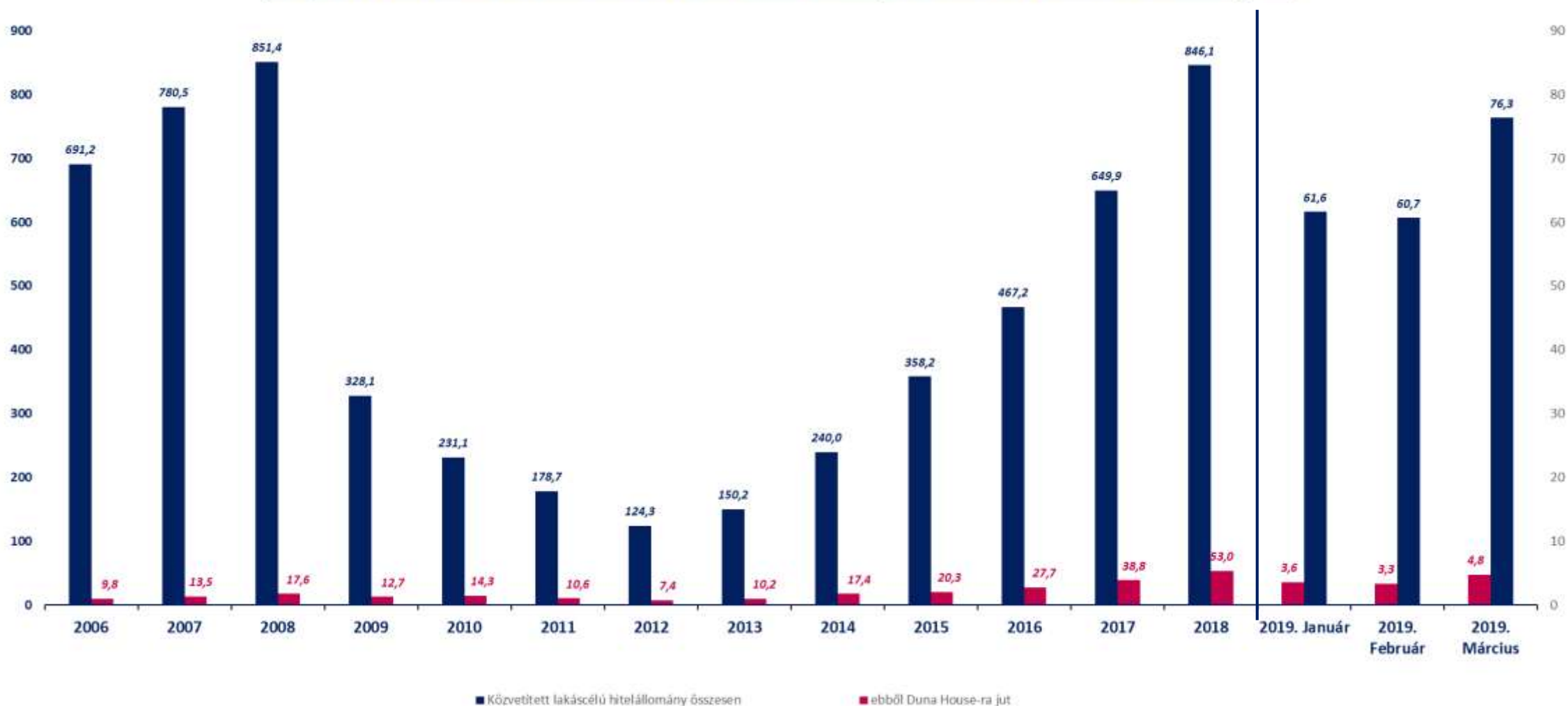
Össességében a szegmens bruttó fedezete 228,0 millió Ft-ra nőtt, a közvetett költségek pedig háromszorosukra emelkedtek a negyedév során, 70,4 millió Ft EBIT szintet eredményezve. Előbbi 46%-os éves növekedést utóbbi pedig 32%-os éves csökkenést jelentett.

A hazai LTP termékekkel kapcsolatos jogi változásokból eredő veszteségek egyrészt már jelen negyedévben sikerült pótolnia a Cégcsoportnak a magyarországi hitelállomány és az egyéb pénzügyi termékekre közvetítésének növelésével (pl.: személyi hitelek, biztosítások). A vezetés e tekintetben optimista és célja, hogy a következő negyedévekben e termékeken keresztül növelje a profitabilitást.

Ahogy az a 2018. évi negyedik negyedéves riport 27. oldalán bemutatásra került a Gold Finance cég akvizíciójából eredő szinergiák 2019-es év második negyedévével várhatóak. Az első negyedéves teljesítmény a vártnak megfelelően alakult.

## MAGYAR LAKÁSHITELPIACI TRENDEK

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





**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
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<sup>®</sup>**  
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:

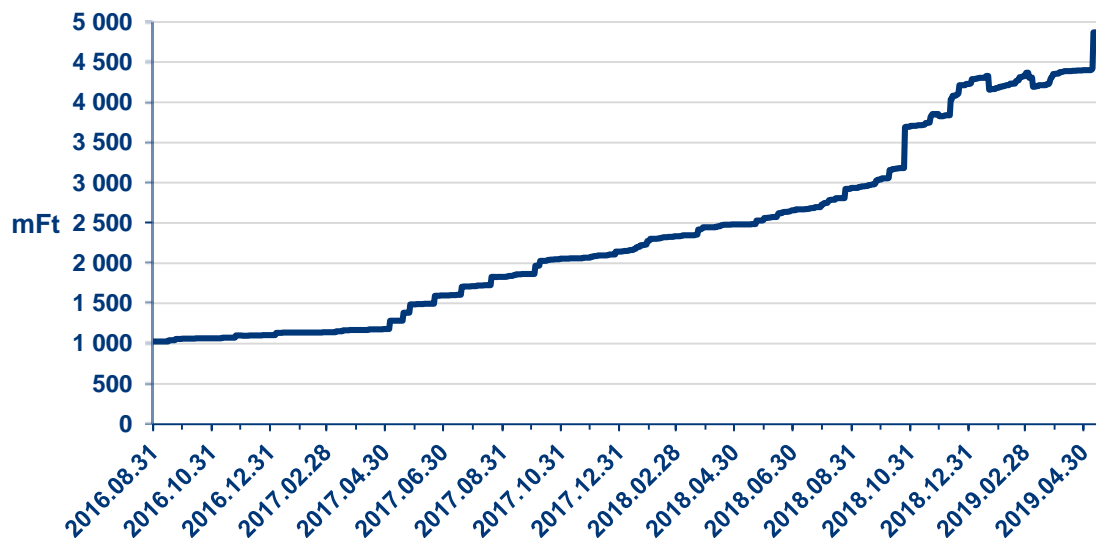
- 2016. április

Jelenleg kezelt alap:

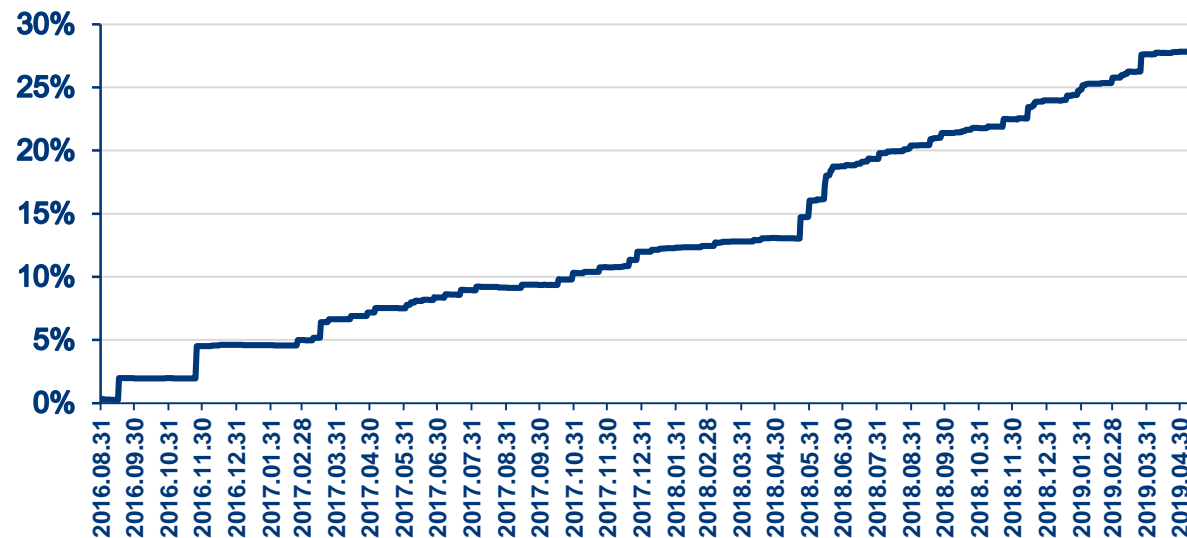
- Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap, nyíltvégű, nyilvános

## DUNA HOUSE MAGYAR LAKÁS INGATLANALAP

Duna House Lakásalap\* nettó eszközértékének alakulása indulástól kezdődően



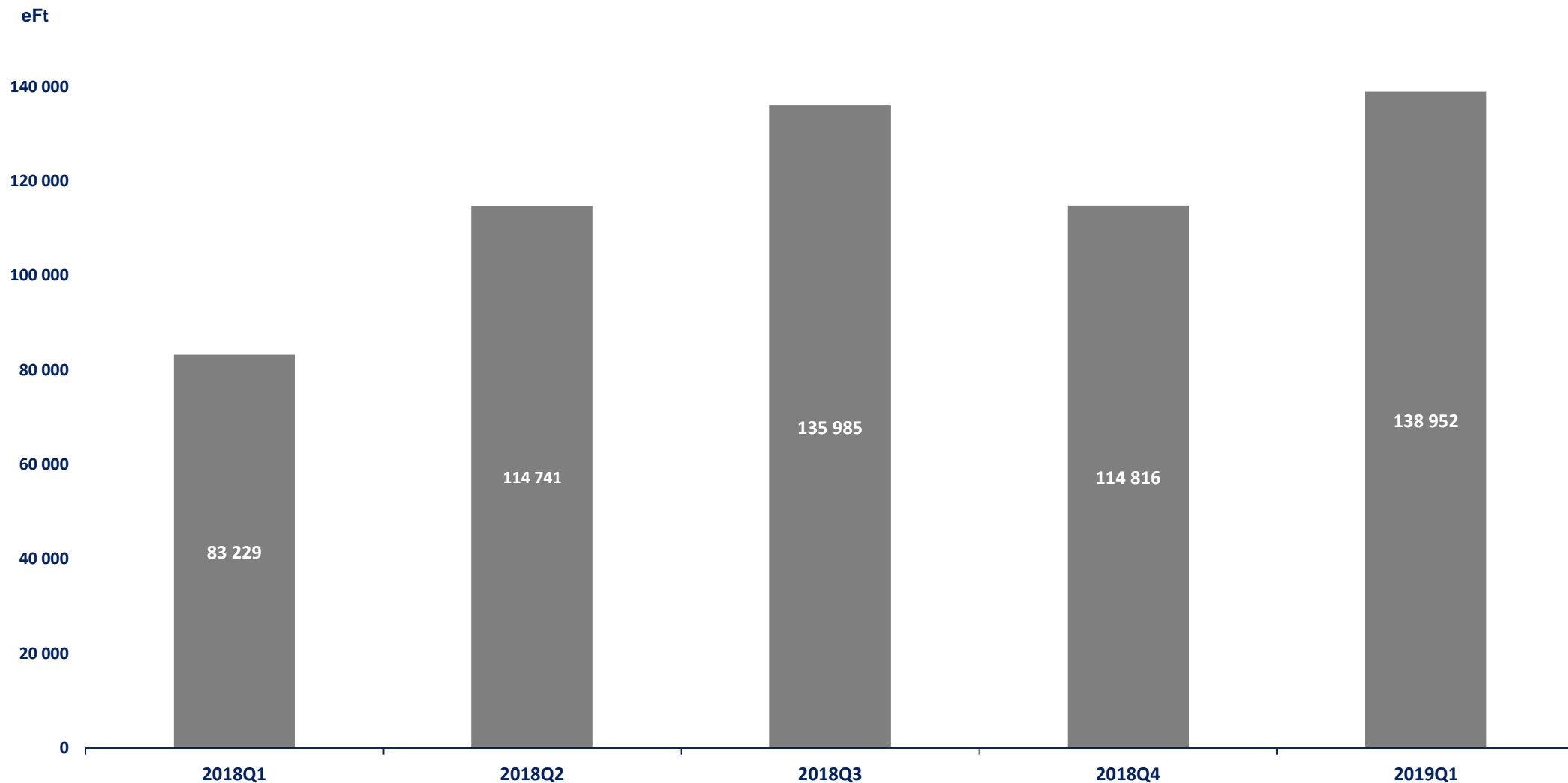
Duna House Lakásalap\* által generált hozam alakulása indulástól kezdődően



A Duna House Lakásalap egyéves nettó hozama 13,1% volt 2019. május 15-én.

Átlagos nettó eszközértéke 2019. első negyedévében 4,2 milliárd Ft-ot tett ki, 2019. május 14-én pedig 4,8 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 a jelen jelentés közzétételekor folyamatban volt. 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.

**SZEGMENS ÁRBEVÉTEL ALAKULÁSA NEGYEDÉVES BONTÁSBAN**



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(adatok e Ft-ban)	KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK SZEGMENS							
	2019 01-03. hó	2018 01-03. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-03. hó	2018 01-03. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>138.952</b>	<b>83.229</b>	<b>55.723</b>	<b>67%</b>	<b>138.952</b>	<b>83.229</b>	<b>55.723</b>	<b>67%</b>
Közvetlen költségek	28.706	26.515	2.191	8%	28.706	26.515	2.191	8%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>110.245</b>	<b>56.714</b>	<b>53.532</b>	<b>94%</b>	<b>110.245</b>	<b>56.714</b>	<b>53.532</b>	<b>94%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>79%</i>	<i>68%</i>	<i>11%p</i>		<i>79%</i>	<i>68%</i>	<i>11%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	147	186	-39	-21%	147	186	-39	-21%
Közvetett működési költségek	45.750	47.767	-2.017	-4%	45.750	47.767	-2.017	-4%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>64.348</b>	<b>8.760</b>	<b>55.588</b>	<b>635%</b>	<b>64.348</b>	<b>8.760</b>	<b>55.588</b>	<b>635%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>46%</i>	<i>11%</i>	<i>36%p</i>		<i>46%</i>	<i>11%</i>	<i>36%p</i>	

A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele az összehasonlító időszakhoz képest 55,7 millió forinttal, 67%-kal nőtt. A növekedést elsősorban az alapkezelői tevékenység valamint a magyarországi és lengyelországi ingatlankezelői tevékenységek hajtották.

A fentiekből adódóan a szegmens működési eredmény szintjén jelentős mértékben profitábilissá vált és 46%-os árbevétel arányos működési eredmény mellett, összességében 64,3 millió forinttal járul hozzá a Cégcsoport negyedéves eredményéhez.



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
CSOPORT

# **Ingatlan befektetések szegmens**



**SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(adatok e Ft-ban)	INGATLAN BEFEKTETÉSEK SZEGMENS							
	2019 01-03. hó	2018 01-03. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-03. hó	2018 01-03. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>123.793</b>	<b>1.349.895</b>	<b>-1.226.103</b>	<b>-91%</b>	<b>123.793</b>	<b>1.349.895</b>	<b>-1.226.103</b>	<b>-91%</b>
Közvetlen költségek	49.070	754.933	-705.863	-94%	49.070	754.933	-705.863	-94%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>74.722</b>	<b>594.962</b>	<b>-520.240</b>	<b>-87%</b>	<b>74.722</b>	<b>594.962</b>	<b>-520.240</b>	<b>-87%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>60%</i>	<i>44%</i>	<i>16%p</i>		<i>60%</i>	<i>44%</i>	<i>16%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	6.268	5.720	548	10%	6.268	5.720	548	10%
Közvetett működési költségek*	13.550	-10.726	24.276	-226%	13.550	-10.726	24.276	-226%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>54.904</b>	<b>599.968</b>	<b>-545.064</b>	<b>-91%</b>	<b>54.904</b>	<b>599.968</b>	<b>-545.064</b>	<b>-91%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>44%</i>	<i>44%</i>	<i>0%p</i>		<i>44%</i>	<i>44%</i>	<i>0%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 lakásokból kettő értékesítése az első negyedévben megtörtént, ezzel 79 millió Ft bevételt és 27,9 millió Ft működési eredményt generálva a Csoportnak. A teljes MyCity tevékenység összesen 23,2 millió Ft működési eredményt generált az első negyedévben.

Az ingatlanbefektetések egy 7 millió Ft-os egyösszegű bevétellel együtt összesen 33 millió Ft-os EBIT szinten zárták a negyedévet, mely 78 %-os javulást jelent 2018. azonos időszakához képest.

Az átértékelésekre nem került sor a negyedév során.

\*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. március 31-én	
	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték	Ingatlanok darabszáma**	Könyv szerinti érték
Befektetési célú ingatlanok	12	1 443 600	12	1 471 080
Operatív ingatlanok	4	381 125	4	377 417
<b>Összesen</b>	<b>16</b>	<b>1 824 725</b>	<b>16</b>	<b>1 848 497</b>

A befektetési célú ingatlanokat piaci értéken értékeljük. A piaci értékelést hat havonta végezzük el, legközelebb 2019. június 30-án.

A befektetési célú ingatlanok értéke folyamatban lévő felújítások következtében emelkedett.

\*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	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>50%</b>	
Telekméret (m <sup>2</sup> )		29 314	3 345	<b>32 659</b>
Értékesíthető terület (m <sup>2</sup> )	11 837	4 605	6 882	<b>23 324</b>
Lakások száma (db.)	154	57	103	<b>314</b>
Átlagos lakásméret (m <sup>2</sup> )	76,9	80,7	68,8	<b>74,9</b>
<b>Projekt aktuális státusza</b>				
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:

- XVIII. kerületi Reviczky Liget: A projekt befejeződött, az utolsó lakás átadása 2019. április 12-én megtörtént.
- III. kerületi Forest Hill: A projekt értékesítése terv szerint halad, a lakások 71%-a eladva. A lakásátadások várhatóan 2019 júliusában kezdődhetnek.
- 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 74%-a eladva. Kivitelezési határidő 2019. október 31.

**JELENLÉGI PROJEKTEK**

**Forest Hill**



**Forest Hill Panorama**



**MyCity Residence**





**DUNA HOUSE**<sup>®</sup>  
CSOPORT

# **Egyéb- és kiszűrések szegmens**





**SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(adatok e Ft-ban)	EGYÉB- ÉS KISZŰRÉSEK SZEGMENS							
	2019 01-03. hó	2018 01-03. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)	2019 01-03. hó	2018 01-03. hó	Változás (e Ft)	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>-85.030</b>	<b>-89.744</b>	<b>4.714</b>	<b>-5%</b>	<b>-85.030</b>	<b>-89.744</b>	<b>4.714</b>	<b>-5%</b>
Közvetlen költségek	1.209	-10.488	11.697	-112%	1.209	-10.488	11.697	-112%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>-86.239</b>	<b>-79.256</b>	<b>-6.983</b>	<b>9%</b>	<b>-86.239</b>	<b>-79.256</b>	<b>-6.983</b>	<b>9%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>101%</i>	<i>88%</i>	<i>13%p</i>		<i>101%</i>	<i>88%</i>	<i>13%p</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	1.216	1.212	3	0%	1.216	1.212	3	0%
Közvetett működési költségek	-59.879	-73.377	13.498	-18%	-59.879	-73.377	13.498	-18%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>-27.577</b>	<b>-7.092</b>	<b>-20.485</b>	<b>289%</b>	<b>-27.577</b>	<b>-7.092</b>	<b>-20.485</b>	<b>289%</b>
<i>EBIT margin (%)</i>	<i>32%</i>	<i>8%</i>	<i>25%p</i>		<i>32%</i>	<i>8%</i>	<i>25%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 első 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 időszakos eredménykimutatását*

Duna House Holding Nyrt 2019Q1 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. május 28.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Gay Dymschiz, az Igazgatóság Elnöke



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**  
**CSOPORT**

