

# DUNA HOUSE GROUP

**2020.Q3**

**Negyedéves jelentés**

2020. november 27.



## Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások .....	4. oldal
Tisztított core eredmény levezetése .....	7. oldal
Árbevétel, EBITDA, működési- és adózott eredmény országonként.....	8. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás .....	9. oldal
Szegmens riport.....	10. oldal
Franchise szegmens.....	13. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	14. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens .....	15. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens .....	16. oldal
Ingatlan befektetések szegmens és MyCity projektek.....	17. oldal
Egyéb- és kiszűrések szegmens .....	19. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	20. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	21. oldal
Nyilatkozat.....	22. oldal

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2020. 7-9. hó

<p><b>Negyedéves eredmény</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A Duna House Group („Csoport”) válságálló modellje várakozásokon felül teljesített: a Csoport visszatért korábbi növekedési pályájára a COVID-19 járvány közepén, árbevétele 11%-kal, tisztított core EBITDA-ja 14%-kal növekedett, adózott eredménye pedig több, mint megduplázódott</b> 2020. harmadik negyedévében 2019. azonos időszakához képest.</li> <li>• <b>A Csoport minden fő szegmense jól teljesített Q3-ban:</b> az ingatlanközvetítési volumenek Lengyelországban és a Cégcsoport egészét tekintve is mindenkori rekordokat érték el a negyedév során, kizárólag a visszaeső Budapest belvárosi kereslet következtében a magyar saját irodai ingatlanközvetítés, valamint a gyengélkedő lengyel lakáshitelpiac következtében a lengyel pénzügyi termék közvetítés teljesítménye maradt csak el az igazgatóság várakozásaitól.</li> <li>• <b>A Csoport 50%-os tulajdonában álló MyCity Residence lakóingatlan projekt lakásainak átadása és végszámlázása sikeresen megkezdődött</b> a harmadik negyedévben, a projekt lakásainak értékesítéséből származó profit 45%-a elismerésre került a negyedév során, míg a fennmaradó 329 millió Ft profit elismerése a következő negyedévekben várható.</li> <li>• A Csoport 100%-os tulajdonában álló <b>Forest Hill lakópark</b> kivitelezésének tervezett befejezése a COVID-19 járvány miatt felerősödött munkaerőhiány és a korábbi generálkivitelező által készre jelentett munkák minőségi javításai miatt <b>2021. áprilisára tolódik.</b></li> </ul>
<p><b>NKP kötvénykibocsátás</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A Csoport 2020. szeptember 2-án sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre.</b> A Növekedési Kötvényprogram keretein belül összesen 6,9 milliárd Ft 10 éves forrást vont be fix 2,3%-os kamatozás mellett. A Csoport kötvény bevételeiből refinanszírozta meglévő vállalati hiteleit, valamint további akvizíciókat tervez végrehajtani.</li> </ul>
<p><b>Guidance</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Csoport <b>2020. 1-9. hónapjában 914 millió Ft konszolidált tisztított core adózott eredményt</b> ért el, ezzel <b>6,7%-kal meghaladta</b> az 5 éves stratégiai célkitűzésekben az év egészére megfogalmazott 857 millió Ft tisztított core adózott eredményt. Az igazgatóság magabiztos a tekintetben, hogy a <b>2020. évben</b> a konszolidált tisztított core adózott eredmény <b>meg fogja haladni az 1,0 milliárd Ft-ot.</b></li> <li>• A Forest Hill lakópark befejezésének 2021. évre történő csúszása a projektből várható profit realizálását is késlelteti. Ennek következtében az 5 éves stratégiai célkitűzésekben megfogalmazott, <b>a cégcsoport két projektjéből és az ingatlanportfóliója félévenkénti átértékeléséből együttesen származó, 2020. évre várt 993 millió Ft profit részben lesz csak elérhető.</b></li> </ul>
<p><b>Osztalék</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Az igazgatóság 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben úgy határozott, hogy az általános bizonytalanságra való tekintettel nem fizet osztalékot 2019. év után. Az igazgatóság elkötelezett az osztalékpolitikája mellett ezért mivel a Csoport jobban teljesített a várakozásoknál <b>javasolni fogja a közgyűlés számára az elmaradt osztalék pótlását: 450 millió Ft osztalék</b> kifizetését az eredménytartalék terhére. Az osztalékfizetésről a rendkívüli közgyűlés várhatóan 2021. januárjában dönthet. <b>A 2020. év eredményéből osztalékpolitikájának megfelelően tervez osztalékot fizetni a cégcsoport igazgatósága.</b></li> </ul>

# DUNA HOUSE GROUP

## Konszolidált pénzügyi kimutatások



## KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konzolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2020 Q3	2019 Q3	Változás		2020 Q1-Q3	2019 Q1-Q3	Változás	
	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	2.216,9	1.993,2	+223,8	+11%	6.568,2	5.876,0	+692,2	+12%
Egyéb működési bevétel	10,7	37,4	-26,8	-71%	71,2	127,2	-56,0	-44%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-495,8	-513,0	+17,2	-3%	-1.181,7	-1.265,0	+83,2	-7%
Anyagköltségek	108,2	15,4	+92,8	+603%	225,0	47,5	+177,5	+374%
Eladott áruk és szolgáltatások	666,3	293,0	+373,3	+127%	1.708,7	823,2	+885,5	+108%
Igénybe vett szolgáltatások	1.264,3	1.574,0	-309,8	-20%	4.013,1	4.494,0	-481,0	-11%
Személyi jellegű ráfordítások	210,3	186,2	+24,1	+13%	588,8	602,9	-14,1	-2%
Egyéb működési ráfordítások	55,2	74,9	-19,8	-26%	158,0	150,8	+7,3	+5%
<b>EBITDA</b>	<b>419,2</b>	<b>400,1</b>	<b>+19,2</b>	<b>+5%</b>	<b>1.127,6</b>	<b>1.149,8</b>	<b>-22,3</b>	<b>-2%</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	19,2	23,9	-4,7	-20%	72,4	69,5	+2,8	+4%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	33,6	31,8	+1,8	+6%	99,7	94,3	+5,4	+6%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>366,5</b>	<b>344,4</b>	<b>+22,1</b>	<b>+6%</b>	<b>955,5</b>	<b>986,0</b>	<b>-30,5</b>	<b>-3%</b>
Pénzügyi bevételek	32,0	14,9	+17,1	+115%	102,9	44,6	+58,4	+131%
Pénzügyi ráfordítások	36,9	37,1	-0,2	-1%	93,8	100,1	-6,4	-6%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	269,1	-16,6	+285,7	-	245,0	-40,9	+285,8	-699%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>630,7</b>	<b>305,5</b>	<b>+325,2</b>	<b>+106%</b>	<b>1.209,6</b>	<b>889,6</b>	<b>+320,1</b>	<b>+36%</b>
Jövedelemadók	82,1	52,8	+29,4	+56%	191,3	132,3	+59,0	+45%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>548,5</b>	<b>252,7</b>	<b>+295,8</b>	<b>+117%</b>	<b>1.018,4</b>	<b>757,3</b>	<b>+261,1</b>	<b>+34%</b>
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	10,6	5,0	+5,6	+113%	42,9	45,0	-2,1	-5%
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>10,6</b>	<b>5,0</b>	<b>+5,6</b>	<b>+113%</b>	<b>42,9</b>	<b>45,0</b>	<b>-2,1</b>	<b>-5%</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem ebből</b>	<b>559,2</b>	<b>257,7</b>	<b>+301,5</b>	<b>+117%</b>	<b>1.061,2</b>	<b>802,3</b>	<b>+258,9</b>	<b>+32%</b>
a Társaság részvényeseire jutó eredmény nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	557,5	259,6	+297,9	+115%	1.065,6	809,6	+256,0	+32%
	1,7	-1,8	+3,6	-194%	-4,4	-7,3	+2,9	-40%
<b>Egy részvényre jutó eredmény alap- és higitott értéke</b>	<b>15,5</b>	<b>6,9</b>	<b>+8,6</b>	<b>+124%</b>	<b>28,5</b>	<b>20,9</b>	<b>+7,6</b>	<b>+36%</b>

## Megjegyzések

- A Csoport konszolidált árbevétele 2020. harmadik negyedévében a COVID-19 járvány ellenére is növekedni tudott, 11%-kal bővülve meghaladta a 2,2 milliárd Ft-ot. A DH Group EBITDA-ja 419 millió Ft-ot tett ki a negyedévben, 5%-kal felülmúlva a tavalyi évet.
- A Saját termelésű készletek állományváltozása a cégcsoport 100%-os tulajdonában lévő Forest Hill fejlesztési projektekre aktivált költségek és a már birtokba adott, végszámlázott lakások bekerülési értékének különbözetéből adódik. A negyedév alatt nem került sor lakásátadásra a Forest Hill projekten, így a teljes összeg aktivált költséget takar.
- Az ELÁBÉ 127%-kal 666 millió Ft-ra, az anyagköltségek 603%-kal 108 millió Ft-ra nőttek a negyedév során, míg az igénybevett szolgáltatások 20%-kal 1.264 millió Ft-ra csökkentek. A Forest Hill lakópark kivitelezésének átvétele következtében a kivitelezési költségek nagy része igénybevett szolgáltatás helyett ELÁBÉ-ként és anyagköltséggként jelentkeznek.
- 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 Csoport 50%-os tulajdonában lévő, közös vezetésű leányvállalata által fejlesztett MyCity Residence lakópark lakásainak átadása megkezdődött a negyedév során, összesen nettó 269 millió Ft-os adózás utáni eredményt generálva a cégcsoport számára, míg a projektből fennmaradó, várhatóan 329 millió Ft profit elismerése a következő negyedévekben várható.
- A nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek a külföldi leányvállalatokhoz köthető eszközök és források átváltási különbözetét takarják.
- 2020. év harmadik negyedévében a Csoport adózott eredménye 117%-kal növekedve 548,5 millió Ft-ot tett ki.

## KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok millió forintban	2020.09.30. (nem auditált)	2019.12.31. (auditált)	Változás	
			mFt	%
Goodwill	1.718,3	1.360,0	+358,3	+26%
Befektetési célú ingatlanok	1.825,2	1.836,0	-10,8	-1%
Ingatlanok	430,2	450,1	-19,9	-4%
Egyéb	1.181,1	1.007,7	+173,4	+17%
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>5.154,8</b>	<b>4.653,8</b>	<b>+501,0</b>	<b>+11%</b>
Készletek	6.686,5	5.508,4	+1.178,1	+21%
Vevőkövetelések	865,3	849,3	+16,0	+2%
Pénzeszközök	5.996,6	1.627,7	+4.368,9	+268%
Elkülönített pénzeszköz	3.884,5	897,9	+2.986,6	+333%
Aktív időbeli elhatárolások	541,7	478,6	+63,1	+13%
Egyéb	788,6	789,5	-0,8	-0%
<b>Forgóeszközök</b>	<b>18.763,3</b>	<b>10.151,4</b>	<b>+8.611,9</b>	<b>+85%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>23.918,1</b>	<b>14.805,2</b>	<b>+9.112,9</b>	<b>+62%</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>6.504,3</b>	<b>5.548,0</b>	<b>+956,2</b>	<b>+17%</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	6.907,4	6.049,3	+858,0	+14%
Egyéb	293,6	344,6	-51,0	-15%
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>7.201,0</b>	<b>6.393,9</b>	<b>+807,1</b>	<b>+13%</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	7.602,7	331,5	+7.271,2	+2.194%
Szállítói kötelezettségek	873,4	789,9	+83,5	+11%
Passzív időbeli elhatárolások	439,5	385,3	+54,2	+14%
Egyéb	1.297,3	1.356,6	-59,3	-4%
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>10.212,9</b>	<b>2.863,2</b>	<b>+7.349,6</b>	<b>+257%</b>
<b>Források összesen</b>	<b>23.918,1</b>	<b>14.805,2</b>	<b>+9.112,9</b>	<b>+62%</b>

## Megjegyzések

- A Csoport könyveiben nyilvántartott goodwill értéke az Alex T. Great 2020. januári akvizíciója miatt emelkedett.
- A befektetési célú ingatlanportfólió átértékelésére minden év június 30-án és december 31-én kerül sor.
- A Cégcsoport készletállománya a negyedév során 1.178 millió Ft-tal nőtt a folyamatban lévő fejlesztési projektek aktivált építési költségeinek következtében.
- A Cégcsoport 2020. szeptember 2-án sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre a Növekedési Kötvényprogram keretében, összesen 6,9 milliárd Ft forrást vont be 10 éves fix 2.3%-os hozam mellett. Ennek következtében készpénz állománya 5.997 millió Ft-ra emelkedett, amely mellett összesen 3.885 millió Ft elkülönített pénzeszközzel rendelkezett: i) a corporate bankhitel kötvénykibocsátást követően előtörlesztésre letétbe helyezett összege (3,1 milliárd Ft), ii) a lakóingatlan fejlesztési projekthitel biztosítéka (651 millió Ft) és iii) az alapkezelői tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítéka (95 millió Ft).
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 6,5 milliárd Ft-ot tett ki a harmadik negyedév végén. A Cégcsoport a munkavállalói részvényprogram céljaira 506.030 db saját részvényt rendelkezett 2020. szeptember 30-án.
- A hiteljellegű kötelezettséget összesített értéke 14,5 milliárd Ft-ra emelkedett a negyedév során, amelyből 6,9 milliárd kötvényből származó kötelezettség, 4,5 milliárd Ft a lakóingatlan fejlesztésekhez kapcsolódó non-recourse projekthitel volt, 3,1 milliárd Ft pedig előtörlesztés alatt álló corporate bankhitel.

## TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

adatok millió Ft-ban	2020 Q3	2019 Q3	Változás %	2020Q1-Q3	2019 Q1-3	Változás %
<b>EBITDA</b>	<b>419,2</b>	<b>400,1</b>	<b>+5%</b>	<b>1.127,6</b>	<b>1.149,8</b>	<b>-2%</b>
(-) MyCity EBITDA	-19,6	2,1	-1051%	-46,9	52,8	-189%
<b>Core EBITDA</b>	<b>438,8</b>	<b>398,0</b>	<b>+10%</b>	<b>1.174,5</b>	<b>1.097,0</b>	<b>+7%</b>
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	0,0	-	10,3	43,8	-76%
(-) Akvizíciós költség	-14,9	0,0	-	-28,4	0,0	-
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>14,9</b>	<b>0,0</b>	-	<b>18,1</b>	<b>-43,8</b>	<b>-141%</b>
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>453,7</b>	<b>398,0</b>	<b>+14%</b>	<b>1.192,6</b>	<b>1.053,2</b>	<b>+13%</b>

adatok millió Ft-ban	2020 Q3	2019 Q3	Változás %	2020Q1-Q3	2019 Q1-3	Változás %
<b>Adózott eredmény</b>	<b>548,5</b>	<b>252,7</b>	<b>+117%</b>	<b>1.018,4</b>	<b>757,3</b>	<b>+34%</b>
(-) MyCity adózott eredménye	210,1	-44,1	-576%	121,2	-66,9	-281%
<b>Core adózott eredmény</b>	<b>338,4</b>	<b>296,9</b>	<b>+14%</b>	<b>897,1</b>	<b>824,2</b>	<b>+9%</b>
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	0,0	-	10,3	43,8	-76%
(-) Akvizíciós költség	-14,9	0,0	-	-28,4	0,0	-
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>14,9</b>	<b>0,0</b>	-	<b>18,1</b>	<b>-43,8</b>	<b>-141%</b>
<b>Korrekciók adóhatása (9%)</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,0</b>	-	<b>-1,6</b>	<b>3,9</b>	<b>-141%</b>
<b>Tisztított core adózott eredmény</b>	<b>351,9</b>	<b>296,9</b>	<b>+19%</b>	<b>913,6</b>	<b>784,4</b>	<b>+16%</b>

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedétől „tisztított core” korigált eredménykategóriákat tesz közzé, amelyben a MyCity ingatlanfejlesztő tevékenység eredménye mellett további korrekciót hajt végre a menedzsment által egyedinek vagy a Csoport folyamatos eredménytermelésének megítélése szempontjából lényegesnek tartott tételekkel.
- 2020. harmadik negyedében a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:
  - Akvizíciós költségek: 14,9 millió Ft – meg nem valósult akvizícióval kapcsolatban felmerült due diligence költség.
- A Csoport tisztított core EBITDA-ja 2020. harmadik negyedében a COVID-19 járvány ellenére is 14%-kal nőtt az előző évi szinthez képest, az első 9 hónapot tekintve pedig 13%-kal meghaladta azt.

## ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2020Q3	2019Q3	2020Q3	2019Q3	2020Q3	2019Q3	2020Q3	2019Q3
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	961,9	940,5	1.172,3	973,6	82,7	79,2	2.216,9	1.993,2
<b>EBITDA</b>	324,7	322,1	84,7	82,5	9,9	-4,5	419,2	400,1
<b>Működési eredmény</b>	292,1	287,1	64,5	61,8	9,9	-4,5	366,5	344,4
<b>Adózott eredmény</b>	499,7	216,6	42,9	41,3	6,0	-5,2	548,5	252,7

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2020Q1-Q3	2019Q1-Q3	2020Q1-Q3	2019Q1-Q3	2020Q1-Q3	2019Q1-Q3	2020Q1-Q3	2019Q1-Q3
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	2.635,3	2.941,1	3.726,6	2.706,0	206,2	229,0	6.568,2	5.876,0
<b>EBITDA</b>	887,7	1.059,0	228,1	93,7	11,7	-2,8	1.127,6	1.149,8
<b>Működési eredmény</b>	776,3	956,5	167,5	32,3	11,7	-2,8	955,5	986,0
<b>Adózott eredmény</b>	896,9	745,1	115,0	13,4	6,4	-1,3	1.018,4	757,3

- A magyarországi tevékenység a negyedév során növekedni tudott a megelőző évhez képez, 324,7 millió Ft EBITDA-t ért el. A hazai tevékenység konszolidált eredményét összesen 19,6 millió Ft-tal rontotta a MyCity tevékenység EBITDA-szinten elszenvedett vesztesége, valamint 14,9 millió Ft akvizíciós költség, így a tisztított magyar EBITDA 359,2 millió Ft volt. Összehasonlításképpen, 2019. harmadik negyedévében a magyar core tevékenységhez kapcsolódó EBITDA 320,0 millió Ft volt. Ez 12,3%-os növekedés a megelőző év azonos időszakához képest.
- A cégcsoport lengyel leányvállalatai folytatták kimagasló teljesítményüket és az év első kilenc hónapjában megtermelt EBITDA 228 millió Ft-ra bővült (+143% év/év). Az országban a COVID-19 járvány következtében jelentősen gyengült a hitelpiac, 2020. második negyedévében éves szinten 18%-kal esett a lakáshitelek folyósított összege. A bankok hitelezési hajlandósága a harmadik negyedévben is mérsékelt volt, ugyanakkor az ingatlanpiac aktív maradt. A Cégcsoport lengyel leányvállalatai 85 millió Ft-os negyedéves EBITDA-val összességében nagyon erős negyedévet zártak.
- A csehországi leányvállalatok szintén sikeresen tértek vissza a megelőző évi szintekre, árbevétel növekedéssel, pozitív eredménnyel zárták a negyedévet.



## KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

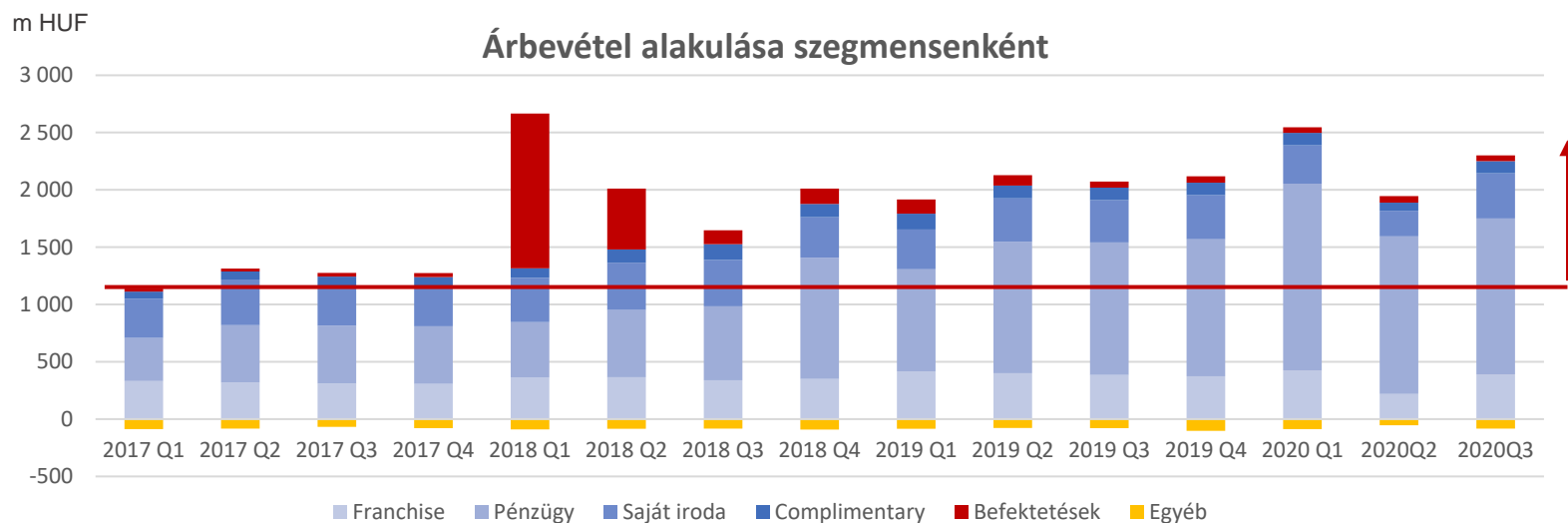
Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2020. 1.-9. hó (nem auditált)	2019. 1.-9. hó (nem auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2020. 1.-9. hó (nem auditált)	2019. 1.-9. hó (nem auditált)
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	1.018,4	757,3	Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-137,4	-300,0
Korrekciók:			Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	83,0	0,0
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	-9,2	44,6	Eladásra tartott eszközök és közvetlenül (...)	0,0	0,0
Tárgyévi értékcsökkenés	172,1	69,5	Leányvállalat megvásárlása (megszerzett pénzeszközök nélkül)	-339,8	0,0
Halasztott adó	15,6	-20,5	<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-394,2</b>	<b>-300,0</b>
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-10,3	-43,8			
Részvényprogram	12,4	3,0	<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Badwill	0,0	0,0	Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	1.222,6	2.634,4
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	-245,0	40,9	Saját részvény tranzakció	-15,6	0,0
Nem realizált árfolyam különbözet eredménye	-68,0	0,0	Eszközhasználati jog és lízingkötelzettség változása	-71,7	-55,5
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	0,0	0,0	Osztalék fizetése	-53,8	-898,1
<b>Bruttó CF</b>	<b>885,9</b>	<b>850,9</b>	Kötvénykibocsátás	6.907,4	0,0
Működő tőke változásai			Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0,0	0,0
Készletek változása	-1.178,1	-1.274,6	Kapott/(fizetett) kamat	9,2	-44,6
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	-3.001,7	-275,8	<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>7.998,1</b>	<b>1.636,3</b>
Aktív időbeli elhatárolások változása	-63,1	-122,5	Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	4.368,9	385,9
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	133,9	-236,2	Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1.627,7	756,9
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	-66,1	182,8			
Passzív időbeli elhatárolások változása	54,2	-74,9			
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-3.234,9</b>	<b>-950,4</b>	<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>5.996,6</b>	<b>1.142,8</b>

# DUNA HOUSE GROUP

## Szegmens riport

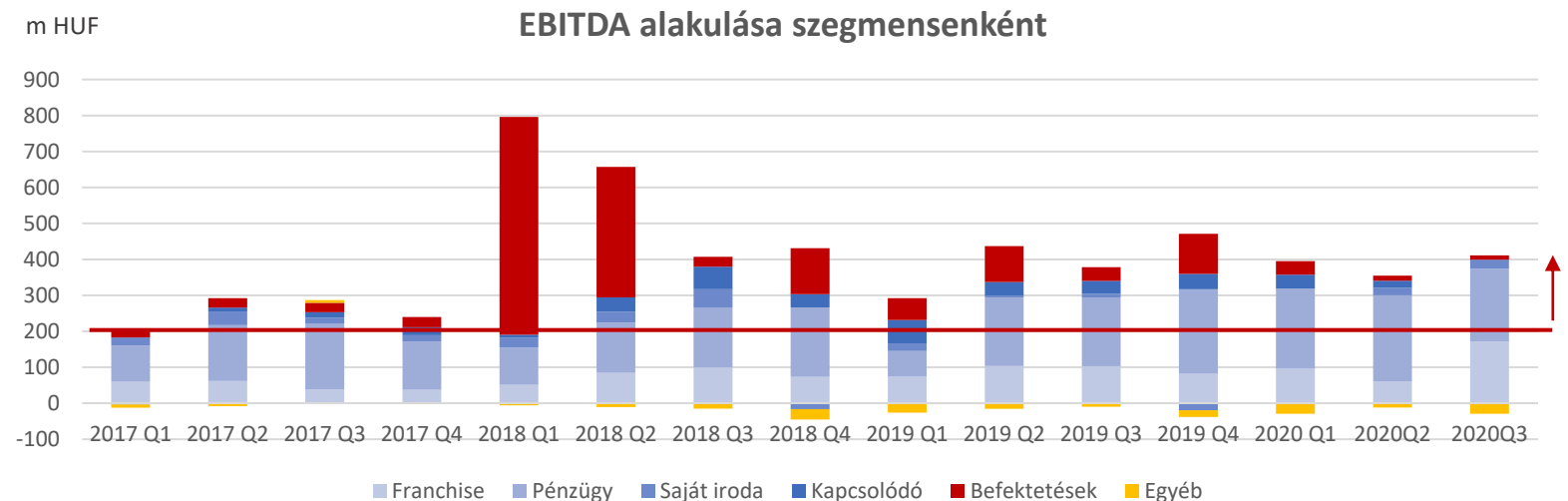


## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS



**+111%**

Megjegyzés: a szegmensszintű eredménykimutatások nem tartalmazzák a MyCity Residence projekten realizált eredményeket (2020. harmadik negyedévben 269 millió Ft), mivel azokat EBITDA alatt, Közös vállalkozás eredményéből való részesedés c. soron mutatja ki a Csoport.



**+123%**

- 2016. novemberi tőzsdére lépése óta a Duna House Csoport 111%-kal növelte negyedéves árbevételét és 123%-kal EBITDA-ját.
- 2020-ra a Csoport árbevétele átalakult: 61%-át a pénzügyi termékek közvetítése adja, míg a franchise és saját irodás ingatlanközvetítés 35%-ért felel.
- A Csoport szolgáltatási üzletágai töretlenül növekedtek az évek alatt. A 2018-ban tapasztalható kiugrást a befektetési szegmens égisze alatt megvalósított és átadott Reviczky Liget lakóingatlan projekt okozta.

## SZEGMENSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

<b>KONSZOLIDÁLT</b> <i>(adatok m Ft-ban)</i>	<b>2020</b> <b>Q3</b>	<b>2019</b> <b>Q3</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b> <b>(%)</b>	<b>2020</b> <b>Q1-Q3</b>	<b>2019</b> <b>Q1-Q3</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b> <b>(%)</b>
Ingatlanközvetítő franchise	390.4	385.5	+4.9	+1%	1,036.0	1,203.5	-167.6	-14%
Saját iroda üzemeltetés	393.7	368.5	+25.3	+7%	952.5	1,094.3	-141.8	-13%
Pénzügyi közvetítő	1,360.7	1,156.5	+204.1	+18%	4,362.5	3,192.7	+1,169.8	+37%
Kapcsolódó szolgáltatások	105.6	109.5	-3.9	-4%	285.4	359.6	-74.2	-21%
Ingyanbefektetések	50.3	52.8	-2.5	-5%	156.5	267.6	-111.1	-42%
Egyéb	-83.7	-79.6	-4.2	+5%	-224.7	-241.7	+17.0	-7%
<b>Árbevétel összesen</b>	<b>2,216.9</b>	<b>1,993.2</b>	<b>+223.8</b>	<b>+11%</b>	<b>6,568.2</b>	<b>5,876.0</b>	<b>+692.2</b>	<b>+12%</b>
Ingatlanközvetítő franchise	171.4	115.3	+56.0	+49%	327.1	316.7	+10.4	+3%
Saját iroda üzemeltetés	25.3	23.8	+1.5	+6%	46.1	76.5	-30.5	-40%
Pénzügyi közvetítő	202.5	191.5	+11.0	+6%	665.1	453.7	+211.5	+47%
Kiegészítő szolgáltatások	37.3	38.2	-0.9	-2%	96.2	146.2	-50.0	-34%
Ingyanbefektetések	12.1	38.0	-25.9	-68%	63.7	199.2	-135.5	-68%
Egyéb	-29.3	-6.7	-22.6	+336%	-70.6	-42.4	-28.2	+66%
<b>EBITDA összesen</b>	<b>419.2</b>	<b>400.1</b>	<b>+19.2</b>	<b>+5%</b>	<b>1,127.6</b>	<b>1,149.8</b>	<b>-22.3</b>	<b>-2%</b>
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	<i>44%</i>	<i>30%</i>	<i>+14%p</i>		<i>32%</i>	<i>26%</i>	<i>+5%p</i>	
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	<i>6%</i>	<i>6%</i>	<i>-0%p</i>		<i>5%</i>	<i>7%</i>	<i>-2%p</i>	
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	<i>15%</i>	<i>17%</i>	<i>-2%p</i>		<i>15%</i>	<i>14%</i>	<i>+1%p</i>	
<i>Kiegészítő szolgáltatások</i>	<i>35%</i>	<i>35%</i>	<i>+0%p</i>		<i>34%</i>	<i>41%</i>	<i>-7%p</i>	
<i>Ingyanbefektetések</i>	<i>24%</i>	<i>72%</i>	<i>-48%p</i>		<i>41%</i>	<i>74%</i>	<i>-34%p</i>	
<i>Egyéb</i>	<i>35%</i>	<i>8%</i>	<i>+27%p</i>		<i>31%</i>	<i>18%</i>	<i>+14%p</i>	
<b>EBITDA margin összesen</b>	<b>19%</b>	<b>20%</b>	<b>-1%p</b>		<b>17%</b>	<b>20%</b>	<b>-2%p</b>	

- A Csoport árbevétele 11%-kal, EBITDA-ja 5%-kal nőtt 2020. harmadik negyedévében év/év alapon.
- A Csoport 2020. januárjában vásárolta fel Lengyelország egyik meghatározó hitelközvetítőjét, az Alex T. Great-t. Az akvizíció jelentősen hozzájárult a pénzügyi közvetítő szegmens és a Csoport konszolidált eredményeihez.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2020 Q3	2019 Q3	Változás	Változás (%)	2020 Q1-Q3	2019 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>390.4</b>	<b>385.5</b>	<b>+4.9</b>	<b>+1%</b>	<b>1,036.0</b>	<b>1,203.5</b>	<b>-167.6</b>	<b>-14%</b>
Közvetlen költségek	24.8	28.8	-4.0	-14%	75.7	92.1	-16.4	-18%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>365.5</b>	<b>356.6</b>	<b>+8.9</b>	<b>+3%</b>	<b>960.3</b>	<b>1,111.5</b>	<b>-151.2</b>	<b>-14%</b>
Közvetett működési költségek	194.2	241.3	-47.1	-20%	633.2	794.8	-161.6	-20%
<b>EBITDA</b>	<b>171.4</b>	<b>115.3</b>	<b>+56.0</b>	<b>+49%</b>	<b>327.1</b>	<b>316.7</b>	<b>+10.4</b>	<b>+3%</b>
Fedezeti hányad (%)	94%	93%	+1%p		93%	92%	+0%p	
EBITDA margin (%)	44%	30%	+14%p		32%	26%	+5%p	
<b>Hálózati jutalékbevétele*</b>	<b>2,915.7</b>	<b>2,642.5</b>	<b>+273.2</b>	<b>+10%</b>	<b>7,293.5</b>	<b>8,121.2</b>	<b>-827.6</b>	<b>-10%</b>
Magyarország	2,181.0	2,038.0	+143.0	+7%	5,538.0	6,534.6	-996.7	-15%
Lengyelország	642.1	513.0	+129.1	+25%	1,518.6	1,322.5	+196.1	+15%
Csehország	92.7	91.5	+1.2	+1%	237.0	264.0	-27.1	-10%
<b>Hálózati irodaszám (db)</b>	<b>240</b>	<b>257</b>	<b>-17</b>	<b>-7%</b>	<b>240</b>	<b>257</b>	<b>-17</b>	<b>-7%</b>
Magyarország	158	173	-15	-9%	158	173	-15	-9%
Lengyelország	80	81	-1	-1%	80	81	-1	-1%
Csehország	2	3	-1	-33%	2	3	-1	-33%

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

- A franchise szegmensben realizált árbevétel összességében 1%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest a COVID-19 járvány ellenére.
- Duna House Group ingatlanközvetítő hálózatai összesen 2,9 milliárd forint jutalékbevételt értek el 2020. harmadik negyedévében (+10,3% év/év), ezzel mindenkori rekordot döntött a cégcsoport a COVID-19 világjárvány közepén. A növekedés Lengyelországban volt a legerősebb ahol 25%-kal bővülve 642 millió Ft-os történelmi rekordot ért el a Csoport.
- Magyarországon 2,2 milliárd forintos összjutalékkal zárt a negyedév (+7%). A magyarországi irodaszám a Smart Ingatlan hálózat Duna House márkába való beolvadása és azok racionalizálása következtében csökkent a negyedév során. A racionalizálásnak jelentős hatása volt a közvetett működési költségek csökkenésére.
- Összeségében a franchise szegmens EBITDA szintje 171,4 millió Ft-ot ért el a harmadik negyedévben, mely kimagasló, 49,0%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest.

A Duna House által publikált lakás-, és hitelpiaci adatok az alábbi linken érhetőek el: <https://dh.hu/barometer>

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2020 Q3	2019 Q3	Változás	Változás (%)	2020 Q1-Q3	2019 Q1-Q3	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>393,7</b>	<b>368,5</b>	<b>+25,3</b>	<b>+7%</b>	<b>952,5</b>	<b>1.094,3</b>	<b>-141,8</b>	<b>-13%</b>
Közvetlen költségek	239,0	217,1	+21,9	+10%	591,0	631,9	-40,9	-6%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>154,7</b>	<b>151,3</b>	<b>+3,4</b>	<b>+2%</b>	<b>361,5</b>	<b>462,4</b>	<b>-100,9</b>	<b>-22%</b>
Közvetett működési költségek	129,5	127,5	+2,0	+2%	315,5	385,9	-70,4	-18%
<b>EBITDA</b>	<b>25,3</b>	<b>23,8</b>	<b>+1,5</b>	<b>6%</b>	<b>46,1</b>	<b>76,5</b>	<b>-30,5</b>	<b>-40%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>39%</i>	<i>41%</i>	<i>-2%</i>		<i>38%</i>	<i>42%</i>	<i>-4%</i>	
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>6%</i>	<i>6%</i>	<i>-0%</i>		<i>5%</i>	<i>7%</i>	<i>-2%</i>	
<b>Hálózati jutalékbevétele*</b>	<b>402,9</b>	<b>434,1</b>	<b>-31,2</b>	<b>-7%</b>	<b>1.000,2</b>	<b>1.311,3</b>	<b>-311,1</b>	<b>-24%</b>
Magyarország	169,4	213,9	-44,5	-21%	422,3	727,8	-305,5	-42%
Lengyelország	153,3	153,1	+0,2	+0%	384,2	382,3	+1,9	+0%
Csehország	80,2	67,1	+13,1	+20%	193,7	201,2	-7,5	-4%
<b>Hálózati irodaszám (db)</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>-7</b>	<b>-24%</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>-7</b>	<b>-24%</b>
Magyarország	13	18	-5	-28%	13	18	-5	-28%
Lengyelország	8	10	-2	-20%	8	10	-2	-20%
Csehország	1	1	0	+0%	1	1	0	+0%

- A saját iroda szegmens 2020 harmadik negyedévében összesen 393,7 millió forint árbevételt (+7% év/év) és 154,7 millió forint bruttó fedezetet ért el (+2% év/év).
- Ingatlanközvetítői jutalékbevételekben 7%-os csökkenés volt tapasztalható, mely elsősorban a Magyarországon a budapesti belvárosi kerületek gyengébb teljesítményére vezethető vissza, míg Csehországban növekedni tudott a cégcsoport. A lengyel saját irodák jutalékbevétele éves szinten stagnált, ugyanakkor hálózati jutalékbevételek nem számító bevételeit növelni tudta Lengyelországban a cégcsoport, így árbevétele összességében 7%-kal növekedett.
- A szegmens EBITDA-ja összességében 6%-kal bővült (év/év).

\*az az összegbevétele, amely a Duna House cégcsoport saját irodái által közvetített ingatlanpiaci-tranzakciók után összességében realizálódott

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

<b>PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	<b>Q3</b>	<b>Q3</b>		<b>(%)</b>	<b>Q1-Q3</b>	<b>Q1-Q3</b>		<b>(%)</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1,360.7</b>	<b>1,156.5</b>	<b>+204.1</b>	<b>+18%</b>	<b>4,362.5</b>	<b>3,192.7</b>	<b>+1,169.8</b>	<b>+37%</b>
Közvetlen költségek	1,017.5	829.9	+187.6	+23%	3,264.1	2,311.6	+952.5	+41%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>343.2</b>	<b>326.6</b>	<b>+16.6</b>	<b>+5%</b>	<b>1,098.3</b>	<b>881.0</b>	<b>+217.3</b>	<b>+25%</b>
Közvetett működési költségek	140.6	135.1	+5.5	+4%	433.2	427.4	+5.8	+1%
<b>EBITDA</b>	<b>202.5</b>	<b>191.5</b>	<b>+11.0</b>	<b>+6%</b>	<b>665.1</b>	<b>453.7</b>	<b>+211.5</b>	<b>+47%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	25%	28%	-3%		25%	28%	-2%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	15%	17%	-2%		15%	14%	+1%	
<b>Hitelvolumen (mrd HUF)</b>	<b>62.0</b>	<b>54.5</b>	<b>+7.5</b>	<b>+14%</b>	<b>193.8</b>	<b>141.5</b>	<b>+52.3</b>	<b>+37%</b>
Magyarország	22.3	22.4	-0.1	-0%	62.3	51.7	+10.7	+21%
Lengyelország	39.7	32.1	+7.6	+24%	131.5	89.8	+41.7	+46%

- A pénzügyi termék-közvetítés szegmens árbevétele meghaladta az 1,3 milliárd Ft-ot a harmadik negyedévben, amely 18% növekedést jelent az előző év ugyanezen időszakához képest.
- Magyarországon a megelőző évi szintnek megfelelő, 22,3 milliárd Ft hitelvolument ért el a cégcsoport.
- Lengyelországban a COVID-19 járvány következtében 18%-kal csökkent a lakáshitelpiac az év második negyedévében és a harmadik negyedévet is nehéz piac jellemezte. A cégcsoport 39,7 milliárd Ft hitel közvetítésével +24%-kal tudott növekedni az ATG év eleji felvásárlása következtében, de még így is jelentősen elmaradt a 2020. első negyedévében elért 48,8 milliárd Ft-os szinttől.
- Összességében a szegmens bruttó fedezete 343,2 millió Ft-ra nőtt (+5% év/év), a közvetett költségek +4%-kal nőttek, így az EBITDA 202,5 millió Ft-os szintre ugrott (+6% év/év).

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

<b>KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	<b>Q3</b>	<b>Q3</b>		<b>(%)</b>	<b>Q1-Q3</b>	<b>Q1-Q3</b>		<b>(%)</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>105.6</b>	<b>109.5</b>	<b>-3.9</b>	<b>-4%</b>	<b>285.4</b>	<b>359.6</b>	<b>-74.2</b>	<b>-21%</b>
Közvetlen költségek	25.9	29.6	-3.8	-13%	73.4	83.5	-10.1	-12%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>79.8</b>	<b>79.9</b>	<b>-0.1</b>	<b>-0%</b>	<b>212.0</b>	<b>276.1</b>	<b>-64.1</b>	<b>-23%</b>
Közvetett működési költségek	42.5	41.7	+0.7	+2%	115.8	129.9	-14.1	-11%
<b>EBITDA</b>	<b>37.3</b>	<b>38.2</b>	<b>-0.9</b>	<b>-2%</b>	<b>96.2</b>	<b>146.2</b>	<b>-50.0</b>	<b>-34%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	76%	73%	+3%		74%	77%	-3%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	35%	35%	+0%		34%	41%	-7%	
<b>Lakásalap átlagos NAV</b>	<b>3,957.7</b>	<b>4,981.0</b>	<b>-1,023.3</b>	<b>-21%</b>	<b>4,314.2</b>	<b>4,651.0</b>	<b>-336.8</b>	<b>-7%</b>

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 105,6 millió forintot ért el a negyedév során. Ez 4%-os csökkenést jelent 2019. harmadik negyedévéhez képest. A csökkenés a mérséklődő alapkezelési sikerdíjakra vezethető vissza, míg a cégcsoport értékbecslési tevékenységének bevételei növekedni tudtak.
- A Duna House Lakásalap átlagos nettó eszközértéke a negyedév alatt 3,9 milliárd forintot tett ki (-21% év/év).
- A szegmens 35%-os árbevétel arányos EBITDA szint mellett, összességében 37,3 millió forint EBITDA-val járul hozzá a Cégcsoport negyedéves eredményéhez.



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

<b>INGATLAN BEFEKTETÉSEK</b> <i>(adatok m Ft-ban)</i>	<b>2020</b> <b>Q3</b>	<b>2019</b> <b>Q3</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b> <b>(%)</b>	<b>2020</b> <b>Q1-Q3</b>	<b>2019</b> <b>Q1-Q3</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b> <b>(%)</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>50.3</b>	<b>52.8</b>	<b>-2.5</b>	<b>-5%</b>	<b>156.5</b>	<b>267.6</b>	<b>-111.1</b>	<b>-42%</b>
Közvetlen költségek	13.7	13.1	+0.6	+5%	37.2	97.3	-60.1	-62%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>36.5</b>	<b>39.7</b>	<b>-3.2</b>	<b>-8%</b>	<b>119.3</b>	<b>170.3</b>	<b>-51.0</b>	<b>-30%</b>
Közvetett működési költségek*	24.4	1.6	+22.8	+1392%	55.6	-28.9	+84.5	-292%
<b>EBITDA</b>	<b>12.1</b>	<b>38.0</b>	<b>-25.9</b>	<b>-68%</b>	<b>63.7</b>	<b>199.2</b>	<b>-135.5</b>	<b>-68%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	73%	75%	-2%		76%	64%	+13%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	24%	72%	-48%		41%	74%	-34%	
<b>Ingatlanok könyv szerinti értéke</b>	<b>2,141.2</b>	<b>2,066.5</b>	<b>+74.6</b>	<b>+4%</b>	<b>2,141.2</b>	<b>2,066.5</b>	<b>+74.6</b>	<b>+4%</b>
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	1,825.2	1,736.5	+88.8	+5%	1,825.2	1,736.5	+88.8	+5%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	315.9	330.1	-14.2	-4%	315.9	330.1	-14.2	-4%
<b>Ingatlanok darabszáma (db) **</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>-1</b>	<b>-6%</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>-1</b>	<b>-6%</b>
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	13	12	+1	+8%	13	12	+1	+8%
Operatív ingatlanok darabszáma	3	5	-2	-40%	3	5	-2	-40%

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 12,1 millió Ft EBITDA-t generált 2020. harmadik negyedévében.
- A befektetési célú ingatlanokat független értékbecslő által felbecsült piaci értéken értékeljük. A piaci értékelést félévente végezzük el, legközelebb 2020. december 31-én.

\*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.

## INGATLAN-FEJLESZTŐI TEVÉKENYSÉG

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



	Forest Hill Budapest III. kerület	MyCity Panorama Budapest III. kerület	MyCity Residence Budapest III. kerület	Összesen
A Duna House csoport részesedése a projektben	100%	100%	50%	
Telekméret (m2)	FH és FHP összesen: 29,314		3,345	32,659
Értékesíthető terület (m2)	11,837	4,605	6,882	23,324
Lakások száma (db.)	154	57	100 + 3	314
Átlagos lakásméret (m2)	76.9	80.7	68.8	74.9
<b>Projekt aktuális státusza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A projekt értékesítési aránya 2020. június 30. óta 71%-ról 64%-ra csökkent vevői elállások miatt. A visszavett lakásokat a jelenlegi értékesítési árak mellett várhatóan 10-25% felárral tudja értékesíteni a cégcsoport</li> <li>A lakások műszaki készre jelentése 2021. április végére várható.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2018. szeptember 6-án jogerős építési engedélyt szerzett, így az elkészült lakások a hatályos jogszabályok szerint 5%-os ÁFA mellett lesznek majd értékesíthetők.</li> <li>Kivitelező pályáztatása folyamatban.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A lakások 81%-a eladva.</li> <li><b>Használatbavételi engedéllyel rendelkezik</b></li> <li>A lakások birtokba adása megkezdődött.</li> <li>A még átadás vagy értékesítés alatt álló lakások jelenlegi értékesítési árak mellett várhatóan megjelenő profittartalma a cégcsoportban: 329 mFt.</li> </ul>	
				

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

<i>EGYÉB ÉS KISZŰRÉSEK</i>	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q3	Q3		(%)	Q1-Q3	Q1-Q3		(%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>-83,7</b>	<b>-79,6</b>	<b>-4,2</b>	<b>+5%</b>	<b>-224,7</b>	<b>-241,7</b>	<b>+17,0</b>	<b>-7%</b>
Közvetlen költségek	-5,4	-11,0	+5,7	-51%	-22,7	-23,7	+1,0	-4%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>-78,4</b>	<b>-68,6</b>	<b>-9,8</b>	<b>+14%</b>	<b>-202,0</b>	<b>-218,0</b>	<b>+16,0</b>	<b>-7%</b>
Közvetett működési költségek	-49,1	-61,8	+12,8	-21%	-131,4	-175,6	+44,2	-25%
<b>EBITDA</b>	<b>-29,3</b>	<b>-6,7</b>	<b>-22,6</b>	<b>+336%</b>	<b>-70,6</b>	<b>-42,4</b>	<b>-28,2</b>	<b>+66%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	94%	86%	+7%		90%	90%	-0%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	35%	8%	+27%		31%	18%	+14%	

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 beszámolóinak könyvvizsgálatával összefüggő könyvvizsgálati díjak arányos részét tartalmazzák.

## SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
<b>2019. március 31.</b>	<b>172,0</b>	<b>1.506,8</b>	<b>31,5</b>	<b>4.083,4</b>	<b>5.639,6</b>	<b>-56,0</b>	<b>5.583,6</b>
Jóváhagyott osztalék				-945,1	-945,1		-945,1
Teljes átfogó jövedelem			18,3	338,3	356,6	-1,0	355,6
Saját részvény vásárlás					-14,7		-14,7
Munkavállalói részvényprogram		-13,4			-13,4		-13,4
<b>2019. június 30.</b>	<b>172,0</b>	<b>1.493,4</b>	<b>49,8</b>	<b>3.476,5</b>	<b>5.023,0</b>	<b>-57,0</b>	<b>4.965,9</b>
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			8,4	253,5	261,9	-1,8	260,1
Saját részvény vásárlás					-3,7		-3,7
Munkavállalói részvényprogram		2,8			2,8		2,8
<b>2019. szeptember 30.</b>	<b>172,0</b>	<b>1.496,3</b>	<b>58,2</b>	<b>3.730,1</b>	<b>5.284,0</b>	<b>-58,9</b>	<b>5.225,1</b>
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			12,6	315,2	327,8	-3,9	323,9
Saját részvény vásárlás					-4,4		-4,4
Munkavállalói részvényprogram		3,4			3,4		3,4
<b>2019. december 31.</b>	<b>172,0</b>	<b>1.499,7</b>	<b>70,8</b>	<b>4.045,3</b>	<b>5.610,8</b>	<b>-62,8</b>	<b>5.548,0</b>
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			-29,5	264,9	235,4	-6,4	229,1
Saját részvény vásárlás					-4,1		-4,1
Munkavállalói részvényprogram		3,7			3,7		3,7
<b>2020. március 31.</b>	<b>172,0</b>	<b>1.503,4</b>	<b>41,3</b>	<b>4.310,2</b>	<b>5.845,9</b>	<b>-69,2</b>	<b>5.776,7</b>
Jóváhagyott osztalék							
Teljes átfogó jövedelem			26,8	-60,5	231,4	0,3	231,7
Saját részvény vásárlás				204,6	-6,8		-6,8
Munkavállalói részvényprogram		6,0			6,0		6,0
<b>2020. június 30.</b>	<b>172,0</b>	<b>1.509,4</b>	<b>68,1</b>	<b>4.454,3</b>	<b>6.016,0</b>	<b>-68,9</b>	<b>5.947,1</b>
Jóváhagyott osztalék					0,0		0,0
Teljes átfogó jövedelem			10,6	546,9	557,5	1,7	559,2
Saját részvény vásárlás					-4,7		-4,7
Munkavállalói részvényprogram		2,7			2,7		2,7
<b>2020. szeptember 30.</b>	<b>172,0</b>	<b>1.512,1</b>	<b>78,7</b>	<b>5.001,2</b>	<b>6.571,4</b>	<b>-67,2</b>	<b>6.504,3</b>

**1. sz. melléklet**

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

Duna House Holding Nyrt 2020Q3 negyedéves  
HUN\_1.sz.melleklet.xlsx

## Nyilatkozat

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

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

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

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet, hogy az időközi jelentésben prezentált pénzügyi kimutatások nem képezték könyvvizsgálat tárgyát és jelen formájukban nem tekinthetők az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok valamennyi előírásával összhangban lévőknek. A Társaság auditált, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti elkészített éves beszámolója annak, a Társaság 2021. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2020. november 27.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Gay Dymschiz, az Igazgatóság Elnöke