



DUNA HOUSE[®]
CSOPORT

Vezetőségi előrejelzés 2020

2020. február 25.



VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2020

	Adózott eredmény	EBITDA
Konzolidált	2,4 – 2,7 milliárd Ft	2,6 – 2,8 milliárd Ft
Konzolidált, MyCity nélkül *	1 150 – 1 350 millió Ft	1 500 – 1 750 millió Ft
- <i>ebből Lengyelország</i>	<i>200 – 300 millió Ft</i>	<i>300 – 400 millió Ft</i>
MyCity projektek *	1 300 millió Ft	1 070 millió Ft**

*A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenység.

	2020
Éves tranzakciós volumen a magyarországi lakóingatlan-piacon	130-150 ezer darab
Éves árváltozás a magyar lakóingatlan-piacon	3-7% növekedés
A folyósított lakossági jelzáloghitel volumen változásai a magyarországi hitelpiacon	5-10% növekedés
Lengyel / Cseh piacok	A menedzsment nem tekinti jelentősnek a piaci trendeket a jelenlegi piaci részesedéssel összefüggésben, így a lengyel és a cseh piacok tekintetében nem ad iránymutatást.

A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységből származó nyereség realizálása

Az ingatlanfejlesztési tevékenységek sajátosságaiból adódóan a fejlesztésekből származó nyereség realizálása a fejlesztendő projektek lezárása után következik, az átadott lakások arányában.

A kivitelezés alatt álló két projekt teljes, lezárásig várható adózott eredmény tartalma 1,9 milliárd Ft. Előrejelzésünk az alábbi feltételezéssel készült:

- A Forest Hill projekt lakóegységeinek 70%-a 2020-ban, 30%-a 2021-ben kerül átadásra,
- A MyCity Residence lakóegységeinek 100%-a átadásra kerül 2020. második felében.

A Cégcsoport 2019 végéig összesen 2.0 milliárd Ft befektetett tőkét nyújtott a projektcégeknek, amely tőke a lakások értékesítését követően fel fog szabadulni, így a teljes várható cash flow a két projektből összesen 3,9 milliárd Ft.

** A MyCity Residence projekt a Cégcsoport 50%-os tulajdonában áll, így az kizárólag tőkekonszolidáció révén jelenik meg a Cégcsoport pénzügyi kimutatásaiban, az EBITDA-nak nem része.

VEZETŐSÉGI ELŐREJELZÉS 2020

Magyar piacot érintő várakozások

2019-ben megtört az ingatlanpiaci „szárnyalás”, ami mind a tranzakciószámokat, mind lakásárakat jellemezte az elmúlt 5 évben. A MÁP+ bevezetésével átalakult a piac, a befektetési céllal vásárlók helyét egyre nagyobb arányban vették át a lakossági, élethelyzet adta vásárlások, ami hosszabb ingatlanértékesítési időket, viszont növekvő hitelpenetrációt hozott magával.

A legfrissebb inflációs adatok következtében a MÁP+ vonzereje és így 2020. évi ingatlanpiacra gyakorolt kiszorító hatása mérséklődhet, illetve az egyéb otthonteremtési programok kompenzálhatják azt.

2020-ban egy érettebb ingatlanpiacra számítunk, amelynek eredményeinkre gyakorolt hatása a korábbiakhoz képest nagyobb bizonytalanság mellett jelezhető elő.

Az újépítés lakóingatlanoknál a 27%-os áfa nagyon kedvezőtlen helyzetbe hozza a beruházókat, ezért az új kínálat drámai esésével számolunk.

A hitelpiac a gyengélkedő ingatlanpiachoz képest jól teljesített 2019-ben, csökkenő ingatlanpiac ellenére 2020-ban további szerény növekedésre számítunk.

A guidance ennek megfelelően a menedzsment óvatos előrejelzésén alapul és stagnálással számol a magyar core területek eredményében.

A lengyel növekedés

Mind volumen mind profit szempontjából jelentős további növekedésre számítunk a lengyelországi leányvállalatainknál 2020-ban.

A növekedéshez a franchise, saját iroda és a pénzügyi szegmens is hozzá fog járulni a várakozásaink szerint.

A leglátványosabb növekedést a pénzügyi szegmenstől várjuk, amely organikus növekedés mellett a 2020. januárjában felvásárolt Alex T. Great volumeneivel és eredményével is bővülni fog. A társaságot január 1-től konszolidáljuk.

A 2019-es évhez hasonlóan 2020-ban is a folyamatban lévő, első negyedévben futó marketing kampány miatt a Q1-es lengyel adózott eredmény negatív lesz.

A franchise ingatlanközvetítési terület a várakozásokat meghaladóan bővült 2019-ben (67-ről 84 irodára), 2020. végére pedig a 100 iroda elérését tűztük ki célul.