

DUNA HOUSE GROUP

2020.Q4 Negyedéves jelentés

2021. február 26.



Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások	4. oldal
Tisztított core eredmény levezetése	8. oldal
Árbevétel, EBITDA, működési- és adózott eredmény országonként.....	9. oldal
2020 Guidance teljesülés.....	10. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás	11. oldal
Szegmens riport.....	12. oldal
Franchise szegmens.....	15. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	16. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens	17. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	18. oldal
Ingatlan befektetések szegmens és MyCity projektek.....	19. oldal
Egyéb- és kiszűrések szegmens	21. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	22. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	23. oldal
Nyilatkozat.....	24. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2020. 10-12. hó

Negyedéves eredmény

- A Duna House Group („Csoport”) lengyel tevékenységeinek hatodik negyedéve tartó dinamikus növekedése következtében erősen zárta a 2020. évet. A Csoport árbevétele 25%-kal, tisztított core EBITDA-ja 15%-kal, tisztított core adózott eredménye pedig 10%-kal növekedett 2020. negyedik negyedévében év/év alapon.
- A Csoport minden fő szegmense jól teljesített Q4-ban: a harmadik negyedévre rekordokat elérő, és a negyedik negyedévben is éves szinten 13%-ot bővülő ingatlanközvetítés mellett az év végére a hitelközvetítés is új rekordokat döntött 35%-os növekedéssel. A 2020. év egészében megmutatkozott a cégcsoport üzletágaiban rejlő diverzifikáció, az utolsó negyedévben pedig a külföldi terjeszkedésben rejlő húzóerő: a lengyel és cseh tevékenységek minden üzleti szegmensben történelmi rekord volumeneket értek el a negyedév során.

Éves eredmény

- A Csoport 2020. egészét 15%-os növekedés mellett 9,1 milliárd Ft árbevétellel zárta, tisztított core EBITDA-ja 14%-kal emelkedve közel 1,7 milliárd Ft-ot tett ki, tisztított core adózott eredménye pedig 15%-os növekedéssel meghaladta az 1,2 milliárd Ft-ot.
- A Csoport lezárta az 50%-os tulajdonában álló MyCity Residence projektet, a lakások 77%-át év végéig átadta 296 millió Ft eredménnyel 2020-ban. A 100%-os tulajdonában álló Forest Hill lakópark kivitelezésének tervezett befejezése a COVID-19 járvány és a korábbi generálkivitelező-csere miatti kihívások következtében több ütemben 2021. április és szeptember közöttre várható. A 2021-ben bővülő állami támogatásokat a vevők akár nagyobb arányban vehetik igénybe, ami miatt pár hónappal későbbre tolódhat a lakások végszámlázásának megkezdése a vártnál.
- A MyCity tevékenységgel együtt a Cégcsoport 24%-kal növekedve 1,3 milliárd Ft adózott eredményt ért el 2020. évben.

Guidance 2020

- A 2020. évet sújtó több COVID-19 hullám ellenére a Duna House Group 44%-kal meghaladta az 5 éves stratégiai célkitűzésekben az év egészére megfogalmazott 857 millió Ft tisztított core adózott eredményt és 30%-kal a kitűzött 1,3 milliárd Ft-os tisztított core EBITDA-t.
- Az ingatlanfejlesztés és az ingatlanportfólió ártértékelések összesen 127 millió Ft eredményt termeltek, amellyel a Forest Hill lakópark kivitelezésének csúszása miatt lényegesen elmaradtak a tervezett 993 millió Ft-os adózott eredménytől.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2020. 10-12. hó

Osztalék

- Az igazgatóság elkötelezett az osztalékpolitikája mellett ezért 2021. január 14-én közgyűlési hatáskörben úgy határozott, hogy a kimagasló eredmények következtében **450 millió Ft osztalékelőleget fizet (részvényenként 13,3 forint)** az elmaradt 2019. évre jutó osztalék pótlására. Az osztalékelőleg kifizetésére **2021. február 24-től** kezdődően kerül sor.
- **Az osztalékelőleg felül a 2020. évi tisztított core eredmény 47%-át, valamint a sikeres MyCity Residence projekt teljes eddigi, nettó 296 millió Ft eredményét, azaz összesen 877 millió Ft addicionális törzsrészvényekre jutó osztalék kifizetését tervezi a közgyűlés elé terjeszteni az igazgatóság (részvényenként 25,5 forint, 6,7%).** Az osztalékelőleg és az osztalék együttesen várhatóan 38,8 forint részvényenként, a 2021. január 4-i záróárfolyam 10,7%-a.

DUNA HOUSE GROUP

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konzolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2020 Q4	2019 Q4	Változás		2020 Q1-Q4	2019 Q1-Q4	Változás	
	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%	(nem auditált)	(nem auditált)	mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	2 526,3	2 015,7	+510,6	+25%	9 094,5	7 891,7	+1 202,7	+15%
Egyéb működési bevétel	51,1	97,6	-46,5	-48%	122,3	220,0	-97,7	-44%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-393,0	-366,1	-26,9	+7%	-1 574,8	-1 631,1	+56,4	-3%
Anyagköltségek	99,8	81,1	+18,7	+23%	324,8	128,6	+196,2	+153%
Eladott áruk és szolgáltatások	563,0	501,9	+61,1	+12%	2 271,6	1 325,1	+946,6	+71%
Igénybe vett szolgáltatások	1 531,4	1 152,3	+379,0	+33%	5 544,4	5 646,4	-101,9	-2%
Személyi jellegű ráfordítások	218,4	209,6	+8,8	+4%	807,2	812,5	-5,3	-1%
Egyéb működési ráfordítások	135,2	68,1	+67,1	+99%	293,2	214,0	+79,2	+37%
EBITDA	422,6	466,4	-43,8	-9%	1 550,2	1 616,3	-66,1	-4%
Értékcsökkenés és amortizáció	25,4	20,9	+4,4	+21%	97,8	90,5	+7,3	+8%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	31,5	33,3	-1,9	-6%	131,1	127,6	+3,5	+3%
Működési eredmény (EBIT)	365,8	412,2	-46,4	-11%	1 321,3	1 398,2	-76,9	-6%
Pénzügyi bevételek	50,9	18,9	+31,9	+169%	153,8	63,5	+90,3	+142%
Pénzügyi ráfordítások	61,9	44,0	+17,9	+41%	155,7	144,2	+11,5	+8%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	50,5	-10,7	+61,2	-573%	295,5	-51,5	+347,0	-673%
Adózás előtti eredmény	405,3	376,4	+28,8	+8%	1 614,9	1 266,0	+348,9	+28%
Jövedelemadók	91,9	60,8	+31,1	+51%	283,2	193,1	+90,1	+47%
Adózott eredmény	313,3	315,6	-2,3	-1%	1 331,7	1 072,9	+258,8	+24%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözete	-40,8	-16,0	-24,8	+155%	2,1	29,0	-27,0	-93%
Egyéb átfogó jövedelem	-40,8	-16,0	-24,8	+155%	2,1	29,0	-27,0	-93%
Teljes átfogó jövedelem ebből	272,5	299,6	-27,1	-9%	1 333,7	1 101,9	+231,8	+21%
a Társaság részvényeseire jutó eredmény nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	275,7	299,1	-23,5	-8%	1 341,3	1 108,7	+232,6	+21%
	-3,1	0,5	-3,6	-751%	-7,5	-6,8	-0,7	+11%
Egy részvényre jutó eredmény alap- és higitott értéke	8,0	8,9	-0,9	-10%	37,0	29,8	+7,2	+24%

Megjegyzések

- A Csoport konszolidált árbevétele 2020. negyedik negyedévében a COVID-19 járvány ellenére is kiemelkedően növekedett, 25%-kal bővülve meghaladta a 2,5 milliárd Ft-ot. A DH Group EBITDA-ja 423 millió Ft-ot tett ki a negyedévben, 9%-kal elmaradva a tavalyi évtől. Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a [Tisztított core eredmény levezetése](#) mutat be a 8. oldalon.
- A Saját termelésű készletek állományváltozása a cégcsoport 100%-os tulajdonában lévő Forest Hill fejlesztési projektre 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.
- A Cégcsoport 2020. januártól átvette a Forest Hill lakópark kivitelezését, aminek következtében a kivitelezési költségek nagy része igénybevett szolgáltatás helyett ELÁBÉ-ként és anyagköltségként jelentkezik. Az igénybevett szolgáltatásokat növeli ugyanakkor a hitelközvetítési tevékenység lengyelországi feljutása.
- Az egyéb működési ráfordításokat negyedéves összegét növelte a Forest Hill lakópark elálló vevőinek kifizetett összesen 51 millió Ft foglaló. A piacra visszakerülő lakásoknak a jelenlegi értékesítési árak alapján pozitív hatása lesz a projekt eredményességére.
- 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 az év harmadik negyedévében, összesen nettó 51 millió Ft-os adózás utáni eredményt generálva a cégcsoport számára a negyedik negyedévben, 296 millió Ft-ot pedig éves szinten.
- A nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözete a külföldi leányvállalatokhoz köthető eszközök és források átváltási különbözetét takarják.

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok millió forintban	2020.12.31 (nem auditált)	2019.12.31. (auditált)	Változás	
			mFt	%
Goodwill	1.687,6	1.360,0	+327,6	+24%
Befektetési célú ingatlanok	1.868,7	1.836,0	+32,7	+2%
Ingatlanok	424,1	450,1	-26,0	-6%
Egyéb	1.158,2	1.007,7	+150,6	+15%
Befektetett eszközök	5.138,6	4.653,8	+484,9	+10%
Készletek	7.118,9	5.508,4	+1.610,5	+29%
Vevőkövetelések	923,3	849,3	+74,0	+9%
Pénzeszközök	6.184,1	1.627,7	+4.556,3	+280%
Elkülönített pénzeszköz	718,1	897,9	-179,9	-20%
Egyéb	1.334,1	1.268,1	+66,0	+5%
Forgóeszközök	16.278,4	10.151,4	+6.127,0	+60%
Eszközök összesen	21.417,0	14.805,2	+6.611,8	+45%
Saját tőke	6.789,7	5.548,0	+1.241,7	+22%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	6.944,8	6.049,3	+895,5	+15%
Egyéb	306,1	344,6	-38,5	-11%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	7.251,0	6.393,9	+857,1	+13%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4.729,9	331,5	+4.398,4	+1.327%
Szállítói kötelezettségek	858,5	789,9	+68,6	+9%
Egyéb	1.788,0	1.741,9	+46,1	+3%
Rövid lejáratú kötelezettségek	7.376,3	2.863,2	+4.513,1	+158%
Források összesen	21.417,0	14.805,2	+6.611,8	+45%

Megjegyzések

- A Csoport könyveiben nyilvántartott goodwill értéke az Alex T. Great 2020. januári akvizíciója miatt emelkedett.
- A befektetési célú ingatlanportfólió 33 millió Ft-tal bővült egy ingatlan értékesítéséből három ingatlan vásárlása, valamint 31 millió Ft éves felértékelődés következtében.
- A Cégcsoport készletállománya a negyedév során 1 611 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 a meglévő vállalati hiteleinek refinanszírozására és akvizíciók finanszírozására. Ennek következtében készpénz állománya 6 184 millió Ft-ra emelkedett, amely mellett összesen 718 millió Ft elkülönített pénzeszközzel rendelkezett: i) a lakóingatlan fejlesztési projekthitel biztosítéka (623 millió Ft) és ii) az alapkezelői tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítéka (95 millió Ft).
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 6,8 milliárd Ft-ot tett ki 2020. év végén. A Cégcsoport a munkavállalói részvényprogram céljaira 507.830 db saját részvénnyel rendelkezett 2020. december 31-én.
- A hiteljellegű kötelezettséget összesített értéke 11,7 milliárd Ft-ra emelkedett az év végére, amelyből 6,9 milliárd kötvényből származó kötelezettség, 4,7 milliárd Ft a lakóingatlan fejlesztésekhez kapcsolódó non-recourse projekthitel.

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

adatok millió Ft-ban	2020 Q4	2019 Q4	Változás %	2020Q1-4	2019 Q1-4	Változás %
EBITDA	422,6	466,4	-9%	1 550,2	1 616,3	-4%
(-) MyCity EBITDA	-57,2	-3,2	+1702%	-104,1	49,7	-310%
Core EBITDA	479,8	469,6	+2%	1 654,3	1 566,6	+6%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	20,5	76,8	-73%	30,8	120,6	-74%
(-) Akvizíciós költség	0,0	-7,7	-100%	-28,4	-7,7	-
Core-t érintő korrekciók összesen	-20,5	-69,1	-70%	-2,4	-112,9	-98%
Tisztított core EBITDA	459,3	400,5	+15%	1 652,0	1 453,7	+14%

adatok millió Ft-ban	2020 Q4	2019 Q4	Változás %	2020Q1-4	2019 Q1-4	Változás %
Adózott eredmény	313,3	315,6	-1%	1 331,7	1 072,9	+24%
(-) MyCity adózott eredménye	-25,5	-37,6	-32%	95,7	-104,5	-192%
Core adózott eredmény	338,8	353,2	-4%	1 235,9	1 177,4	+5%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	20,5	76,8	-73%	30,8	120,8	-75%
(-) Akvizíciós költség	0,0	-7,7	-100%	-28,4	-7,7	-
Core-t érintő korrekciók összesen	-20,5	-69,1	-70%	-2,4	-113,1	-98%
Korrekciók adóhatása (9%)	1,8	6,2	-70%	0,2	10,2	-98%
Tisztított core adózott eredmény	320,1	290,3	+10%	1 233,8	1 074,5	+15%

- 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. negyedik negyedében a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:
 - Portfólió átértékelés eredménye: 20,5 millió Ft átértékelési eredményt realizált a Cégcsoport befektetési ingatlan portfólióján.
- A Csoport tisztított core EBITDA-ja 2020. negyedik negyedében a COVID-19 járvány ellenére is 15%-kal nőtt az előző évi sinthez képest, az év egészét tekintve pedig 14%-kal meghaladta azt, közel 1,7 milliárd Ft tisztított core EBITDA-t érve el.
- A Duna House Group tisztított core adózott eredménye 15%-kal növekedve 1,2 milliárd Ft-ot tett ki 2020-ban.

ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2020 Q4	2019 Q4	2020 Q4	2019 Q4	2020 Q4	2019 Q4	2020 Q4	2019 Q4
Értékesítés nettó árbevétele	985,7	981,1	1 426,7	955,4	113,9	79,2	2 526,3	2 015,7
EBITDA	274,5	379,1	141,0	77,4	7,1	10,0	422,6	466,4
Működési eredmény	239,0	346,4	119,7	55,9	7,1	9,9	365,8	412,2
Adózott eredmény	223,3	282,4	66,7	26,4	23,3	2,4	313,3	311,2

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2020 Q1-4	2019 Q1-4	2020 Q1-4	2019 Q1-4	2020 Q1-4	2019 Q1-4	2020 Q1-4	2019 Q1-4
Értékesítés nettó árbevétele	3 621,1	3 922,1	5 153,3	3 661,4	320,1	308,2	9 094,5	7 891,7
EBITDA	1 162,2	1 438,0	369,2	171,0	18,8	7,2	1 550,2	1 616,3
Működési eredmény	1 015,3	1 302,9	287,2	88,2	18,8	7,1	1 321,3	1 398,2
Adózott eredmény	1 120,3	1 027,5	181,8	39,8	29,7	1,2	1 331,7	1 068,5

- A Cégcsoport minden piacon növekedni tudott az év utolsó negyedében, Lengyelországban és Csehországban pedig a COVID-19 második negyedét érintő hatásait ellenére éves szinten is bővülni tudott.
- A magyarországi tevékenység a negyedév során megközelítőleg azonos eredményt ért el a megelőző évhez képest. A hazai tevékenység konszolidált EBITDA-ját összesen 57,2 millió Ft-tal rontotta a MyCity tevékenység EBITDA-szinten elszenvedett vesztesége és javította az ingatlanportfólió átértékelés 20,5 millió Ft-os nyeresége, így a tisztított magyar core EBITDA 311,2 millió Ft volt. Összehasonlításképpen, 2019. negyedik negyedében a magyar core tevékenységhez kapcsolódó tisztított EBITDA 305,5 millió Ft volt (+2% év/év).
- A cégcsoport lengyel leányvállalatai folytatták hatodik negyedéve tartó kimagasló teljesítményüket és az év egészében megtermelt EBITDA több, mint megduplázódva 369 millió Ft-ra bővült (+116% év/év). Az országban a COVID-19 járvány következtében jelentősen meggyengült hitelpiac 2020. negyedik negyedévére magára talált, a Cégcsoport által közvetített hitelek összege 61%-kal emelkedett év/év alapon. A Cégcsoport 141 millió Ft-os negyedéves EBITDA-val rekord negyedét zárt.
- A csehországi leányvállalatok szintén növekedni tudtak, árbevétel növekedéssel, pozitív eredménnyel zárták a negyedét és az év egészét.

2020 GUIDANCE TELJESÜLÉS

Millió Ft	2020 – 5 éves üzleti terv	2020 - Tény	Eltérés
Tisztított core árbevétel	8 988,0	9 094,5	+1,2%
Tisztított core EBITDA	1 271,0	1 652,0	+30,0%
Tisztított core Adózott eredmény	857,0	1 233,8	+44,0%
Ingyanfejlesztési és portfólió átértékelési adózott eredmény	993,0	126,5	-87,3%
Egyéb, nem core tételek	0,0	-28,6	
Adózott eredmény összesen	1 850,0	1 331,7	-28,0%

A Duna House Group ingatlanközvetítő és hitelközvetítő tevékenységei a második negyedévet érintő COVID-19 sokkhatást követően erős második félévet zártak. A lengyelországi erős növekedési pálya tovább folytatódott, így a core területek jelentősen felül tudták teljesíteni az ötéves tervben az éve egészére várt eredményszámokat.

Az ingatlanfejlesztésre és az ingatlanbefektetésekre a vártnál erősebben hatott a COVID-19.

- i) A MyCity Residence projekt kivitelezését sikeresen lezárta a Csoport és az év során 296 millió Ft adózott eredményt számolt el a lakások 77%-ának átadásával. A fennmaradó lakások nagyobb profittartalma miatt további 220 millió Ft adózott eredmény várható a projektből.
- ii) A Forest Hill lakópark befejezésének 2021. évre történő csúszása ugyanakkor a projektből várható profit realizálását is késlelteti. A jelenlegi kivitelezési szakaszban a nem aktiválható költségek következtében számviteli veszteséget termel a projekt, 2020. évben összesen 200 mFt-ot. Ebből 77 millió Ft a szerződéstől elálló vevőknek fizetett foglalók összege. A Csoport meggyőződése, hogy a korábban, alacsonyabb áron vásárlók elállása a kifizetett foglalók ellenére is magasabb profitot eredményez a jövőben az időközben jelentősen megemelkedett eladási árak következtében.
- iii) A Csoport befektetési ingatlanportfóliója csupán 30 millió Ft (1,5%) felértékelődést ért el 2020-ban a Budapest belvárost leginkább érintő bérleti kereslet visszaesése következtében.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2020. 1.-12. hó (nem auditált)	2019. 1.-12. hó (auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2020. 1.-12. hó (nem auditált)	2019. 1.-12. hó (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	1.331,7	1.072,9	Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-195,8	-355,1
Korrekciók:			Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	83,0	7,8
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	1,9	63,5	Eladásra tartott eszközök és közvetlenül (...)	0,0	0,0
Tárgyévi értékcsökkenés	228,9	218,1	Leányvállalat megvásárlása (megszerzett pénzeszközök nélkül)	-339,8	0,0
Halasztott adó	55,2	-0,3	Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-452,6	-347,3
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-30,8	-120,8			
Részvényprogram	26,5	6,4	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Badwill	0,0	0,0	Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	-1.650,3	3.398,6
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	-295,5	51,5	Saját részvény tranzakció	-16,7	-59,9
Nem realizált árfolyam különbözet eredménye	-62,9	0,0	Eszközhasználati jog és lízingköteltség változása	-82,0	-117,6
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	0,0	0,0	Osztalék fizetése	-68,9	-927,1
Adófizetési kötelezettség	257,2	175,8	Kötvénykibocsátás	6.944,8	0,0
Bruttó CF	1.512,1	1.467,2	Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0,0	0,0
			Kapott/(fizetett) kamat	-1,9	-63,5
Működő tőke változásai			Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	5.125,1	2.230,5
Készletek változása	-1.610,5	-1.625,7			
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	133,3	-506,5	Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	4.555,0	870,8
Aktív időbeli elhatárolások változása	-93,5	-53,9	Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1.627,7	756,9
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	93,0	-114,2	Realizált árfolyamkülönbözet a készpénz és készpénzjellegű tételeken	1,3	0,0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	43,8	74,6			
Passzív időbeli elhatárolások változása	10,1	-78,0			
Fizetett jövedelemadó	-205,8	0,0			
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	-117,4	-836,6	Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	6.184,1	1.627,7

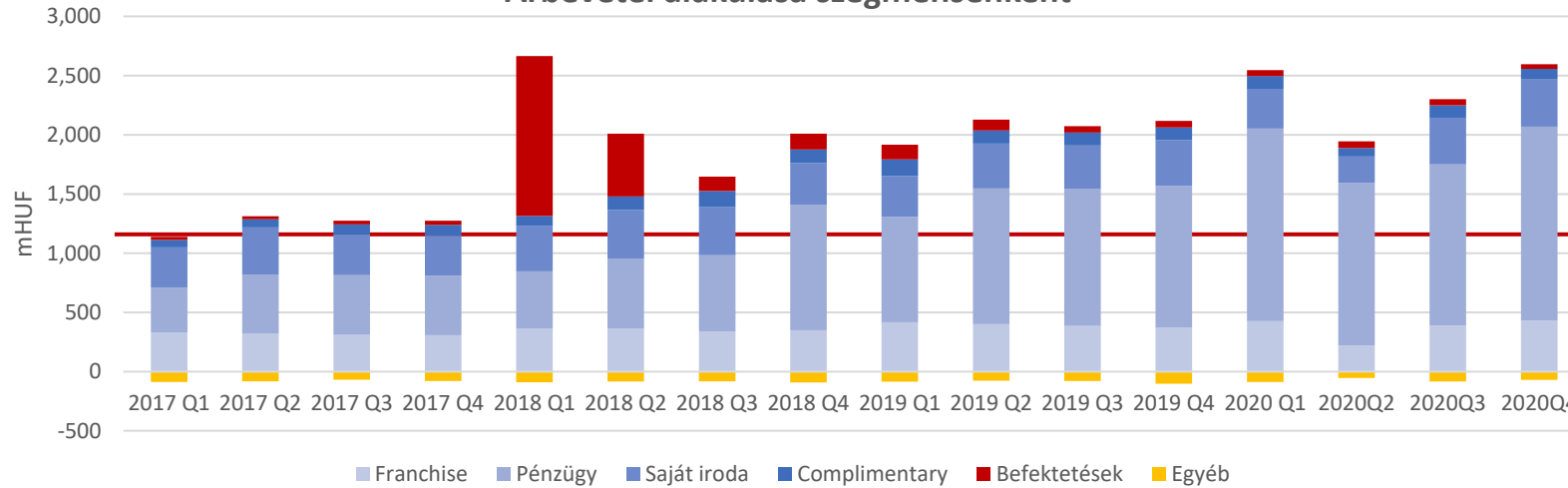
DUNA HOUSE GROUP

Szegmens riport



SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

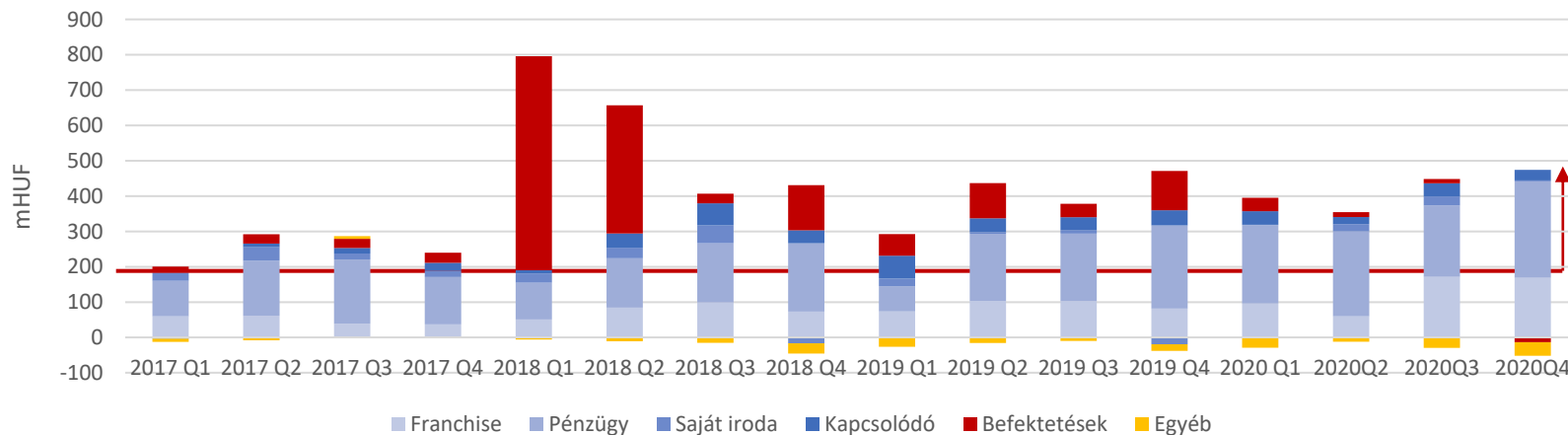
Árbevétel alakulása szegmensenként



+140%

Megjegyzés: a szegmensszintű eredménykimutatások nem tartalmazzák a MyCity Residence projekten realizált eredményeket (2020. Q3-ban 245 millió Ft, Q4-ben 50 millió Ft), mivel azokat EBITDA alatt, Közös vállalkozás eredményéből való részesedés c. soron mutatja ki a Csoport.

EBITDA alakulása szegmensenként



+125%

- 2016. novemberi tőzsdére lépése óta a Duna House Csoport 140%-kal növelte negyedéves árbevételét és 125%-kal EBITDA-ját.
- 2020-ra a Csoport árbevétele átalakult: 66%-át a pénzügyi termékek közvetítése adja, míg a franchise és saját irodás ingatlanközvetítés 31%-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.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KONSZOLIDÁLT <i>(adatok m Ft-ban)</i>	2020 Q4	2019 Q4	Változás	Változás (%)	2020 Q1-Q4	2019 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
Ingatlanközvetítő franchise	431,0	374,0	+57,0	+15%	1 466,9	1 577,5	-110,5	-7%
Saját iroda üzemeltetés	402,7	385,0	+17,7	+5%	1 355,2	1 479,2	-124,0	-8%
Pénzügyi közvetítő	1 638,8	1 195,5	+443,3	+37%	6 001,3	4 388,2	+1 613,1	+37%
Kapcsolódó szolgáltatások	85,5	107,9	-22,4	-21%	370,9	467,4	-96,5	-21%
Ingatlan befektetések	38,3	56,3	-18,0	-32%	194,8	323,9	-129,1	-40%
Egyéb	-70,0	-102,8	+32,8	-32%	-294,6	-344,5	+49,8	-14%
Árbevétel összesen	2 526,3	2 015,7	+510,6	+25%	9 094,5	7 891,7	+1 202,7	+15%
Ingatlanközvetítő franchise	168,7	92,4	+76,2	+83%	495,7	409,1	+86,6	+21%
Saját iroda üzemeltetés	2,8	-5,1	+8,0	-155%	48,9	71,4	-22,5	-32%
Pénzügyi közvetítő	272,9	237,9	+35,0	+15%	938,0	691,6	+246,4	+36%
Kiegészítő szolgáltatások	30,1	45,4	-15,4	-34%	126,2	191,6	-65,4	-34%
Ingatlanbefektetések	-13,3	111,3	-124,6	-112%	50,4	310,6	-260,1	-84%
Egyéb	-38,5	-15,5	-23,0	+149%	-109,1	-57,9	-51,2	+88%
EBITDA összesen	422,6	466,4	-43,8	-9%	1 550,2	1 616,3	-66,1	-4%
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	<i>39%</i>	<i>25%</i>	<i>+14%p</i>		<i>34%</i>	<i>26%</i>	<i>+8%p</i>	
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	<i>1%</i>	<i>-1%</i>	<i>+2%p</i>		<i>4%</i>	<i>5%</i>	<i>-1%p</i>	
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	<i>17%</i>	<i>20%</i>	<i>-3%p</i>		<i>16%</i>	<i>16%</i>	<i>-0%p</i>	
<i>Kiegészítő szolgáltatások</i>	<i>35%</i>	<i>42%</i>	<i>-7%p</i>		<i>34%</i>	<i>41%</i>	<i>-7%p</i>	
<i>Ingatlanbefektetések</i>	<i>-35%</i>	<i>198%</i>	<i>-233%p</i>		<i>26%</i>	<i>96%</i>	<i>-70%p</i>	
<i>Egyéb</i>	<i>55%</i>	<i>15%</i>	<i>+40%p</i>		<i>37%</i>	<i>17%</i>	<i>+20%p</i>	
EBITDA margin összesen	17%	23%	-6%p		17%	20%	-3%p	

- A Csoport árbevétele 25%-kal nőtt, míg EBITDA-ja 9%-kal mérséklődött 2020. negyedik negyedévében év/év alapon.
- Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a [Tisztított core eredmény levezetése](#) mutat be a 8. oldalon.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	431,0	374,0	+57,0	+15%	1 466,9	1 577,5	-110,5	-7%
Közvetlen költségek	25,6	29,9	-4,2	-14%	101,3	121,9	-20,6	-17%
Bruttó fedezet	405,4	344,1	+61,3	+18%	1 365,6	1 455,6	-90,0	-6%
Közvetett működési költségek	236,7	251,7	-15,0	-6%	869,9	1 046,5	-176,6	-17%
EBITDA	168,7	92,4	+76,2	+83%	495,7	409,1	+86,6	+21%
Fedezeti hányad (%)	94%	92%	+2%p		93%	92%	+1%p	
EBITDA margin (%)	39%	25%	+14%p		34%	26%	+8%p	
Hálózati jutalékbevételel*	2 871,8	2 534,7	+337,0	+13%	10 165,3	10 655,9	-490,6	-5%
Magyarország	2 038,3	1 875,7	+162,6	+9%	7 576,2	8 410,3	-834,1	-10%
Lengyelország	702,9	551,5	+151,4	+27%	2 221,5	1 874,0	+347,5	+19%
Csehország	130,6	107,6	+23,0	+21%	367,6	371,6	-4,1	-1%
Hálózati irodaszám (db)	250	254	-4	-2%	250	254	-4	-2%
Magyarország	165	166	-1	-1%	165	166	-1	-1%
Lengyelország	83	84	-1	-1%	83	84	-1	-1%
Csehország	2	4	-2	-50%	2	4	-2	-50%

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

- A franchise szegmensben realizált árbevétel összességében 15%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest a COVID-19 járvány ellenére.
- Duna House Group ingatlanközvetítő hálózatai összesen 2,9 milliárd forint jutalékbevétel érték el 2020. negyedik negyedévében (+13% év/év), ezzel az év harmadik negyedéve után a mindenkor második legerősebb volument érte el a cégcsoport a COVID-19 világjárvány közepén. A növekedés Lengyelországban volt a legerősebb ahol 27%-kal bővülve 703 millió Ft-os történelmi rekordot ért el a Csoport.
- Magyarországon 2,0 milliárd forintos összjutalékkal zárt a negyedév (+9%). A magyarországi irodaszám a Smart Ingatlan hálózat Duna House márkába való beolvadása és azok racionalizálása következtében csökkent az év első felében, majd két negyedév alatt 9 irodával bővült. A racionalizálásnak jelentős hatása volt a közvetett működési költségek csökkenésére.
- Összeségében a franchise szegmens EBITDA szintje 168,7 millió Ft-ot ért el a negyedik negyedévben, mely kimagasló, 83%-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 Q4	2019 Q4	Változás	Változás (%)	2020 Q1-Q4	2019 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	402,7	385,0	+17,7	+5%	1 355,2	1 479,2	-124,0	-8%
Közvetlen költségek	275,4	233,2	+42,3	+18%	866,4	865,1	+1,4	+0%
Bruttó fedezet	127,3	151,8	-24,5	-16%	488,8	614,2	-125,4	-20%
Közvetett működési költségek	124,4	156,9	-32,5	-21%	439,9	542,8	-102,9	-19%
EBITDA	2,8	-5,1	+8,0	-	48,9	71,4	-22,5	-32%
Fedezeti hányad (%)	32%	39%	-8%		36%	42%	-5%	
EBITDA margin (%)	1%	-1%	+2%		4%	5%	-1%	
Hálózati jutalékbevétele*	414,8	426,0	-11,2	-3%	1 415,0	1 311,3	+103,7	+8%
Magyarország	133,7	184,9	-51,2	-28%	556,0	727,8	-171,8	-24%
Lengyelország	168,6	152,5	+16,2	+11%	552,8	382,3	+170,5	+45%
Csehország	112,5	88,6	+23,8	+27%	306,2	201,2	+105,0	+52%
Hálózati irodaszám (db)	22	25	-3	-12%	22	25	-3	-12%
Magyarország	13	15	-2	-13%	13	15	-2	-13%
Lengyelország	8	9	-1	-11%	8	9	-1	-11%
Csehország	1	1	0	+0%	1	1	0	+0%

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

- A saját iroda szegmens 2020. negyedik negyedévben összesen 402,7 millió forint árbevételt (+5% év/év) és 127,3 millió forint bruttó fedezetet ért el (-16% év/év).
- Ingatlanközvetítői jutalékbevételekben 3%-os csökkenés volt tapasztalható, mely elsősorban a Magyarországon a budapesti belvárosi kerületek gyengébb teljesítményére vezethető vissza, míg Lengyelországban és Csehországban erős új rekordot ért el a cégcsoport negyedéves jutalékbevétele.
- A szegmens EBITDA-ja összességében 8 millió Ft-tal bővült (év/év).

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	1 638,8	1 195,5	+443,3	+37%	6 001,3	4 388,2	+1 613,1	+37%
Közvetlen költségek	1 195,3	813,9	+381,4	+47%	4 459,4	3 125,5	+1 333,9	+43%
Bruttó fedezet	443,6	381,6	+61,9	+16%	1 541,9	1 262,6	+279,2	+22%
Közvetett működési költségek	170,6	143,7	+27,0	+19%	603,9	571,1	+32,8	+6%
EBITDA	272,9	237,9	+35,0	+15%	938,0	691,6	+246,4	+36%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	27%	32%	-5%		26%	29%	-3%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	17%	20%	-3%		16%	16%	-0%	
Hitelvolumen (mrd HUF)	73,1	53,9	+19,1	+35%	266,9	195,4	+71,4	+37%
Magyarország	22,7	22,7	-0,0	-0%	85,1	74,4	+10,6	+14%
Lengyelország	50,3	31,2	+19,1	+61%	181,8	121,0	+60,8	+50%

- A pénzügyi termék-közvetítés szegmens árbevétele meghaladta az 1,6 milliárd Ft-ot a negyedik negyedévben, amely 37% növekedést jelent az előző év ugyanezen időszakához képest.
- Magyarországon a megelőző évi negyedik negyedéves szintnek megfelelő, 22,7 milliárd Ft hitelvolument ért el a cégcsoport.
- Lengyelországban a cégcsoport által közvetített hitelvolumen a negyedik negyedévben meghaladta a COVID-19 előtti szintet és a 2020. első negyedévben beállított korábbi rekordot 61%-os év/év alapú növekedéssel.
- Összességében a szegmens bruttó fedezete 443,6 millió Ft-ra nőtt (+16% év/év), a közvetett költségek +19%-kal nőttek, így az EBITDA 272,9 millió Ft-os szintre ugrott (+15% év/év).

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	85,5	107,9	-22,4	-21%	370,9	467,4	-96,5	-21%
Közvetlen költségek	17,1	18,6	-1,5	-8%	90,5	102,0	-11,5	-11%
Bruttó fedezet	68,4	89,3	-20,9	-23%	280,4	365,4	-85,0	-23%
Közvetett működési költségek	38,3	43,9	-5,6	-13%	154,2	173,8	-19,7	-11%
EBITDA	30,1	45,4	-15,4	-34%	126,2	191,6	-65,4	-34%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	80%	83%	-3%		76%	78%	-3%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	35%	42%	-7%		34%	41%	-7%	
Lakásalap átlagos NAV	3 769,1	4 901,1	-1 132,0	-23%	4 177,6	4 714,0	-536,4	-11%

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 85,5 millió forintot ért el a negyedév során. Ez 21%-os csökkenést jelent 2019. negyedik negyedévéhez képest. A csökkenés a mérséklődő alapkezelési sikerdíjakra vezethető vissza, míg a cégcsoport egyéb tevékenységeinek árbevételei stagnáltak.
- A Duna House Lakásalap átlagos nettó eszközértéke a negyedév alatt 3,8 milliárd forintot tett ki (-23% év/év).
- A szegmens 35%-os árbevétel arányos EBITDA szint mellett, összességében 30,1 millió forint EBITDA-val járul hozzá a Cégcsoport negyedéves eredményéhez.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	38,3	56,3	-18,0	-32%	194,8	323,9	-129,1	-40%
Közvetlen költségek	14,2	11,5	+2,7	+24%	51,4	108,8	-57,4	-53%
Bruttó fedezet	24,1	44,8	-20,7	-46%	143,4	215,1	-71,7	-33%
Közvetett működési költségek*	37,4	-66,6	+103,9	-156%	93,0	-95,5	+188,4	-197%
EBITDA	-13,3	111,3	-124,6	-112%	50,4	310,6	-260,1	-84%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	63%	80%	-17%		74%	66%	+7%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	-35%	198%	-233%		26%	96%	-70%	
Ingatlanok könyv szerinti értéke	2 181,7	2 162,5	+19,2	+1%	2 181,7	2 162,5	+19,2	+1%
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	1 868,7	1 836,0	+32,7	+2%	1 868,7	1 836,0	+32,7	+2%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	313,0	326,5	-13,6	-4%	313,0	326,5	-13,6	-4%
Ingatlanok darabszáma (db)	19	17	+2	+12%	19	17	+2	+12%
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	16	14	+2	+14%	16	14	+2	+14%
Operatív ingatlanok darabszáma	3	3	+0	+0%	3	3	+0	+0%




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

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 13,1 millió Ft EBITDA-szintű veszteséget generált 2020. negyedik negyedévében, amelyből 57,2 millió Ft veszteség a MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységhez kapcsolódik. A Cégcsoport ingatlanportfóliója 43,9 millió Ft nyereséget termelt.
- A befektetési célú ingatlanokat független értékbecslő által felbecsült piaci értéken értékeljük. 2020. negyedik negyedévében 20,5 millió Ft átértékelési nyereséget számolt el a Csoport EBITDA szinten. A negyedév során a Csoport egy lakóingatlant értékesített és hármat vásárolt befektetési célra.
- A táblázatban szereplő számok nem tartalmazzák a cégcsoport által 50%-ban tulajdonolt MyCity Residence projekt (Budapest III. kerület Hunor utca) tőkekonszolidáción keresztül kimutatott eredményét.

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
Projekt aktuális státusza	<ul style="list-style-type: none"> A projekt értékesítési aránya 2020. június 30. óta 71%-ról 63%-ra csökkent vevői elállások miatt. A visszavett lakásokat a jelenlegi értékesítési árak mellett várhatóan 10-25% felárral tudja értékesíteni a cégcsoport Az első épületsor műszaki készre jelentése 2021. április végére várható. 	<ul style="list-style-type: none"> A Csoport tárgyalásokat folytat generál kivitelezési képességekkel rendelkező társ-befektető bevonásáról 	<ul style="list-style-type: none"> A lakások 84%-a eladva. Használatbavételi engedéllyel rendelkezik A lakások birtokba adása folyamatban 	.
				

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

EGYÉB ÉS KISZŰRÉSEK	2020	2019	Változás	Változás	2020	2019	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	-70,0	-102,8	+32,8	-32%	-294,6	-344,5	+49,8	-14%
Közvetlen költségek	0,1	-19,3	+19,3	-100%	-22,6	-42,9	+20,4	-47%
Bruttó fedezet	-70,1	-83,5	+13,5	-16%	-272,1	-301,5	+29,5	-10%
Közvetett működési költségek	-31,6	-68,1	+36,5	-54%	-162,9	-243,6	+80,7	-33%
EBITDA	-38,5	-15,5	-23,0	+149%	-109,1	-57,9	-51,2	+88%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	<i>100%</i>	<i>81%</i>	<i>+19%</i>		<i>92%</i>	<i>88%</i>	<i>+5%</i>	
<i>EBITDA margin (%)</i>	<i>55%</i>	<i>15%</i>	<i>+40%</i>		<i>37%</i>	<i>17%</i>	<i>+20%</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 negyedik 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	
2019. június 30.	172,0	1 493,4		49,8	3 476,5	5 023,0	-57,0	4 965,9
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	
2019. szeptember 30.	172,0	1 496,3		58,2	3 730,1	5 284,0	-58,9	5 225,1
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	
2019. december 31.	172,0	1 499,7		70,8	4 045,3	5 610,8	-62,8	5 548,0
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	
2020. március 31.	172,0	1 503,4		41,3	4 310,2	5 845,9	-69,2	5 776,7
Jóváhagyott osztalék								
Teljes átfogó jövedelem					-60,5		-60,5	
Saját részvény vásárlás					204,6	0,3	231,7	
Munkavállalói részvényprogram		6,0			-6,8		-6,8	
2020. június 30.	172,0	1 509,4		68,1	4 454,3	6 016,0	-68,9	5 947,1
Jóváhagyott osztalék								
Teljes átfogó jövedelem					0,0		0,0	
Saját részvény vásárlás					557,5	1,7	559,2	
Munkavállalói részvényprogram		2,7			-4,7		-4,7	
2020. szeptember 30.	172,0	1 512,1		78,7	5 001,2	6 571,4	-67,2	6 504,3
Jóváhagyott osztalék								
Teljes átfogó jövedelem					0,0		0,0	
Saját részvény vásárlás					275,7	-3,1	272,5	
Munkavállalói részvényprogram		14,1			-1,1		-1,1	
2020. december 31.	172,0	1 526,2		41,8	5 313,7	6 860,0	-70,3	6 789,7

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 2020Q4 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, 2021. február 26.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Gay Dymschiz, az Igazgatóság Elnöke