

# DUNA HOUSE GROUP

## 2021.Q4 Negyedéves jelentés

2022. február 28.



## Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások .....	4. oldal
Tisztított core eredmény levezetése .....	7. oldal
Árbevétel, EBITDA, működési- és adózott eredmény országonként.....	9. oldal
2021. Guidance teljesülés és Javasolt osztalék mértéke.....	10. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás .....	11. oldal
Szegmens riport.....	12. oldal
Ingatlanközvetítő franchise szegmens.....	15. oldal
Saját iroda üzemeltetés szegmens.....	16. oldal
Pénzügyi termék-közvetítés szegmens .....	17. oldal
Kapcsolódó szolgáltatások szegmens .....	18. oldal
Ingtalan 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 2021. 10-12. hó

### Negyedéves eredmény

- A Duna House Group (a „Csoport”) 2021. negyedik negyedévében tovább növekedett: negyedéves árbevétele 4,7 milliárd Ft-ra (+89% év/év), tisztított core EBITDA-ja pedig a 611 mFt-ra ugrott (+31% év/év). A Csoport tisztított core adózott eredménye 47%-kal növekedve 467 millió Ft-ra emelkedett, valamint megkezdődött a Forest Hill projekt lakásainak átadása 100 mFt közvetlen EBITDA-t generálva.
- 2021. negyedik negyedévében minden közvetítői szegmens erőteljesen növekedett év/év alapon. **Az ingatlanközvetítői tevékenységek volumenei 30-40%-kal nőttek, a hitelközvetítői tevékenység pedig közel 75%-kal bővült.** A piac kiemelkedő aktivitásában érezhetők a COVID-19 miatt átalakuló keresletnek, az emelkedő kamatoktól való félelemnek és a magyar ingatlanpiacon megjelenő állami családtámogatási programoknak a hatásai.
- A Csoport növekedési motorját adó lengyelországi tevékenység jelentős profittermelővé vált. **Az ingatlanközvetítési volumenek 30%-os és a hitelközvetítési volumenek 100%-os növekedésével továbbra is a Csoport legintenzívebben bővülő országának számít** és egyre látványosabban járul hozzá a Csoport eredményeihez. **2021. során összesen 790 millió Ft EBITDA-t generált.**
- A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a **Forest Hill projekt 3-soros épületegyüttesének első sora átadási szakaszba lépett, a lakások végszerződése, birtokba adása és az eredmény elismerése megkezdődött.** A 2-3. sor készre jelentése H1-ben megtörténik. A projektből **várt teljes cash flow a projekthitel törlesztése után 4,7-4,8 milliárd Ft.**

### Guidance 2021 & Osztalék

- A Csoport **2021. egészében 14,5 mrd Ft árbevételt (+59% év/év), 2,4 milliárd Ft tisztított core EBITDA-t (+43% év/év) és 1,8 milliárd Ft tisztított core adózott eredményt (+50% év/év) ért el,** ezzel 58%-kal meghaladta eredeti tisztított core adózott eredmény tervét és már teljesítette 2022. évre kitűzött terveit is.
- Az Igazgatóság **1 100,4 millió Ft, azaz részvényenként 32,0 Ft osztalék** kifizetését tervezi előterjeszteni a 2022. április 27-én tartandó közgyűlés részére. *A javasolt osztalék levezetését a 10. oldal tartalmazza.*
- A Csoport megkezdte továbbá a befektetési ingatlanportfóliójának értékesítését profiltisztítás jegyében. E portfólió piaci értéke **1,8 milliárd Ft.** A Forest Hill projektből és a befektetési ingatlanportfólió teljes értékesítéséből **várt összesen 6,5-6,6 milliárd Ft cash flow-t** az Igazgatóság **osztalékfizetésre vagy akvizíciókra kívánja fordítani a jövőben.**

# DUNA HOUSE GROUP

## Konszolidált pénzügyi kimutatások



## KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2021 Q4 (nem auditált)	2020 Q4 (nem auditált)	Változás		2021 Q1-Q4 (nem auditált)	2020 Q1-Q4 auditált	Változás	
			mFt	%			mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	4,733.1	2,499.1	+2,233.9	+89%	14,461.6	9,067.3	+5,394.2	+59%
Egyéb működési bevétel	55.6	61.8	-6.2	-10%	297.2	133.0	+164.2	+123%
Saját termelésű készletek állományváltozása	479.4	-393.0	+872.4	-222%	-523.0	-1,574.8	+1,051.8	-67%
Anyagköltségek	65.9	99.8	-33.9	-34%	261.6	324.8	-63.2	-19%
Eladott áruk és szolgáltatások	495.5	560.6	-65.2	-12%	2,217.3	2,269.3	-52.0	-2%
Igénybe vett szolgáltatások	2,654.3	1,519.3	+1,135.0	+75%	8,970.4	5,532.4	+3,438.0	+62%
Személyi jellegű ráfordítások	221.8	229.1	-7.3	-3%	841.2	818.0	+23.2	+3%
Egyéb működési ráfordítások	250.1	114.8	+135.3	+118%	861.7	272.9	+588.9	+216%
<b>EBITDA</b>	<b>621.8</b>	<b>430.3</b>	<b>+191.6</b>	<b>+45%</b>	<b>2,129.5</b>	<b>1,557.8</b>	<b>+571.7</b>	<b>+37%</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	55.5	25.4	+30.1	+119%	187.5	97.8	+89.7	+92%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	30.4	39.6	-9.2	-23%	134.8	139.3	-4.5	-3%
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>536.0</b>	<b>365.3</b>	<b>+170.7</b>	<b>+47%</b>	<b>1,807.2</b>	<b>1,320.8</b>	<b>+486.4</b>	<b>+37%</b>
Pénzügyi bevételek	117.4	51.2	+66.2	+129%	225.5	154.1	+71.4	+46%
Pénzügyi ráfordítások	38.0	66.4	-28.4	-43%	295.0	160.1	+134.8	+84%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	45.7	65.5	-19.8	-30%	156.7	310.5	-153.8	-50%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>661.1</b>	<b>415.6</b>	<b>+245.5</b>	<b>+59%</b>	<b>1,894.4</b>	<b>1,625.2</b>	<b>+269.1</b>	<b>+17%</b>
Jövedelemadók	100.0	88.0	+12.0	+14%	308.3	279.2	+29.0	+10%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>561.1</b>	<b>327.7</b>	<b>+233.5</b>	<b>+71%</b>	<b>1,586.1</b>	<b>1,346.0</b>	<b>+240.1</b>	<b>+18%</b>
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	-3.2	-28.5	+25.3	-89%	25.6	14.4	+11.2	+78%
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>-3.2</b>	<b>-28.5</b>	<b>+25.3</b>	<b>-89%</b>	<b>25.6</b>	<b>14.4</b>	<b>+11.2</b>	<b>+78%</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem ebből</b>	<b>557.9</b>	<b>299.2</b>	<b>+258.7</b>	<b>+86%</b>	<b>1,611.7</b>	<b>1,360.4</b>	<b>+251.3</b>	<b>+18%</b>
a Társaság részvényeseire jutó eredmény nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	531.1	302.6	+228.6	+76%	1,611.5	1,368.2	+243.3	+18%
	6.8	-3.4	+10.2	-297%	0.2	-7.8	+8.0	-102%
<b>Egy részvényre jutó eredmény alap- és hígtott értéke</b>	<b>15.7</b>	<b>8.8</b>	<b>+6.8</b>	<b>+78%</b>	<b>44.3</b>	<b>37.8</b>	<b>+6.5</b>	<b>+17%</b>

## Megjegyzések

- A Csoport konszolidált árbevétele 2021. negyedik negyedévében rekordszintre, 4,7 milliárd Ft-ra emelkedett (+89% év/év). A DH Group EBITDA-ja 622 millió Ft-ot tett ki a negyedévben, 45%-kal meghaladva 2020. negyedik negyedévéét. Az *EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, lásd a Tisztított core eredmény levezetése-t a 7. 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 megkezdődött a Forest Hill projekt lakásainak átadása, amellyel kapcsolatban 774 millió Ft árbevételt ismert el a Csoport és 674 millió Ft készletértéket vezetett ki.
- Az igénybevett szolgáltatások értékét jelentősen növeli a hitelközvetítési tevékenység lengyelországi felfutása.
- Az egyéb működési ráfordításokat negyedéves összegét növelte i) a Forest Hill lakópark elálló vevőinek kifizetett összesen 21 millió Ft foglaló (éves szinten 233 millió Ft) és ii) a korábbi kivitelezővel szembeni követelésekből leírt 133 millió Ft (éves szinten 386 millió Ft). A kivitelezővel szemben a Csoport 2021-ben összesen 126 millió Ft bankgaranciát érvényesített.
- A Csoport 50%-os tulajdonában lévő, közös vezetésű leányvállalata által fejlesztett MyCity Residence lakópark lakásainak átadása 2020. év harmadik negyedévében kezdődött. 2021. negyedik negyedévében összesen 46 millió Ft-tal növelte a cégcsoport eredményét szemben az összehasonlítható időszak 66 millió Ft-tal.
- A Csoport 122 millió Ft árfolyamnyereséget könyvelt el deviza tételeken (2020. harmadik negyedévében 5 millió Ft árfolyamvesztés).
- A 2021. negyedik negyedévi adózott eredmény 234 millió Ft-tal haladta meg 2020. azonos időszakát. **A tisztított core eredmény 138 millió Ft-tal haladta meg az előző év utolsó negyedévéét, a MyCity tevékenység 42 millió Ft-tal rontotta, egyedi tételek pedig 138 millió Ft-tal javították azt. A Tisztított core eredmény levezetése a 7. oldalon található.**

## KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konszolidált mérleg adatok millió forintban	2021.12.31 (nem auditált)	2020.12.31 (Auditált)	Változás	
			mFt	%
Goodwill	1,775.5	1,701.8	+73.8	+4%
Befektetési célú ingatlanok	1,849.5	1,868.7	-19.2	-1%
Ingatlanok	409.1	424.1	-15.0	-4%
Egyéb	1,203.7	1,274.3	-70.6	-6%
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>5,237.8</b>	<b>5,268.9</b>	<b>-31.1</b>	<b>-1%</b>
Készletek	7,535.3	7,118.9	+416.4	+6%
Vevőkövetelések	2,102.4	887.6	+1,214.8	+137%
Elkülönített pénzeszköz	1,168.5	732.6	+435.8	+59%
Pénzeszközök	5,328.6	6,169.5	-840.9	-14%
Egyéb	1,440.4	1,243.5	+196.9	+16%
<b>Forgóeszközök</b>	<b>17,575.1</b>	<b>16,152.0</b>	<b>+1,423.1</b>	<b>+9%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>22,812.9</b>	<b>21,420.9</b>	<b>+1,391.9</b>	<b>+6%</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>7,033.4</b>	<b>6,816.4</b>	<b>+217.0</b>	<b>+3%</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	6,909.5	6,944.8	-35.3	-1%
Egyéb	590.5	346.1	+244.5	+71%
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>7,500.0</b>	<b>7,290.9</b>	<b>+209.1</b>	<b>+3%</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4,378.1	4,729.9	-351.8	-7%
Szállítói kötelezettségek	1,320.4	859.0	+461.4	+54%
Egyéb	2,580.9	1,724.8	+856.2	+50%
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>8,279.4</b>	<b>7,313.7</b>	<b>+965.8</b>	<b>+13%</b>
<b>Források összesen</b>	<b>22,812.9</b>	<b>21,420.9</b>	<b>+1,391.9</b>	<b>+6%</b>

## Megjegyzések

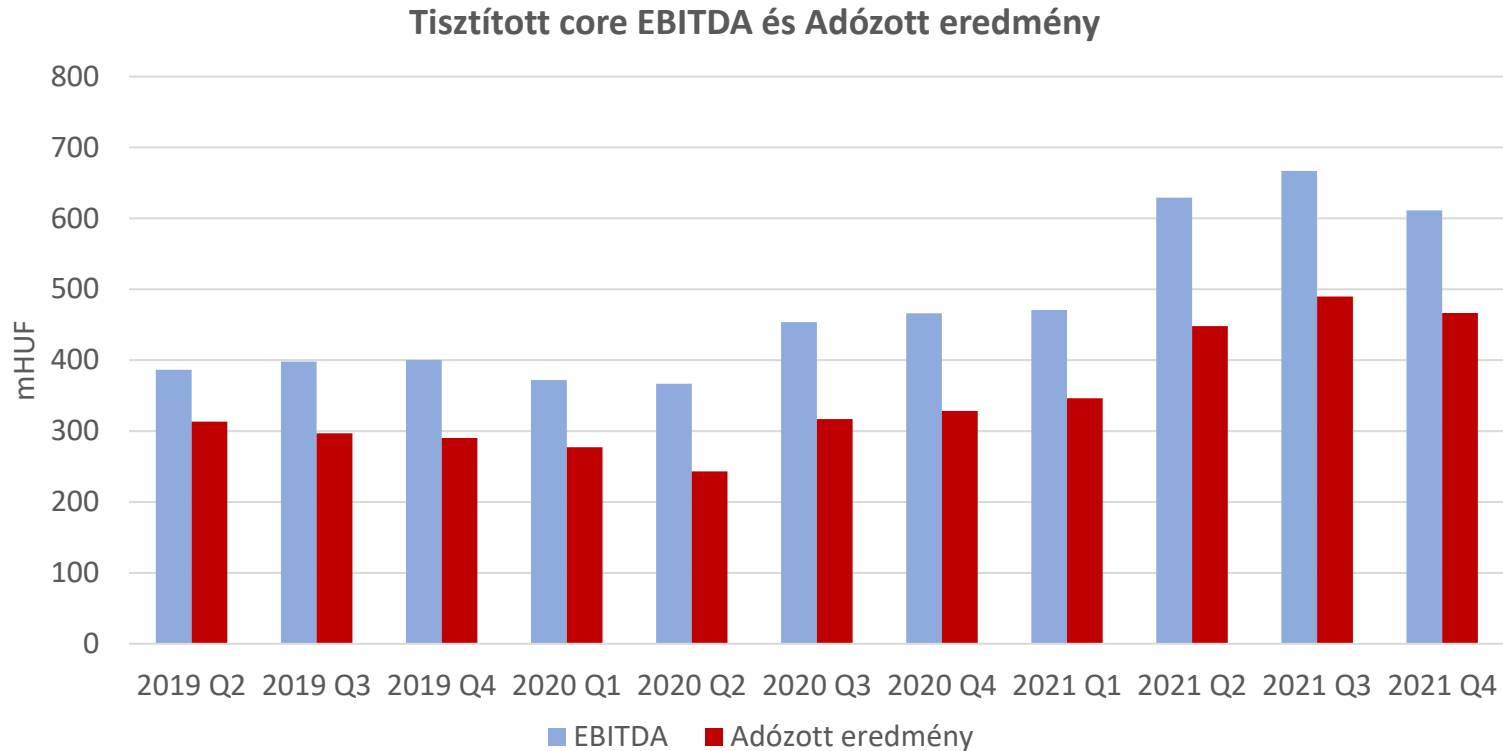
- A befektetési célú ingatlanportfólió 19 millió Ft-tal csökkent i) összesen 69 millió Ft értéknövekedés realizálása és ii) két ingatlan értékesítése következtében.
- A Cégcsoport készletállománya a megelőző év vége óta 416 millió Ft-tal nőtt két hatás következtében: i) 1 090 millió Ft kivitelezési és kamat költség került aktiválásra a folyamatban lévő fejlesztési projektek kapcsán; ii) 674 millió Ft bekerülési összértékű lakás került kivezetésre.
- A vevőkövetelések az árbevétel növekedését követve 2,1 milliárd Ft-ra emelkedtek.
- A Csoport a 2021. év során összesen 1 328 millió Ft osztalékot (39,2 Ft részvényenként) fizetett ki két részletben a törzsrészesek részére.
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 7,0 milliárd Ft-ot tett ki 2021. december 31-én. A Cégcsoport a munkavállalói részvényprogram céljaira 614.671 db saját részvényt rendelkeztetett.
- A hiteljellegű kötelezettségek összesített értéke 11,3 milliárd Ft-ra csökkent a negyedév végére, amelyből 6,9 milliárd Ft kötvényből származó kötelezettség kamattal növelt értéke, 4,4 milliárd Ft pedig a lakóingatlan fejlesztésekhez kapcsolódó non-recourse projekthitel. A core tevékenység nettó hitelállománya az elmúlt 12 havi tisztított core EBITDA 0,7-szorosa.

## TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

adatok millió Ft-ban	2021Q4	2020Q4	Változás %	2021 Q1-Q4	2020 Q1-Q4	Változás %
<b>EBITDA</b>	<b>621,8</b>	<b>430,3</b>	<b>+45%</b>	<b>2,129.5</b>	<b>1,557.8</b>	<b>+37%</b>
(-) MyCity EBITDA	-34,3	-56,4	-39%	-330.2	-103.3	+220%
<b>Core EBITDA</b>	<b>656,2</b>	<b>486,6</b>	<b>+35%</b>	<b>2,459.7</b>	<b>1,661.1</b>	<b>+48%</b>
(-) Portfólió átértékelés eredménye	45,0	20,5	+120%	68.7	30.8	+123%
(-) COVID támogatás	0,0	0,0	+0%	18.3	0.0	+0%
(-) Akvizíciós költség	0,0	0,0	+0%	-5.6	-28.4	-80%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>-45,0</b>	<b>-20,5</b>	<b>+120%</b>	<b>-81.4</b>	<b>-2.4</b>	<b>+3323%</b>
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>611,2</b>	<b>466,1</b>	<b>+31%</b>	<b>2,378.3</b>	<b>1,658.8</b>	<b>+43%</b>
adatok millió Ft-ban	2021Q4	2020Q4	Változás %	2021 Q1-Q4	2020 Q1-Q4	Változás %
<b>Adózott eredmény</b>	<b>561.1</b>	<b>327.7</b>	<b>+71%</b>	<b>1,586.1</b>	<b>1,346.0</b>	<b>+18%</b>
(-) MyCity adózott eredménye	-57.6	-15.1	+281%	-338.8	106.1	-419%
<b>Core adózott eredmény</b>	<b>618.7</b>	<b>342.8</b>	<b>+81%</b>	<b>1,924.9</b>	<b>1,239.9</b>	<b>+55%</b>
(-) Portfólió átértékelés eredménye	45.0	20.5	+120%	68.7	30.8	+123%
(-) Deviza átértékelés eredménye	122.1	-4.7	-2719%	110.0	79.1	+39%
(-) COVID támogatás	0.0	0.0	+0%	18.3	0.0	+0%
(-) Akvizíciós költség	0.0	0.0	+0%	-5.6	-28.4	-80%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>-167.1</b>	<b>-15.8</b>	<b>+955%</b>	<b>-191.4</b>	<b>-81.4</b>	<b>+135%</b>
<b>Korrekciók adóhatása (9%)</b>	<b>15.0</b>	<b>1.4</b>	<b>+955%</b>	<b>17.2</b>	<b>7.3</b>	<b>+135%</b>
<b>Tisztított core adózott eredmény</b>	<b>466.6</b>	<b>328.4</b>	<b>+42%</b>	<b>1,750.7</b>	<b>1,165.8</b>	<b>+50%</b>

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévétől „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.
- 2021. negyedik negyedévében a Csoport az alábbi egyedi korrekciókat alkalmazta:
  - A Csoport 2021. negyedik negyedévében 45 millió Ft-tal értékelte fel befektetési célú ingatlanportfólióját,
  - A devizaállomány átértékelése 122 millió Ft-tal javította az eredményt.
- A Csoport tisztított core EBITDA-ja 611 millió Ft-ra emelkedve 31%-kal ugrott 2021. negyedik negyedévében az előző évi szinthez képest.
- A Duna House Group tisztított core adózott eredménye 42%-kal növekedve 467 millió Ft-ot tett ki 2021. negyedik negyedévében.

## TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



- A Duna House Group tisztított core EBITDA-ja és adózott eredménye 2019. óta folyamatosan növekszik.
- A tisztított core EBITDA negyedéves 400 millió Ft-os szintről 2021-re 600 millió Ft fölé ugrott



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

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2021Q4	2020 Q4	2021Q4	2020 Q4	2021Q4	2020 Q4	2021Q4	2020 Q4
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	2,057.8	958.6	2,555.8	1,426.7	119.5	113.9	4,733.1	2,499.1
<b>EBITDA</b>	432.2	262.9	190.0	160.2	-0.4	7.1	621.8	430.3
<b>Működési eredmény</b>	367.8	238.9	168.6	119.3	-0.4	7.1	536.0	365.3
<b>Adózott eredmény</b>	437.5	241.5	124.5	64.2	-0.8	22.0	561.1	327.7

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Duna House összesen	
	2021Q1-4	2020Q1-4	2021Q1-4	2020Q1-4	2021Q1-4	2020Q1-4	2021Q1-4	2020Q1-4
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	5,274.9	3,593.9	8,756.2	5,153.3	430.4	320.1	14,461.6	9,067.3
<b>EBITDA</b>	1,306.1	1,150.4	789.5	388.6	34.0	18.8	2,129.5	1,557.8
<b>Működési eredmény</b>	1,080.4	1,015.2	692.8	286.8	34.0	18.8	1,807.2	1,320.8
<b>Adózott eredmény</b>	1,028.1	1,138.4	525.0	179.2	33.1	28.4	1,586.1	1,346.0

- A Cégcsoport jelentősen tudott bővülni minden földrajzi területen ahol jelen van.
- Magyarországon az árbevétel több, mint duplázódott, az EBITDA 64%-kal nőtt. A hazai tevékenység árbevételére jelentős hatással volt a Forest Hill lakások megkezdett átadása, összesen 774 millió Ft-tal növelte az árbevételt. A projekt kapcsán leírt követelések következtében EBITDA-szinten összesen 34 millió Ft-tal rontotta a MyCity tevékenység a Csoport eredményét, így a magyar core EBITDA 466 millió Ft volt. Összehasonlításképpen, 2020. negyedik negyedévében a magyar core tevékenységhez kapcsolódó core EBITDA 311 millió Ft volt (+50% év/év).
- A Cégcsoport lengyel leányvállalatai folytatták kimagasló növekedésüket a negyedév során, az árbevétel 2,6 milliárd Ft-ra (+80% év/év), EBITDA pedig 180 millió Ft-ra ugrott (+19% év/év). A lengyel terjeszkedés már két éve kimagasló eredményeket produkál, az elmúlt 12 hónapban 8,8 milliárd árbevétellel és 790 millió Ft EBITDA-val járult hozzá a Cégcsoport teljesítményéhez.
- A csehországi leányvállalatok 5%-os árbevétel növekedéssel, 0 millió Ft-os EBITDA-val zárták a negyedévet.

## 2021 GUIDANCE TELJESÜLÉS ÉS JAVASOLT OSZTALÉK MÉRTÉKE

### Guidance teljesülés

Millió Ft	2021 FY - 5 éves üzleti terv	2021 FY - Guidance	2021 FY - Guidance Nov 29	2021 Q1-4 Tény	2022 FY – 5 éves üzleti terv
Tisztított core árbevétel	12,382			14,462	
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>1,857</b>	<b>1,857</b>	<b>2,200 – 2,400</b>	<b>2,378</b>	<b>2,382</b>
<b>Tisztított core Adózott eredmény</b>	<b>1,107</b>	<b>1,107</b>	<b>1,500 – 1,700</b>	<b>1,750</b>	<b>1,572</b>
Ingyanfejlesztési és portfólió átértékelési adózott eredmény	870	650		-270	
Egyéb, nem core tételek	0			106	
<b>Adózott eredmény összesen</b>	<b>1,977</b>	<b>1,757</b>		<b>1,586</b>	

A Duna House Group ingatlanközvetítő és hitelközvetítő tevékenységei 2021. évi kimagasló teljesítményükkel egyaránt felülmúlták a menedzsment év eleji és évközbéli várakozásait. **A Cégcsoport 2021. évben már teljesítette az 5 éves üzleti tervben megfogalmazott 2022. évi tisztított core eredménycélokat is.**

Az ingatlanfejlesztések műszaki kivitelezése ugyanakkor a COVID-19 pandémia, munkaerőhiány, építőanyag árak emelkedése valamint nyersanyaghiány következtében a vártnál lassabban haladnak. Az Forest Hill projekt épületeinek műszaki készre jelentése folyamatosan zajlik, az első épületsor lakásainak átadása és az eredmény realizálása 2021. utolsó negyedében megkezdődött, összesen 774 millió Ft bevételen 100 millió Ft EBITDA-t realizálva.

### Javasolt osztalék

<b>Adózott eredmény</b>	<b>1,586.1 mFt</b>
Ingyanátértékelések eredményre gyakorolt hatása	-62.5 mFt
Tőke módszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözete	-156.7 mFt
<b>Osztalékalap</b>	<b>1,367.0 mFt</b>
i) Osztalékpolitika szerinti törzsrészesvényesi osztalék (47%)	642.5 mFt
ii) Közös vállalkozástól megkapott osztalék	370.0 mFt
iii) Befektetési ingatlan értékesítése - Ingatlanportfólió profiltisztítás	92.6 mFt
<b>Összesen</b>	<b>1,105.1 mFt</b>
<b>Javasolt osztalék</b>	<b>1,100.4 mFt</b>
Törzsrészesvények darabszáma	34,388,870
<b>Egy részvényre jutó javasolt osztalék</b>	<b>32.0 Ft</b>

Az Igazgatóság döntése szerint a Csoport osztalékpolitikája szerint kalkulált osztalékon felül két további tétellel emeli az osztalékokat:

- ii) Mivel a Csoport a jelenleg folyamatban lévő projektek lezárása után nem kíván további ingatlan-fejlesztési tevékenységet folytatni, így a MyCity Residence project lezárásához kapcsolódó, 370 millió Ft, 2021. évben megkapott osztalékbevételel kifizetésre javasolja,
- iii) Szinten profiltisztítás jegyében leépíteni tervezi 2021. december 31-én 1,8 milliárd Ft értékű befektetési ingatlanportfóliót, amennyiben kedvezőek maradnak az ingatlanpiaci folyamatok. A portfólióból 2 ingatlan összesen 92,6 millió Ft értékben 2021. évben eladásra került, amely összeget kifizetésre javasolja az Igazgatóság.

**1 100,4 millió Ft, azaz részvényenként 32,0 Ft osztalékokat** tervez előterjeszteni a társaság 2022. április 27-re tervezett közgyűlése részére.

A Csoport megkezdte befektetési ingatlanportfóliójának értékesítését profiltisztítás jegyében. A Forest Hill projektből és a befektetési ingatlanportfólió teljes értékesítéséből várt összesen 6,5-6,6 mrd Ft CF-t az Igazgatóság osztalékfizetésre vagy akvizíciókra kívánja fordítani a jövőben.

## KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2021. 1.-12. hó (nem auditált)	2020. 1.-12. hó (auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2021. 1.-12. hó (nem auditált)	2020. 1.-12. hó (auditált)
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	1,586.1	1,346.0	Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-202.3	-195.8
Korrekciók:			Tárgyi eszközök értékesítéséből bevétel	92.6	83.0
Kapott/fizetett kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	69.5	6.1	Eladásra tartott eszközök és közvetlenül (...)	0.0	0.0
Tárgyévi értékcsökkenés	322.3	237.0	Egyéb befektetett eszközök beszerzése	10.3	13.1
Halasztott adó	-15.6	60.7	Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék	370.0	0.0
Befektetési célú ingatlan átértékelése	-68.7	-30.8	Leányvállalat megvásárlása (megszerzett pénzeszközök nélkül)	0.0	-339.8
Részvényprogram	18.0	26.5	<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>270.6</b>	<b>-439.5</b>
Badwill	0.0	0.0			
Részeselek tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	-156.7	-310.5	<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Nem realizált árfolyam különbözet eredménye	29.3	-24.5	Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	-472.4	-1,650.9
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	0.0	0.0	Saját részvény tranzakció	-49.8	-16.7
Adófizetési kötelezettség	275.8	248.4	Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	-2.7	-128.6
<b>Bruttó CF</b>	<b>2,060.1</b>	<b>1,558.9</b>	Osztalék fizetése	-1,388.5	-68.9
Működő tőke változásai			Kötvénykibocsátás	-199.7	6,889.4
Készletek változása	-299.5	-1,610.5	Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0.0	0.0
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	-1,586.7	140.7	Kapott/(fizetett) kamat	-19.9	-55.6
Aktív időbeli elhatárolások változása	-163.6	-93.5	<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-2,133.0</b>	<b>4,968.7</b>
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	409.1	65.2	Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	-955.7	4,436.7
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	709.4	90.7	Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	6,169.5	1,627.7
Passzív időbeli elhatárolások változása	-15.0	4.6	Realizált árfolyamkülönbözet a készpénz és készpénzjellegű tételeken	114.8	105.1
Fizetett jövedelemadó	-207.2	-248.6			
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>906.6</b>	<b>-92.4</b>	<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>5,328.6</b>	<b>6,169.5</b>

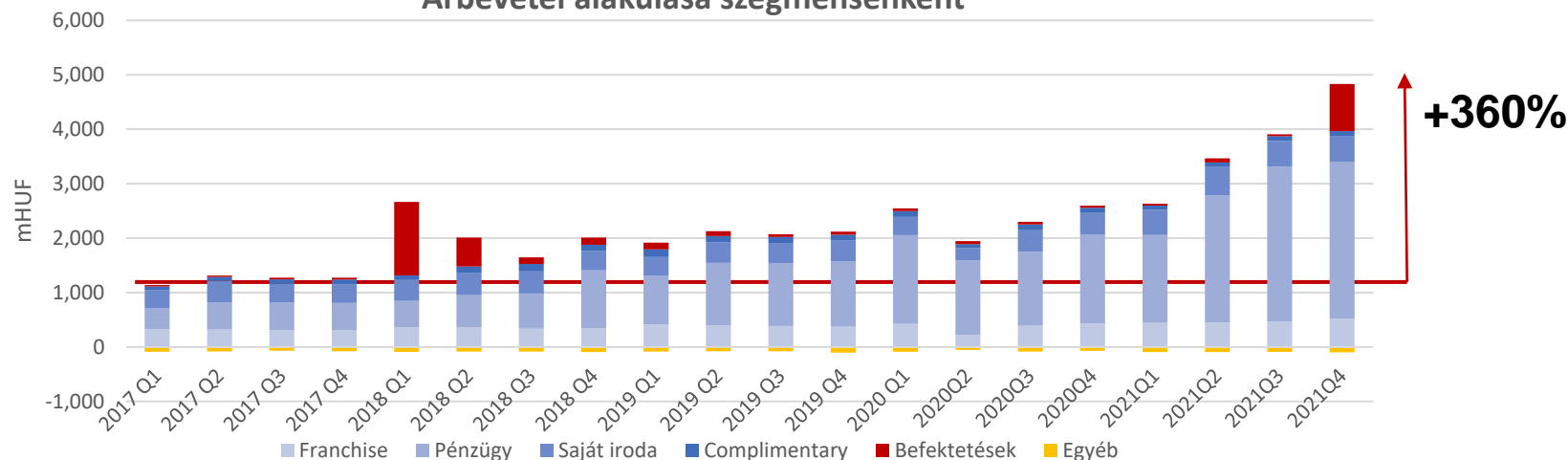
# DUNA HOUSE GROUP

## Szegmens riport

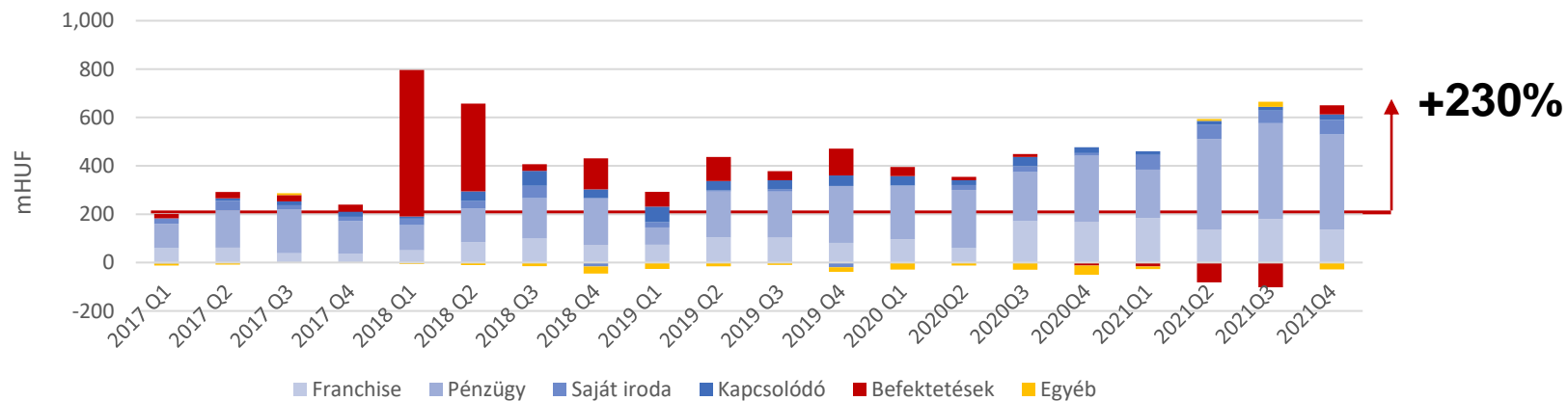


## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

Árbevétel alakulása szegmensenként



EBITDA alakulása szegmensenként



- Megjegyzés: a szegmensszintű eredménykimutatások nem tartalmazzák a MyCity Residence projekten realizált eredményeket, mivel azokat EBITDA-n kívül, Közös vállalkozás eredményéből való részesedés c. soron mutatja ki a Csoport.
- 2016. novemberi tőzsdére lépése óta a Duna House Group 360%-kal növelte negyedéves árbevételét és több, mint megháromszorozta szolgáltatói tevékenységeiből származó negyedéves EBITDA-ját.
- 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 (adatok m Ft-ban)	2021 Q4	2020 Q4	Változás	Változás (%)	2021 Q1-Q4	2020 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
Ingatlanközvetítő franchise	518.1	403.8	+114.3	+28%	1,881.6	1,439.8	+441.8	+31%
Saját iroda üzemeltetés	483.2	402.7	+80.5	+20%	1,951.7	1,355.2	+596.5	+44%
Pénzügyi közvetítő	2,878.4	1,638.8	+1,239.6	+76%	9,670.3	6,001.3	+3,669.1	+61%
Kapcsolódó szolgáltatások	86.8	85.5	+1.3	+2%	324.1	370.9	-46.7	-13%
Ingatlan befektetések	864.3	38.3	+826.0	+2157%	1,007.6	194.8	+812.8	+417%
Egyéb	-97.6	-70.0	-27.7	+40%	-373.9	-294.6	-79.2	+27%
<b>Árbevétel összesen</b>	<b>4,733.1</b>	<b>2,499.1</b>	<b>+2,233.9</b>	<b>+89%</b>	<b>14,461.6</b>	<b>9,067.3</b>	<b>+5,394.2</b>	<b>+59%</b>
Ingatlanközvetítő franchise	136.5	158.8	-22.2	-14%	749.1	485.8	+263.2	+54%
Saját iroda üzemeltetés	59.6	11.2	+48.4	+432%	231.5	57.3	+174.2	+304%
Pénzügyi közvetítő	393.4	286.8	+106.6	+37%	1,364.3	951.9	+412.4	+43%
Kapcsolódó szolgáltatások	23.3	23.9	-0.6	-2%	69.8	120.1	-50.3	-42%
Ingatlanbefektetések	37.4	-12.5	+49.9	-	-162.5	51.3	-213.7	-417%
Egyéb	-28.4	-37.9	+9.5	-25%	-122.7	-108.5	-14.2	+13%
<b>EBITDA összesen</b>	<b>621.8</b>	<b>430.3</b>	<b>+191.6</b>	<b>+45%</b>	<b>2,129.5</b>	<b>1,557.8</b>	<b>+571.7</b>	<b>+37%</b>
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	26%	39%	-13%p		40%	34%	+6%p	
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	12%	3%	+10%p		12%	4%	+8%p	
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	14%	17%	-4%p		14%	16%	-2%p	
<i>Kapcsolódó szolgáltatások</i>	27%	28%	-1%p		22%	32%	-11%p	
<i>Ingatlanbefektetések</i>	4%	-33%	+37%p		-16%	26%	-42%p	
<i>Egyéb</i>	29%	54%	-25%p		33%	37%	-4%p	
<b>EBITDA margin összesen</b>	<b>13%</b>	<b>17%</b>	<b>-4%p</b>		<b>15%</b>	<b>17%</b>	<b>-2%p</b>	

- A Csoport árbevétele 89%-kal emelkedve rekordszintre nőtt, míg EBITDA-ja 45%-kal bővült 2021. negyedik negyedévében év/év alapon.
- A Csoport ingatlanközvetítő franchise és pénzügyi közvetítő szegmensei, valamint a Forest Hill lakópark megkezdődött átadásai járultak hozzá leginkább az árbevétel bővüléséhez.
- Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a Tisztított core eredmény levezetése mutat be a 7. oldalon.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2021 Q4	2020 Q4	Változás	Változás (%)	2021 Q1-Q4	2020 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>518.1</b>	<b>403.8</b>	<b>+114.3</b>	<b>+28%</b>	<b>1,881.6</b>	<b>1,439.8</b>	<b>+441.8</b>	<b>+31%</b>
Közvetlen költségek	44.0	25.6	+18.4	+72%	137.1	101.3	+35.8	+35%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>474.1</b>	<b>378.2</b>	<b>+95.8</b>	<b>+25%</b>	<b>1,744.5</b>	<b>1,338.5</b>	<b>+406.0</b>	<b>+30%</b>
Közvetett működési költségek	337.5	219.4	+118.1	+54%	995.4	852.6	+142.8	+17%
<b>EBITDA</b>	<b>136.5</b>	<b>158.8</b>	<b>-22.2</b>	<b>-14%</b>	<b>749.1</b>	<b>485.8</b>	<b>+263.2</b>	<b>+54%</b>
Fedezeti hányad (%)	91%	94%	-2%p		93%	93%	-0%p	
EBITDA margin (%)	26%	39%	-13%p		40%	34%	+6%p	
<b>Hálózati jutalékbevétele*</b>	<b>3,702.8</b>	<b>2,871.8</b>	<b>+831.1</b>	<b>+29%</b>	<b>14,118.4</b>	<b>10,165.3</b>	<b>+3,953.2</b>	<b>+39%</b>
Magyarország	2,632.9	2,038.3	+594.7	+29%	9,962.1	7,576.2	+2,385.9	+31%
Lengyelország	935.9	702.9	+233.0	+33%	3,704.8	2,221.5	+1,483.3	+67%
Csehország	134.0	130.6	+3.4	+3%	451.6	367.6	+84.0	+23%
<b>Hálózati irodaszám (db)</b>	<b>260</b>	<b>250</b>	<b>10</b>	<b>+4%</b>	<b>260</b>	<b>250</b>	<b>10</b>	<b>+4%</b>
Magyarország	162	165	-3	-2%	162	165	-3	-2%
Lengyelország	97	83	+14	+17%	97	83	14	+17%
Csehország	1	2	-1	-50%	1	2	-1	-50%

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

- A franchise szegmensben realizált EBITDA 14%-kal mérséklődve 137 millió Ft-ot tett ki.
- Duna House Group ingatlanközvetítő hálózatai által generált jutalékok összege 3,7 milliárd forintra emelkedett, 29%-kal meghaladva 2020. negyedik negyedévét. A növekedés Lengyelországban volt a legerősebb ahol 33%-kal bővülve 936 millió Ft-os szintet ért el a Csoport. Az év végén Lengyelországban 97 iroda működött, így némileg elmaradt a tervezett 100 irodás mérettől.
- Magyarországon 2,6 milliárd forintos összjutalékkal zárt a negyedév (+29% év/év).
- Csehországban 3%-kal emelkedtek a volumenek.

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)	2021 Q4	2020 Q4	Változás	Változás (%)	2021 Q1-Q4	2020 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>483.2</b>	<b>402.7</b>	<b>+80.5</b>	<b>+20%</b>	<b>1,951.7</b>	<b>1,355.2</b>	<b>+596.5</b>	<b>+44%</b>
Közvetlen költségek	306.0	275.4	+30.6	+11%	1,246.2	866.4	+379.8	+44%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>177.2</b>	<b>127.3</b>	<b>+49.9</b>	<b>+39%</b>	<b>705.6</b>	<b>488.8</b>	<b>+216.8</b>	<b>+44%</b>
Közvetett működési költségek	117.6	116.1	+1.5	+1%	474.1	431.5	+42.6	+10%
<b>EBITDA</b>	<b>59.6</b>	<b>11.2</b>	<b>+48.4</b>	<b>432%</b>	<b>231.5</b>	<b>57.3</b>	<b>+174.2</b>	<b>304%</b>
Fedezeti hányad (%)	37%	32%	+5%		36%	36%	+0%	
EBITDA margin (%)	12%	3%	+10%		12%	4%	+8%	
<b>Hálózati jutalékbevétele*</b>	<b>575.0</b>	<b>414.8</b>	<b>+160.2</b>	<b>+39%</b>	<b>2,149.8</b>	<b>1,415.0</b>	<b>+734.9</b>	<b>+52%</b>
Magyarország	254.0	133.7	+120.3	+90%	848.2	556.0	+292.2	+53%
Lengyelország	187.0	168.6	+18.4	+11%	859.8	552.8	+307.0	+56%
Csehország	134.0	112.5	+21.5	+19%	441.9	306.2	+135.7	+44%
<b>Hálózati irodaszám (db)</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>-1</b>	<b>-5%</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>-1</b>	<b>-5%</b>
Magyarország	13	13	0	+0%	13	13	0	+0%
Lengyelország	7	8	-1	-13%	7	8	-1	-13%
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 2021. negyedik negyedévben összesen 483 millió forint árbevételt (+20% év/év) és 177 millió forint bruttó fedezetet ért el (+39% év/év).
- Ingatlanközvetítői jutalékbevételek 39%-kal emelkedtek, amelyen belül Csehország 19%-kal, Lengyelország 11%-kal, Magyarország pedig rendkívül erős decemberi volumennel 90%-kal bővült.
- A szegmens EBITDA hányada 12%-ot tett ki, EBITDA-ja 60 millió Ft-ra emelkedett.
- Az irodaszámok nem változtak a negyedév során



## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

<b>PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Változás</b>	<b>Változás</b>
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	<b>Q4</b>	<b>Q4</b>		<b>(%)</b>	<b>Q1-Q4</b>	<b>Q1-Q4</b>		<b>(%)</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>2,878.4</b>	<b>1,638.8</b>	<b>+1,239.6</b>	<b>+76%</b>	<b>9,670.3</b>	<b>6,001.3</b>	<b>+3,669.1</b>	<b>+61%</b>
Közvetlen költségek	2,317.0	1,195.3	+1,121.8	+94%	7,578.3	4,459.4	+3,118.9	+70%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>561.4</b>	<b>443.6</b>	<b>+117.8</b>	<b>+27%</b>	<b>2,092.0</b>	<b>1,541.9</b>	<b>+550.1</b>	<b>+36%</b>
Közvetett működési költségek	168.0	156.8	+11.2	+7%	727.7	590.0	+137.7	+23%
<b>EBITDA</b>	<b>393.4</b>	<b>286.8</b>	<b>+106.6</b>	<b>+37%</b>	<b>1,364.3</b>	<b>951.9</b>	<b>+412.4</b>	<b>+43%</b>
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	20%	27%	-8%		22%	26%	-4%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	14%	17%	-4%		14%	16%	-2%	
<b>Hitelvolumen (mrd HUF)</b>	<b>127.1</b>	<b>73.1</b>	<b>+54.1</b>	<b>+74%</b>	<b>428.6</b>	<b>266.9</b>	<b>+161.7</b>	<b>+61%</b>
Magyarország	25.5	22.7	+2.8	+12%	101.8	85.1	+16.8	+20%
Lengyelország	101.6	50.3	+51.3	+102%	326.8	181.8	+145.0	+80%

- A pénzügyi termék-közvetítés szegmens árbevétele 2,9 milliárd Ft-os szintre ugrott 2021. negyedik negyedévében (+76% év/év).
- Lengyelországban 102%-kal bővült a cégcsoport által közvetített hitelvolumen, mindenkori rekordnak számító 101,6 milliárd Ft-ot érve el. E volumen megközelítőleg 25%-át teszik ki a közzétett 2021. évi Vezetőségi előrejelzésben említett intenzív hálózatépítésből származó hitelvolumenek.
- Magyarországon 2020. negyedik negyedévéhez képest 12%-kal bővülve 25.5 milliárd Ft-ot tett ki a Csoport által közvetített hitelek összértéke.
- Összességében a szegmens bruttó fedezete 561 millió Ft-ot tett ki (+27% év/év), a közvetett költségek +7%-kal nőttek, így az EBITDA 393 millió Ft-os szinten zárt (+37% év/év).

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK (adatok m Ft-ban)	2021 Q4	2020 Q4	Változás	Változás (%)	2021 Q1-Q4	2020 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>86.8</b>	<b>85.5</b>	<b>+1.3</b>	<b>+2%</b>	<b>324.1</b>	<b>370.9</b>	<b>-46.7</b>	<b>-13%</b>
Közvetlen költségek	17.4	17.1	+0.4	+2%	78.9	90.5	-11.6	-13%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>69.3</b>	<b>68.4</b>	<b>+0.9</b>	<b>+1%</b>	<b>245.3</b>	<b>280.4</b>	<b>-35.1</b>	<b>-13%</b>
Közvetett működési költségek	46.0	44.5	+1.5	+3%	175.5	160.3	+15.2	+9%
<b>EBITDA</b>	<b>23.3</b>	<b>23.9</b>	<b>-0.6</b>	<b>-2%</b>	<b>69.8</b>	<b>120.1</b>	<b>-50.3</b>	<b>-42%</b>
Fedezeti hányad (%)	80%	80%	-0%		76%	76%	+0%	
EBITDA margin (%)	27%	28%	-1%		22%	32%	-11%	
<b>Lakásalap átlagos NAV</b>	<b>3,114.6</b>	<b>3,769.1</b>	<b>-654.5</b>	<b>-17%</b>	<b>3,392.8</b>	<b>4,177.6</b>	<b>-784.9</b>	<b>-19%</b>

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmens árbevétele 87 millió forintot ért el a negyedév során (+2% év/év).
- A Cégcsoport Primse.com néven proptech tevékenységet indított lakóingatlan fejlesztő ügyfelek számára 2021. harmadik negyedévében. Az újonnan indult tevékenység az első negyedévekben várhatóan veszteséggel fog hozzájárulni a szegmens eredményéhez.
- A Duna House Lakásalap átlagos nettó eszközértéke a negyedév alatt 3,1 milliárd forintot tett ki (-17% év/év). A COVID-járvány gazdasági hatásai miatt megerősödött a befektetői bizonytalanság, a lakóingatlan alapokra törvényileg előírt 180 napos visszaváltási kötelezettség pedig gátat szab az új lakossági tőkebeáramlásnak.
- A szegmens 27%-os árbevétel arányos EBITDA szint mellett, összességében 23 millió forint EBITDA-val járul hozzá a Cégcsoport negyedéves eredményéhez.

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK (adatok m Ft-ban)	2021 Q4	2020 Q4	Változás	Változás (%)	2021 Q1-Q4	2020 Q1-Q4	Változás	Változás (%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>864.3</b>	<b>38.3</b>	<b>+826.0</b>	<b>+2157%</b>	<b>1,007.6</b>	<b>194.8</b>	<b>+812.8</b>	<b>+417%</b>
Közvetlen költségek	102.2	14.2	+88.0	+619%	187.9	51.4	+136.5	+265%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>762.1</b>	<b>24.1</b>	<b>+738.0</b>	<b>+3064%</b>	<b>819.7</b>	<b>143.4</b>	<b>+676.3</b>	<b>+472%</b>
Közvetett működési költségek*	724.7	36.5	+688.1	+1,883%	982.1	92.1	+890.0	+966%
<b>EBITDA</b>	<b>37.4</b>	<b>-12.5</b>	<b>+49.9</b>	<b>-400%</b>	<b>-162.5</b>	<b>51.3</b>	<b>-213.7</b>	<b>-417%</b>
Fedezeti hányad (%)	88%	63%	+25%		81%	74%	+8%	
EBITDA margin (%)	4%	-33%	+37%		-16%	26%	-42%	
<b>Ingatlanok könyv szerinti értéke</b>	<b>2,149.1</b>	<b>2,181.7</b>	<b>-32.6</b>	<b>-1%</b>	<b>2,149.1</b>	<b>2,181.7</b>	<b>-32.6</b>	<b>-1%</b>
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	1,849.5	1,868.7	-19.2	-1%	1,849.5	1,868.7	-19.2	-1%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	299.6	313.0	-13.4	-4%	299.6	313.0	-13.4	-4%
<b>Ingatlanok darabszáma (db) **</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>-2</b>	<b>-11%</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>-2</b>	<b>-11%</b>
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	14	16	-2	-13%	14	16	-2	-13%
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 37 millió Ft EBITDA-szintű nyereséget generált 2021. negyedik negyedévében, amelyből 34 millió Ft veszteség a MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységhez kapcsolódik. A Cégcsoport ingatlanportfóliója 71 millió Ft EBITDA szintű nyereséget termelt.
- A MyCity projekteken belül a Forest Hill lakópark lakásainak átadása megkezdődött a negyedév során, amelynek kapcsán a Csoport összesen 100 millió Ft eredmény realizált. Az eredményt rontotta összesen 133 millió Ft korábbi kivitelezővel szembeni követelés értékvesztése.
- A befektetési célú ingatlanokat független értébecslő által felbecsült piaci értéken értékeljük minden év június 30-án és december 31-én. A negyedév során 45 millió Ft, 2021. év alatt 69 millió Ft értéknövekedést számolt el a Csoport.
- 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 márkanev 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
Teljes várható cash flow (projekthitel után)	4.7-4.8 milliárd Ft Felhasználása: akvizíció vagy osztalék			
<b>Projekt aktuális státusza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Átadás alatt</b></li> <li>• <b>A lakások műszaki készre jelentése részlegesen megtörtént, teljeskörűen 2022. első felében várható.</b></li> <li>• A projekt értékesítési aránya 2021. negyedik negyedévének végén 60% volt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A jelenlegi építőipari helyzetben a Csoport mérlegeli a projekt folytatásának lehetőségét.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A lakások 99%-a eladva. Utolsó lakás 2022. februárban elkelt.</li> <li>• <b>Utolsó kapcsolódó ingatlanok értékesítése folyamatban (iroda, garázs)</b></li> </ul>	.
				

## SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

EGYÉB ÉS KISZÚRÉSEK	2021	2020	Változás	Változás	2021	2020	Változás	Változás
(adatok m Ft-ban)	Q4	Q4		(%)	Q1-Q4	Q1-Q4		(%)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>-97.6</b>	<b>-70.0</b>	<b>-27.7</b>	<b>+40%</b>	<b>-373.9</b>	<b>-294.6</b>	<b>-79.2</b>	<b>+27%</b>
Közvetlen költségek	-14.9	-0.2	-14.7	+7,294%	-79.1	-22.9	-56.2	+246%
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>-82.8</b>	<b>-69.8</b>	<b>-13.0</b>	<b>+19%</b>	<b>-294.8</b>	<b>-271.8</b>	<b>-23.0</b>	<b>+8%</b>
Közvetett működési költségek	-54.3	-31.8	-22.5	+71%	-172.1	-163.2	-8.8	+5%
<b>EBITDA</b>	<b>-28.4</b>	<b>-37.9</b>	<b>+9.5</b>	<b>-25%</b>	<b>-122.7</b>	<b>-108.5</b>	<b>-14.2</b>	<b>+13%</b>
Fedezeti hányad (%)	85%	100%	-15%		79%	92%	-13%	
EBITDA margin (%)	29%	54%	-25%		33%	37%	-4%	

- 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 beszámolójának könyvvizsgálatával összefüggő könyvvizsgálói 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. 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				-60.5	-60.5		-60.5
Teljes átfogó jövedelem			26.8	204.6	231.4	0.3	231.7
Saját részvény vásárlás					-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>
Jóváhagyott osztalék					0.0		0.0
Teljes átfogó jövedelem			-24.6	327.2	302.6	-3.4	299.2
Saját részvény vásárlás					-1.1		-1.1
Munkavállalói részvényprogram		14.1			14.1		14.1
<b>2020. december 31.</b>	<b>172.0</b>	<b>1,526.2</b>	<b>54.1</b>	<b>5,328.3</b>	<b>6,887.0</b>	<b>-70.6</b>	<b>6,816.4</b>
Jóváhagyott osztalék					0.0		0.0
Teljes átfogó jövedelem			-18.8	288.0	269.2	-9.0	260.2
Saját részvény vásárlás					-5.7		-5.7
Munkavállalói részvényprogram		-4.0			-4.0		-4.0
<b>2021. március 31.</b>	<b>172.0</b>	<b>1,522.1</b>	<b>35.3</b>	<b>5,616.3</b>	<b>7,146.5</b>	<b>-79.6</b>	<b>7,066.9</b>
Jóváhagyott osztalék				-1,388.4	-1,388.4		-1,388.4
Teljes átfogó jövedelem			5.2	269.3	274.5	1.3	275.9
Saját részvény vásárlás					-3.4		-3.4
Munkavállalói részvényprogram		6.0			6.0		6.0
<b>2021. június 30.</b>	<b>172.0</b>	<b>1,528.1</b>	<b>40.6</b>	<b>4,497.2</b>	<b>6,035.1</b>	<b>-78.3</b>	<b>5,956.9</b>
Jóváhagyott osztalék					0.0		0.0
Teljes átfogó jövedelem			-0.6	463.1	462.5	1.0	463.5
Saját részvény vásárlás					-5.5		-5.5
Munkavállalói részvényprogram		6.7			6.7		6.7
<b>2021. szeptember 30.</b>	<b>172.0</b>	<b>1,534.8</b>	<b>40.0</b>	<b>4,960.3</b>	<b>6,498.9</b>	<b>-77.2</b>	<b>6,421.6</b>
Jóváhagyott osztalék					0.0		0.0
Teljes átfogó jövedelem			72.5	551.9	624.4	13.2	637.7
Saját részvény vásárlás					-35.3		-35.3
Munkavállalói részvényprogram		9.4			9.4		9.4
<b>2021. december 31.</b>	<b>172.0</b>	<b>1,544.1</b>	<b>112.5</b>	<b>5,512.2</b>	<b>7,097.4</b>	<b>-64.0</b>	<b>7,033.4</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 2021Q4 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 2022. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2022. február 28.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Gay Dymschiz, az Igazgatóság Elnöke